

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा
(209-212)

न्यायमूर्ति एस.एस. सोढ़ी और जी.सी. गर्ग के समक्ष

श्रीमती सरला सचदेवा - याचिकाकर्ता,

बनाम

संपदा अधिकारी. यूटी, चंडीगढ़ और अन्य, - प्रतिवादी।

सिविल रिट याचिका क्रमांक 14213 0/1990

1 नवंबर, 1991.

भारत का संविधान, 1950 - अनुच्छेद 226 -आवासीय भूखंड की 1977 में हुई नीलामी - पच्चीस प्रतिशत का भुगतान किया गया - 1980 तक आवंटन पत्र के अनुसार शेष राशि का भुगतान किया गया - आवंटी भुगतान करने में विफल रहा - पट्टा रद्द कर दिया गया - रद्दीकरण के बाद भी राशि का भुगतान करने के कई अवसरों के बावजूद, आवंटी ने ऐसा नहीं किया - अब उसे देय राशि का भुगतान करने की अनुमति नहीं दी जा सकती

यह अभिनिर्णीत किया गया कि यह देखा जाएगा कि आवंटन पत्र में निर्धारित समय बीत जाने के काफी समय बाद भी याचिकाकर्ता को राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त समय और अवसर दिया गया था। इतना ही नहीं, मुख्य प्रशासक के समक्ष पूरी देय राशि का भुगतान करने की इच्छा व्यक्त करने के बाद भी, वह ऐसा करने के लिए दिए गए अवसर का लाभ उठाने में फिर से विफल रही। इसलिए, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता की ओर से पूरी कवायद, चंडीगढ़ में आवासीय स्थलों की कीमत में भारी वृद्धि को ध्यान में रखते हुए मुनाफा कमाने का एक प्रयास है, जो अब देय कुल राशि से कहीं अधिक है। ऐसी स्थिति होने पर, याचिकाकर्ता को दावा की गई राहत देने के लिए यहां कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। तदनुसार, यह रिट याचिका खारिज की जाती है और यहां की परिस्थितियों के समग्र संदर्भ में, 1000 रुपये की लागत का भुगतान करना होगा।

(पैरा 6 एवं 7)

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा
(209-212)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट याचिका, प्रार्थना करते हुए कि, प्रतिवादी नंबर 2 का आदेश जहां तक कुछ शर्तों को निर्धारित करता है, जिसके पूरा होने पर लीज होल्ड अधिकारों को रद्द करना बहाल किया जा सकता है ।

आगे यह प्रार्थना की गई है कि सलाहकार प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा नियम 22(4) के तहत निहित क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने से इनकार करने के आदेश को भी रद्द किया जा सकता है।

यह भी प्रार्थना की गई है कि याचिकाकर्ता को शेष राशि जमा करने की अनुमति दी जाए। 10 प्रतिशत ब्याज और जमीन का किराया जब्त करने जैसी शर्तें लगाने से छूट दी जा सकती है।

उत्तरदाताओं को पूर्व नोटिस की सेवा और अनुलग्नकों की प्रमाणित प्रतियां दाखिल करने की सुविधा समाप्त कर दी जाए।

याचिकाकर्ता ने इस माननीय न्यायालय या भारत के सर्वोच्च न्यायालय' में इसी तरह की कोई अन्य रिट याचिका दायर नहीं की है।

इसलिए यह प्रार्थना की जाती है कि रिट याचिका को लागत के साथ अनुमति दी जाए और इस रिट याचिका के निर्णय तक विवाद में भूखंड के कब्जे के संबंध में यथास्थिति प्रदान की जाए।

सी.पी.सी. की धारा 151 के साथ पठित आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदक को प्रतिवादी के रूप में पक्षकार बनाने की अनुमति देने के लिए आवेदन , जिसमें प्रार्थना की गई है कि आवेदक को ऊपर उल्लिखित रिट याचिका में प्रतिवादी के रूप में पक्षकार बनाने की अनुमति दी जाए।

श्री दिनेश मदरा. याचिकाकर्ता की और से अधिवक्ता

श्री सुखदेव खन्ना, श्री अशोक अग्रवाल, श्री सुभाष एडवोकेट उत्तरदाताओं की और से अधिवक्ता

निर्णय

न्यायमूर्ति एस.एस. सोढ़ी

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा
(209-212)

(1) अब 1991 में, 1977 की कीमत पर चंडीगढ़ में एक आवासीय भूखंड का अधिग्रहण करना, भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत ये कार्यवाही है।

(2) 29 अक्टूबर, 1977 को, संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा आयोजित एक नीलामी में, याचिकाकर्ता-सरला सचदेवा ने 34,200 रुपये के प्रीमियम पर 198.33 वर्ग गज की आवासीय साइट 2340, सेक्टर 23-सी, चंडीगढ़ का आवंटन प्राप्त किया। साइट के लिए प्रीमियम के 25 प्रतिशत के लिए 8,550 रुपये का भुगतान किया गया था। शेष राशि आवंटन पत्र (अनुलग्नक पी/1) के अनुसार तीन समान वार्षिक किस्तों में 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित देय थी। इसके अलावा, 855 रुपये की राशि पहले 33 वर्षों के लिए साइट के लिए लीज मनी के रूप में सालाना भी देय थे। 33 वर्षों के अगले दो स्लैबों के लिए कुछ हद तक बड़ी राशि देय थी।

(3) आवंटन पत्र के अनुसार, साइट के लिए देय संपूर्ण प्रीमियम का भुगतान 1980 तक किया जाना चाहिए था, लेकिन याचिकाकर्ता ऐसा करने में विफल रहा। इसके परिणामस्वरूप 31 मार्च, 1981 को चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12(3) के तहत याचिकाकर्ता को एक नोटिस दिया गया। याचिकाकर्ता को 29 जून, 1981 और 12 जनवरी, 1982 को सुनवाई का अवसर भी दिया गया। हालांकि, सेवा के बावजूद याचिकाकर्ता की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ, जिसके परिणामस्वरूप अंततः याचिकाकर्ता का पट्टा रद्द कर दिया गया और साइट के लिए प्रीमियम का 10 प्रतिशत और रद्दीकरण की तारीख तक गणना की गई किराए की राशि जब्त कर ली गई। यह आदेश (अनुलग्नक पी/2) संपदा अधिकारी द्वारा 12 जनवरी, 1982 को पारित किया गया था और इसकी एक प्रति याचिकाकर्ता- सरला सचदेवा को 5 मई, 1982 को भेज दी गई थी।

(4) अपील पर, मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ ने संपदा अधिकारी के विवादित आदेश को रद्द कर दिया और याचिकाकर्ता को साइट का पट्टा इस शर्त पर बहाल करने का निर्देश दिया कि याचिकाकर्ता

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा
(209-212)

ब्याज, जब्ती राशि और जमीन के साथ देय सभी किशतों का उसके आदेश के 30 दिनों के भीतर भुगतान करेगा। यह आदेश 17 मई 1984 का है (अनुलग्नक पी/3)। यह ध्यान रखना उचित है कि यह आदेश मुख्य प्रशासक द्वारा याचिकाकर्ता द्वारा उसके समक्ष दिए गए विशिष्ट बयान के मद्देनजर दिया गया था कि वह उक्त पट्टे के संबंध में उसके खिलाफ बकाया पूरी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार थी। हालाँकि, ऐसा प्रतीत होता है कि इस आदेश के अनुपालन में भी कोई अतिरिक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया। इसके बजाय याचिकाकर्ता केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के प्रशासक के सलाहकार के समक्ष पुनरीक्षण के लिए गया, जिन्होंने 25 अक्टूबर, 1989 के अपने आदेश (अनुलग्नक पी/4) द्वारा पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया।

(5) यहां ध्यान देने योग्य तथ्य यह है कि 11 दिसंबर, 1987 को, प्रशासक के सलाहकार के समक्ष पुनरीक्षण याचिकाकर्ता के लंबित रहने के दौरान और याचिकाकर्ता के पक्ष में साइट का पट्टा पहले ही रद्द हो जाने के बाद, उन्होंने श्रीमती को मूर्ति देवी रु. 1,20,000. में इस साइट की बिक्री के लिए एक समझौता किया।

और तो और, चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से दायर रिटर्न के अनुसार, साइट का वर्तमान बाजार मूल्य 5,00,000 रु है। याचिकाकर्ता अब जिस राहत की मांग कर रहा है, वह यह है कि पट्टे को रद्द करने के आदेश को रद्द कर दिया जाए, ताकि याचिकाकर्ता अब आवंटन पत्र (अनुलग्नक पी/1) में शामिल नियमों और शर्तों के अनुसार देय पूरी राशि का भुगतान कर सके। दूसरे शब्दों में, 1977 की कीमत पर, निश्चित रूप से, उस पर ब्याज के साथ।

(6) यह देखा जाएगा कि आवंटन पत्र (अनुलग्नक पी/एल) में तय समय बीत जाने के काफी समय बाद भी याचिकाकर्ता को देय राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त समय और अवसर दिया गया था। इतना ही नहीं, मुख्य प्रशासक के समक्ष पूरी देय राशि का भुगतान करने की इच्छा व्यक्त करने के बाद भी, वह ऐसा करने के लिए दिए गए अवसर का लाभ उठाने में फिर से विफल रही। इसलिए, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता की ओर से पूरी कवायद, चंडीगढ़ में

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा
(209-212)

आवासीय साइटों की कीमत में भारी वृद्धि को ध्यान में रखते हुए मुनाफा कमाने का एक प्रयास है, जो अब देय कुल राशि से कहीं अधिक है।

(7) ऐसी स्थिति होने पर, याचिकाकर्ता को दावा की गई राहत देने के लिए यहां कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। तदनुसार, यह रिट याचिका खारिज की जाती है और और यहां की परिस्थितियों के समग्र संदर्भ में, 1000 रुपये की लागतका भुगतान करना होगा।

जे.एस.टी.

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 ।

Checked By:

Ravleen Kaur

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy,

Chandigarh