

हेमंत गुप्ता और उनसे पहले राजीव नारायण रैना, जे.जे.

अमर नाथ-

याचिकाकर्ता

बनाम

चंडीगढ़ प्रशासन और दूसरा-

प्रतिवादी

सीडब्ल्यूपीएनओ। 2011 की 4701

सितम्बर 17,2012

चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स और भवन नियम, 1973 - नियम 14(2) - रद्दीकरण और जब्ती - पट्टा रद्द करने की चुनौती 1993 के नियमों के नियम 14 के संदर्भ में पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफलता के लिए -निर्धारित अवधि के भीतर लीज डीड निष्पादित करने में विफल - पट्टा रद्द कर दिया गया और 25% प्रीमियम जब्त कर लिया गया - अपील में, निदेश जारी किया गया दो महीने के भीतर पट्टे पर निष्पादन - संशोधन के तहत भाग गया - नियम 22 (4)25% की जब्ती - अपील खारिज - याचिका की अनुमति, नियम14 (2) के 1973 नियमों को निर्देशिका माना जाता है और इसका परिणाम नहीं होगा प्लॉट को रद्द करना और भुगतान किए गए प्रीमियम के एक हिस्से को जब्त करना।

आयोजित, कि शब्द " हो सकता है" नियम 14(2) में प्रयोग किया गया है और वही योग्य है। एक निर्देशिका प्रावधान के रूप में पढ़ा जाना है। यदि इसे अन्यथा पढ़ा जाता है तो प्रावधान हो सकता है। अनुचित और मनमाना हो और इसकी

प्रवृत्ति को देखते हुए न्यायिक जांच से बच नहीं सकता है। अत्यंत कठोर परिणामों में अन्याय करने के लिए जो छह की अवधि तय करके पालन कर सकते हैं। आबंटन/नीलामी की तारीख से पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए महीने या आगे अवधि के रूप में संपत्ति अधिकारी अच्छे और पर्याप्त कारणों के लिए अनुमति दे सकता है। एक आवंटी न केवल संपत्ति में पट्टे का अधिकार खो देगा, बल्कि जब्त हो जाएगा प्रीमियम की पहली किश्त में खर्च की गई पर्याप्त राशि। इसलिए, हम इच्छुक हैं। यह मानना कि 1973 के नियमों का नियम 14 (2) एक निर्देशिका प्रावधान है और नहीं होगा। अनिवार्य रूप से पट्टे को रद्द करने और 25% तक की राशि को जब्त करने के परिणामस्वरूप की तारीख से छह महीने के भीतर लीज डीड निष्पादित करने में विफलता पर प्रीमियम का भुगतान किया जाता है, आबंटन या नीलामी। काम करने का एकमात्र न्यायसंगत और उचित तरीका 1973 का नियम 14 नियम है कि, हमारा मन ऐसा प्रतीत होता है कि संपत्ति की नीलामी या आबंटन के बाद, संपदा अधिकारी पहले आवंटी को लिखित रूप में आगे आने और पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए कहना चाहिए आबंटन/नीलामी की तारीख या किसी विस्तारित तिथि के छह महीने के भीतर लेकिन एक निश्चित समय पर, स्थान और स्थान क्योंकि यह 1973 के नियम 14 के अनुपालन को सुनिश्चित करने का सबसे सुरक्षित तरीका होगा। इस प्रकार दोनों पक्षों के हितों की सेवा और रक्षा करने वाले नियम।

(पैरा 10)

आर.के. वर्मा, एडवोकेट

दीपक सूरी, अधिवक्ता

राजीव नारायण रैना, जे।

(1) यह रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत दायर की गई है, जिसमें दिनांक 12.8.2009 (पी-1) के सर्टिओरीरी रद्दीकरण आदेश की रिट की मांग की गई है; आदेश दिनांक 12.1.2010 (पी-3) और अंतिम आदेश दिनांक 18.8.2010 (पी-5) और 9.3.2011 (पी-8) में विफलता के कारण बूथ नंबर 2 रेहड़ी मार्केट, सेक्टर-9, चंडीगढ़ की लीज रद्द कर दी गई। याचिकाकर्ता को चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 (संक्षेप में "1973 नियम") के नियम 14 के अनुसार एक लीज डीड निष्पादित करना होगा।

(2) तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता को 5.5.2005 को 99 वर्षों के लिए लीज होल्ड के आधार पर एक निर्मित वाणिज्यिक बूथ नंबर 2 रेहड़ी मार्केट, सेक्टर-9, चंडीगढ़ आवंटित किया गया था। यह बूथ इस उद्देश्य के लिए शुरू की गई पुनर्वास योजना के संदर्भ में दशकों से उपरोक्त बाजार सहित कुछ बाजारों में काम करने वाले ठेले/रेहड़ी लाइसेंस धारकों को आवंटित कई बूथों में से एक था। याचिकाकर्ता का कहना है कि अनपढ़ व्यक्ति होने के कारण वह 1973 के नियमों के अनुसार निर्दिष्ट समय के भीतर लीज डीड निष्पादित नहीं कर सका। यदि मौका दिया जाए तो वह बिना किसी हिचकिचाहट के नियम का पालन करने के लिए तैयार हैं। इस याचिका में विशेष रूप से 1973 के नियमों के नियम 14 पर सवाल उठाया गया है जो इस प्रकार है:

(3) "14. लीज डीड का निष्पादन। (1) 25% प्रीमियम (या नियम 9 (2) के तहत निर्धारित इतना अधिक प्रतिशत) के भुगतान के बाद, पट्टेदार मामले के अनुसार फॉर्म "बी" या "सी" में लीज डीड निष्पादित करेगा। आवंटन/नीलामी की तारीख से छह महीने के भीतर या संपत्ति अधिकारी द्वारा उचित और पर्याप्त कारणों से अनुमति दी जाने वाली अतिरिक्त अवधि के भीतर संपत्ति अधिकारी द्वारा निर्देशित तरीके से किया जा सकता है।

(2) यदि पट्टेदार इस नियम के उप-नियम (1) के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो संपदा अधिकारी पट्टा रद्द कर सकता है और प्रीमियम का 25% तक की राशि जब्त कर सकता है:

बशर्ते कि इस नियम के उप-नियम (2) के तहत कार्रवाई करने से पहले संपदा अधिकारी पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर देगा। आवंटन/नीलामी की तारीख के छह महीने के भीतर यूटी प्रशासन के साथ एक आवंटी द्वारा निष्पादित, याचिकाकर्ता के ऐसा करने में विफल रहने पर संपदा अधिकारी, यूटी चंडीगढ़ ने दिनांक 12.8.2009 को एक पक्षीय आदेश पारित कर निर्मित बूथ के पट्टे को रद्द कर दिया। मामले को अंतिम उपाय के रूप में क्षेत्राधिकार के आह्वान के रूप में उद्धृत करते हुए निर्धारित समय के भीतर लीज डीड निष्पादित करने में विफलता के लिए साइट के प्रीमियम के लिए याचिकाकर्ता द्वारा भुगतान किए गए 25% प्रीमियम को नियम 14 (2) के संदर्भ में जब्त करने का आदेश दिया गया था।) 1973 नियमों के उपरोक्त उद्धृत नियम के।

(4) पट्टे को रद्द करने के एक पक्षीय आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने मुख्य प्रशासक, यूटी चंडीगढ़ के समक्ष एक अपील दायर की और संपदा अधिकारी के आदेश को रद्द करने और बूथ की बहाली के लिए प्रार्थना की, अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर कि यह उल्लंघन में पारित किया गया था। प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों की अनदेखी की गई और याचिकाकर्ता की अनसुनी कर दी गई। विशेष सचिव वित्त ने मुख्य प्रशासक, यूटी चंडीगढ़ की शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 12.1.2010 के आदेश द्वारा अपील का फैसला किया और पाया कि विवादित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है, लेकिन साथ ही यह माना कि गैर-कानूनी आधार पर पट्टे को रद्द करने की कार्रवाई की जाएगी। लीज डीड का निष्पादन आवंटी से आजीविका का स्रोत छीनने जैसा कठोर कदम है। चूंकि याचिकाकर्ता लीज डीड निष्पादित करने के लिए तैयार था, इसलिए उदार रुख अपनाया गया और आवंटी को लीज डीड निष्पादित करने का अवसर दिया गया। अपीलकर्ता को आदेश जारी होने की तारीख से दो महीने के भीतर लीज डीड निष्पादित करने का निर्देश जारी किया गया था, अन्यथा संपत्ति अधिकारी द्वारा पारित आदेश प्रभावी हो जाएगा।

(5) फिर भी मुख्य प्रशासक, यूटी चंडीगढ़ के आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने 1973 के नियमों के नियम 22 (4) के तहत एक संशोधन दायर किया, जिसमें प्रीमियम के 25% को जब्त करने के आदेश को वंचित हॉकर/रेहड़ीवाला पर कठोर

और बोझ बताया गया। पुनर्वास की एक योजना के तहत आवंटित बूथ से आजीविका कमाने की कोशिश कर रहे हैं। यूटी चंडीगढ़ के प्रशासक के सलाहकार ने दिनांक 18.8.2010 के आदेश द्वारा 1973 के नियमों के नियम 14(2) के तहत कार्रवाई को उचित ठहराते हुए पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया।

(6) पुनरीक्षण आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने आदेश दिनांक 18.8.2010 को संशोधित करने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 114 का हवाला देते हुए एक समीक्षा याचिका दायर की। याचिकाकर्ता को प्रश्नगत बूथ से बेदखल करने पर रोक लगाने के लिए एक आवेदन के साथ 3.2.2011 को समीक्षा आवेदन प्रस्तुत किया गया था। समीक्षा के लिए आवेदन दिनांक 19.3.2011 के आदेश द्वारा इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि यह पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत रखरखाव योग्य नहीं था। नतीजतन, स्थगन आवेदन खारिज कर दिया गया।

(7) उपरोक्त मुकदमे की पृष्ठभूमि में याचिकाकर्ता ने रिट क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप के लिए इस न्यायालय से संपर्क किया है। प्रस्ताव की सूचना जारी होने पर, यूटी प्रशासन ने उपस्थित होकर अपना लिखित बयान दाखिल किया है, जिसमें केंद्र शासित प्रदेश प्रशासन के अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों को कानूनी और वैध बताया गया है। याचिकाकर्ता ने आज अदालत में लिखित बयान की प्रतिकृति दाखिल की है जिसे रिकॉर्ड पर लिया गया है। लिखित बयान में दिए गए कुछ कथनों का खंडन किया गया है।

हमने याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री आर.के.वर्मा और प्रतिवादी-यूटी प्रशासन के विद्वान वकील श्री दीपक सूरी को सुना है।

(8) इसमें कोई संदेह नहीं है कि पट्टा रद्द करने का एकमात्र कारण याचिकाकर्ता द्वारा आवंटन की तारीख के छह महीने के भीतर 1973 के नियमों के नियम 14 (1) के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफलता है। नियम 14(1) का अनुपालन करने में विफलता के परिणामों को उप-नियम 2 में निपटाया गया है। हमने श्री सूरी से 1973 के नियमों के नियम 14(2) के उद्देश्य को समझाने के लिए कहा और क्या यह कोई विशेष या अतिरिक्त लाभ प्रदान करता है यूटी

प्रशासन पार्टियों के बीच एक लीज डीड के निष्पादन द्वारा, क्योंकि लीज डीड कन्वेयंस डीड की प्रकृति और आवंटी और प्रशासन के बीच एक द्विपक्षीय समझौते से अधिक कुछ नहीं है। लीज डीड तैयार न होने पर भी यूटी प्रशासन 99 साल की लीज की शर्त पर भूमि/बूथ का मालिक बना रहेगा। श्री सूरी हमें कोई विशेष या अतिरिक्त लाभ दिखाने में असमर्थ रहे जो ऐसे पट्टा विलेख के निष्पादन से मिलेगा क्योंकि याचिकाकर्ता संपत्ति में फ्री होल्ड के अधिकार के बिना प्रशासन के तहत किसी भी मामले में पट्टा धारक बना रहेगा। हमने विद्वान वकील से यह भी पूछा कि इस तरह के प्रावधान को कैसे कायम रखा जा सकता है यदि इसे अनिवार्य माना जाता है, और वह भी इसे निष्पादित करने के तरीके और इसमें शामिल प्रक्रिया के बारे में निर्धारित दिशानिर्देशों के अभाव में। वह कोई संतोषजनक जवाब नहीं दे सके।

(9) यह यूटी प्रशासन द्वारा स्थापित मामला नहीं है कि उसने याचिकाकर्ता को लीज डीड निष्पादित करने के लिए कहा था और भुगतान किए गए प्रीमियम के 25% की सीमा तक जब्ती आदेश की कठोरता को बरकरार रखने से पहले ऐसा करने में विफलता हुई थी। नियम 14 (2) में "हो सकता है" शब्द का उपयोग किया गया है और इसे निर्देशिका प्रावधान के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। यदि इसे अन्यथा पढ़ा जाता है तो प्रावधान अनुचित और मनमाना हो सकता है और न्यायिक जांच से बच नहीं सकता है, क्योंकि इसके अत्यधिक कठोर परिणामों में अन्याय करने की प्रवृत्ति होती है, जिसके बाद लीज डीड के निष्पादन के लिए छह महीने की अवधि तय की जा सकती है। आवंटन/नीलामी या ऐसी अतिरिक्त अवधि, जिसकी संपदा अधिकारी अच्छे और पर्याप्त कारणों से अनुमति दे। एक आवंटी न केवल संपत्ति पर लीज होल्ड अधिकार खो देगा, बल्कि प्रीमियम की पहली किश्त में खर्च की गई पर्याप्त धनराशि भी जब्त हो जाएगी। इसलिए, हम यह मानने के इच्छुक हैं कि 1973 के नियमों का नियम 14 (2) एक निर्देशिका प्रावधान है और अनिवार्य रूप से पट्टे को रद्द करने और लीज डीड निष्पादित करने में विफलता पर भुगतान किए गए प्रीमियम के 25% तक की राशि को जब्त करने का परिणाम नहीं होगा। आवंटन या नीलामी की तारीख के छह महीने. हमारे विचार से, 1973 के नियम 14 पर काम करने का एकमात्र न्यायसंगत और उचित तरीका यह प्रतीत होता है कि संपत्ति की नीलामी या आवंटन के बाद,

संपदा अधिकारी को पहले आवंटी को लिखित रूप में आगे आने और छह महीने के भीतर लीज डीड निष्पादित करने के लिए बुलाना होगा। आवंटन/नीलामी की तारीख या किसी विस्तारित तारीख की, लेकिन एक निश्चित समय, स्थान और स्थल पर, क्योंकि यह 1973 के नियमों के नियम 14 के अनुपालन को सुनिश्चित करने का सबसे सुरक्षित तरीका होगा, जिससे दोनों पक्षों के हितों की सेवा और सुरक्षा होगी। या संपदा अधिकारी आवंटन/नीलामी के समय नियम 14 के संदर्भ में अपने अधिकार के तहत मुद्रित एक कार्य-सूची/चेक सूची किसी आवंटी को सौंप सकता है और रिकॉर्ड के लिए उसकी एक प्रति पर हस्ताक्षर प्राप्त करने के बाद उसे चेतावनी दे सकता है कि यह अपनी कठोरता को संचालित करने से पहले नियम के समय पर अनुपालन के लिए एक उपक्रम के रूप में काम करेगा और गैर-अनुपालन के परिणामस्वरूप आवंटन/नीलामी रद्द और जब्त कर ली जाएगी। निःसंदेह यह संपदा अधिकारी के लिए अपनी बुद्धिमत्ता से चिंतन और मनन करने का विषय है। हालाँकि हम जो कहते हैं वह यह है; यदि नियम द्वारा अनुमत समय सीमा के भीतर पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए पूरा बोझ एक आवंटी पर आँख मूँद कर डाल दिया जाता है, बिना उसे पहले से बताए कि इसमें शामिल कदम क्या हैं और उन्हें कैसे पूरा किया जाना है, तो नियम 14 में आक्रामक प्रावधान स्प्रिंग-लोडेड दिखाई देंगे। हम ऐसा मानते हैं कि हम कठोर होते हैं और ऐसा व्यक्ति जो किसी लापरवाह ग्राहक या अनजाने में किसी आवंटी को अनुचित आश्चर्य पहुंचा सकता है। हम खुद को याद दिला सकते हैं कि यह कानून के शासन का प्रशंसनीय आधार है कि किसी भी व्यक्ति को आश्चर्यचकित नहीं किया जाना चाहिए।

(10) इसलिए, इस याचिका में दिए गए आदेश बिना किसी संदेह के 1973 के नियमों के नियम 14(2) के प्रति संकीर्ण और पांडित्यपूर्ण दृष्टिकोण रखते हैं। वे स्पष्ट रूप से प्रावधान को अनिवार्य मानते हैं और इस प्रकार, हमारे पास वर्तमान याचिका को अनुमति देने और विवादित आदेशों को रद्द करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है; प्रतिवादी-यूटी प्रशासन और याचिकाकर्ता दोनों को बूथ नंबर 2 रेहड़ी मार्केट, सेक्टर-9, चंडीगढ़ के संबंध में लीज डीड को प्राप्ति की तारीख से तीन महीने के भीतर निष्पादित करने के निर्देश के साथ याचिकाकर्ता को संबंधित बूथ बहाल करें। इस आदेश की प्रमाणित प्रति. प्रतिवादी-प्रशासन याचिकाकर्ता को

कानून का अनुपालन करने के लिए तारीख, समय और स्थान सूचित करेगा। उत्तरदाता याचिकाकर्ता को ऐसे अन्य कदम उठाने या निष्पादित करने के लिए भी कह सकते हैं जो उसके पक्ष में बूथ की बहाली के लिए आवश्यक और आवश्यक हो सकते हैं, जिसमें भुगतान भी शामिल है जो इस बीच देय हो सकता है।

(11) उपरोक्त शर्तों के तहत याचिका स्वीकार की जाती है।

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।

मनीषा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)

बहादुरगढ़, हरियाणा