

दया चौधरी और सुधीर मित्तल जे.के समक्ष

राजेश कुमार और अन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य प्रतिवादीगण

2018 का सी. डब्ल्यू. पी. No.5771

21 नवंबर, 2019

ए) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-पिहोवा में फ्री होल्ड आवासीय प्लॉट के लिए आवेदन आमंत्रित किए गए-याचिकाकर्ताओं ने आवेदन जमा किए और लॉट के ड्रॉ में नाम शामिल करने के लिए बकाया राशि जमा की-सफल होने पर, व्यक्तिगत कारणों से याचिकाकर्ता ने प्लॉटों के समर्पण के लिए अनुरोध किया- प्लॉट के समर्पण के लिए अनुरोध और हुडा द्वारा आवंटन पत्र जारी करने से पहले भेजे गए बकाया धन की वापसी के लिए अनुरोध-हुडा ने बकाया धन की वापसी के अनुरोध को इस आधार पर खारिज कर दिया कि 30.11.2017 की नीति किसी भी धनवापसी की अनुमति नहीं देती है-याचिकाकर्ताओं द्वारा सिविल रिट याचिका में चुनौती दी गई ।

ख) हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवन का निपटान) विनियम, 1978-विनियमन। 5(5)—हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-बकाया धन की वापसी-उस पर ब्याज-याचिकाकर्ता आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के बाद से भुगतान की तारीख तक प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करने के हकदार -यह माना गया कि सांविधिक विनियमन अधिनियम के विपरीत कार्यकारी निर्देशों को संचालित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है-रिट याचिकाओं की अनुमति दी गई है।

आगे कहा गया कि विनियमों के विनियम 5 (5) को नीचे प्रस्तुत किया गया है।

‘(5) जिस आवेदक को भूमि/भवन आवंटित किया गया है, वह आवंटन की तारीख के 30 दिनों के भीतर पंजीकृत डाक द्वारा संपदा अधिकारी को लिखित रूप में अपनी स्वीकृति या इनकार के बारे में सूचित करेगा।स्वीकृति के मामले में, पत्र के साथ ऐसी राशि होगी जो उसे आवंटन पत्र में सूचित की गई हो।अस्वीकार किए जाने की स्थिति में, वह आवेदन के साथ निविदा किए गए धन की वापसी का हकदार होगा।यदि वह निर्धारित अवधि के

भीतर या तो स्वीकार करने या अस्वीकार करने में विफल रहता है, तो आवंटन को रद्द माना जाएगा और उप-विनियमन (2) के तहत की गई जमा राशि प्राधिकरण को जब्त की जा सकती है और आवेदक हानि के लिए कोई दावा नहीं होगा।

(पैरा 6)

आगे कहा कि उपरोक्त विनियमन के अवलोकन से इस बात में कोई संदेह नहीं है कि आवेदक आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर लिखित रूप में अपनी स्वीकृति या आवंटन से इनकार कर सकता है। मना करने के मामले में, वह आवेदन के साथ निविदा किए गए धन की वापसी का हकदार था, यानी बकाया राशि।

(पैरा 7)

आगे कहा कि दिनांक 30.11.2017 की नीति में दिनांक 02.03.2017 के माध्यम से वितरित आवंटन द्वारा आवासीय प्लॉटों की बिक्री के मामले में जारी किए गए आवंटन पत्र के प्रारूप में आंशिक संशोधन का प्रावधान है। यह संशोधन नीचे दिया गया है:-

‘जहां भी कोई आवंटित व्यक्ति आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर किसी भी समय आवासीय भूखंडों के लिए साइट का समर्पण करता है, संबंधित संपदा अधिकारी, हुडा ऐसे समर्पण के लिए आवेदन की तारीख तक ब्याज और जुर्माना, यदि कोई देय हो, सहित कुल प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत काटने के बाद राशि वापस कर देगा। हालांकि, वापस की जाने वाली ऐसी राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।’

(पैरा 8)

आगे कहा कि उपरोक्त नीति निर्देशों के आधार पर, एक आवंटी आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर किसी भी समय अपने भूखंड को समर्पण कर सकता है, बशर्ते ब्याज और जुर्माना, यदि कोई हो, सहित कुल प्रतिफल राशि के 10 प्रतिशत की कटौती की जाए।

(पैरा 9)

आगे कहा कि हुडा ने इस प्रकार नीतिगत निर्देश जारी किए हैं, जो विनियमन 5 (5) की शर्तों के विपरीत कार्यकारी निर्देशों की प्रकृति के हैं। ये विनियम वैधानिक प्रकृति के हैं जो हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 की धारा 54 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाए गए हैं और वैधानिक विनियमों के विपरीत कोई कार्यकारी निर्देश जारी नहीं किए जा सकते हैं। इस प्रकार, दिनांकित 30.11.2017 नीति

निर्देशों के संदर्भ में किए गए आवंटन पत्र के प्रारूप का संशोधन, अधिकार क्षेत्र के बिना है। हुडा विनियमन 5 (5) के अनुसार कार्य करने के लिए कर्तव्यबद्ध है और तदनुसार, याचिकाकर्ता बकाया राशि की वापसी के हकदार हैं। (पैरा 10)

आगे कहा कि इस परकार रिट पिटीशन मंजूर की गईं। विवादित आदेश अनुलग्नक पी-6 से पी-13 तक के रद्द कर दिए जाते हैं। दिनांकित 30.11.2017 निर्देशों के माध्यम से किए गए आवंटन पत्र का प्रारूप भी रद्द कर दिया जाता है। याचिकाकर्ताओं को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से चार सप्ताह की अवधि के भीतर उनकी बकाया राशि वापस कर दी जाएगी। वे आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के बाद से भुगतान की तारीख तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के भी हकदार होंगे। यदि समर्पण के लिए आवेदन आवंटन पत्र जारी करने की तारीख से पहले किया गया था, तो ब्याज आवेदन प्राप्त होने की तारीख के 30 दिनों के बाद देय होगा। यह और स्पष्ट किया जाता है कि केवल वे याचिकाकर्ता, जिन्होंने आवंटन पत्र जारी करने से पहले या उसे जारी करने के 30 दिनों के भीतर समर्पण के लिए आवेदन किया था, राहत के हकदार होंगे।”

(पैरा 11)

संदीप शर्मा, अधिवक्ता और
एच. एस. सेठी, अधिवक्ता
याचिकाकर्ताओं के लिए।

ललित ऋषि, अधिवक्ता
सी. डब्ल्यू. पी.-17784-2019 में याचिकाकर्ता के लिए।

मनमोहन सरूप, अधिवक्ता
सी. डब्ल्यू. पी.-16336-2018 में याचिकाकर्ताओं के लिए।

सुदर्शन कुमार, अधिवक्ता
हुडा की ओर से अधिवक्ता दीपक बालियान

दीपक सभरवाल, अधिवक्ता

2018 के सी. डब्ल्यू. पी.-17326 में हुडा के लिए।

संजीव माजरा, अधिवक्ता

प्रतिवादीगण संख्या 2 और 3 के लिए

2018 के सी. डब्ल्यू. पी. Nos.24055,21826 और 23483 में और

सी. डब्ल्यू. पी.-24489-2019 में प्रतिवादीगण संख्या 1 से 3 के लिए।

सुधीर मित्तल, जे।

(1) यह निर्णय उपरोक्त रिट याचिकाओं का निपटारा करेगा क्योंकि इसमें तथ्य और कानून के सामान्य प्रश्न शामिल हैं। तथ्यों को सी. डब्ल्यू. पी.-5771-2018 शीर्षक राजेश कुमार और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य से निकाला जा रहा है

(2) वर्ष 2016 में, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (जिसे इसके बाद 'हुडा' के रूप में संदर्भित किया गया है) ने सेक्टर-1 (भाग), पिहोवा में फ्री होल्ड आवासीय प्लॉटों के लिए आवेदन आमंत्रित किए। बुकिंग 21.9.2016 से शुरू होनी थी और आवेदन की प्राप्ति की अंतिम तिथि 21.10.2016 थी। याचिकाकर्ताओं ने बकाया राशि के साथ अपने आवेदन जमा किए और उनके नाम लॉट के ड्रॉ में शामिल किए गए। ड्रॉ 6.3.2017 पर आयोजित किया गया था और याचिकाकर्ता सफल रहे थे। इसके बाद, याचिकाकर्ताओं के कथन के अनुसार प्लॉटों के समर्पण के अनुरोध को आवंटन पत्र जारी करने से पहले हुडा को भेजा गया था। इन्हें जनवरी, 2018 में जारी विभिन्न तिथियों के पत्रों के माध्यम से इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया था कि 30.11.2017 की नीति किसी भी धनवापसी की अनुमति नहीं देती है। इस कार्रवाई को वर्तमान रिट याचिका में चुनौती दी गई है।

(3) प्रतिवादीगण की ओर से दायर जवाब में, यह बताया गया है कि वर्ष 2016 में जारी विज्ञापन/विवरणिका में बकाया राशि की वापसी का कोई प्रावधान नहीं था। इसके विपरीत, शर्त संख्या 1 (ii) ने निर्धारित किया कि अस्थायी बिक्री मूल्य का 25 प्रतिशत आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर जमा किया जाना था और अस्थायी बिक्री मूल्य का शेष 75 प्रतिशत आवंटन जारी होने के 60 दिनों के भीतर एकमुश्त जमा किया जाना था, जिसमें विफल रहने पर आवंटन पत्र को बिना किसी सूचना के रद्द किया जा सकता था और बकाया राशि जब्त की जा सकती थी। याचिकाकर्ताओं ने शर्तों के अनुसार जमा नहीं किया है और इस प्रकार, उनका आवंटन रद्द कर दिया गया है और बकाया राशि जब्त कर

ली गई है। इसके अलावा, विवरणिका के खंड 8 के अनुसार किसी भी विवाद को मुख्य प्रशासक के एकमात्र मध्यस्थता के लिए भेजा जाना था और इसलिए, वर्तमान याचिका विचारणीय नहीं है। यह तर्क देने के लिए 30.11.2007 की नीति पर भी तर्क रखा गया है कि समर्पण कुल प्रतिफल राशि के 10 प्रतिशत की कटौती के अधीन था। जमा की गई बकाया राशि कुल प्रतिफल के 10 प्रतिशत के बराबर थी और इसलिए, याचिकाकर्ता किसी भी धनवापसी के हकदार नहीं हैं।

(4) याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि नीति दिनांक 30.11.2017 को लॉट के ड्रॉ के बाद तैयार किया गया है और इस प्रकार, यह याचिकाकर्ताओं पर लागू नहीं हो सकता है। इसके अलावा, उक्त नीति हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवन का निपटान) विनियम, 1978 (संक्षेप में 'विनियम') के विनियम 5 (5) के विपरीत है और इस प्रकार, यह अवैध है।

(5) प्रतिवादीगण के विद्वान वकील ने लिखित बयान की सामग्री पर भरोसा रखते हुए रिट याचिका का विरोध किया है। उनके अनुसार, मध्यस्थता खंड के अस्तित्व के कारण रिट याचिका बनाए रखने योग्य नहीं है। उनका यह भी तर्क है कि विवरणिका के खंड 1 (ii) के अनुसार, भुगतान न करने पर आवंटन रद्द कर दिया जाता है। समर्पण की अनुमति नहीं दी जा सकती क्योंकि इस संबंध में विवरणिका में कोई शर्त नहीं थी। कुल बिक्री प्रतिफल के 10 प्रतिशत के भुगतान के अधीन है और यह नीति याचिकाकर्ताओं को कोई धनवापसी मांगने की अनुमति नहीं देती है।

(6) विनियमों के विनियम 5 (5) को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

‘(5) जिस आवेदक को भूमि/भवन आवंटित किया गया है, वह आवंटन की तारीख के 30 दिनों के भीतर पंजीकृत डाक द्वारा संपदा अधिकारी को लिखित रूप में अपनी स्वीकृति या इनकार के बारे में सूचित करेगा। स्वीकृति के मामले में, पत्र के साथ ऐसी राशि होगी जो उसे आवंटन पत्र में सूचित की गई हो। अस्वीकार किए जाने की स्थिति में, वह आवेदन के साथ निविदा किए गए धन की वापसी का हकदार होगा। यदि वह निर्धारित अवधि के भीतर या तो स्वीकार करने या अस्वीकार करने में विफल रहता है, तो आवंटन को रद्द माना जाएगा और उप-विनियमन (2) के तहत की गई जमा राशि प्राधिकरण को जब्त की जा सकती है और आवेदक के पास हर्जाने का कोई दावा नहीं होगा।’

(7) उपरोक्त विनियमन के अवलोकन से इस बात में कोई संदेह नहीं है कि आवेदक आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर लिखित रूप में आवंटन की अपनी स्वीकृति या इनकार के बारे में सूचित कर सकता है। मना करने के मामले में, वह आवेदन के साथ निविदा किए गए धन की वापसी का हकदार था, यानी बकाया राशि।

(8) दिनांकित 30.11.2017 नीति आवासीय भूखंडों की बिक्री के मामले में जारी किए गए आवंटन पत्र के प्रारूप में आंशिक संशोधन का प्रावधान करती है, जिसे दिनांकित 2.3.2017 पत्र के माध्यम से वितरित किया जाता है। यह संशोधन नीचे दिया गया है:-

‘जहां भी कोई आबंटित व्यक्ति आबंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर किसी भी समय आवासीय प्लॉटों के लिए साइट का समर्पण करता है, संबंधित संपदा अधिकारी, हुडा ऐसे समर्पण के लिए आवेदन की तारीख तक ब्याज और जुर्माना, यदि कोई देय हो, सहित कुल प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत काटने के बाद राशि वापस कर देगा। हालांकि, वापस की जाने वाली ऐसी राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।’

(9) उपर्युक्त नीति निर्देशों के आधार पर, एक आबंटित व्यक्ति आबंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर किसी भी समय अपने भूखंड को समर्पण कर सकता है, बशर्ते ब्याज और जुर्माना, यदि कोई हो, सहित कुल प्रतिफल राशि के 10 प्रतिशत की कटौती की जाए।

(10) हुडा ने इस प्रकार नीतिगत निर्देश जारी किए हैं, जो प्रावधान 5(5) की शर्तों के विपरीत कार्यकारी निर्देशों की प्रकृति के हैं। ये प्रावधान वैधानिक प्रकृति के हैं जो हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 की धारा 54 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाए गए हैं और वैधानिक विनियमों के विपरीत कोई कार्यकारी निर्देश जारी नहीं किए जा सकते हैं। इस प्रकार, दिनांकित 30.11.2017 नीति निर्देशों के संदर्भ में किए गए आवंटन पत्र के प्रारूप का संशोधन, अधिकार क्षेत्र के बिना है। हुडा विनियमन 5 (5) के अनुसार कार्य करने के लिए कर्तव्यबद्ध है और तदनुसार, याचिकाकर्ता बकाया राशि की वापसी के हकदार हैं।

(11) तदनुसार रिट याचिकाओं की अनुमति दी जाती है। विवादित आदेश अनुलग्नक पी-6 से पी-13 तक रद्द कर दिए जाते हैं। 30.11.2017 दिनांकित निर्देशों के माध्यम से किए गए आवंटन पत्र के प्रारूप में संशोधन को भी रद्द कर दिया जाता है। याचिकाकर्ताओं को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से चार सप्ताह की अवधि के भीतर उनकी

बकाया राशि वापस कर दी जाएगी।वे आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के बाद से भुगतान की तारीख तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के भी हकदार होंगे।यदि समर्पण के लिए आवेदन आवंटन पत्र जारी करने की तारीख से पहले किया गया था, तो ब्याज आवेदन प्राप्त होने की तारीख के 30 दिनों के बाद देय होगा।यह और स्पष्ट किया जाता है कि केवल वे याचिकाकर्ता, जिन्होंने आवंटन पत्र जारी करने से पहले या उसे जारी करने के 30 दिनों के भीतर समर्पण के लिए आवेदन किया था, राहत के हकदार होंगे।

आई. पी. एस. दोआबिया

विकास (अनुवादक)

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 व्यावहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।