कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 1)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा के समक्ष

याचिकाकर्ता - कमल कुमार

बनाम

प्रतिवादी - हरियाणा राज्य और अन्य

2014 का सीडब्ल्यूपी नंबर 17065

24 सितंबर 2015

भारत का संविधान, 1950 - अनुच्छेद - 226 -हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-एस.17 - याचिकाकर्ता, एक बूथ साइट के सफल नीलामी खरीदार ने 05.03.1980 को मौके पर कीमत का 10% जमा किया - आवंटन पत्र के संदर्भ में, कीमत का 15% 30 दिनों के भीतर जमा किया गया - इसके बाद, याचिकाकर्ता ने तीन किस्तों का भुगतान करने के बाद छमाही किस्तों के भुगतान

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

में चूक की, क्योंकि क्षेत्र में कोई विकास नहीं किया गया था - हालांकि, याचिकाकर्ता ने सितंबर 1996 और सितंबर 1997 के बीच एक लाख रुपये की राशि जमा की। - 38,600/- रुपये की खरीद कीमत के विरुद्ध 1,25,000/- रुपये की राशि बहाली के आदेश पारित होने से पहले जमा की गई थी - कोर्ट ने माना कि बहाली अंतिम है नागरिक मंजूरी और अंतिम संसाधन के हथियार के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए - बहाली का आदेश रद्द कर दिया गया - रिट याचिका की अनुमति दी गई।

माना गया कि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 की धारा 17 एक जब्ती शक्ति प्रदान करती है जो उत्तरदाताओं को एक भूखंड को फिर से शुरु करने और प्रतिफल राशि का हिस्सा जब्त करने का अधिकार देती है। आवंटन पत्र दिनांक 28.7.1980 के खंड 8, अनुबंध पी1 के तहत, संपत्ति अधिकारी के लिए यह खुला था कि वह आवंटिती द्वारा किस्तों का भुगतान नहीं किए जाने की स्थिति में जुर्माना

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 3)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

लगाने और भूखंड को फिर से शुरु करने के लिए कार्रवाई कर सके। पुन: आरंभ करने की शक्ति अंतिम नागरिक स्वीकृति है और इसलिए, इसे अंतिम उपाय के हथियार के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए। ऐसी शक्ति का उपयोग बहुत सतर्कता और सावधानी से किया जाना चाहिए। हमारे विचार में, पुनर्ग्रहण आदेश पारित करने से पहले संपदा अधिकारी यह निर्धारित करने के लिए बाध्य था कि क्या आवंटन के नियमों और शर्तों का उल्लंघन हुआ है, जिसमें आवंटी द्वारा किस्तें जमा करने में चूक भी शामिल है, यदि कोई हो, और उसके बाद यह भी जांच करना कि क्या ऐसी चूक है "सोचा-विचारा और जानबूझकर" था। जिन कारणों से हम अब संकेत देंगे, उत्तरदाता ऐसे दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे हैं।

(अनुच्छेद - 5)

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 4)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

आगे कहा गया कि हमने पहले ही देखा है कि नीलामी खरीद मूल्य का 25% जमा करने के बाद, याचिकाकर्ता ने वर्ष 1996 और 1997 में विभिन्न तिथियों के बीच तीन किस्तें और 1 लाख रुपये की राशि भी जमा की थी।

(अनुच्छेद - 9)

शरद अग्रवाल, याचिकाकर्ता के वकील।

दीपक बालियान, अतिरिक्त महाधिवक्ता, हरियाणा।

अनिल चावला, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के वकील।

न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा

(1) तत्काल याचिका हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरणों द्वारा एक बूथ साइट को फिर से शुरु करने के खिलाफ निर्देशित है।

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 5)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

(2) 20.25 वर्ग मीटर का एक वाणिज्यिक बूथ स्थल। अर्बन एस्टेट, फ़रीदाबाद को याचिकाकर्ता द्वारा 5.3.1980 को आयोजित खुली नीलामी के माध्यम से खरीदा गया था, जब उसकी रु. 38,600/- की बोली स्वीकार कर ली गई थी। नीलामी खरीद मूल्य का 10 प्रतिशत यानि 3860/- रूपये मौके पर ही जमा करा दिए गए । याचिकाकर्ता के पक्ष में आवंटन पत्र दिनांक 28.7.1980 जारी किया गया था। इसके क्लॉज नंबर 4 के संदर्भ में, कुल कीमत का 25% बनाने के लिए आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर 5,790/- रुपये की राशि यानी नीलामी मूल्य का 15% जमा किया गया था। शेष राशि रु. 28,950/- को 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के एकमुश्त या 10% ब्याज के साथ दस अर्धवार्षिक किस्तों में जमा करना आवश्यक था। यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने क्रमशः 2.3.1981, 16.2.1982 और 20.1.1983 को तीन किश्तें जमा कीं। याचिकाकर्ता का मामला है कि चूंकि क्षेत्र में कोई विकास नहीं किया गया था, इसलिए शेष किश्तें जमा नहीं की गईं। इसके बाद 20.9.1996 से 22.9.1997 के बीच पांच अलग-अलग तारीखों पर कुल 1 लाख रुपये की राशि जमा की गई। हालाँकि, संपदा

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 6)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

अधिकारी, हुडा, फ़रीदाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.2.2001 के तहत किश्तें जमा करने में चूक के आधार पर बूथ को फिर से शुरु कर दिया गया था। याचिकाकर्ता द्वारा इस तरह की कार्रवाई पर सिविल सूट नंबर 939 दिनांक 8.5.2001 स्थापित करके आपत्ति जताई गई थी और जिसे सिविल जज (जूनियर डिवीजन), फरीदाबाद ने निर्णय और डिक्री दिनांक 21.9.2006 द्वारा सुनाया था। सिविल कोर्ट ने बहाली आदेश को रद्द कर दिया और हुडा अधिकारियों को देय राशि पर 10% साधारण ब्याज वसूलने के बाद खातों का विवरण प्रस्तुत करने का निर्देश दिया और याचिकाकर्ता को भुगतान करने के लिए उत्तरदायी ठहराया गया। उत्तरदाताओं ने दिनांक 21.9.2006 के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील दायर की और याचिकाकर्ता के वकील ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष स्वीकार किया कि पुनः आरंभ आदेश के खिलाफ अपील का एक वैधानिक उपाय उपलब्ध था और, तदनुसार, आदेश दिनांक 17.4 के संदर्भ में। 2007 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, फ़रीदाबाद द्वारा पारित फैसले और सिविल कोर्ट द्वारा पारित डिक्री को रद्द कर दिया गया और याचिकाकर्ता को एक महीने की अवधि के

भीतर अपील करने की स्वतंत्रता दी गई। बहाली के आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील को प्रशासक, हुडा, फरीदाबाद ने आदेश दिनांक 5.7.2011, अनुबंध पी 14 द्वारा खारिज कर दिया था। यहां तक कि पहले प्रतिवादी के समक्ष प्रस्तुत एक पुनरीक्षण याचिका भी अनुबंध पी 15 पर दिनांक 15.7.2014 के आदेश के अनुसार खारिज कर दी गई है।

(3) यह ऐसी संक्षिप्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि के खिलाफ है कि दिनांक 12.2.2001, अनुबंध पी11, साथ ही दिनांक 5.7.2011, अनुबंध पी14, और 15.7.2014 के आदेशों को रद्द करने के लिए उत्प्रेषण-लेख रिट जारी करने की प्रार्थना की गई है। अनुलग्नक पी 15, अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारियों द्वारा फिर से शुरु करने के आदेश की पुष्टि करते हुए पारित किया गया। याचिकाकर्ता को संबंधित बूथ स्थल को बहाल करने के लिए उत्तरदाताओं को निर्देश देने के लिए परमादेश भी मांगा गया है।

(4) पक्षों के वकीलों को विस्तार से सुना गया है।

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 8)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

(5) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 की धारा 17 एक जब्ती शक्ति प्रदान करती है जो उत्तरदाताओं को एक भूखंड को फिर से शुरु करने और प्रतिफल राशि का हिस्सा जब्त करने का अधिकार देती है। आवंटन पत्र दिनांक 28.7.1980 के खंड 8, अनुबंध पी1 के तहत, संपत्ति अधिकारी के लिए यह खुला था कि वह आवंटिती द्वारा किस्तों का भुगतान नहीं किए जाने की स्थिति में जुर्माना लगाने और भूखंड को फिर से शुरु करने के लिए कार्रवाई कर सके। पुनः आरंभ करने की शक्ति अंतिम नागरिक स्वीकृति है और इसलिए, इसे अंतिम उपाय के हथियार के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए। ऐसी शक्ति का उपयोग बहुत सावधानी और सावधानी से किया जाना चाहिए। हमारे विचार में, पुनर्ग्रहण आदेश पारित करने से पहले संपदा अधिकारी यह निर्धारित करने के लिए बाध्य था कि क्या आवंटन के नियमों और शर्तों का उल्लंघन हुआ है, जिसमें आवंटी द्वारा किस्तें जमा करने में चूक भी शामिल है, यदि कोई हो, और उसके बाद यह भी जांच करना कि क्या ऐसी चूक है "सोचा-विचारा और

जानबूझकर" था। जिन कारणों से हम अब संकेत देंगे, उत्तरदाता ऐसे दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे हैं।

(6) रिट याचिका में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि कुल नीलामी मूल्य का 25% भुगतान करने के बाद, तीन किश्तें दी गईं 2.3.1981 को रु. 4342.50/-, 16.2.1982 को रु. 4197.75/- जमा किये गये और 20.1.1983 को रु.3908/- यहाँ तक कि एक सारणी भी प्रस्तुत की गई है । याचिका के पैरा 3 में 1 लाख रुपये की कुल राशि का विवरण दिया गया है 20.09.1996 से 22.9.1997 के बीच जमा किया गया है। यह होगा यहां नीचे सारणीबद्धता निकालना उपयोगी है:

जमा राशि	**रसीद संख्या**	**दिनांक**
Rs.15,000/-	138693	20.09.96
Rs.40,000/-	145788	27.02.97
Rs.20,000/-	147724	17.04.97
Rs.15,000/-	151552	23.07.97
Rs.10,000/-	153618	22.09.97

(7) उत्तरदाताओं की ओर से दायर संयुक्त लिखित बयान में क्रमांक 2 और 3, ऊपर वर्णित भुगतानों की रसीद स्वीकृत मानी जाएगी। यहां तक कि सिविल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 21.9.2006 में भी संबंधित हुडा कार्यालय के क्लर्क की स्वीकारोक्ति है। प्रतिवादी गवाह DW1 पर दर्ज किया गया था कि रु. 1,26,150/- याचिकाकर्ता द्वारा बूथ स्थल की खरीद के एवज में पहले ही जमा कर दिया गया था। ऐसे में यह स्पष्ट रूप से सामने आता है कि क्रय मूल्य के विरूद्ध रु.38,600/-, लगभग रु.1,25,000/- पहले से ही खड़े थे । याचिकाकर्ता द्वारा 22.9.1997 तक जमा किया गया। हालाँकि, 12.2.2001 को पारित पुनः आरंभ आदेश में, अनुलग्नक पी 11, संपदा अधिकारी इसके अलावा किए गए भुगतान के लिए याचिकाकर्ता को नीलामी मूल्य की 25% की प्रारंभिक जमा राशि का कोई श्रेय नहीं दिया है ।

(8) प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार, नगर एवं ग्राम नियोजन एवं शहरी संपदा विभाग ने दिनांक 15.7.2014 के आक्षेपित आदेश, अनुलग्नक पी 15 में संपदा अधिकारी द्वारा पारित बहाली के आदेश की पुष्टि करते हुए निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत किए हैं:

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 11)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

".....याचिकाकर्ता अपनी गणना के अनुसार देय राशि का भुगतान करके अपनी सद्भावना दिखा सकता था, लेकिन याचिकाकर्ता ने बूथ के फिर से शुरु होने तक कोई भी किस्त जमा नहीं की, जो उसके संविदात्मक दायित्वों के अनुसार भुगतान न किए जाने और सार्वजनिक संपत्ति को बनाए रखने के उसके इरादे को दर्शाता है ।"

(9) ऐसा तर्क स्पष्ट रूप से विकृत और रिकॉर्ड के विपरीत है। हमने पहले ही देखा है कि नीलामी खरीद मूल्य का 25% जमा करने के बाद, याचिकाकर्ता ने वर्ष 1996 और 1997 में अलग-अलग तारीखों के बीच तीन किस्तें और 1 लाख रुपये की राशि जमा की थी। ये सभी भुगतान पारित होने से पहले किए गए थे । ऐसे भुगतानों की जमा राशि को तत्काल याचिका में दायर लिखित बयान में स्वीकार किया जाता है । फिर से शुरु करने की कार्यवाही को अधिकारियों द्वारा रिकॉर्ड में विज्ञापित किए बिना ही अंतिम रूप दे दिया गया है। हमें यह देखने में कोई झिझक नहीं होगी कि प्रश्नगत बूथ की बहाली लापरवाही से की गई है। इस प्रकार, कार्रवाई कायम नहीं रह सकती।

(10) यहां ऊपर जो कहा गया है, उसके मद्देनजर, हम रिट याचिका को स्वीकार करते हैं और क्रमश: दिनांक 12.2.2001, 5.7.2011 और 15.7.2014, अनुबंध पी 11, पी 14 और पी 15 के आक्षेपित आदेशों को रद्द करते हैं। प्रश्नगत बूथ साइट याचिकाकर्ता के पक्ष में बहाल कर दी जाएगी। याचिकाकर्ता द्वारा पहले ही जमा की गई राशि का समायोजन करने के बाद उत्तरदाता कानून के अनुसार ब्याज और जुर्माना लगाने के लिए स्वतंत्र होंगे। हालाँकि, यह स्पष्ट किया गया है कि याचिकाकर्ता उस अवधि के लिए विस्तार शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, जिस अवधि के लिए प्लॉट का नवीनीकरण किया गया था।

(11) उपरोक्त शर्तों में याचिका स्वीकार की गई।

पी.एस.बाजवा

कमल कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (पृष्ठ 13)

(न्यायमूर्ति एस. जे. वज़ीफ़दार और कार्यवाहक मुख्य न्यायधीश न्यायमूर्ति तेजिंदर सिंह ढींढसा)

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2015 (2)

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

अंकिता महाजन

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

कैथल, हरियाणा