

सिविल विविध

न्यायमूर्तिगण डी. के. महाजन और ए. डी. कोशल, के समक्ष

मैसर्स न्यू इंडिया मोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, नई दिल्ली, ----- याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य, ----- उत्तरदाता

सिविल याचिका संख्या 946 सन 1969

7 नवंबर, 1969

पंजाब शहरी संपदा (विकास और विनियमन) अधिनियम XXII सन 1964 – धारा 3, 10 और 11 - औद्योगिक-सह-आवास एस्टेट, फरीदाबाद में निर्धारित शर्तों पर किए गए भूखंड का आवंटन - अधिनियम बाद में प्रख्यापित किया गया - धारा 3 के तहत ऐसी संपत्ति को 'अर्बन एस्टेट' घोषित - निर्धारित शर्तें जिनका अनुपालन नहीं किया गया है - आवंटन को रद्द करना और भुगतान की गई राशि को जब्त करना - क्या धारा 10 के तहत अनुमेय है।

यह अधिनिर्णीत किया गया कि पंजाब शहरी संपदा (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1964 की धारा 3 हस्तांतरण और अन्य लेनदेन से संबंधित है जो अधिनियम के तहत की गई कार्रवाई इसके प्रवर्तन के परिणामस्वरूप अस्तित्व में आते हैं। औद्योगिक-सह-आवास संपदा, फरीदाबाद को निस्संदेह उस अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (1) के प्रावधान के तहत "शहरी संपत्ति" घोषित किया गया है, लेकिन यह परिस्थिति धारा 3 की उप-धारा (2), (3) और (4) के प्रावधानों को प्रवर्तन से पहले किए गए आवंटनों पर लागू नहीं होती है। ये प्रावधान केवल अधिनियम के तहत किए गए हस्तांतरण के मामले में लागू होते हैं और अधिनियम के संदर्भ के पहले और बिना किए गए हस्तांतरण पर लागू नहीं होते हैं। अधिनियम की धारा 10, इसलिए, जो भूखंड को फिर से शुरू करने और भुगतान की गई राशि को जब्त करने का प्रावधान करती है, केवल अधिनियम की धारा 3 के तहत किए गए हस्तांतरण के मामले में लागू होती है, न कि अधिनियम के लागू होने से पहले किए गए आवंटन पर।

(पैरा 11)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका में अनुरोध किया गया है कि प्रतिवादी संख्या 3 के आदेश दिनांकित 1 जून, 1966 और प्रतिवादी संख्या 2 के आदेश दिनांकित 8 नवम्बर, 1968 और 31 जनवरी, 1969 को रद्द करते हुए सर्टिओरारी, मंडामस या किसी अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश की रिट जारी की जाए।

आर.एन. मित्तल और रामेश्वर शर्मा, याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्तागण ।

डी.एस. तेवतिया, एडवोकेट-जनरल (हरियाणा), उत्तरदाताओं की ओर से ।

निर्णय

न्यायमूर्ति कौशल - भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत इस याचिका को जन्म देने वाले तथ्य विवाद में नहीं हैं। पूर्ववर्ती पंजाब राज्य की सरकार ने एक योजना तैयार की जिसके अनुसरण में फरीदाबाद के एक बड़े क्षेत्र को औद्योगिक-सह-आवास संपदा के रूप में विकसित करने के लिए अलग रखा गया था, जिसमें आवंटन के आधार पर संभावित खरीदारों को भूखंड बेचे जाने थे। 5.01 एकड़ का ऐसा ही एक भूखंड जिसमें संख्या आई.पी.12/एफबीडी है, याचिकाकर्ता को एक कारखाना स्थापित करने के लिए आवंटित किया गया था, जो 19 फरवरी, 1964 को निदेशक, शहरी सम्पदा, नगर और ग्राम नियोजन विभाग, चंडीगढ़ द्वारा जारी आवंटन पत्र (अनुबंध "ए") के कुछ नियम और शर्तों पर आवंटित किया गया था, जिनमें से कुछ इस प्रकार से थे। आवंटन के लिए देय मूल्य 2,13,390.22 रुपये तय किया गया था, जिसका 25 प्रतिशत याचिकाकर्ता द्वारा आवंटन पत्र जारी होने के तीस दिनों के भीतर भुगतान किया जाना था, शेष राशि 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ तीन समान वार्षिक किस्तों में देय थी। कीमत के उक्त 25 प्रतिशत के भुगतान पर याचिकाकर्ता को भूखंड के कब्जे में रखा जाना था और उस पर कब्जे का अधिकार तब तक जारी रखना था जब तक कि यह नियत तारीखों पर किस्तों के भुगतान के बारे में शर्त को पूरा करता है और आवंटन को नियंत्रित करने वाली अन्य शर्तों को भी पूरा करता है। सरकार ने कीमत के किसी भी अवैतनिक हिस्से के लिए भूखंड पर पहला और स्थायी प्रभार बनाए रखा और याचिकाकर्ता को भूखंड को स्थानांतरित करने का कोई अधिकार नहीं था जब तक कि पूरी कीमत का भुगतान नहीं किया जाता था और भूखंड पर निर्मित होने वाली इमारत अनुमोदित योजनाओं के अनुसार पूरी नहीं हो जाती थी। कीमत का पूरा भुगतान करने के बाद, एक सुविधा का विलेख निष्पादित किया जाना था, जिसके आकस्मिक खर्चों को याचिकाकर्ता द्वारा वहन किया जाना था। यदि याचिकाकर्ता आवंटन की किसी भी शर्त का पालन करने में विफल रहता है, तो सरकार के पास भूखंड को फिर से शुरू करने और जब्त करने का अधिकार था।

- 2) याचिकाकर्ता ने सरकार को निर्धारित मूल्य का 25 प्रतिशत भुगतान किया और भूखंड का कब्जा प्राप्त किया। बाद में, याचिकाकर्ता द्वारा उक्त 25 प्रतिशत के देरी से भुगतान के लिए ब्याज के रूप में 1,450 रुपये की राशि भी सरकार को भेज दी गई। हालांकि, याचिकाकर्ता ने आवंटन को नियंत्रित करने वाली शर्तों को कठिन माना और समय-समय पर सरकार के विभिन्न अधिकारियों के साथ-साथ संबंधित मंत्री को भी प्रतिनिधित्व दिया कि मूल्य की शेष राशि का भुगतान आसान किस्तों में करने की अनुमति दी जानी चाहिए। इन सभी अभ्यावेदनों को अस्वीकार कर दिया गया था।
- 3) जून 1964 में, पंजाब शहरी संपदा (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1964 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) लागू हुआ और अधिनियम की धारा 3 द्वारा निहित शक्तियों के आधार पर राज्य सरकार ने 27 अप्रैल, 1965 को एक अधिसूचना के माध्यम से अधिनियम के प्रयोजनों के लिए औद्योगिक-सह-आवास संपदा, फरीदाबाद के रूप में जाना जाने वाला क्षेत्र "शहरी संपत्ति" घोषित किया। इस बीच, याचिकाकर्ता को आवंटित भूखंड की कीमत की अवैतनिक शेष राशि की पहली किस्त भुगतान के लिए देय हो गई, लेकिन संपत्ति अधिकारी, शहरी सम्पदा, फरीदाबाद, प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा इस संबंध में की गई मांगों के बावजूद भुगतान नहीं किया गया, जिन्होंने अंततः अधिनियम की धारा 10 के तहत कार्रवाई की (दायर हलफनामे के पैराग्राफ नंबर 16 को देखें)। प्रतिवादी संख्या 2) द्वारा और न केवल याचिकाकर्ता के पक्ष में किए गए भूखंड के आवंटन को रद्द कर दिया, बल्कि सरकार को 54,798 रुपये की पूरी राशि भी जब्त कर ली, जो तब तक याचिकाकर्ता द्वारा सरकार को भुगतान की गई थी (अनुबंध "जे")। याचिकाकर्ता ने

अधिनियम की धारा 11 के तहत अपील को प्राथमिकता दी, जिसे 11 सितंबर, 1967 को मुख्य प्रशासक, शहरी संपदा, हरियाणा, प्रतिवादी संख्या 2, (इस बीच पंजाब राज्य का पुनर्गठन किया गया है) द्वारा खारिज कर दिया गया था। हालांकि, अपील को खारिज करने वाले आदेश की समीक्षा के लिए एक याचिका 8 नवंबर, 1968 (अनुबंध "एल") को सफल हुई जब प्रतिवादी नंबर 2 ने याचिकाकर्ता के पक्ष में मूल रूप से किए गए आवंटन को इस शर्त के अधीन बहाल कर दिया कि वह अंतिम उल्लिखित तारीख के तीस दिनों के भीतर 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ सभी देय किस्तों का भुगतान करेगा। याचिकाकर्ता बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहा और 31 जनवरी, 1969 को, प्रतिवादी नंबर 3 ने अधिनियम की धारा 10 के तहत कार्रवाई की, याचिकाकर्ता के पक्ष में किए गए भूखंड के आवंटन को रद्द कर दिया और सरकार को 54,798 रुपये की राशि जब्त कर ली (अनुबंध "एम")।

- 4) याचिका में, जैसा कि मूल रूप से दायर किया गया था, याचिकाकर्ता ने मुख्य रूप से निम्नलिखित दो आधारों पर अनुलग्नक "जे", "एल" और "एम" में निहित आदेशों को चुनौती दी: —
1. याचिकाकर्ता कीमत के 25 प्रतिशत की पहली किस्त का भुगतान करते ही विवादित भूखंड का मालिक बन गया था और उसके बाद आवंटन रद्द करने की कोई शक्ति प्रतिवादियों के पास नहीं रही।
 2. अधिनियम की धारा 10, जो "शहरी संपत्ति" में एक भूखंड को फिर से शुरू करने और सरकार को उसके संबंध में आवंटनी द्वारा भुगतान किए गए धन को जब्त करने का प्रावधान करती है, भारत के संविधान के अनुच्छेद 14, 19 और 31 के दायरे से बाहर है।
- 5) 18 अगस्त, 1969 को स्वीकार किए गए एक आवेदन के माध्यम से, याचिकाकर्ता ने आक्षेपित आदेशों के खिलाफ हमले का एक अतिरिक्त आधार उठाया और यह इस आशय का है कि प्लॉट के आवंटन को ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 10 के तहत प्लॉट को फिर से शुरू करने और उपरोक्त 54,798 रुपये की राशि को जब्त करने के माध्यम से कोई कार्रवाई नहीं की जा सकती है। याचिकाकर्ता के पक्ष में किया गया निर्णय अधिनियम के किसी भी प्रावधान के अनुसरण में नहीं आया था, जिसके लागू होने से वास्तव में यह लगभग 4 महीने पहले आया था।
- 6) प्रतिवादियों का मामला यह है कि आवंटन का कभी भी याचिकाकर्ता को भूखंड का स्वामित्व निहित करने का प्रभाव नहीं पड़ा, कि औद्योगिक-सह-आवास एस्टेट, फरीदाबाद को 27 अप्रैल, 1965 की अधिसूचना के माध्यम से अधिनियम की धारा 3 के तहत "शहरी संपत्ति" घोषित किया गया था, धारा 10 उस तारीख से विवाद में आवंटन पर लागू हो गई और यह कि आक्षेपित आदेश याचिकाकर्ता द्वारा बताए गए किसी भी कारणों में से अमान्य नहीं थे।
- 7) हमें यह कहने में कोई संकोच नहीं है कि याचिकाकर्ता कभी भी आवंटित भूखंड का मालिक नहीं बना, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के प्रावधानों के मद्देनजर, जो यह निर्धारित करता है कि 100 रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण केवल एक पंजीकृत दस्तावेज द्वारा किया जा सकता है। यह धारा 1 अप्रैल, 1955 को तत्कालीन पंजाब राज्य में लागू की गई थी और इसलिए यह पूरी तरह से इस मामले को नियंत्रित करती है। माना जाता है कि लेन-देन के संबंध में किसी भी पक्ष द्वारा कोई पंजीकृत विलेख निष्पादित नहीं किया गया था और याचिकाकर्ता के विद्वान वकील संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के

प्रावधानों के लिए आवंटन के मामले में अपवाद को लागू करने वाले कानून के किसी भी प्रावधान को हमारे ध्यान में लाने में सक्षम नहीं हैं।

- 8) ना ही याचिकाकर्ता के पक्ष में स्वामित्व के किसी भी हस्तांतरण को आवंटन पत्र अनुबंध "ए" से बताया जा सकता है, जो इसके विपरीत, पूरी कीमत का भुगतान किए जाने तक इस तरह के हस्तांतरण से इनकार करता है। इस संबंध में संदर्भ शर्तों (2), (5) और (6) जो उस पत्र में निहित है को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: —

“(2) जब तक आप नियत तिथियों (या लिखित में बढ़ाए जाने वाले समय के भीतर) पर मूल्य की किस्तों का भुगतान करना जारी रखते हैं और इस ज्ञापन में उल्लिखित अन्य नियमों और शर्तों का पालन करते हैं, तब तक आप कब्जे के अधिकारों का आनंद लेंगे।”

“(5) आपको पूरी कीमत का भुगतान करने के बाद स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क सहित ऐसे सम्पदाओं को कवर करने वाले प्रासंगिक कानून के अनुसार वाहन के अंतिम विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के संबंध में सभी खर्चों को वहन करना और भुगतान करना होगा।”

“(6) इनमें से किसी भी शर्त का पालन करने में विफल रहने की स्थिति में, भूखंड को सरकार द्वारा फिर से शुरू किया जाएगा और जब्त कर लिया जाएगा।”

आवंटन के समय याचिकाकर्ता को जो भूखंड दिया गया था, वह भूखंड रखने के अधिकार से अधिक कुछ नहीं था और यह अधिकार केवल तब तक जारी रहना था जब तक कि याचिकाकर्ता ने इससे देय किस्तों के भुगतान में चूक नहीं की और आवंटन की अन्य सभी शर्तों का पालन किया। जब तक पूरी कीमत का भुगतान नहीं किया गया, तब तक राज्य सरकार भूखंड की मालिक बनी रही। इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा *मेसर्स जगदीश चंद राधे श्याम बनाम पंजाब राज्य और अन्य*¹ के वाद में इसी तरह के तथ्यों पर दृष्टिकोण व्यक्त किया गया था।

- 9) मूल रूप से दायर याचिका में लिया गया आपत्ति का प्रथम आधार, इसलिए, आधारहीन है।

- 10) अब हम याचिका में संशोधन के माध्यम से याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए मुद्दे को उठाएंगे, जिसे 18 अगस्त, 1969 को अनुमति दी गई थी, क्योंकि इसके समर्थन में दिए गए कारण हमें अपवाद नहीं लगते हैं। याचिकाकर्ता के पक्ष में आवंटन 18 फरवरी, 1964 को अनुबंध "ए" में निहित नियमों और शर्तों पर किया गया था। अधिनियम लगभग चार महीने बाद प्रख्यापित किया गया था और यह किसी का तथ्य नहीं है कि आवंटन इसमें निहित किसी भी प्रावधान के तहत था। इसलिए, यह देखा जाना चाहिए कि क्या इनमें से किसी भी प्रावधान में यह निर्धारित किया गया है कि उक्त आवंटन को कानून की कल्पना द्वारा अधिनियम के तहत किया गया माना जाएगा या क्या धारा 10 विचाराधीन प्रकार के आवंटनों पर लागू होती है, भले ही वे अधिनियम के लागू होने से पहले किए गए हों। प्रतिवादियों की ओर से पेश हुए एडवोकेट-जनरल ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि अधिनियम में ऐसा कोई "विवादित प्रावधान" नहीं है जो ऊपर उल्लिखित प्रकार की कल्पना बनाता है। हालांकि, वह आग्रह करता है कि धारा 10 अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों के कारण

¹ 1965 के एलपीए 218 पर 21 फरवरी 1966 को फैसला लिया गया

याचिकाकर्ता के पक्ष में किए गए आवंटन पर लागू होती है जो निम्नलिखित शर्तों में है: —

- (3) (1) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा ऐसे किसी क्षेत्र को, जिसमें राज्य सरकार से संबंधित या अधिगृहीत भूमि शामिल है, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए शहरी संपदा घोषित कर सकेगी।
- (2) राज्य सरकार किसी शहरी संपदा में राज्य सरकार की किसी भूमि या भवन को नीलामी, आवंटन या अन्यथा ऐसे निबंधन और शर्तों पर बेच सकती है, पट्टे पर दे सकती है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकती है, जो वह इस अधिनियम के अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों के अधीन रहते हुए अधिरोपित करना उचित समझे।
- (3) उपधारा (2) के अधीन किसी अंतरण के लिए विचार धन का भुगतान राज्य सरकार को ऐसी रीति से, ऐसी किस्तों में और ऐसी ब्याज दर पर, जो विहित किया जाए, किया जाएगा।
- (4) उपधारा (2) के अधीन किसी स्थल या भवन के अंतरण के कारण राज्य सरकार को देय ब्याज या किसी अन्य राशि, यदि कोई हो, सहित विचार राशि का अवैतनिक भाग स्थल या भवन, जैसा भी मामला हो, पर प्रथम प्रभार होगा और तत्समय लागू किसी अन्य विधि में निहित किसी बात के होते हुए भी, प्रथम प्रभार होगा। कोई भी हस्तांतरणकर्ता, संपदा अधिकारी की लिखित में पूर्व अनुमति के बिना, उप-धारा (2) के तहत उसे हस्तांतरित साइट या भवन में किसी भी अधिकार, शीर्षक या ब्याज को बेचने, बंधक रखने या अन्यथा हस्तांतरण (महीने-दर-महीने पट्टे के माध्यम से) करने का हकदार नहीं होगा, जब तक कि इस उप-धारा के तहत पहले शुल्क की राशि का राज्य सरकार को पूरा भुगतान नहीं किया जाता है।

11) हमारी राय में, यह धारा प्रतिवादियों के मामले में बिल्कुल भी मदद नहीं करती है क्योंकि यह स्पष्ट रूप से हस्तांतरण और अन्य लेनदेन से संबंधित है जो अधिनियम के तहत की गई कार्रवाई इसके प्रवर्तन के परिणामस्वरूप अस्तित्व में आते हैं। औद्योगिक-सह-आवास संपदा, फरीदाबाद को निस्संदेह उस अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (1) के प्रावधान के तहत "शहरी संपत्ति" घोषित किया गया है, लेकिन यह परिस्थिति धारा 3 की उप-धारा (2), (3) और (4) के प्रावधानों को प्रवर्तन से पहले किए गए आवंटनों पर लागू नहीं होती है। ये प्रावधान केवल अधिनियम के तहत किए गए हस्तांतरण के मामले में लागू होते हैं और अधिनियम के संदर्भ के पहले और बिना किए गए हस्तांतरण पर लागू नहीं होते हैं। अधिनियम की धारा 10, इसलिए, जो भूखंड को फिर से शुरू करने और भुगतान की गई राशि को जब्त करने का प्रावधान करती है, को वर्तमान मामले में लागू नहीं माना जाना चाहिए। मामले के इस दृष्टिकोण में, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा अनुबंध "जे", "एल" और "एम" में निहित अपने आदेशों में की गई कार्रवाई को कानून में उचित नहीं ठहराया जा सकता है।

12) अभी-अभी जो निष्कर्ष निकाला गया है, उसे ध्यान में रखते हुए, हम अधिनियम की धारा 10 के वडरएस् के प्रश्न पर विचार करना आवश्यक नहीं समझते हैं।

13) परिणामस्वरूप, याचिका को स्वीकार कर लिया जाता है और अनुबंध "जे", "एल" और "एम" में निहित आक्षेपित आदेशों को कानून में अनुचित और अप्रवर्तनीय होने के कारण रद्द कर दिया जाता है। हालांकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि प्रतिवादियों के लिए इस मामले में ऐसी कार्रवाई करने का विकल्प खुला होगा जैसा कि वे आवंटन को कवर करने वाली शर्तों और आवंटन पत्र अनुबंध "ए" में निहित

शर्तों के मद्देनजर कानूनी रूप से कर सकते हैं।

14) पक्षकारों को अपनी लागत स्वयं वहन करनी होगी।

न्यायमूर्ति डी. के. महाजन — मैं सहमत हूँ।

एन.के.एस.

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।

परीक्षित

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

महम, रोहतक, हरियाणा।