

माननीय एच. एस. भल्ला, जे. के समक्ष

मेसर्स के. के. रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड — याचिकाकर्ता

बनाम

चंडीगढ़ प्रशासन, चंडीगढ़ और अन्य — उत्तरदाताओं

C.W.P. No. 457 of 2004

31 मई, 2007

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद. 220-खुली नीलामी में एससीओ साइट का आवंटन-साइट पर कोई विकास कार्य और बुनियादी सुविधाएं नहीं-याचिकाकर्ता समय पर किश्त जमा करने में विफल रहा-साइट को रद्द करना-प्रतिवादी उस तारीख का खुलासा करने में विफल रहे जिस पर साइट पर बुनियादी सुविधाएं प्रदान की गईं-याचिकाकर्ता द्वारा होटल चलाने के लिए खर्च की गई राशि के लाभ से वंचित-प्रतिवादी बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं होने तक ब्याज और दंड के भुगतान के हकदार नहीं हैं-याचिका को आंशिक रूप से अनुमति दी गई, जबकि याचिकाकर्ता को बकाया बकाया के संबंध में उत्तरदाताओं से संचार प्राप्त होने पर दो महीने की अवधि के भीतर सभी बकाया राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया।

निर्णय, कि क्षेत्र में सुविधाओं की अनुपलब्धता की याचिका का आवंटन पत्र में प्रदान की गई किश्तों के भुगतान के लिए कोई कानूनी आधार नहीं है, लेकिन साथ ही, यदि ये बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई थीं, तो आवंटनकर्ता बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने से पहले ब्याज और जुर्माना राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। पार्किंग सुविधाओं के अभाव में, याचिकाकर्ता को होटल चलाने के लिए उसके द्वारा खर्च की गई राशि के लाभ से वंचित कर दिया गया है। एक व्यक्ति, जिसे राशि की किस्त का भुगतान करना है, उस पर ब्याज और जुर्माने के भुगतान का भी बोझ है, लेकिन साथ ही, यदि बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की जाती हैं, तो जब तक यह प्रदान नहीं किया जाता है, तब तक उत्तरदाता ब्याज और जुर्माने के हकदार नहीं हैं।

(पैरा 7)

इसके अलावा, निर्णय, कि याचिकाकर्ता के दिनांक 30 जुलाई, 1988 के पत्र के जवाब में, उत्तरदाताओं ने कहीं भी यह दावा नहीं किया है कि साइट पूरी तरह से विकसित की गई है। बल्कि, यह पत्र रिकॉर्ड पर साबित करता है कि साइट

पर कोई पार्किंग सुविधा उपलब्ध नहीं थी और न ही सीवरेज की सुविधा और स्ट्रीट लाइट आदि। प्रदान किए गए थे। इसलिए, ऐसी परिस्थितियों में, उत्तरदाता 1999 से पहले ब्याज का दावा नहीं कर सकते हैं और 1999 से पहले ब्याज और दंड की मांग निश्चित रूप से अवैध है। हालांकि, यह स्पष्ट किया जाता है कि याचिकाकर्ता उत्तरदाताओं द्वारा पहले से दी गई अनुसूची के अनुसार किस्त का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है और यह आवंटी की ओर से 1999 से पहले ब्याज और जुर्माने के भुगतान से इनकार करने के लिए खुला होगा, लेकिन जहां तक किस्त के भुगतान का संबंध है, आवंटी इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए भुगतान करने के लिए बाध्य हैं कि याचिकाकर्ता इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने के दो महीने के भीतर पूरी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है।

(पैरा 8)

ए. के. चोपड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ गागनदीप सिंह और सी. म. मुंजल, याचिकाकर्ताओं के लिए वकील.

के. के. गुप्ता, उत्तरदाताओं के लिए वकील.

एच. एस. भला, जे.

(1) इस सामान्य निर्णय द्वारा, मैं दो याचिकाओं का एक साथ निपटान करूंगा, सिविल रिट याचिका संख्या 1998 का 8597 और 2004 का 457 क्योंकि इसमें शामिल तथ्य और कानून के प्रश्न समान हैं। हालांकि, सुविधा के लिए, 2004 की सिविल रिट याचिका संख्या 457 से तथ्य निकले जा रहे हैं।

(2) याचिकाकर्ता कंपनी ने इस याचिका के आधार पर भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत वर्तमान रिट याचिका दायर करके इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है, जिसमें सहायक आयुक्त-1 (एस्टेट अधिकारी की शक्तियों का प्रयोग) नगर निगम, चंडीगढ़ (प्रतिवादी नं। 5) और 21 नवंबर, 2001 को आयुक्त, नगर निगम, चंडीगढ़ (मुख्य प्रशासक, U.T., चंडीगढ़ की शक्तियों का प्रयोग करते हुए) (प्रत्यर्थी संख्या. 4) (अनुलग्नक पी-6 और पी-7) द्वारा पारित किया गया और साथ ही प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार (प्रत्यर्थी संख्या. 3) जिसके द्वारा वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा दायर समीक्षा याचिका खारिज कर दी गई थी। याचिकाकर्ता कंपनी ने जुलाई, 1999 से याचिकाकर्ता से ब्याज/पट्टे की राशि वसूलने का निर्देश देने की भी मांग की है, जब प्रतिवादियों द्वारा सीवरेज पार्किंग और स्ट्रीट लाइट जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने का काम पूरा कर लिया गया था। और 59,51,500 रुपये के डिमांड ड्राफ्ट स्वीकार करने के लिए जो उत्तरदाताओं द्वारा उन्हें एक वर्ष से अधिक समय तक रखने के बाद अवैध रूप से वापस कर दिया गया है।

(3) इस याचिका के निपटारे के लिए जिन अन्य तथ्यों पर ध्यान देना आवश्यक है वे यह हैं कि याचिकाकर्ता ने एस.सी.ओ. नंबर 902 और 903, पॉकेट 6, मनीमाजरा एक खुली नीलामी में खरीदा है, जो उत्तरदाताओं द्वारा 17 अप्रैल, 1997 को 1,65,02,000 और रु. क्रमशः 1,61,00,000 रुपये में आयोजित की गई थी। नीलामी के नियम एवं शर्तों के अनुसार याचिकाकर्ता को बोली राशि का 25 प्रतिशत 30 दिन के भीतर जमा करना था। याचिकाकर्ता ने प्रतिफल/बोली राशि का 25% यानी रु. 41,25,500 यानी, 1,61,00,000 रुपये का 25% 30 दिनों के भीतर जमा कर दिया। इसके बाद, प्रतिवादियों ने याचिकाकर्ता के पक्ष में 22 मई, 1997 को क्रमशः साइट/प्लॉट नंबर 902 और 903 के आवंटन पत्र जारी किए। आवंटन पत्र के अनुसार, याचिकाकर्ता को शेष 75% राशि रुपये की तीन समान किस्तों में भुगतान करना था। 56,10,680 और रु. 54,74,000 क्रमशः 10 मई, 1998, 10 मई, 1999 और 10 मई, 2000 तक। इसके अलावा, याचिकाकर्ता को वार्षिक ग्राउंड रेंट रुपये 4,12,550 और रु. 4,02,500 क्रमशः प्रति वर्ष का भुगतान करने की आवश्यकता थी। आवंटन पत्रों (अनुलग्नक पी-1 और पी-2) के मद्देनजर, याचिकाकर्ता ने 30 मई, 1997 को साइट पर कब्जा कर लिया और पाया कि उत्तरदाताओं द्वारा कोई विकास नहीं किया गया था और यहां तक कि बुनियादी सुविधाएं भी नहीं थीं। गड्डों का समतलीकरण, सीवरेज प्रणाली का प्रावधान, पार्किंग सुविधाएं, पार्किंग और स्ट्रीट लाइट और पक्की पहुंच सड़कें साइट पर पूरी तरह से अस्तित्वहीन थीं। उपरोक्त सुविधाओं के अभाव में याचिकाकर्ता के लिए होटल का निर्माण शुरू करना बहुत मुश्किल था। आगे बताया गया है कि नीलामी की तारीख के बाद से, जिसकी घोषणा उत्तरदाताओं द्वारा की गई थी कि साइट पूरी तरह से विकसित है, पार्किंग की सुविधा है, फुटपाथ/सड़कों का निर्माण किया गया है, स्ट्रीट लाइट/बिजली उपलब्ध है, सीवरेज और अन्य बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध है, लेकिन कब्जा लेने के बाद, याचिकाकर्ता ने पाया कि उत्तरदाताओं द्वारा विकास कार्य नहीं किया गया था और इसलिए, याचिकाकर्ता ने उत्तरदाताओं को 30 जुलाई, 1998 के पत्र (अनुलग्नक पी -3) सहित कई पत्र लिखे और बताया निगम की ओर से बुनियादी विकास कार्य उपलब्ध नहीं कराए जाने से होटल चलाना काफी मुश्किल हो गया है और किश्तें चुकाना भी उनके लिए मुश्किल हो जाएगा। याचिकाकर्ता द्वारा उत्तरदाताओं को लिखे गए विभिन्न पत्रों के बावजूद, उत्तरदाताओं ने विकास कार्य करने और बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया। चूंकि उत्तरदाता बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहे, इसलिए, याचिकाकर्ता समय पर उत्तरदाताओं द्वारा निर्धारित किस्त की राशि का भुगतान नहीं कर सका। उत्तरदाताओं को बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने और विकास कार्य पूरा करने के लिए मजबूर करने के लिए, याचिकाकर्ता ने इस न्यायालय के समक्ष 1998 की सिविल रिट याचिका संख्या 8597 दायर की, जिसमें प्रार्थना की गई कि उत्तरदाताओं को साइट संख्या 902 & 903, पॉकेट 6, मनीमाजरा पर विकास कार्य पूरा करने का निर्देश दिया जाए।

इस रिट याचिका में, उत्तरदाताओं को नोटिस जारी किया गया था और उसके बाद, उपरोक्त रिट याचिका को सुनवाई के लिए स्वीकार कर लिया गया था। आगे बताया गया है कि याचिकाकर्ता को रुपये 300 लाख रु. का ऋण मार्च, 1998 में भारतीय लघु उद्योग विकास बैंक से स्वीकृत हुआ था। याचिकाकर्ता ने उत्तरदाताओं से संपर्क किया और नीलामी राशि का एकमुश्त भुगतान करने की पेशकश की, लेकिन उत्तरदाताओं ने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया और इस कारण से, याचिकाकर्ता ऋण का लाभ नहीं उठा सका। बैंक ने 20 अक्टूबर, 1999 को याचिकाकर्ता को एक पत्र लिखा कि या तो ऋण ले लो अन्यथा उक्त ऋण रद्द कर दिया जाएगा। प्रतिवादियों द्वारा विकास कार्य न कराये जाने के कारण याचिकाकर्ता समय पर किश्तें जमा नहीं कर सका। तदनुसार, प्रतिवादी संख्या 5, ने दिनांक 12 सितंबर, 2000 के तहत एससीओ संख्या 902 और 903 का पट्टा रद्द कर दिया और उक्त स्थल के संबंध में देय प्रतिफल राशि, ब्याज और अन्य देय राशि का 10% जब्त कर लिया। प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित आदेश दिनांक 12 सितंबर, 2000 की प्रति याचिका के साथ अनुबंध पी-6 के रूप में संलग्न है। प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित आदेश के खिलाफ, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 5 के समक्ष अपील दायर की, लेकिन प्रतिवादी संख्या 5 ने भी मामले के तथ्यों को समझे बिना, 21 नवंबर, 2001 के आदेश के तहत याचिकाकर्ता की अपील को खारिज कर दिया। जिसकी एक प्रति याचिका के साथ अनुबंध पी-7 के रूप में संलग्न है। याचिकाकर्ता ने 21 नवंबर, 2001 के आदेश के खिलाफ प्रतिवादी संख्या 3 के समक्ष फिर से पुनरीक्षण दायर किया। प्रतिवादी संख्या 3 ने पुनरीक्षण की अनुमति दी और आदेशों को रद्द कर दिया और साइट को याचिकाकर्ता को बहाल कर दिया, लेकिन इस शर्त के अधीन कि बकाया राशि के साथ 2% की कम ज़ब्ती का भुगतान छह महीने के भीतर किया जाता है। याचिकाकर्ता ने विद्वान ट्रायल कोर्ट के समक्ष क्रमशः 12 सितंबर, 2000, 21 नवंबर, 2001 और 6 मार्च, 2002 (अनुलग्नक पी -6 से पी -8) के आदेशों को चुनौती देते हुए घोषणा के लिए सिविल मुकदमा दायर किया। विद्वान ट्रायल कोर्ट ने, दोनों पक्षों को सुनने के बाद, 17 सितंबर, 2002 को एक आदेश पारित किया (अनुलग्नक पी -9) उत्तरदाताओं को धन को फिर से शुरू / रद्द / जब्त नहीं करने या मुकदमे की संपत्ति के संबंध में कोई और कार्रवाई नहीं करने का निर्देश दिया, शेष मूल राशि 10 दिनों के भीतर जमा के अधीन। आदेश अनुलग्नक पी-9 के परिप्रेक्ष्य में याचिकाकर्ता ने रु. 59,51,500, यानी 26 सितंबर, 2002 को चार बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से शेष मूल राशि जमा किया। हालाँकि, बाद में, विद्वान ट्रायल कोर्ट ने याचिकाकर्ता की याचिका को एक महीने के भीतर उचित मंच पर जाने की छूट के साथ वापस कर दिया। आगे दलील दी गई है कि प्रतिवादी-निगम 24 मई, 1994 से अस्तित्व में आया और पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान नगर निगम द्वारा नियंत्रित और नीलाम की जा रही सभी संपत्तियों पर लागू किए गए थे। चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स

एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) के अनुसार, वार्षिक समान किस्त की राशि की गणना 10% की दर से ब्याज के साथ की जानी थी, लेकिन याचिकाकर्ता के मामले में, प्रतिवादी -निगम ने उच्च दरों पर समान किस्त की राशि की गणना की है। यह आगे स्पष्ट रूप से अनुरोध किया गया है कि समान परिस्थितियों में, जहां नगर निगम ने विभिन्न वाणिज्यिक साइटों को आवंटित किया और उसके बाद उन्हें बेची गई साइटों के उपयोग और कब्जे के लिए बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहा, 1999 की सिविल रिट याचिका संख्या 959 जिसका शीर्षक शक्ति कुंज इन्वेस्टमेंट (पी) है) लिमिटेड बनाम यू.टी. प्रशासन और अन्य, इस न्यायालय के समक्ष दायर किया गया था। आगे स्पष्ट रूप से अनुरोध किया गया है कि याचिकाकर्ता को आवंटित साइटें, यानी एससीओ नंबर 902 और 903 चंडीगढ़ कालका रोड पर पॉकेट नंबर 6 पर स्थित हैं और हाउसिंग बोर्ड चौक, मनीमाजरा के नाम से लोकप्रिय हैं। लगभग 12 साइटों को नीलामी के लिए रखा गया था, जो 17 अप्रैल, 1997 को हुई थी। सीवरेज पाइपों को साइट नंबर 914 से बिछाया जाना था जो कि अंत में था और इसे स्थित मुख्य सीवरेज पाइप इट नंबर 901 के पास, जो सड़क के दूसरी ओर स्थित था से जोड़ा जाना था। याचिकाकर्ता ने 17 अप्रैल, 1997 को सबसे अधिक बोली लगाकर साइट नंबर 902 और 903 खरीदी और 25% राशि जमा कर दी। याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र 22 मई, 1997 को जारी किया गया था और याचिकाकर्ता ने 30 मई, 1997 को कब्जा ले लिया। याचिकाकर्ता ने आगे बताया कि पत्र (अनुबंध पी-13) में स्पष्ट रूप से लिखा है कि सीवरेज जैसी अन्य सुविधाएं उपलब्ध नहीं थीं। आवंटन पत्र जारी करने का समय इस तथ्य से भी सिद्ध होता है कि सीवरेज बिछाने का कार्य 29 मई, 1998 को शुरू हुआ और फरवरी, 1999 में प्रगति पर था। यह तथ्य तैयार किए गए तीसरे रनिंग बिल के अवलोकन से स्पष्ट हो जाता है। उत्तरदाताओं द्वारा, जो दर्शाता है कि 24 फरवरी, 1999 को ठेकेदार को रु. 1,47,441 रुपये का भुगतान किया गया था, इसलिए, पत्रों (अनुलग्नक पी-12 और पी-13) के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता का तर्क है कि सीवरेज, पार्किंग और स्ट्रीट लाइट जैसी बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध नहीं थे और इसलिए, बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध होने तक उत्तरदाता ब्याज/पट्टा राशि के हकदार नहीं थे। चूंकि याचिकाकर्ता को आदेशों के पारित होने के समय पत्रों (अनुलग्नक पी-11 से पी-13) के अस्तित्व के बारे में पता नहीं था (अनुलग्नक पी-6 से पी-8), इसलिए, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 3 के समक्ष समीक्षा आवेदन दायर किया। और मामले के तथ्यों पर प्रकाश डाला और अनुरोध किया कि आदेश (अनुलग्नक पी-8) की समीक्षा की जाए, लेकिन, अनुलग्नक (पी-14) के माध्यम से, प्रतिवादी संख्या 3 ने समीक्षा आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि समीक्षा की कोई शक्ति नहीं है। आदेश पारित होने के बाद प्रतिवादियों ने बैंक ड्राफ्ट लौटा दिए, जो याचिकाकर्ता द्वारा जमा किए गए थे - अनुबंध पी-10 के तहत आदेश अनुबंध पी-9 के पारित होने के बाद। याचिकाकर्ता ने अंततः प्रार्थना की कि दोनों साइटों को वर्ष 1997 में आवंटित किया गया था, फिर भी बार-

बार अभ्यावेदन के बावजूद सीवरेज, पार्किंग, स्ट्रीटलाइट्स और फुटपाथ जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गईं। यह तथ्य अनुबंध पी-11 के अवलोकन से भी स्पष्ट हो जाता है, जिसके तहत उत्तरदाताओं ने साइट संख्या 906 के आवंटन की किस्तों को पुनर्निर्धारित किया था और अनुबंध पी-12 के अवलोकन से भी, जो दर्शाता है कि सीवरेज पाइप बिछाने का काम प्रगति पर था। फरवरी, 1999 और अभी भी अधूरा था, इसलिए याचिकाकर्ता ने यह भी प्रार्थना की है कि साइट नंबर 906 के आवंटन के मामले में ऐसा किया गया है, याचिकाकर्ता की साइटों की किस्तों को भी उस तारीख से पुनर्निर्धारित किया जाना चाहिए जब मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध कराने का कार्य पूर्ण हो गया है और ब्याज/पट्टा किराया उसी तिथि से लिया जाना चाहिए।

(4) दूसरी ओर, याचिका में उठाए गए अधिकांश दावों को नकारते हुए उत्तरदाताओं द्वारा याचिका का विरोध किया गया है। उन्होंने प्रार्थना की कि याचिका खारिज कर दी जाए, लेकिन उन्होंने यह भी स्पष्ट रूप से अनुरोध किया कि चूंकि एससीओ साइटों को पहले ही 12 सितंबर, 2000 के आदेश (अनुलग्नक पी -6) के तहत फिर से शुरू किया जा चुका है, याचिकाकर्ता को बकाया राशि के भुगतान का अवसर देने के बाद राशि और बहाली के उक्त आदेशों के खिलाफ अपील भी खारिज कर दी गई है, - अलग-अलग आदेश दिनांक 21 नवंबर, 2001 (अनुलग्नक पी-7) के माध्यम से और पुनरीक्षण याचिकाएं भी खारिज कर दी गई हैं, - अलग-अलग आदेश दिनांक 6 मार्च, 2002 (अनुलग्नक पी-) के माध्यम से 8) याचिकाकर्ताओं को पूरी राशि जमा करने के लिए पर्याप्त अवसर देने के बाद, याचिकाकर्ता के लिए उपलब्ध एकमात्र उपाय यह है कि पहले अनुबंध आर-1 और आर-2 के रूप में संलग्न खाते के विवरण के अनुसार पूरा भुगतान चुकाया जाए और फिर नियमों के तहत साइट के पुनः हस्तांतरण के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करें। यह आगे बताया गया है कि विवरण अनुलग्नक आर- 1 के अनुसार, 2,26,94,963 रुपये की राशि एससीओ नंबर 902 के संबंध में और अन्य राशि 2,30,65,109 रुपये एससीओ नंबर 903 के संबंध में देय है। हालांकि, यह स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता ने 30 मई, 1997 को साइटों पर कब्जा कर लिया था। याचिकाकर्ता की साइटों के आसपास का क्षेत्र पूरी तरह से विकसित किया गया था और सभी बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध थीं। क्षेत्र में सुविधाएं उपलब्ध थीं और यही वजह है कि याचिकाकर्ता ने कब्जा लेने के बाद दोनों जगहों पर निर्माण भी कराया। क्षेत्र में सुविधाएं उपलब्ध न कराने के संबंध में याचिका पूरी तरह से तुच्छ है और एससीओ नंबर 904 की निकटवर्ती साइट से निपटने के दौरान इस न्यायालय द्वारा इस पर भी भरोसा नहीं किया गया है और यह याचिका केवल समय पर भुगतान से बचने के लिए उठाई गई है। किश्तें, ब्याज और ज़मीन का किराया आदि। खुली नीलामी में बोली देने के समय या साइटों पर कब्जा लेने के समय भी ऐसा कोई प्रतिनिधित्व या विरोध नहीं किया गया था। हालांकि, यह स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता ने पहले 1998 की सिविल रिट

याचिका संख्या 8597 दायर की थी, जिसे इस न्यायालय ने आसानी से स्वीकार कर लिया था, लेकिन याचिकाकर्ता को कोई रोक नहीं दी गई थी। यह इस हद तक स्वीकार किया गया है कि जब याचिकाकर्ता बार-बार अवसर और नोटिस देने के बावजूद प्रीमियम राशि के 25% के प्रारंभिक भुगतान से अधिक किसी भी राशि का भुगतान करने में विफल रहा, तो सक्षम प्राधिकारी के पास साइटों का पट्टा रद्द करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा था। इसके बाद याचिकाकर्ता ने बहाली आदेशों के खिलाफ अलग-अलग अपीलें दायर कीं और जब याचिकाकर्ता अपीलीय चरण में भी बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा, तो दोनों अपीलें भी खारिज कर दी गईं, - 21 नवंबर, 2001 के अलग-अलग आदेशों के तहत (अनुलग्नक पी-7)। अपील में पारित उक्त आदेशों की पुनरीक्षण याचिकाएं भी याचिकाकर्ता द्वारा शेष राशि के भुगतान के संबंध में वचन पूरा न करने पर खारिज कर दी गईं। याचिकाकर्ता को शेष भुगतान करने के लिए अपीलीय प्राधिकारी द्वारा छह महीने का समय दिया गया था, लेकिन याचिकाकर्ता इस आशय का वचन देने के बावजूद उक्त अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहा और इस तरह अपीलीय प्राधिकारी ने अपील खारिज कर दी। और साइटों की बहाली को कायम रखते हुए परिचालन में लाया गया। यह आगे स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता ने सिविल कोर्ट के निर्देश पर 59,51,500 रुपये की राशि के बैंक ड्राफ्ट जमा किए, लेकिन जवाब देने वाले उत्तरदाताओं ने उस पर ध्यान नहीं दिया और सिविल सूट के खारिज होने पर और याचिकाकर्ता द्वारा दायर समीक्षा आवेदन पर, उन्हें वापस कर दिया गया। आगे दलील दी गई है कि यद्यपि क्षेत्र में बुनियादी सुविधाएं प्रदान करना किशतों के भुगतान से जुड़ा नहीं है, फिर भी यह प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता की साइट पर ये सुविधाएं उपलब्ध थीं जैसा कि इस न्यायालय द्वारा निकटवर्ती साइट संख्या 904 दायर मामले में भी देखा गया है। याचिकाकर्ता के मामले में समान किस्तों की गणना लिखित बयान के साथ संलग्नक आर-1 और आर-2 के रूप में संलग्न खातों के विवरण में 10% की दर से ब्याज के घटक के साथ की गई है, न कि 18% की दर से, जैसा कि याचिकाकर्ता ने आरोप लगाया है। अंत में यह दलील दी गई कि विवादित आदेश कानूनी हैं और उन्हें कानून के अनुसार पारित किया गया है।

(5) मैंने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और उनकी सहायता से मामले से संबंधित पूरे रिकॉर्ड का भी सावधानीपूर्वक अध्ययन किया है।

(6) घटनाओं का क्रम, जैसा कि ऊपर देखा गया है, स्पष्ट रूप से बताता है कि होटल साइट याचिकाकर्ता को आवंटित की गई थी और इस उद्देश्य के लिए, उत्तरदाताओं को सीवरेज, स्ट्रीट लाइट, पार्किंग आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने की आवश्यकता थी और यह स्वीकार किया गया है पक्षों का मामला है कि याचिकाकर्ता को साइट के आवंटन के समय ये सुविधाएं अस्तित्व में नहीं थीं और इसीलिए, इन सुविधाओं के अभाव में, उत्तरदाताओं ने स्थित संख्या 906 वाली एक अन्य साइट के आवंटन के त्रैमासिक विवरण को पुनर्निर्धारित किया। विचाराधीन स्थल से सटे

उसी स्थान पर और, अनुलग्नक पी-12 के अनुसार, उत्तरदाताओं ने तीसरा रनिंग बिल तैयार करते समय इस तथ्य को स्वीकार किया है, जिससे पता चलता है कि सीवरेज पाइप बिछाने का काम 29 मई, 1998 को शुरू हुआ था और वही 24 फरवरी, 1999 को प्रगति में था। एक बार यह साबित हो गया कि सीवरेज पाइप बिछाने का काम वर्ष 1999 में पूरा नहीं हुआ था, तो उत्तरदाता बुनियादी सुविधाएं पूरी होने तक किशतों की शेष राशि पर ब्याज के हकदार नहीं हैं। प्रतिवादियों के विद्वान वकील यह बताने में असफल रहे कि संपूर्ण कार्य वर्ष 1999 के किस महीने में पूरा किया गया था, लेकिन यह स्वीकार किया गया है कि विकास कार्य वर्ष 1999 में पूरा किया गया था और पार्किंग और स्ट्रीट लाइट जैसी बुनियादी सुविधाओं के अभाव में, उत्तरदाता ब्याज नहीं ले सकते, क्योंकि इन बुनियादी सुविधाओं के अभाव में होटल चलाना संभव नहीं है। मैं इस तथ्य से अवगत हूँ कि यह स्थापित कानून है कि आवंटियों द्वारा उनके पूर्ण आनंद के साथ आवश्यक सुविधाएं प्रदान करना, एक शर्त नहीं थी, लेकिन साथ ही आवंटित स्थल के आनंद के लिए, बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराना आवश्यक है। और इन सुविधाओं के अभाव में केवल भुगतान के जुर्माने के मामले में जुर्माना और ब्याज आदि के संबंध में अनुपातिक राहत दी जा सकती है, लेकिन जहां तक किस्त का सवाल है, आवंटी इसका भुगतान करने के लिए बाध्य हैं और वे इसे स्थगित नहीं कर सकते हैं। किस्त का भुगतान केवल इस आधार पर किया गया कि बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध नहीं कराई गई हैं। इस स्तर पर, मैं यह भी देखना चाहूंगा कि बहस के दौरान, याचिकाकर्ता के वकील ने एक बयान दिया था कि आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से दो महीने के भीतर विचाराधीन साइट की पूरी शेष राशि जमा कर दी जाएगी। इसके द्वारा यदि दो महीने के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो रिट याचिका को खारिज कर दिया जाएगा। इसका अर्थ यह है कि, याचिकाकर्ता किशत की शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है, लेकिन वे निश्चित रूप से ब्याज और जुर्माने के भुगतान पर विवाद कर रहे हैं क्योंकि पार्किंग और सीवरेज आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं उन्हें 1999 तक प्रदान नहीं की गई थीं और उसी समय, न्यायालय इस तथ्य पर न्यायिक संज्ञान ले सकता है कि पार्किंग सुविधाओं के अभाव में होटल चलाना संभव नहीं है। दस्तावेज़, अनुलग्नक पी-13, तीसरा रनबिल है, जिसमें स्पष्ट रूप से बताया गया है कि काम की शुरुआत ठेकेदार ओम प्रकाश के माध्यम से 29 मई, 1998 को हुई थी। यह बिल आगे बताता है कि काम प्रगति पर है और यह चालू बिल माप के आधार पर पारित किया गया था, जो 2 फरवरी, 1999 को हुआ था। इसका मतलब यह है कि, सीवरेज का काम फरवरी, 1999 तक पूरा नहीं हुआ था।

(7) प्रतिवादियों के विद्वान वकील क्षेत्र में सीवरेज पाइप बिछाने के काम के पूरा होने के संबंध में सटीक तारीख नहीं बता सके, लेकिन बहस के दौरान उन्होंने कहा कि काम जुलाई 1999 तक पूरा हो गया था। लेकिन न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई रिकॉर्ड पेश नहीं किया जा सका, जो सीवरेज कार्य और पार्किंग सुविधाओं के पूरा होने के संबंध में सटीक तारीख बता सके। याचिकाकर्ता की शिकायत यह है कि हालांकि

दोनों साइटें वर्ष 1997 में आवंटित की गई थीं, लेकिन बार-बार निवेदन के बावजूद सीवरेज और पार्किंग आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गईं। नगर निगम द्वारा दायर लिखित बयान को पढ़ने के बाद, मुझे पता चला कि उन्होंने केवल यह दलील दी है कि बुनियादी सुविधाएं प्रदान की गईं, लेकिन उन्होंने उस सटीक तारीख का खुलासा नहीं किया है जिस दिन सीवरेज और पार्किंग आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान की गई थीं। यह सच है कि जैसा कि पहले ही ऊपर चर्चा की जा चुकी है, कि क्षेत्र में सुविधाओं की अनुपलब्धता की दलील का आवंटन पत्र में प्रदान की गई किशतों का भुगतान न करने का कोई कानूनी आधार नहीं है, लेकिन साथ ही, यदि ये बुनियादी सुविधाएं नहीं थीं बशर्ते, तो आवंटी बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराने से पहले ब्याज और जुर्माना राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। पार्किंग सुविधा के अभाव में याचिकाकर्ता को होटल चलाने के लिए खर्च की गई राशि के लाभ से वंचित कर दिया गया है। जिस व्यक्ति को पैसे की किस्त का भुगतान करना होता है, उस पर ब्याज और जुर्माने का भी बोझ होता है, लेकिन साथ ही, यदि बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की जाती हैं, तो, जब तक यह प्रदान नहीं की जाती है, उत्तरदाता ब्याज और जुर्माना के हकदार नहीं हैं। यह पार्टियों का स्वीकृत मामला है कि याचिकाकर्ता ने एससीओ नंबर 902 और 903 को एक खुली नीलामी में खरीदा था, जो उत्तरदाताओं द्वारा 17 अप्रैल, 1997 को रु. 1,65,02,000 और 1,61,00,000 रुपये में 30 दिनों के भीतर आयोजित किया गया था। याचिकाकर्ता ने बोली राशि का 25% रुपये रु. 41,25,500 यानी 1,61,00,000 का 25% रुपये 30 दिनों के भीतर जमा किया। इसके बाद, उत्तरदाताओं ने याचिकाकर्ता के पक्ष में 22 मई, 1997 को उपरोक्त साइट पर आवंटन पत्र जारी किए। आवंटन पत्र के अनुसार, याचिकाकर्ता को शेष 75% राशि का भुगतान तीन समान किशतों में करना था और इसके अतिरिक्त, याचिकाकर्ता को वार्षिक भूमि किराया रुपये 4,12,550 और रु. 4,02,500 प्रति वर्ष का भुगतान करना था। आवंटन पत्र के आलोक में याचिकाकर्ता ने 30 मई 1997 को साइट पर कब्जा कर लिया। नीलामी के समय, उत्तरदाताओं द्वारा यह घोषणा की गई थी कि साइट पूरी तरह से विकसित हो गई है और जब याचिकाकर्ता ने पाया कि उत्तरदाताओं द्वारा विकास कार्य नहीं किया गया है, तो उन्होंने पत्र अनुलग्नक पी-3 के माध्यम से सूचित किया कि इसे होटल चलाना बहुत मुश्किल है और उनके लिए किस्त चुकाना मुश्किल हो जाएगा। यह सब दर्शाता है कि याचिकाकर्ता ने 30 जुलाई, 1998 के पत्र के माध्यम से अपने अधिकार का दावा किया, जिसके आधार पर उत्तरदाताओं को यह सूचित किया गया कि साइट बिल्कुल भी विकसित नहीं की गई है। इस पत्र का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:-

"...हम आपको पहले ही कई बार लिख चुके हैं कि...

साइट बिल्कुल भी विकसित नहीं की गई है। साइट के चारों ओर 10-12 फीट गहरे खड्डे हैं और विशेष रूप से बरसात के मौसम में साइट तक पहुंचना मुश्किल है, क्योंकि खड्डे पूरी तरह से पानी से भर जाते हैं। आपने सीवरेज, पार्किंग सुविधाएं, फुटपाथ, स्ट्रीट लाइट आदि उपलब्ध नहीं कराई हैं। साइटों का कोई उपयोग नहीं किया जा रहा है..."

(8) इस पत्र के जवाब में, उत्तरदाताओं ने कहीं भी यह दावा नहीं किया है कि साइट पूरी तरह से विकसित हो चुकी है। बल्कि, यह पत्र रिकॉर्ड पर साबित करता है कि साइट पर कोई पार्किंग सुविधा उपलब्ध नहीं थी और न ही सीवरेज सुविधाएं और स्ट्रीट लाइट आदि उपलब्ध कराई गई थीं। इसलिए, ऐसी परिस्थितियों में, उत्तरदाता 1999 से पहले के ब्याज का दावा नहीं कर सकते हैं और 1999 से पहले के ब्याज और जुर्माने की मांग निश्चित रूप से अवैध है। हालाँकि, यह स्पष्ट कर दिया गया है कि याचिकाकर्ता उत्तरदाताओं द्वारा पहले से दिए गए कार्यक्रम के अनुसार किस्त का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है और आवंटियों की ओर से 1999 से पहले के ब्याज और जुर्माने के भुगतान से इनकार करने का विकल्प खुला होगा, लेकिन जहां तक भुगतान की बात है किस्त की राशि का संबंध है, आवंटियों का दायित्व है कि वे इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए इसका भुगतान करें कि याचिकाकर्ता इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने के दो महीने के भीतर पूरी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है।

(9) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने ठीक ही बताया है कि 85,00,000 रुपये की राशि का बैंक ड्राफ्ट और एक अन्य बैंक ड्राफ्ट रुपये 15,00,000 इस न्यायालय द्वारा क्रमशः 18 मार्च, 2004 और 25 मार्च, 2004 को पारित आदेशों के तहत प्रतिवादियों को सौंपे गए, जो एक निश्चित अवधि के लिए उनके पास रहे। उत्तरदाताओं ने, बिना कोई वैध कारण बताए, ड्राफ्ट याचिकाकर्ता-कंपनी को लौटा दिए और इस संबंध में इस याचिका की सुनवाई के समय इस न्यायालय द्वारा प्रश्न पूछे जाने के बाद भी उत्तरदाताओं द्वारा कोई प्रशंसनीय स्पष्टीकरण प्रस्तुत नहीं किया जा सका। जिस अवधि के दौरान बैंक ड्राफ्ट के रूप में उपरोक्त राशि उत्तरदाताओं के पास रही, याचिकाकर्ता-कंपनी किसी भी तरह से ब्याज आदि के रूप में पीड़ित होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगी और ऐसी परिस्थितियों में, न्याय के सिद्धांत की आवश्यकता है कि इस संबंध में याचिकाकर्ता को कुछ राहत देने की भी आवश्यकता है और इस प्रकार, यह स्पष्ट किया जाता है कि याचिकाकर्ता-कंपनी उस अवधि के लिए उपरोक्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है, जिसके दौरान ड्राफ्ट प्रतिवादी विभाग के पास लंबित रहे।

(10) ऊपर चर्चा की गई बातों को ध्यान में रखते हुए, 1998 की संख्या 8597 और 2004 की 457 वाली दोनों रिट याचिकाएं आंशिक रूप से स्वीकार की जाती हैं। आदेश दिनांक 12 सितंबर, 2000 और 21 नवंबर, 2001 यानी अनुलग्नक पी-6 और पी-7 क्रमशः प्रतिवादी संख्या 5 और 4 द्वारा पारित किए गए और आदेश दिनांक 31 दिसंबर, 2003, अनुलग्नक पी-14, प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित किया गया, जिनमें से याचिकाकर्ता की समीक्षा याचिका खारिज कर दी गई थी, उसे रद्द करने का आदेश दिया जाता है। प्रतिवादी संख्या 4 नगर निगम को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर, याचिकाकर्ता-कंपनी द्वारा देय बकाया राशि के संबंध में लिखित रूप में सूचित करने का निर्देश दिया जाता है। उपरोक्त संचार प्राप्त

होने पर, याचिकाकर्ता-कंपनी उसके बाद दो महीने की अवधि के भीतर उपरोक्त सभी बकाया राशि का भुगतान कर देगी। यदि उपरोक्त सभी बकाया राशि का भुगतान याचिकाकर्ता-कंपनी द्वारा किया जाता है, तो प्रतिवादी अधिकारियों द्वारा पारित पुनः आरंभ आदेश को गैर-स्थायी माना जाएगा।

(11) मेरे इस आदेश से अलग होने से पहले, यह स्पष्ट किया जाता है कि याचिकाकर्ता-कंपनी जुलाई, 1999 से पहले दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है और याचिकाकर्ता दंड के भुगतान के मामले में 1973 के नियम 12.3 के तहत इस आनुपातिक राहत का हकदार है और केवल नियम 12.3 (ए) के तहत समान किस्त या जमीन के किराए या उसके हिस्से के भुगतान में देरी का हकदार है क्योंकि सुविधाएं जुलाई, 1999 से पहले प्रदान नहीं की गई थीं। आवंटियों को ब्याज और जुर्माने के भुगतान से इनकार करने का अधिकार 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 ।

भावना गेरा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कुरूक्षेत्र, हरियाणा