जी. सी. मितल, जे. के समक्ष

अरुणा लूथरा,-याचिकाकर्ता।

बनाम

हरियाणा राज्य, और अन्य,-प्रतिवादी।

1982 की सिविल रिट याचिका संख्या 5118

28 मई 1986

हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम, 1978-विनियम 5(5)-खुली नीलामी में किसी व्यक्ति द्वारा खरीदा गया प्लॉट-क्रेता/आवंटी को विनियम 5(5) के तहत 30 के भीतर स्वीकृति या इनकार के बारे में सूचित करना आवश्यक है - क्रेता द्वारा आबंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के बाद लेकिन क्रेता द्वारा इसकी प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर स्वीकृति की सूचना देना - विनियम 5(5) में शब्द "आवंटन के 30 दिनों के भीतर" - उक्त अवधि की व्याख्या - क्या आवंटन पत्र की प्राप्ति की तारीख से या उसके जारी होने की तारीख से गणना की जाएगी - पत्र की प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर किया गया भुगतान - क्या वैध है।

माना गया कि हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम, 1978 के विनियम 5(5) में आवंटी को निर्णय लेने और आवंटन पत्र में दर्शाई गई राशि का भुगतान करने की व्यवस्था करने के लिए 30 दिन का समय मिलता है। "आवंटन की तारीख के 30 दिन" शब्दों की एकमात्र उचित व्याख्या यह है कि आवंटन की तारीख को उस तारीख के रूप में पढ़ा जाए जिस दिन आवंटी को सूचना प्राप्त होती है, न कि केवल पत्र में उल्लिखित तारीख से। आवंटन की यदि कोई अन्य व्याख्या की जाए तो यह संभव है कि कई मामलों में आवंटन पत्र आवंटी तक कभी-कभी तुरंत पहले या 30 दिन की समय सीमा समाप्त होने के बाद भी पहुंच सकता है, जिसमें आवंटी की कोई गलती नहीं

होगी। इसलिए, विनियम 5(5) का उचित अर्थ यह लगाया जा सकता है कि 30 दिन का समय आवंटन पत्र की प्राप्ति की तारीख से शुरू होगा, न कि आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से। आवंटन पत्र या उसमें उल्लिखित शर्तें विनियमों के अधीन हैं। विनियमन 'आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से' प्रदान नहीं करता है और केवल 'आवंटन की तारीख से' प्रदान करता है। चूँकि आवंटन पत्र की शर्तों में 'इश्यू' शब्द डाला गया है, यह विनियमन के दायरे से बाहर है और इसका कोई कानूनी प्रभाव नहीं होगा। आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार आवंटी को शर्त के तहत भुगतान की जाने वाली आवश्यक धनराशि को स्वीकृति पत्र के साथ पंजीकृत डाक से भेजना होगा। ऐसी शर्त को विनियम 5(5) के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए और इस प्रकार आवंटन पत्र की प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर प्राप्त भुगतान वैध है।

(पैरा 4 और 5)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत याचिका जिसमें प्रार्थना की गई है कि:-

(i) सर्टिओरारी प्रकृति की रिट के माध्यम से विवादित आदेश अनुबंध पी/10 को रद्द करने का आदेश दिया जाए।

(ii) उत्तरदाताओं को उचित रिट, आदेश या निर्देश के माध्यम से याचिकाकर्ता को दुकान-सह-फ्लैट का कब्ज़ा देने का निर्देश दिया जाए।

(iii) रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान विवादित आदेश अनुलग्नक पी/10 के संचालन पर रोक लगाने का आदेश दिया जाए और उत्तरदाताओं को निर्देश दिया जाए कि वे दुकान-सह-फ्लैट को किसी अन्य व्यक्ति या प्राधिकारी को आवंटित या न बेचें।

(iv) कोई अन्य उचित रिट, आदेश या निर्देश, जैसा कि माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उचित समझे, जारी किया जाए;

(v) उत्तरदाताओं को अग्रिम नोटिस देने से छुटकारा दिया जाए;

(vi) अनुबंध की प्रमाणित प्रतियों को दाखिल करने की छूट दी जाए;

(vii) लागत भी याचिकाकर्ता को दी जा सकती है।

याचिकाकर्ता की ओर से बलवंत सिंह मलिक, अधिवक्ता एस. वी. राठी अधिवक्ता।

हरियाणा राज्य के वकील आर. पी. बाली, एच.यू.डी.ए. के वरिष्ठ वकील हरभवन सिंह।

निर्णय

गोकल चंद मितल, जे.

(1) क्या हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम, 1978 (संक्षिप्त विनियमों के लिए) के विनियम 5(5) में 'आवंटन के 30 दिनों के भीतर' शब्द का अर्थ 30 के भीतर है आवंटन पत्र की प्राप्ति की तारीख से या आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से दिनों की कटौती मुख्य बिंदु है, जो इन रिट याचिकाओं में विचार के लिए उठता है।

सी.डब्ल्यू.पी. 1982 का क्रमांक 5118

(2) इस रिट याचिका के तथ्य यह हैं कि 30 अक्टूबर, 1980 को, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (संक्षेप में 'हुडा') ने फ़रीदाबाद में भूखंडों की बिक्री के लिए नीलामी आयोजित की। श्रीमती अरुणा लूथरा ने सबसे अधिक बोली लगाई, शॉप-कम-फ्लैट नंबर 33, सेक्टर 7, फ़रीदाबाद, और 28310 रुपये जमा कराए। नीलामी के समय 10 प्रतिशत बिक्री विचार के लिए और अन्य औपचारिकताएं पूरी कीं। उन्हें आवंटन पत्र अनुलग्नक पी-1 जारी किया गया था। आवंटन पत्र की शर्त संख्या 5 के अनुसार उसे रुपये जमा करने थे। आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर 42,465 रुपये जमा करने थे। इस राशि के भुगतान में बिक्री प्रतिफल का 25 प्रतिशत का भुगतान शामिल होगा। याचिकाकर्ता के अनुसार, उन्हें आवंटन पत्र एनेक्सचर पीआई, 5 दिसंबर, 1980, 22 दिसंबर, 1980 को मिला। 16 जनवरी, 1981 को रसीद संख्या 92, पुस्तक संख्या 270 के माध्यम से 43,000 रुपये जमा किए गए थे। पत्र अनुलग्नक पी-2, दिनांक 19 जनवरी, 1981 के माध्यम से। उन्होंने शर्तों के अनुसार भूखंड के कब्जे की मांग की एवं आवंटन पत्र की शर्तें। दिनांक 20 अप्रैल, 1981 के पत्र, अनुलग्नक पी 3 के माध्यम से, हुडा ने उत्तर दिया कि उसे कब्ज़ा पत्र जारी करने के लिए कब्ज़ा खाली कराया जा रहा है। यह भी स्पष्ट कर दिया गया कि कब्जा देने की तारीख तक 75 प्रतिशत शेष राशि पर कोई ब्याज नहीं लिया जाएगा। परिशिष्ट पी 4 दिनांक 3 जून 1981 को कब्ज़ा प्रदान करने के लिए एक

अनुस्मारक जारी किया गया था। पत्र दिनांक 12 अगस्त, 1981, अनुलग्नक पी 5 के माध्यम से, हुडा ने याचिकाकर्ता को सूचित किया कि चूंकि आवंटन पत्र के 30 दिनों के भीतर राशि जमा नहीं की गई थी, इसलिए शर्तें संख्या 4 और 5 का उल्लंघन हुआ। उनसे अपनी स्थिति स्पष्ट करने को कहा गया, अनुलग्नक पी 6 के माध्यम से उत्तर भेजा गया जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि आवंटन पत्र 22 दिसंबर, 1980 को प्राप्त हुआ था और उसके 30 दिनों के भीतर राशि जमा कर दी गई थी। 1 सितंबर, 1981 को 35,000 रुपये की एक और किस्त बैंक ड्राफ्ट द्वारा भेजा गया था, जो हुडा द्वारा विधिवत प्राप्त किया गया था, रसीद अनुलग्नक पी 7 दिनांक 1 सितंबर, 1981 के माध्यम से। याचिकाकर्ता पर आरोप है कि उसने सभी तथ्यों को बताते हुए 20 जुलाई, 1982 को कानूनी नोटिस भेजा था और दुकान के कब्जे की मांग की थी। सह-फ्लैट ('एससीएफ'.संक्षेप में'), जिसकी प्रति संलग्नक पी 8 है। नोटिस के जवाब में, याचिकाकर्ता को यह जानकर आश्चर्य हुआ, पत्र अनुलग्नक पी 9, दिनांक 2 सितंबर, 1982 के माध्यम से कि आवंटन रद्द कर दिया गया था - कार्यालय पत्र दिनांक 15 फरवरी, 1982 के माध्यम से, जिसकी प्रति पत्र के साथ संलग्न थी। अनुलग्नक P9, 15 फरवरी 1982 के रद्दीकरण आदेश की प्रति अनुबंध पी 10 है। भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत इस रिट याचिका में रद्दीकरण आदेश अनुबंध पी 10 की वैधता को चुनौती दी गई है।

(3) हुडा की ओर से लिखित बयान में उनका पक्ष यह है कि आवंटन पत्र 5 दिसंबर, 1980 को जारी किया गया था और याचिकाकर्ता को शर्तों संख्या 4 और 5 के अनुसार 4 अप्रैल, 1981 तक राशि जमा करनी थी। आवंटन पत्र और विनियमों के विनियम 5(5) के अनुसार, याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र की शर्त संख्या 4 के अनुसार 30 दिनों के भीतर स्वीकृति या अस्वीकृति भेजनी थी। 30 दिनों के भीतर न तो स्वीकृति आई, न इनकार, न ही राशि जमा की गई और इस तरह नियमों के तहत आवंटन स्वत: रद्द हो गया। कहा गया कि 16 जनवरी, 1981 को प्राप्त राशि क्लर्क द्वारा अधिनियम के तहत संबंधित प्राधिकारी द्वारा दिमाग का उपयोग किए बिना नियमित रूप से प्राप्त की गई थी। पत्र अनुलग्नक पी 2 की प्राप्ति, पत्र अनुलग्नक पी 3 जारी करना और पत्र अनुलग्नक पी 4 प्राप्त करना स्वीकार किया गया। उपरोक्त तथ्यों पर, निर्धारण के लिए दो बिंदु उठते हैं:

(i) विनियमों के विनियम 5(5) की सही व्याख्या क्या है;

(ii) क्या याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों का अनुपालन किया है।

पहले बिंदु की सराहना के लिए, विनियम 5(5) को पुन: प्रस्तुत किया जाना चाहिए:

"आवेदक जिसे भूमि/भवन आवंटित किया गया है, उसे आवंटन की तारीख से 30 दिनों के भीतर संपदा अधिकारी को पंजीकृत डाक द्वारा लिखित रूप में अपनी स्वीकृति या अस्वीकृति की सूचना देनी होगी। स्वीकृति के मामले में पत्र के साथ उतनी राशि संलग्न की जाएगी जितनी उसे आवंटन पत्र में सूचित की गई है। इनकार करने की स्थिति में, वह आवेदन के साथ जमा की गई धनराशि वापस पाने का हकदार होगा। यदि वह निर्धारित अवधि के भीतर स्वीकार करने या अस्वीकार करने में विफल रहता है, तो आवंटन रद्द माना जाएगा और उप-विनियम (2) के तहत की गई जमा राशि प्राधिकरण को जब्त कर ली जाएगी और आवेदक के पास क्षति के लिए कोई दावा नहीं होगा।

(4) पार्टियों के रुख में एकमात्र अंतर 'आवंटन की तारीख के 30 दिनों के भीतर' के अर्थ को लेकर है। जबकि याचिकाकर्ता के अनुसार, इसका अर्थ 'आवंटन पत्र प्राप्त होने की तारीख से 30 दिन' होना चाहिए, जबकि हुडा के वकील के अनुसार आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिन की गणना की जानी चाहिए। 30 दिन का समय प्रदान करने का विचार आवंटी को आवंटन को स्वीकार या अस्वीकार करने और किसी भी स्थिति में हुडा को सूचित करने का एक और अवसर देना है। यदि आवंटन स्वीकार नहीं किया जाता है तो हुडा नियमों और विनियमों के अनुसार इसे किसी और को पेश कर सकता है और यदि आवंटन स्वीकार कर लिया जाता है, तो स्वीकृति के साथ आवंटन पत्र में सूचित की जाने वाली राशि भी संलग्न होनी चाहिए। इसमें शामिल राशि बड़ी है और निर्णय लेने और आवंटन पत्र में दर्शाई गई राशि का भुगतान करने की व्यवस्था करने के लिए 30 दिन का समय प्रदान किया गया है। इस आधार पर एकमात्र उचित व्याख्या यह है कि आवंटन की तारीख को उस तारीख के रूप में पढ़ा जाए जिस दिन आवंटी को सूचना प्राप्त होती है, न कि केवल आवंटन पत्र में उल्लिखित तारीख से। यदि कोई अन्य व्याख्या की जाए तो यह संभव है कि कई मामलों में आवंटन पत्र कभी-कभी 30 दिन की समय सीमा समाप्त होने से तुरंत पहले या बाद में भी आवंटी तक पहुंच सकता है, जिसमें आवंटी की कोई गलती नहीं होगी। कभी-कभी यह भी संभव है कि संबंधित प्राधिकारी पत्र जारी करने का

आदेश दे सकता है, जिसे टाइप किया जा सकता है लेकिन रखा जा सकता है

संबंधित प्राधिकारी के हस्ताक्षर के लिए कार्यालय में। यह भी उतना ही संभव है कि हस्ताक्षर के बाद भी, जारी करने और भेजने में कुछ समय लग सकता है और फिर पारगमन में भी देरी हो सकती है। इसलिए, मेरा मानना है कि विनियमन का उचित अर्थ यह है कि 30 दिन का समय आवंटन पत्र की प्राप्ति की तारीख से शुरू होगा, न कि आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से।

(5) दूसरे बिंदु पर आते हैं, याचिकाकर्ता का शुरू से मामला यह रहा है कि उसे 22 दिसंबर 1980 को आवंटन पत्र मिला। 16 जनवरी 1981 को उसने स्वीकृति भेजी और ड्राफ्ट भी भेजा। पत्र अनुलग्नक पी 2 के माध्यम से उसने परिसर पर कब्ज़ा करने की मांग की। अनुलग्नक पी 3 के अनुसार, ड्राफ्ट बिना किसी आपत्ति के प्राप्त कर लिया गया था और याचिकाकर्ता को बताया गया था कि परिसर खाली होते ही उसे कब्जा दे दिया जाएगा। इसके तुरंत बाद, भूखंड पर कब्ज़ा मांगने के लिए पत्र अनुबंध पी 4 लिखा गया और 12 अगस्त, 1981 को अनुबंध पी 5 के माध्यम से याचिकाकर्ता को विलंबित भुगतान के बारे में बताया गया और उसका स्पष्टीकरण मांगा गया। उन्होंने स्पष्टीकरण दिया कि उन्हें 22 दिसंबर, 1980 को आवंटन पत्र प्राप्त हुआ था। इस तथ्य का किसी भी निकाय ने रिट याचिका दायर करने से पहले या रिट याचिका दायर करने के बाद खंडन नहीं किया। चूंकि तथ्यात्मक स्थिति यह है कि याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र 22 दिसंबर, 1980 को प्राप्त हुआ था, यह निर्विवाद है, यह स्पष्ट है कि 16 जनवरी, 1981 का मसौदा आवंटन पत्र की प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर प्राप्त हुआ था और इसलिए याचिकाकर्ता ने नियमों का अनुपालन किया।

(6) दूसरे बिन्दु पर एक और बात चर्चा योग्य है। हुडा की ओर से आवंटन पत्र, अनुलग्नक पी-1 में जारी शर्त संख्या 4 और 5 का संदर्भ दिया गया था। शर्त संख्या 4 के अनुसार, यदि आवंटन स्वीकार नहीं किया जाता है, तो आवंटन पत्र की तारीख से 30 दिनों के भीतर पंजीकृत पत्र द्वारा इनकार की सूचना दी जानी थी, ऐसा न करने पर आवंटी को क्षति के लिए कोई दावा नहीं करना था। शर्त संख्या 5 के अनुसार, यदि आवंटन स्वीकार कर लिया गया है, तो उस शर्त में बताई गई राशि के साथ स्वीकृति, आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर पंजीकृत डाक द्वारा भेजी जानी थी। इस शर्त में आवंटन पत्र जारी करने की तिथि शब्द का उल्लेख किया गया है और इस शर्त के कारण यह तर्क देने की मांग की गई थी कि 30 दिन आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से गिने जाएंगे, न कि प्राप्ति की तारीख से। आवंटन पत्र या उसमें उल्लिखित शर्तें नियमों के

अधीन हैं। विनियमन में 'आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से' प्रदान नहीं किया गया है और केवल 'आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से' प्रदान किया गया है। शब्दों के बाद से

शर्त संख्या 5 में 'मुद्दा' डाला गया है, जो नियमन के दायरे से बाहर है, इसका कोई कानूनी प्रभाव नहीं होगा। इसलिए शर्त संख्या 5 को विनियमन के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए।

(7) इसके अलावा, वर्तमान मामले के तथ्यों पर, हुडा के संपदा अधिकारी द्वारा पत्र अनुबंध पी 3 जारी करते समय स्पष्ट रूप से दिमाग लगाया गया था, जो 20 अप्रैल, 1981 का है, जो कथित तौर पर ड्राफ्ट प्राप्त होने के काफी समय बाद का है। इस मामले के विशिष्ट तथ्यों पर, दूसरा बिंदु भी याचिकाकर्ता के पक्ष में तय किया गया है और यह माना जाता है कि याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों का पूरी तरह से पालन किया है और विनियमन और आदेश अनुलग्नक पीआईओ स्पष्ट रूप से अवैध और अधिकार से अधिक है।

(8) ऊपर दर्ज कारणों से, इस रिट याचिका को लागत के साथ स्वीकार किया जाता है और आदेश अनुलग्नक पीआईओ को इस परिणाम के साथ रद्द कर दिया जाता है कि याचिकाकर्ता के पक्ष में विवादित भूखंड का आवंटन जारी है।

सी.डब्ल्यू.पी. 1981 का क्रमांक 1761

(9)इस मामले में मैसर्स हरियाणा पॉलिमर कॉर्पोरेशन (संक्षेप में 'याचिकाकर्ता') ने फरीदाबाद के औद्योगिक स्थल के आवंटन के लिए हुडा को आवेदन किया था। 12 सितंबर, 1978 के पत्र द्वारा, याचिकाकर्ता को सेक्टर 27-बी, फरीदाबाद में 1,250 वर्ग गज का औद्योगिक प्लॉट नंबर 10 आवंटित किया गया था। प्लॉट की अस्थायी कीमत 37,500 रुपये निर्धारित की गई थी। और चूंकि याचिकाकर्ता ने रुपये भेजे थे। आवेदन के साथ 2,500 रुपये जमा करना जरूरी था। कीमत का 25 प्रतिशत भुगतान आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर 6,875 रुपये करना होगा। शेष राशि निर्दिष्ट ब्याज के साथ छह वार्षिक किश्तों में देय थी। चूँकि रु. 6,875 और याचिकाकर्ता द्वारा आवंटन की स्वीकृति 30 दिनों के भीतर नहीं भेजी गई, हुडा के संपदा अधिकारी ने अधिनियम की धारा 17(1) के तहत 28 नवंबर, 1978 को नोटिस जारी किया, ताकि यह बताया जा सके कि रुपये का जुर्माना क्यों लगाया गया। इस पत्र में आगे उल्लेख किया गया था कि भुगतान की तिथि 30 नवंबर, 1978 तक बढ़ा दी गई थी। इस पत्र/नोटिस की प्रति अनुलग्नक पी 2 है। पत्र दिनांक 26 जून 1979, अनुलग्नक पी 3 द्वारा याचिकाकर्ता को सूचित किया गया था कि चूंकि उसने प्लॉट की पेशकश स्वीकार नहीं की थी और विनियमों के विनियमन 5(4) और (5) के तहत राशि जमा नहीं की थी, इसलिए आवंटन स्वत: हो गया। मैटिकली रद्द कर दिया गया और रुपये जमा करा दिए गए। 2,500 रू जब्त कर लिये गये। इसके बाद 21 फरवरी, 1980 को याचिकाकर्ता ने जमा कर दिया

रु. 6,875 रद्द करने के पत्र के खिलाफ अपील के लंबित रहने के दौरान अनुबंध पी 3, और अपील 28 जनवरी, 1981 को खारिज कर दी गई थी, जिसकी प्रति अनुबंध पी 6 है। याचिकाकर्ता का पुनरीक्षण 22 अप्रैल, 1981 को विफल हो गया, जिसकी प्रति संलग्नक एल है।

(10) उपरोक्त आदेशों के विरूद्ध यह याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत निर्देशित है।

(11) ऊपर बताए गए तथ्यों को पढ़ने से पता चलता है कि हुडा को अधिनियम की अन्य प्रासंगिक धाराओं के साथ धारा 17(1) के अर्थ के बारे में स्पष्ट नहीं है और न ही विनियमन 5 और उसके उप-विनियमों के बारे में। अधिनियम की धारा 15 हुडा द्वारा भूमि के निपटान का प्रावधान करती है। इस धारा की उपधारा (3) में यह प्रावधान है कि संबंधित प्राधिकारी हुडा की किसी भी भूमि या भवन को, नियमों और शर्तों पर, नीलामी, आवंटन या अन्यथा, बेच, पट्टे या हस्तांतरण कर सकता है। उपलब्ध करवाना। यदि पट्टा इस प्रकार बनाए गए नियमों के तहत बनाया गया है, तो पट्टे के किसी भी नियम और शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में, अधिनियम की धारा 16 द्वारा प्रदान किए गए अनुसार जुर्माना लगाया जा सकता है। यदि किसी संपत्ति को बिक्री या आवंटन द्वारा हस्तांतरित किया जाता है और यदि हस्तांतरिती किसी भी निर्दिष्ट शर्तों में डिफ़ॉल्ट करता है, तो अधिनियम की धारा 17 के तहत दंडात्मक कार्रवाई की जा सकती है। अधिनियम की धारा 2(x) 'हस्तांतरिती' को परिभाषित करती है और इसका अर्थ है एक व्यक्ति जिसमें एक फर्म या व्यक्तियों का निकाय शामिल है, चाहे वह निगमित हो या नहीं, जिसे इस अधिनियम के तहत भूमि या भवन किसी भी तरीके से बेचा, पट्टे पर या हस्तांतरित किया जाता है। विनियमों का विनियम 5 आवंटन द्वारा स्थानांतरण की प्रक्रिया निर्धारित करता है। उप-विनियम (i) के तहत, इच्छुक खरीदार को निर्धारित फॉर्म में एक आवेदन दाखिल करना होगा, जिसके साथ उप-विनियम (2) के तहत प्रदान की गई कीमत का 10 प्रतिशत और उप-विनियम के तहत आवेदन करना होगा। 5 आवंटन किए जाने पर आवंटन को आवंटन की तारीख से 30 दिनों के भीतर संपत्ति अधिकारी को पंजीकृत डाक द्वारा अपनी स्वीकृति या इनकार के बारे में लिखित रूप से सूचित करना होगा और स्वीकृति के मामले में, पत्र के साथ एक पत्र संलग्न करना होगा। आवंटन पत्र में सूचित की गई राशि, अर्थात, 25 प्रतिशत का प्रारंभिक भुगतान करना होगा। इनकार करने की स्थिति में, आवेदक आवेदन के साथ जमा की गई राशि वापस पाने का हकदार है। यदि कोई आवेदक निर्धारित अवधि के भीतर स्वीकार या अस्वीकार करने में विफल रहता है, तो आवंटन रद्द माना जाएगा और उप-विनियम (2) के तहत की गई जमा राशि जब्त की जा सकती है।

(12) आवेदक और हुडा के बीच एक बाध्यकारी अनुबंध तभी अस्तित्व में आता है जब प्रस्तावित आवंटन स्वीकार कर लिया जाता है

आवेदक द्वारा और आवंटन पत्र की प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर 25 प्रतिशत शेष राशि के साथ स्वीकृति हुडा को भेजी जाती है, ऐसा न करने पर आवंटन की पेशकश स्वचालित रूप से रद्द हो जाती है। जब तक आवंटन को उस व्यक्ति द्वारा उपरोक्त तरीके से स्वीकार नहीं किया जाता है, जिसे आवंटन की पेशकश की गई है, यह अधिनियम की धारा 2 (x) के अर्थ में हस्तांतरण नहीं बनता है। यदि वह अंतरिती नहीं बनता है, तो अधिनियम की धारा 17 लागू नहीं होगी, क्योंकि स्थानांतरण की शर्तों के उल्लंघन के लिए दंडात्मक कार्रवाई करने का प्रश्न तभी उठेगा, जब स्वीकृति और भुगतान पर आवंटन एक अनुबंध बन जाता है। आवंटन पत्र प्राप्त होने के 30 दिनों के भीतर शेष कीमत। इस मामले में याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र प्राप्त होने के 30 दिनों के भीतर न तो आवंटन की स्वीकृति बताई और न ही मांगी गई राशि भेजी। इसलिए विनियमों के नियम 5(5) के तहत, आवंटन की पेशकश स्वचालित रूप से रद्द हो गई।

(13) जैसा कि ऊपर देखा गया है, हुडा नियमों के दायरे और अधिनियम के प्रावधानों के बारे में स्पष्ट नहीं था और इसीलिए अधिनियम की धारा 17(1) के तहत कारण बताओ नोटिस अनुबंध पी 2 जारी किया गया था। जब याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र में आवश्यक राशि नहीं भेजी, तो यह ऐसा मामला नहीं था जिसमें अधिनियम की धारा 17(1) के तहत कारण बताओ नोटिस की आवश्यकता थी और इस गलती को सुधारा गया था, पत्र अनुबंध पी 3 के माध्यम से, द्वारा याचिकाकर्ता को यह जानकारी दी गई कि आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों और विनियम 5(5) का अनुपालन न करने के कारण आवंटन स्वतः रद्द हो गया है।

(14) याचिकाकर्ता की ओर से दलील दी गई कि 21 फरवरी 1980 को हुडा को रु. 6,875 और इसलिए इसे आवंटन पर विवाद करने से रोक दिया गया था। लिखित बयान में यह स्पष्ट किया गया है कि राशि का भुगतान कार्यालय में एक क्लर्क को किया गया था जिसे मामले के तथ्यों की जानकारी नहीं थी। इस मामले की अजीब प्रवृत्ति के अनुसार, इस तरह की जमा राशि रोक की श्रेणी में नहीं आती है क्योंकि यह जमा स्वचालित रद्दीकरण के आदेश के बाद किया गया था और जब याचिकाकर्ता की अपील अधिनियम के तहत लंबित थी। याचिकाकर्ता का आवंटन स्वतः रद्द होने के बाद, हुडा ने विवादित भूखंड श्रीमती को आवंटित कर दिया। सुधा रानी भंडारी, दिनांक 3 फरवरी, 1981 के पत्र द्वारा, जिन्हें उनके आवेदन पर इस याचिका में प्रतिवादी बनाया गया था।

(15) इस मामले से अलग होने से पहले, यह देखा जा सकता है कि याचिकाकर्ता ने अधिनियम के तहत कोई अपील दायर नहीं की, लेकिन आवेदन दायर किया

रद्द करने के आदेश को वापस लेकर भूखंड के पुन: आवंटन के लिए हुडा के समक्ष अनुबंध पी 5। हालाँकि, अनुरोध स्वीकार नहीं किया गया।

(16) ऊपर बताए गए तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि आवंटन पत्र की शर्तों में शामिल, विनियमन 5(5) का अनुपालन न करने के कारण, आवंटन का अधिकार स्वतः ही समाप्त हो गया। रद्द कर दिया गया है, और इसलिए, इस रिट याचिका में कोई भी योग्यता नहीं है, जिसे पार्टियों को अपनी लागत वहन

करने के लिए छोड़कर खारिज कर दिया गया है। हालाँकि, मामले में रु. 6,875 रुपये अभी भी हुडा के पास पड़े हैं, जिन्हें तुरंत वापस कर दिया जाएगा।

सी.डब्ल्यू.पी. 1982 का क्रमांक 3467

(17) मैसर्स कृष्णा एंड कंपनी (इसके बाद 'याचिकाकर्ता' कहा जाएगा) ने मार्च, 1979 के महीने में धारूहेड़ा, चरण I के औद्योगिक क्षेत्र में 2 जे एकड़ के प्लॉट नंबर 12 के आवंटन के लिए आवेदन किया और रुपये भेजे। हुडा को आवेदन पत्र के साथ राशि 2,500 रु. 28 मार्च, 1979 को और याचिकाकर्ता द्वारा हुडा को 8,500 रुपये भेजे गए थे, जो 2 अप्रैल, 1979 को विधिवत प्राप्त हुए थे। पत्र दिनांक 10 अक्टूबर, 1979 (अनुलग्नक पी 3) के माध्यम से, याचिकाकर्ता को उपरोक्त भूखंड के आवंटन, कुल कीमत के बारे में सूचित किया गया था। जो कि रु. 90,750 रुपये की एक और राशि 11,688 रुपये मांगे गए थे, जिसका भुगतान आवंटन पत्र के 30 दिनों के भीतर किया जाना था और शेष राशि आवंटन पत्र के 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के या छह वार्षिक समान किश्तों में 10 प्रतिशत ब्याज के साथ देय थी। याचिकाकर्ता ने 9 नवंबर, 1979 के पत्र के माध्यम से, आवंटन पत्र की प्राप्ति स्वीकार की और भुगतान करने के लिए 30 नवंबर, 1979 तक का समय देने का अनुरोध किया, पत्र अनुबंध पी 4 के माध्यम से। हुडा ने समय नहीं बढ़ाया और याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र प्राप्त होने के 30 दिनों के भीतर अपेक्षित राशि का भुगतान नहीं किया। 29 नवंबर, 1979 को 30 दिनों की समाप्ति के बाद, अपेक्षित राशि पत्र अनुलग्नक पी 5 के साथ भेजी गई थी, जो 4 दिसंबर, 1979 को संपदा अधिकारी के कार्यालय में प्राप्त हुई थी, जिसके लिए रसीद अनुलग्नक पी 6 जारी की गई थी। हुडा ने दिनांक 4 दिसंबर, 1979 के पत्र, प्रतिलिपि अनुलग्नक पी 7 द्वारा, याचिकाकर्ता को सूचित किया कि 11,688 रुपये की राशि आवंटन पत्र की शर्त संख्या 4 के अनुसार, यानी आवंटन की तारीख के 30 दिनों के भीतर जमा नहीं किए गए थे, और इसलिए, आवंटन रद्द कर दिया गया और रुपये की बयाना राशि जमा नहीं की गई और 11,000 जब्त कर लिए गए। व्यथित महसूस करते हुए, मामले को अपील में ले जाया गया, जिसे प्रशासक द्वारा आदेश अनुलग्नक पी 10 और संशोधन के तहत खारिज कर दिया गया।

मंत्री द्वारा बर्खास्त कर दिया गया था, आदेश अनुलग्नक पी 12 के तहत। इसके बाद, भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत यह याचिका दायर की गई।

(18) लिखित बयान में, विनियमों के विनियम 5(5) और आवंटन पत्र की शर्त संख्या 4

पर भरोसा किया गया है, जो दर्शाता है कि चूंकि याचिकाकर्ता ने न तो भूखंड की पेशकश की स्वीकृति बताई और न ही जमा किया। आवंटन पत्र के 30 दिनों के भीतर राशि जमा करने पर आवंटन स्वतः रद्द हो जाता है। यह भी निवेदन किया गया कि उसके बाद विवादित भूखंड 29 जुलाई, 1980 को मेसर्स ओरिएंट रेन्स लिमिटेड को आवंटित किया गया था। 4 दिसंबर, 1979 को राशि की प्राप्ति के संबंध में, यह कहा गया था कि इसे क्लर्क द्वारा नियमित रूप से प्राप्त किया गया था। नियत तारीख की समाप्ति और वह राशि 26 जुलाई, 1980 को याचिकाकर्ता को वापस कर दी गई।

(19) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, मेरा विचार है कि विनियम 5(5) और आवंटन की शर्तों के मद्देनजर याचिकाकर्ता को 30 दिनों के भीतर आवंटन की अपनी स्वीकृति बताना आवश्यक था। जिसके साथ 11,688 रुपये जमा होने थे। ऐसा न करने पर आवंटन स्वतः रद्द हो गया। पत्र अनुबंध पी 4 में विशेष रूप से यह नहीं बताया गया है कि आवंटन स्वीकार कर लिया गया है, न ही यह दर्शाता है कि इसे अस्वीकार कर दिया गया था। हालाँकि, मांगी गई राशि के भुगतान के लिए 30 नवंबर, 1979 तक का समय मांगा गया था। इसका मतलब यह हो सकता है कि आवंटन इस शर्त पर स्वीकार किया गया था कि समय बढ़ाया गया था, और यदि नहीं तो आवंटन स्वीकार्य नहीं था। इसलिए, जहां तक आवंटन की स्वीकृति या इनकार का सवाल है, वह उपरोक्त तरीके से 30 दिनों के भीतर बता दिया गया था। हालाँकि, चूंकि भुगतान 30 दिनों की अपेक्षित अवधि के भीतर नहीं किया गया था, इसलिए आवंटन स्वचालित रूप से रद्द हो गया और याचिकाकर्ता भुगतान नहीं कर सकता। इस रिट याचिका में इसकी कोई शिकायत। इसके अलावा, तीसरे पक्ष के अधिकार अस्तित्व में आ गए हैं।

(20) एकमात्र बिंदु, जो विचाराधीन है, वह यह है कि क्या रुपये की जब्ती की जाएगी। इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों पर 11,000 का जुर्माना उचित है। सी.डब्लू.पी. में नंबर 1761 ऑफ़ 1982, हुडा के लिखित बयान से यह स्पष्ट है कि उसने भुगतान के लिए समय 30 दिनों से अधिक बढ़ा दिया था। समय विस्तार को सशक्त बनाने वाले विनियमों में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है। इस मामले में जाने बिना कि हुडा के पास समय बढ़ाने का अधिकार था या नहीं, तथ्य यह है कि उस स्थिति में समय बढ़ाया गया था और हो सकता है।

इस मामले में याचिकाकर्ता इसी धारणा के तहत काम कर रहा था कि हुडा समय बढ़ा

सकता है, और इसलिए उसने समय बढ़ाने की मांग की। रुपये की राशि. 11,000 रुपये वापस किए जाने योग्य हैं क्योंकि याचिकाकर्ता ने आवंटन पत्र प्राप्त होने के 30 दिनों के भीतर जवाब दिया था। यदि यह माना जाए कि उसने एक बार के विस्तार की शर्त के अधीन स्वीकार कर लिया तो यह अनुमान लगाया जा सकता है कि उसने विनियमों के विनियम 5(5) के पहले भाग का अनुपालन किया, जिसके कारण राशि जब्त नहीं की जा सकी और उसे वापस करना पड़ा।

(21) ऊपर दर्ज कारणों से, याचिकाकर्ता के पक्ष में आवंटन स्वतः रद्द हो गया और इसलिए, कोई राहत नहीं दी जा सकती। लेकिन हुडा को आज से दो महीने की अवधि के भीतर याचिकाकर्ता को 11,000 रुपये की बयाना राशि वापस करने का निर्देश जारी किया गया है।

R. N. R.

अस्वीकरण – स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उदेश्य के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उदेश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

नीतिका बांसल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)
करनाल, हरियाणा