

माननीय न्यायधीश सूर्यकांत के समक्ष,

मैसर्स आकाश गंगा और अन्य,-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,-प्रतिवादी

सी.डब्ल्यू.पी.नं. 2008 का 8048

6 जनवरी 2009

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226—एससीओ साइट्स का याचिकाकर्ताओं को आवंटन -तदनुसार किस्तों के भुगतान में चूक नियम एवं शर्तों के अनुसार- साइटों की बहाली- राज्य सरकार द्वारा पुनः आरंभ करने के आदेश को रद्द करना और मामले को वापस प्रशासक को भेजना - बकाया राशि जमा करने का आदेश देने वाला प्रशासक निर्माण में देरी के लिए दंडात्मक ब्याज सहित राशि किस्तों का भुगतान - चुनौती - हुआ विफल रहा कुछ अनधिकृत लोगों के कारण साइटों का कब्जा प्रदान करें साइट पर मौजूद संरचनाएं/दुकानें-दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने का दायित्व केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से ही अर्जित होता है-याचिका आंशिक रूप से याचिकाकर्ता को कब्जे की तारीख से दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देने की अनुमति दी गई।

अभिनिर्धारित किया गया कि पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांकित हैं 2 अक्टूबर, 2004 को इस तथ्य पर विशेष ध्यान दिया गया कि मूल सुविधाएं वर्ष 2004 में प्रदान की गई थीं, तथापि, तहबाजारी क्षेत्र में दुकानें अभी भी मौजूद थीं, जिसके कारण कब्जा नहीं मिल सका। माना जाता है कि याचिकाकर्ताओं को केवल 17 जनवरी 2008 को कब्जा प्रदान किया जा सकता है। इस बात से कोई इंकार नहीं है कि याचिकाकर्ताओं को साइटों का कब्जा नहीं दिया जा सका कुछ अनधिकृत संरचनाओं/दुकानों का खाता जो पहले से स्थल पर मौजूद थे। अनाधिकृत निर्माण हटाया जाना था हुआ अधिकारियों द्वारा और उसके बाद कब्जा का वितरण किया जाना था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता इसका वर्षों से आवंटित साइट्स का आनंद लेने से वंचित हो गए हैं।

आगे कहा गया कि दोनों पक्ष शर्तों से बंधे हैं आवंटन की शर्तें जिनका परस्पर सम्मान किया जाना चाहिए और एक दूसरे के खिलाफ लागू किया जा सकता है। जबकि उत्तरदाता दावा करने के हकदार हैं देय किस्तों पर 10% की दर से ब्याज और डिफॉल्ट के मामले में @18% आवंटन पत्र के खंड 18 में प्रावधानित 18%, बाद की देनदारी केवल कब्जा पेश करने की तारीख से ही अर्जित होगा। तब से 17 जनवरी, 2008 को याचिकाकर्ताओं को कब्जा दिया जा सकता है, 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज पेशकश की तारीख से देय है। यदि याचिकाकर्ताओं ने पूरी बिक्री का भुगतान पहले ही कर दिया था उन्हें कब्जा देने से भी पहले, यह विचार करने का कोई अवसर नहीं है, कि उत्तरदाताओं द्वारा खंड 24 का आह्वान करने और ब्याज की मांग करने का मामला सामने आया 18% ब्याज के रूप में जबकि वे स्वयं कब्जा देने में असमर्थ थे। (पैरा 14)

श्रीमती संगीता ढांडा, याचिकाकर्ताओं की वकील।

आर.डी. शर्म ए, डी डिप्टी ए एडवोकेट जी जनरल, एच आर्यना फॉर

प्रतिवादी क्रमांक 1.

अरुण वालिया और मुनीश बंसल, प्रतिवादी के वकील

नंबर 2 से 4.

आदेश

जे. सूर्यकांत, (मौखिक):

(1) याचिकाकर्ता 18 जनवरी 2008 तारीख के आदेशों को रद्द करने की मांग करते हैं (अनुलग्नक पी-18), दिनांक 25 फरवरी, 2008 (अनुलग्नक पी-20) और दिनांक 11 मार्च, 2008 (अनुलग्नक पी-21) जिससे हुडा अधिकारियों द्वारा शेष राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है एससीओ नंबर 1-पी और 2, जेल रोड, गुड़गांव की बिक्री पर विचार के लिए।

(2) तथ्यों पर संक्षेप में गौर किया जा सकता है।

(3) याचिकाकर्ताओं ने आयोजित एक सार्वजनिक नीलामी में भाग लिया वर्ष 1990 में और एससीओ साइट नंबर 1-पी और 2 जेल रोड, गुड़गांव पर, माप 143.25 वर्ग मीटर और 137.50 वर्ग मीटर, क्रमशः के लिए सबसे अधिक बोली

लगाने वाले थे। दोनों साइटों कीमत क्रमशः 12.05 लाख और 10.31 लाख रुपये उन्हें बिक्री पर आवंटित की गई। कोई विवाद नहीं है याचिकाकर्ताओं ने बिक्री मूल्य के 25% से थोड़ा अधिक का भुगतान किया आवंटन के सहमत नियम और शर्तें अनुसार। हालाँकि, वे बाद की किस्तों के भुगतान में चूक हुई। यह भी विवादित नहीं है कि आवंटन की शर्तों के अनुसार किस्तों का भुगतान न करने पर, विषय साइटों पर फिर से 18 जनवरी 2008 को शुरू किया गया, जिसके विरुद्ध याचिकाकर्ताओं ने एक वैधानिक याचिका दायर की प्रशासक, हुडा के समक्ष और उसके बाद पुनरीक्षण याचिका राज्य सरकार के समक्ष। पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी गई, - आदेश दिनांक 2 अक्टूबर, 2003 ((अनुलग्नक पी-11) द्वारा। निम्नलिखित शर्तों द्वारा:—

“मैंने दोनों पक्षों को सुना है और रिकॉर्ड देखा है। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि याचिकाकर्ता पहले ही साइटों की 25% कीमत जमा कर चुका है और साथ में कुछ और मात्रा भी जमा की है। बाकी बकाया उनके द्वारा जमा नहीं किया जा सकता क्योंकि आवंटन पत्र के नियम एवं शर्तों के अनुसार गणना नहीं की गई है। मामले में अंतिम फैसला लेने से पहले, संपदा अधिकारी से उस तारीख की रिपोर्ट मंगाना जरूरी समझा गया, यह पता लगाने के लिए जब साइट पर संरचनाओं को हटाया गया था और क्षेत्र में विकास कार्य पूरे हो गया था ताकि यह पता लगाया जा सकता है कि साइटें कब कब्जे की पेशकश के लिए तैयार थीं। मेमो नं. 14123 दिनांक 30 जुलाई 2004 द्वारा संपदा अधिकारी द्वारा सूचित किया गया है कि जहां तक सेवाओं की बात है कि ये पहले ही पूरी हो चुकी हैं। तथापि, क्षेत्र में तहबाजारी की दुकानें अभी भी विद्यमान हैं जिसके कारण कब्जा नहीं दिया जा सकता। रिपोर्ट से ये साफ हो गया है कि इसलिए साइटों का कब्जा पेश नहीं किया जा सकता था। इसलिए मुझे लगता है कि मामले की विस्तृत जांच की जरूरत है। प्रशासक ने अपने आदेश में सिर्फ बकाये का भुगतान न होने की बात कही है वास्तविकता को ध्यान में रखे बिना। नतीजतन, मैंने बहाली आदेश को रद्द कर दिया जो कि संपदा अधिकारी द्वारा पारित किया गया था और इसकी पुष्टि प्रशासक द्वारा की गई और मामले को प्रशासक, हुडा को भेज दें। गुड़गांव उस तारीख का पता

लगाएगा जब साइटें कब्जे के लिए तैयार होंगी और कब्जे के ब्याज की गणना करने के लिए तैयार होंगी। इस बीच याचिकाकर्ता को निर्देशित किया जाता है कब्जे के ब्याज को छोड़कर सभी बकाया दो महीने के भीतर चुकाएं। इसके बाद ही उनके मामले की गुणवत्ता के आधार पर जांच की जा सकेगी। पार्टियों को प्रशासक, हुड्डा, गुडगांव के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है, अगली सुनवाई के लिए 20 अक्टूबर 2004 को।"

(4) इसके बाद, प्रशासक, हुडा, गुडगांव ने एक आदेश दिनांक 8 जून, 2007 (अनुलग्नक पी-17) को पारित किया निम्नलिखित प्रभाव के लिए:-

“सभी तथ्यों, परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए न्याय और निष्पक्ष खेल के हित में यथार्थवादी दृष्टिकोण कब्जा ब्याज, विस्तार शुल्क आदि लगाना नहीं है कब्जे की पेशकश तक और तदनुसार इसे एतद्वारा माफ कर दिया गया है। संपदा अधिकारी को निर्देशित किया गया है यदि कोई तहबाजारी दुकानें अभी भी साइट पर मौजूद हैं तो उन्हें स्थानांतरित किया जा सकता है और रहने वालों को वैकल्पिक स्थान हुड्डा द्वारा आवंटित जगह पर जहां पहले से ही दुकाने बनी हैं वित्तीय नुकसान से बचाने के लिए एक माह के भीतर वहाँ पर स्थानांतरित होने के लिए कहा जा सकता है। तदनुसार बकाया राशि सूचित की जाए अपीलकर्ता को 7 दिनों के भीतर जमा करना होगा ऐसा न करने पर संपदा अधिकारी अगले एक माह के भीतर आवंटन पत्र और हुड्डा नीति के नियम एवं शर्तों के अनुसार आगे बढ़ेंगे।”

(5) उपरोक्त पुनरुत्पादित आदेश के अनुपालन में प्रशासक, हुडा कि संपदा अधिकारी, हुडा, गुडगांव, -18 जनवरी, 2008 के उनके ज्ञापन के अनुसार याचिकाकर्ताओं को सूचित किया कि वे रुपये 39,86,657 और रु. 34,10,234 क्रमशः का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है दोनों साइटों की बिक्री पर पूर्ण और अंतिम भुगतान के लिए। जैसा कि उन पर याचिकाकर्ताओं ने दंडात्मक

ब्याज लगाने के खिलाफ प्रतिनिधित्व किया, संपदा अधिकारी, गुड़गांव, ने अपने आदेश दिनांक 25 फ़रवरी 2008 तारीख के द्वारा (अनुलग्नक पी-20) ने उन्हें सूचित किया है कि कोई 'कब्जा' नहीं है 'ब्याज' लगाया गया है, तथापि, विलंबित अवधि पर ब्याज लगाया गया है नियम एवं शर्तों और हुडा नीति के अनुसार शुल्क लिया गया है।

(6) व्यथित याचिकाकर्ताओं ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है।

(7) मूल आवंटन मूल्य पर भी कोई विवाद नहीं है 2004 से पहले याचिकाकर्ताओं द्वारा रुपये 12.05 लाख और रु. 10.31 लाख क्रमशः भुगतान किया गया। एकमात्र विवाद जो यह तय होना बाकी है कि हुडा अधिकारी किसी भी दंडात्मक ब्याज के हकदार हैं या नहीं किशतों के भुगतान अवधि में देरी के लिए याचिकाकर्ताओं से।

(8) याचिकाकर्ताओं को विषय स्थल आवंटित किये गये निम्नलिखित नियम और शर्तें द्वारा (केवल प्रासंगिक उद्धरण) :—

“4. आपसे अनुरोध है कि 154650 रु छोड़ने के लिए उक्त भूखण्ड/भवन का 25% मूल्य 30 दिन के अन्दर भुगतान करें आपकी बोली की स्वीकृति की तारीख से। भुगतान संपदा अधिकारी, गुड़गाँव को देय बैंक ड्राफ्ट द्वारा किया जाएगा और गुड़गाँव में किसी भी अनुसूचित बैंक पर आहरित। निर्दिष्ट अवधि में उपरोक्त सीमा के भीतर उक्त राशि जमा न करने की स्थिति में, आवंटन रद्द कर दिया जाएगा और बोली स्टैंड के समय 10% बोली राशि जमा की

जाएगी प्राधिकरण को जब्त कर लिया गया, जिसके विरुद्ध आप नुकसान के लिए कोई दावा नहीं करेंगे।

5. शेष राशि अर्थात् रु. 773250 उपरोक्त भूखण्ड/भवन का मूल्य बिना एकमुश्त भुगतान किया जा सकता है, आवंटन जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर ब्याज पत्र या 8 अर्धवार्षिक/वार्षिक किश्तों में। पहली किश्त इस पत्र के जारी होने की तारीख से छह महीने/एक साल की समाप्ति के बाद देय हो जाएगी। प्रत्येक किस्त ब्याज सहित वसूली योग्य होगी शेष राशि पर ब्याज पर। हालाँकि, ब्याज कब्जे की पेशकश की तारीख से अर्जित होता है।

6. साइट का कब्जा आपको प्रदान किया जाएगा क्षेत्र में विकास कार्यों को पूरा करने के बाद।

25. किश्तों पर ब्याज @ 18% प्रति वर्ष, विलंब अवधि पर शुल्क लिया जाएगा।” (जोर दिया गया)

(9) यह भी स्वीकृत स्थिति है कि कब्जा याचिकाकर्ताओं को पहली बार विषय साइटों की पेशकश की गई है, -दिनांक 17 जनवरी, 2008 (अनुलग्नक पी-16)पत्र के माध्यम से।

(10) जबकि याचिकाकर्ताओं की ओर से आग्रह किया गया है कि चूंकि 17 जनवरी 2008 तक उन्हें विषय स्थलों का कब्जा नहीं दिया गया था, वे विलंबित भुगतान पर कोई ब्याज देने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं, प्रतिवादी-हुडा

अधिकारियों के विद्वान वकील का तर्क है कि याचिकाकर्ता 'कब्जे ब्याज' के भुगतान से छूट की मांग कर सकते हैं, जो वास्तव में, बकाया में नहीं जोड़ा गया है

आवंटन पत्र के खंड 26 के संदर्भ में केवल 'दंडात्मक ब्याज' के रूप में बकाया यह इस कारण से लगाया गया है कि याचिकाकर्ता स्वीकार करने में विफल रहे समय पर किश्तें जमा करें। उन्होंने फैसले पर भरोसा जताया है नगर निगम, चंडीगढ़ के मामले में उच्चतम न्यायालय की और अन्य. बनाम शांतिकुंज इन्वेस्टमेंट (पी) लिमिटेड और अन्य, (1)।

(11) कुछ पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद और रिकार्ड के अवलोकन से मेरा यह मानना है कि रिट याचिका आंशिक रूप से ही सही, सफल होने की हकदार है।

(12) बेशक, याचिकाकर्ता दो साइट्स जो उन्हें आवंटित है इसके लिए सबसे ऊंची बोली लगाने वाले थे, - आवंटन पत्र दिनांक 12 मार्च 1990 के माध्यम से (अनुलग्नक पी-1)। आवंटन पत्र के खंड 4 के अनुसार, याचिकाकर्ता 30 दिनों के भीतर कीमत का 25% भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे उनकी बोली की स्वीकृति की तारीख से, जबकि शेष राशि उन्हें प्रति वर्ष 10% की दर से ब्याज सहित किस्तों में भुगतान हो सकती है जैसा कि आवंटन पत्र की शर्त संख्या 5 के अनुसार प्रदान किया गया है। यह भी है स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि "हालांकि, ब्याज कब्जे की पेशकश की तारीख से प्राप्त होगा"। खण्ड 6 आगे यह प्रावधान करता है कि "साइट का कब्जा" क्षेत्र में विकास कार्यों के पूरा होने दिया जाएगा।



13. पुनरीक्षक प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 2 अक्टूबर, 2004 जिसका प्रासंगिक भाग पहले ही ऊपर निकाला जा चुका है, इस तथ्य पर विशेष ध्यान दिया गया है कि बुनियादी सुविधाएं वर्ष 2004 में प्रदान की गई थी, तथापि, तहबाजारी की दुकानें अभी भी क्षेत्र में विद्यमान थी जिसके कारण कब्जा नहीं दिया जा सका था। माना जा रहा है कि याचिकाकर्ताओं को केवल 17 जनवरी 2008 तारीख को कब्जा दिया जा सकता है। इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता है कि कुछ कारणों से याचिकाकर्ताओं को कब्जा वितरित नहीं किया जा सका क्योंकि अनधिकृत संरचनाएं/दुकानें जो साइट पर पहले से मौजूद थीं। अनधिकृत निर्माण को हुडा अधिकारियों द्वारा हटाया जाना था और उसके बाद कब्जा वितरित किया जाना था। इस प्रकार से याचिकाकर्ता वर्षों से आवंटित स्थलों के आनंद से वंचित हैं।

(14) दोनों पक्ष नियम एवं शर्तों से बंधे हैं आवंटन जिनका परस्पर सम्मान किया जाना चाहिए और जिन्हें एक दूसरे के खिलाफ लागू किया जा सकता है। जबकि उत्तरदाता ब्याज का दावा करने के हकदार हैं देय किस्तों पर 10% की दर से और डिफॉल्ट के मामले में 18% की दर से आवंटन पत्र के खंड 18 में प्रावधानित है, केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से बाद की देनदारी अर्जित होगी। याचिकाकर्ताओं को 17 जनवरी, 2008 के बाद से कब्जा प्रदान किया जा सका। केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय है। यदि याचिकाकर्ताओं ने उन्हें कब्जा देने से पहले भी पूरी बिक्री का भुगतान पहले ही कर दिया था तो मेरे विचार में उत्तरदाताओं के लिए खंड 24 को लागू करने का कोई अवसर नहीं आया और ब्याज के रूप में 18% की दर से ब्याज की मांग करने में जबकि वे स्वयं कब्जा पेश करने के लिए असमर्थ थे।

(15) नगर निगम, चंडीगढ़ एवं अन्य में बनाम शांतिकुंज इन्वेस्टमेंट (पी) लिमिटेड और अन्य, (सुप्रा) शर्तें और देनदारी के मामले में आवंटन की शर्तें बिल्कुल अलग थीं उस मामले में ब्याज का भुगतान करना सुविधाएँ प्रदान करने की आवश्यकता से पूर्व शर्त नहीं था और दोनों प्रावधान एक दूसरे से

स्वतंत्र थे। इसके विपरीत, वर्तमान मामले में आवंटन की धारा 5 पत्र बिल्कुल स्पष्ट है जिसके अनुसार ब्याज देय था केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से ही अर्जित किया जाएगा।

(16) उपर्युक्त कारणों से, रिट याचिका आंशिक रूप से अनुमत है; इसके द्वारा आक्षेपित आदेशों को निरस्त किया जाता है और निर्देशित किया जाता है कि याचिकाकर्ता खंड 24 के अनुसार ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा आवंटन पत्र का केवल उसी तारीख से जब कब्जा प्रस्तावित था , अर्थात् 17 जनवरी, 2008।<sup>1</sup>

(17) कोई लागत नहीं.

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

स्मृति

---

<sup>1</sup>(1) (2006) 4 एस.सी.सी. 109

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2008(2)

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

कुरुक्षेत्र, हरियाणा