

विविध सिविल

न्यायमूर्ति प्रेम चंद पंडित के समक्ष,

बिहारी लाल- याचिकाकर्ता

बनाम

एस्टेट ऑफिसर, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़ और अन्य- उत्तरदाता

1963 की सिविल रिट संख्या 2311

13 अगस्त, 1968

चण्डीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1952- नियम 9- 1960 के बाद में संशोधित नियम के अधीन स्थल का स्थानांतरण- स्थानांतरण कर्ता- चाहे संशोधित नियम से बाध्य हो- संपदा अधिकारी- क्या ऐसे हस्तांतरणी केवल विनिदष्ट व्यापार या उद्योग ले जा सकता है- पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) नियम, 1952 नियम 2 (xvi) - "वाणिज्यिक भवन" - जिसका अर्थ है- मिठाई के निर्माण और बिक्री के लिए उपयोग किए जाने वाले बूथ - ऐसे बूथ - चाहे वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाए - विलेख - आवंटन के पत्र में दी गई शर्तों का उल्लेख न करते हुए वाहन विलेख - आवंटी - क्या ऐसी शर्तों से बाध्य है।

अभिनिर्धारित की चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1952 के नियम 9 के तहत, हस्तांतरणकर्ता उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए साइट का उपयोग नहीं कर सकता है, जिसके लिए इसे उसे बेचा गया था। इस नियम में 1960 में संशोधन किया गया था और जहां तक वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों/भवनों का संबंध है, संपदा अधिकारी को एक अतिरिक्त शक्ति दी गई थी। संशोधित नियम के तहत संपदा अधिकारी हस्तांतरणकर्ता से कह सकता है कि वह उसके द्वारा निर्दिष्ट उद्योग के अलावा कोई अन्य व्यापार या उद्योग न करे। 1952 के नियमों के तहत उन्हें ऐसी कोई शक्ति नहीं है। 1952 के नियमों के तहत किसी साइट का हस्तांतरणकर्ता नियम 9 के 1960 में संशोधन से बाध्य नहीं है और इसलिए संपदा अधिकारी हस्तांतरणी को केवल उसके द्वारा निर्दिष्ट व्यापार और उद्योग को ले जाने के लिए नहीं कह सकता है। (पैरा 6)

पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) नियम, 1952 के नियम 2 (xvi) में परिभाषित 'वाणिज्यिक भवन' का अर्थ है दुकानों के लिए पूरी तरह से या मुख्य रूप से उपयोग की जाने वाली या निर्मित या अनुकूलित या उपयोग की जाने वाली इमारत। यदि किसी इमारत का उपयोग दुकान के रूप में किया जाता है, तो यह कहा जा सकता है कि जिस उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया जाता है वह वाणिज्यिक है। जब परिवहन विलेख में यह उल्लेख किया जाता है कि हस्तांतरणकर्ता वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए साइट का उपयोग करेगा, तो इसका मतलब है कि वह इसका उपयोग व्यवसाय के उद्देश्य के लिए करेगा। 'बूथ' शब्द का अर्थ है साधारण निर्माण की एक छोटी सी दुकान। यदि किसी बूथ का उपयोग मिठाई मीट तैयार करने और बेचने के लिए किया जा रहा है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि इसका उपयोग वाणिज्यिक के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जा रहा है।

(पैरा 8)

यह माना गया है कि यदि किसी वाहन विलेख में यह उल्लेख नहीं किया गया है, कि आवंटी आवंटन पत्र में उल्लिखित किसी भी शर्त से बाध्य है, तो वह आवंटन के पत्रों की शर्तों से बाध्य नहीं है। उसे केवल उन्हीं शर्तों और वाचाओं का पालन करना होता है जो परिवहन विलेख में उल्लिखित हैं और कोई अन्य नहीं। यहां तक कि अगर आवंटी ने उस पत्र में उल्लिखित शर्तों पर अपनी सहमति दे दी है, तो वह उनके द्वारा बाध्य नहीं हो सकता है, क्योंकि वाहन विलेख में, जो बाद में लिखा गया है, उन सभी शर्तों और अनुबंधों का विशेष रूप से उल्लेख किया गया है जिनके द्वारा पार्टियां बाध्य हैं, आवंटन पत्र में शर्तों के किसी भी संदर्भ के बिना विशेष रूप से उल्लेख किया गया है। पार्टियों के अधिकार और देनदारियां केवल उनके बीच निष्पादित शीर्षक के दस्तावेज से प्रवाहित होती हैं।

(पैरा 12)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत याचिका, जिसमें प्रार्थना की गई है कि सशर्योरी, मंडमुस या किसी अन्य रिट, आदेश या निर्देश की रिट जारी की जाए, जिस में एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा बूथ नंबर 6 को फिर से शुरू करने के आदेश और मुख्य प्रशासक, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़ के संशोधित आदेश को रद्द किया जाए और याचिकाकर्ता को उक्त बूथ में हलवाई और चाय स्टाल कीपर के अपने व्यापार को जारी रखने की अनुमति दी जाए।

एम.आर. छिब्र, वकील, याचिकाकर्ता के लिए।

आर.एल. अग्रवाल, एडवोकेट जनरल (पीबी) के वकील, उत्तरदाताओं के लिए।

निर्णय

न्यायमूर्ति पंडित, - यह संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत बेहरी लाल द्वारा दायर एक याचिका है, जिसमें एस्टेट ऑफिसर, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़, प्रतिवादी नंबर 1 और मुख्य प्रशासक, कैपिटल प्रोजेक्ट द्वारा पारित 30 अगस्त, 1963 और 28 नवंबर, 1963 के आदेशों को चुनौती दी गई है, जिसमें याचिकाकर्ता द्वारा खरीदी गई साइट को फिर से शुरू करने और उसके संबंध में भुगतान किए गए धन का 20 प्रतिशत जब्त करने की बात कही गई है।

(2) याचिकाकर्ता के आरोपों के अनुसार, उन्होंने 1952 में बजवाड़ा में मीठे मांस और चाय आदि बनाने और बेचने के लिए एक हलवाई की दुकान शुरू की, जब चंडीगढ़ में राजधानी का निर्माण शुरू हुआ था। वह बजवाड़ा में एक दुकान में उस व्यवसाय को चला रहा था जिसे उसने सरकारी जमीन पर बनाया था। उन्होंने 1959 तक मीठे मांस आदि बेचना जारी रखा। उस अवधि के दौरान, वह प्रतिवादी नंबर 1 को 6 रुपये प्रति मासिक की दर से उस जमीन का किराया दे रहा था, जिस पर उसने दुकान बनाई थी। 1953 में, प्रतिवादी नंबर 1 ने बजवाड़ा में साइटों के पट्टेदारों को अनाज मंडी में बूथों के लिए साइट बेचने की पेशकश की, क्योंकि सरकार बजवाड़ा क्षेत्र से सभी इमारतों को हटाना चाहती थी। याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी नंबर 1 के प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया और बूथ बनाने के लिए एक वाणिज्यिक भूखंड की खरीद के लिए आवेदन किया, ताकि वह बजवाड़ा से अनाज मंडी में हलवाई के रूप में अपना व्यवसाय स्थानांतरित कर सके। इसके बाद याचिकाकर्ता ने 19 अगस्त, 1953 को अनाज मंडी में एक बूथ के लिए एक वाणिज्यिक प्लॉट नंबर 6, सीपी नंबर 520 1,865 रुपये में खरीदा। हालांकि, उन्होंने कुछ समय के लिए बूथ का निर्माण नहीं किया। बाद में, अक्टूबर, 1958 में एक वाहन विलेख भी निष्पादित किया गया था और उक्त विलेख में उल्लिखित शर्त संख्या 8 के अनुसार, याचिकाकर्ता को चंडीगढ़ (साइटों की बिक्री) नियम, 1952 (इसके बाद 1952 नियम कहा जाता है) के अनुसार वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए भूखंड का उपयोग करना था, जो पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन अधिनियम) के तहत बनाया गया था। 1952 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित)। इसके बाद, प्रतिवादी नंबर 1 की अनुमति से, याचिकाकर्ता ने हलवाई की दुकान

चलाने के लिए उस साइट पर एक बूथ बनाया, जिसे उसने खरीदा था, क्योंकि उसे प्रतिवादी नंबर 1 की इच्छा के अनुसार बजवाड़ा से अनाज मंडी में अपना व्यवसाय स्थानांतरित करना था। याचिकाकर्ता द्वारा किए गए निर्माण में भट्टी से निकलने वाले धुएं के निकास के लिए एक चिमनी शामिल थी। याचिकाकर्ता को पानी का कनेक्शन भी मिला, क्योंकि उसे दुकान में पानी की जरूरत थी। उन्होंने दुकान से भूमिगत सीवरेज लाइन तक पानी के प्रवाह के लिए सीवरेज कनेक्शन भी प्राप्त किया। एस्टेट कार्यालय के अधिकारियों द्वारा 12 दिसंबर, 1960 के अपने ज्ञापन के माध्यम से उक्त इमारत में कुछ दोष पाए गए थे और उन्हें याचिकाकर्ता द्वारा हटा दिया गया था और अंततः भवन को प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा 15 जनवरी, 1961 के अपने ज्ञापन के माध्यम से अनुमोदित किया गया था। 30 अगस्त, 1963 को, आक्षेपित आदेश के माध्यम से, प्रतिवादी नंबर 1 ने विवादित स्थल को फिर से शुरू किया और अधिनियम की धारा 9 के तहत निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए इसके संबंध में भुगतान किए गए धन का 20 प्रतिशत जब्त कर लिया, क्योंकि उनके अनुसार, याचिकाकर्ता द्वारा चंडीगढ़ (साइटों की बिक्री) के नियम 9 का उल्लंघन करते हुए इमारत का उपयोग चाय की दुकान के रूप में किया गया था। भवन नियम, 1960, और याचिकाकर्ता उक्त दोष को सुधारने में विफल रहा था, जबकि उसे इस संबंध में नोटिस जारी किया गया था। इसके खिलाफ याचिकाकर्ता ने अधिनियम की धारा 10 (1) के तहत मुख्य प्रशासक, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़ के समक्ष अपील दायर की। उक्त अधिकारी द्वारा दिनांक 8 नवम्बर, 1963 के आक्षेपित आदेश के माध्यम से इसका निपटान किया गया था, जिसका प्रचालनात्मक भाग निम्नानुसार है:-

"चूंकि अपीलकर्ता की साइट पर बनाया गया बूथ वास्तव में केवल सामान्य ट्रेडों के लिए है, इसलिए मुझे अपीलकर्ता को हलवाई विजनेस या टी स्टॉल चलाने की अनुमति देने का कोई कारण नहीं दिखता है। मामले की परिस्थितियों में मैं इस अपील को इस शर्त के अधीन स्वीकार करूंगा कि बूथ का दुरुपयोग वास्तव में इस आदेश के जारी होने की तारीख से 21 दिनों की अवधि के भीतर रोक दिया जाए। इस शर्त का पालन करने में अपीलकर्ता की विफलता की स्थिति में, अपील पूरी तरह से खारिज कर दी जाएगी और संपदा अधिकारी का आदेश, जिसके खिलाफ अपील की गई है, लागू रहेगा।

इसके कारण 17 फरवरी, 1963 को वर्तमान रिट याचिका दायर की गई।

(3) प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर रिटर्न में, यह कहा गया था कि अनाज मंडी को विकसित करने के उद्देश्य से, इच्छुक खरीदारों से निर्धारित कीमतों पर विभिन्न श्रेणियों के स्थलों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित किए गए थे। आवंटन बजवारा के पट्टेदारों तक ही सीमित नहीं था, हालांकि उन्हें वरीयता दी गई थी। याचिकाकर्ता ने एक बूथ के आवंटन के लिए भी आवेदन किया और उसे 1,865 रुपये के निर्धारित मूल्य पर एक आवंटित किया गया। बूथ स्थल सामान्य व्यापार के लिए था। आग के उपयोग से जुड़े किसी भी व्यापार के लिए इसका उपयोग, जैसे तंदूर, रेस्तरां, हलवाई, आदि, सख्ती से निषिद्ध था। आवंटन के आवेदन में, यह स्वीकार किया गया था, याचिकाकर्ता ने अपना पेशा हलवाई के रूप में दिया था, लेकिन उसने सामान्य व्यापार के लिए बूथ के आवंटन पर आपत्ति नहीं की। बूथ साइट 19 अगस्त, 1955 को याचिकाकर्ता को बेच दी गई थी। इस बात से इनकार किया गया कि हलवाई के रूप में बूथ के उपयोग के लिए याचिकाकर्ता द्वारा कोई अनुमति प्राप्त की गई थी। उन्हें दिनांक 19 अगस्त, 1952 के आवंटन पत्र के माध्यम से विवादित स्थल का स्थानांतरण कर दिया गया था। उसमें खंड 17 निम्नानुसार पढ़ा गया है -

इन बूथों का इस्तेमाल तंदूर, रेस्तरां, हलवाइयों की दुकान जैसे किसी भी उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा, न ही कार्यशाला के रूप में या फर्नीचर या साइकिल मरम्मत की दुकान के निर्माण या बिक्री के लिए।

याचिकाकर्ता ने इस खंड के अधीन आवंटन स्वीकार कर लिया। भवन की स्वीकृत योजना में चिमनी का कोई प्रावधान नहीं था। संपदा अधिकारी द्वारा पानी के साथ-साथ सीवरेज कनेक्शन के लिए मंजूरी जारी नहीं की गई थी और वे दोनों अनधिकृत थे। यह स्वीकार किया गया था कि विचाराधीन साइट को 1952 के नियमों के तहत बेचा गया था। इस बात से इनकार किया गया कि संबंधित बूथ को हलियोई दुकान के रूप में इस्तेमाल किया जाना था।

(4) अगस्त, 1963 के आक्षेपित आदेश से यह स्पष्ट होगा कि प्रतिवादी नंबर 1 ने अधिनियम की धारा 9 के तहत निहित शक्तियों के आधार पर साइट को फिर से शुरू किया था। उन्होंने ऐसा इसलिए किया था, क्योंकि

याचिकाकर्ता को चंडीगढ़ (साइटों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 9 का उल्लंघन करते हुए एक चाय की दुकान के रूप में वाणिज्यिक स्थल का उपयोग करते हुए पाया गया था, और वह उस संबंध में नोटिस जारी किए जाने के बावजूद उस दोष को दूर करने में विफल रहा था। अधिनियम की धारा 9 निम्नानुसार है:-

"धारा 3 के तहत किसी साइट या इमारत के हस्तांतरण या ऐसी किसी साइट या इमारत के पट्टे के संबंध में देय किसी भी किराए के कारण विचार राशि या उसकी किसी भी किस्त का भुगतान न करने के मामले में या इस तरह के हस्तांतरण की किसी अन्य शर्तों के उल्लंघन या इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के उल्लंघन के मामले में, एस्टेट ऑफिसर माव, अगर वह उचित समझता है। इस तरह हस्तांतरित की गई साइट या इमारत को फिर से शुरू करें और उसके संबंध में भुगतान किए गए धन के किसी भी हिस्से को जब्त कर सकते हैं।

(5) यह उत्तरदाताओं का मामला था कि प्रतिवादी नंबर 1 ने कार्रवाई की थी, क्योंकि याचिकाकर्ता ने स्थानांतरण की शर्तों और अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों का उल्लंघन किया था। आक्षेपित आदेश में, जैसा कि मैंने कहा है, आरोप यह था कि याचिकाकर्ता ने चंडीगढ़ (साइटों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 9 का उल्लंघन किया था। प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा दायर रिटर्न में, यह स्वीकार किया गया था कि साइट को 1952 के नियमों के तहत याचिकाकर्ताओं को बेचा गया था, लेकिन उनके अनुसार 1952 के नियमों के नियम 9 और 1960 के नियमों के बीच कोई भौतिक अंतर नहीं था। यदि याचिकाकर्ता द्वारा 1952 के नियमों के तहत साइट खरीदी गई थी, जैसा कि प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा स्वीकार किया गया है, तो मुझे कोई कारण नहीं दिखता कि 1960 के नियमों के तहत उसके खिलाफ कार्रवाई क्यों की जानी चाहिए। याचिकाकर्ता निस्संदेह 1952 के नियमों द्वारा शासित होगा और बाद में नियमों में बदलाव, उसके मामले को प्रभावित नहीं करेगा। प्रतिवादियों के वकील कानून के किसी भी प्रावधान को इंगित नहीं कर सके, जिसके तहत याचिकाकर्ता 1960 के नियमों से बाध्य होगा। यह कहना सही नहीं है कि 1952 और 1960 के नियमों के नियम 9 के बीच कोई भौतिक अंतर नहीं था जैसा कि उत्तरदाताओं द्वारा आरोप लगाया गया है। 1952 के नियमों का नियम 9 निम्नानुसार है: -

"9. साइट का उपयोग- हस्तांतरणकर्ता साइट का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं करेगा, जिसके लिए इसे उसे बेचा गया है।

दूसरी ओर, 1960 का नियम 9 कहता है: -

"हस्तांतरणकर्ता साइट या इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं करेगा, जिसके लिए इसे उसे बेचा गया है। वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों और वाणिज्यिक या औद्योगिक भवनों के मामले में हस्तांतरणकर्ता संपदा अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट उद्योग के अलावा किसी भी व्यापार या कर्मचारी को नहीं ले जाएगा।

(6) यह देखा जाएगा कि 1952 के नियमों के तहत, हस्तांतरणकर्ता साइट का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं कर सकता था जिसके लिए उसे बेचा गया था। तथापि, 1960 नियमों के अंतर्गत, जहां तक वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक स्थलों/बिल्डरों का संबंध है, संपदा अधिकारी को एक अतिरिक्त शक्ति प्रदान की गई थी। वहां, संपदा अधिकारी हस्तांतरणकर्ता को उसके द्वारा निर्दिष्ट व्यापार या उद्योग के अलावा किसी अन्य व्यापार या उद्योग पर काम नहीं करने के लिए कह सकता है। 1952 के नियमों के तहत संपदा अधिकारी को ऐसी कोई शक्ति नहीं है। यह उन्होंने 1960 में नियम 9 में संशोधन करके ही प्राप्त किया। जैसा कि मैंने कहा है, याचिकाकर्ता नियम 9 में इस संशोधन से बाध्य नहीं था, क्योंकि साइट को 1952 के नियमों के तहत उसे बेचा गया था।

1952 के नियमों के नियम 9 के तहत, हस्तांतरणकर्ता साइट का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं कर सकता था जिसके लिए इसे उसे बेचा गया था। निर्णय के लिए प्रश्न यह है कि वह कौन सा उद्देश्य था जिसके लिए संबंधित साइट को याचिकाकर्ता को बेचा गया था। इसके लिए 29 अक्टूबर, 1958 को एक ओर पंजाब के राज्यपाल और दूसरी ओर याचिकाकर्ता के बीच निष्पादित किए गए विलेख पर जाना होगा। वहां, संबंधित खंड 8 है जिसमें कहा गया है -

"हस्तांतरणकर्ता उक्त स्थल का उपयोग वाणिज्यिक के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं करेगा और न ही वह पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार उस पर निर्मित भवन का उपयोग उसके अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए करेगा।

(7) इस खंड के अनुसार, हस्तांतरणकर्ता वाणिज्यिक के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं कर सकता था। वह उस पर निर्मित इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए भी नहीं कर सकता था जिसके लिए इसका निर्माण किया गया था। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि वाहन विलेख में यह नहीं कहा गया था कि साइट केवल सामान्य व्यापार के लिए याचिकाकर्ता को बेची जा रही थी और यह भी कि इसका उपयोग तंदूर, रेस्तरां, हलवाई की दुकान आदि जैसे आग के उपयोग की आवश्यकता वाले किसी भी उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकता है, जैसा कि उत्तरदाताओं द्वारा आरोप लगाया गया है। यदि प्रतिवादी यह दिखा सकता है कि याचिकाकर्ता वाणिज्यिक के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए साइट का उपयोग कर रहा था या साइट पर निर्मित इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जा रहा था, जिसके लिए इसका निर्माण किया गया था, तो प्रतिवादी नंबर 1 अधिनियम की धारा 9 के तहत कार्रवाई कर सकता है और इस आधार पर साइट को फिर से शुरू कर सकता है कि याचिकाकर्ता ने शर्त संख्या 8 का उल्लंघन किया था। एक वाणिज्यिक उद्देश्य क्या है? इस प्रकार वाणिज्यिक उद्देश्य को अधिनियम में या उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में परिभाषित नहीं किया गया है। पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) नियम, 1952 में, हालांकि, नियम 2 (xvi) के तहत, वाणिज्यिक भवन को इस प्रकार परिभाषित किया गया है-

"वाणिज्यिक भवन का अर्थ एक ऐसी इमारत से होगा जिसका उपयोग या निर्माण या अनुकूलित किया जाएगा जो पूरी तरह से या मुख्य रूप से दुकानों, कार्यालय, बैंकों या अन्य समान उद्देश्यों के लिए या कारखानों के अलावा अन्य उद्योगों के लिए उपयोग किया जाएगा (और इसमें मोटर गैरेज शामिल होगा जहां सामान्य मरम्मत की जाती है।

(8) इस परिभाषा से, यह देखा जाएगा कि दुकानों के लिए पूरी तरह से या मुख्य रूप से उपयोग की जाने वाली इमारत या निर्मित या अनुकूलित या उपयोग की जाने वाली इमारत एक वाणिज्यिक इमारत होगी। इसका मतलब है कि अगर इस इमारत का इस्तेमाल दुकान के रूप में किया गया था, तो यह कहा जा सकता था कि जिस उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग किया गया था वह वाणिज्यिक था। यह स्पष्ट है कि खंड 8 में, जब यह उल्लेख किया गया था कि हस्तांतरणी वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए साइट का उपयोग करेगा, तो इसका मतलब था कि वह इसका उपयोग व्यवसाय के उद्देश्य के लिए करेगा। यह आम आधार है कि याचिकाकर्ता इन परिसरों में मीठा मांस और चाय बहा रहा है। इसलिए, इमारत निस्संदेह एक दुकान के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा है। दुकान को किसी वस्तु की खुदरा बिक्री के लिए एक इमारत या एक कमरे के रूप में परिभाषित किया गया है। वाहन विलेख में इस साइट को बूथ के रूप में वर्णित किया गया है। 'बूथ' शब्द का अर्थ सरल निर्माण की एक छोटी सी दुकान भी है (चैंबर के बीसवीं शताब्दी शब्दकोश के अनुसार)। इसलिए, यह इस प्रकार है कि याचिकाकर्ता वाणिज्यिक के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए साइट का उपयोग नहीं कर रहा है।

(9) अब देखते हैं कि क्या याचिकाकर्ता साइट पर निर्मित इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए कर रहा है जिसके लिए इसका निर्माण किया गया था। चूंकि प्रतिवादी नंबर 1 साइट को फिर से शुरू कर रहा था, इसलिए फी को यह दिखाना था कि साइट पर इमारत का निर्माण एक उद्देश्य के लिए किया गया था और याचिकाकर्ता द्वारा इसका उपयोग एक अलग उद्देश्य के लिए किया जा रहा था। इसके बाद ही वह उस मैदान पर साइट को फिर से शुरू कर सकते हैं। प्रतिवादियों के वकील रिकॉर्ड से यह नहीं दिखा सके कि साइट पर इमारत का निर्माण किस उद्देश्य के लिए किया गया था। ऐसा होने पर, दूसरा सवाल यह नहीं उठता कि क्या याचिकाकर्ता किसी अन्य उद्देश्य के लिए इमारत का उपयोग कर रहा था या नहीं। हालांकि, यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि साइट को वाहन विलेख में एक बूथ के रूप में वर्णित किया गया था। यह भी ध्यान देने योग्य है कि याचिकाकर्ता को संबोधित 17 जुलाई, 1959 के ज्ञापन में, रिट याचिका के अनुलग्नक ए-1 में, सरकार ने कहा था कि उसने बजवाड़ा और नगला के नियमित पट्टेदारों को निम्नलिखित रियायतें देने का निर्णय लिया था "(i) वाणिज्यिक स्थलों (सस्ते बूथ, बूथ और दुकान-सह-फ्लैटों के लिए) को पिछली नीलामी में प्राप्त उच्चतम मूल्य का 75 प्रतिशत आवंटित करने के लिए। इन दोनों दस्तावेजों से पता चलता है कि याचिकाकर्ता को एक बूथ, अर्थात् एक छोटी

दुकान के निर्माण के लिए साइट दी गई थी और इसलिए याचिकाकर्ता कुछ वस्तुओं की खुदरा बिक्री के लिए इसका उपयोग कर सकता था। यह निर्विवाद है कि याचिकाकर्ता उक्त स्थल पर बूथ का निर्माण करने से पहले बजवाड़ा में मीठा मांस और चाय बेचता था। वह स्वाभाविक रूप से उस इमारत में अपना पुराना व्यापार जारी रखता, जिसका निर्माण वह सरकार द्वारा उसे बेची गई साइट पर कर रहा था। वाहन विलेख में इस बात का उल्लेख नहीं है कि वह उस बूथ में अपने पुराने व्यापार को जारी नहीं रख सकता था जिसे वह उस स्थान पर बनाने जा रहा था। उक्त विलेख में उल्लिखित विभिन्न शर्तों और वाचाओं में उस पर ऐसा कोई प्रतिबंध नहीं लगाया गया था, जिसके द्वारा दोनों पक्ष बंधे हुए थे।

(10) ऊपर जो कहा गया है, उससे यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता ने खंड 8 में दिए गए वचन का उल्लंघन करते हुए कुछ भी नहीं किया था। ऐसा होने पर, यह नहीं कहा जा सकता है कि उन्होंने अधिनियम के तहत किसी भी नियम के स्थानांतरण या उल्लंघन की किसी भी शर्त का उल्लंघन किया था, ताकि अधिनियम की धारा 9 के प्रावधानों को आकर्षित किया जा सके। इसलिए, मेरी राय में, संपदा अधिकारी उक्त धारा के तहत विवाद में साइट को फिर से शुरू करने में उचित नहीं था।

(11) प्रतिवादियों के वकील द्वारा यह तर्क दिया गया था कि याचिकाकर्ता ऊपर उल्लिखित आवंटन पत्र के खंड 17 से बाध्य था, जो याचिकाकर्ता को अगस्त, 1952 में जारी किया गया था। उस खंड में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि बूथ का उपयोग किसी भी उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा, जिसमें आग के उपयोग की आवश्यकता हो, जैसे तंदूर, रेस्तरां, हलवाई की दुकान आदि।

(12) इस तर्क में कोई दम नहीं है। विद्वान वकील यह दिखाने में असमर्थ थे कि याचिकाकर्ता आवंटन पत्र में उल्लिखित किसी भी शर्त से कैसे बंधे थे। याचिकाकर्ता इस शीर्षक को परिवहन विलेख से प्राप्त करता है, जो स्पष्ट रूप से उन सभी शर्तों और वाचाओं को परिभाषित करता है जिनके द्वारा दोनों पक्षों को शासित किया गया था। यह केवल उन शर्तों और वाचाओं से है कि याचिकाकर्ता बाध्य था। उत्तरदाता साइट के खरीदार पर कुछ और शर्तें लगाने के लिए किसी अन्य दस्तावेज का उल्लेख करने के लिए अधिकृत नहीं हैं। यदि वाहन विलेख में कहा गया था कि हस्तांतरणकर्ता आवंटन पत्र में उल्लिखित शर्तों से भी बाध्य होगा, तो उत्तरदाता उन शर्तों को संदर्भित करने के लिए पूरी तरह से अपने अधिकारों के भीतर होंगे। केवल वाहन विलेख के खंड 4 में, आवंटन पत्र का एक संदर्भ है, जहां यह कहा गया है कि स्थानांतरणकर्ता को आवंटन आदेश जारी होने की तारीख से 5 वर्ष के भीतर, अर्थात् 19 अगस्त, 1955 को उक्त स्थल पर बूथ का निर्माण पूरा करना होगा, जिसकी योजनाएं विक्रेता या मुख्य प्रशासक द्वारा समय-समय पर बनाए गए नियमों या दिए गए निर्देशों के अनुसार होंगी। उस संबंध में और मुख्य प्रशासक या उसके द्वारा विधिवत रूप से उस संबंध में अधिकृत किसी अधिकारी द्वारा अनुमोदित। इसलिए, यह स्पष्ट है कि इस खंड के तहत, हस्तांतरणकर्ता को 19 अगस्त, 1955 से 5 वर्षों के भीतर बूथ का निर्माण पूरा करना था। आवंटन पत्र के संबंध में और कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। कहीं भी, अनुबंध विलेख में यह नहीं कहा गया था कि स्थानांतरणकर्ता आवंटन पत्र में उल्लिखित शर्तों द्वारा भी शासित होगा। इन परिस्थितियों में, यह नहीं माना जा सकता है कि याचिकाकर्ता आवंटन के पत्र में उल्लिखित किसी भी शर्त से बाध्य था। उसे केवल उन शर्तों और वाचाओं का पालन करना था जो परिवहन विलेख में नोट किए गए थे और कोई अन्य नहीं। यह विलेख, यह उल्लेख करना उचित है कि आवंटन पत्र की तुलना में बहुत बाद में निष्पादित किया गया था और यदि सरकार का इरादा यह था कि स्थानांतरणकर्ता आवंटन पत्र में उल्लिखित शर्तों से बाध्य था, साथ ही वे परिवहन विलेख में भी ऐसा कह सकते थे। दूसरे, रिकॉर्ड पर यह भी साबित नहीं हुआ है कि कथित आवंटन पत्र कभी याचिकाकर्ता को भेजा गया था। 1952 के नियमों के नियम 5 (3) के तहत, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि जब मूल्य का 10 प्रतिशत निविदा दी गई है, तो संपदा अधिकारी एक साइट आवंटित करेगा और पंजीकृत डाक द्वारा, आवेदक को आवंटित साइट की संख्या, आयाम, क्षेत्र और बिक्री मूल्य को सूचित करेगा। इस नियम के तहत, एस्टेट अधिकारी याचिकाकर्ता को पंजीकृत डाक द्वारा आवंटन पत्र भेजने के लिए बाध्य था। प्रतिवादियों द्वारा यह साबित नहीं किया गया है कि इस मामले में इस प्रक्रिया का पालन किया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर रिटर्न में, पैराग्राफ 10 (ii) में, यह उल्लेख किया गया था कि आवंटन पत्र, अनुबंध आर-एल, रिटर्न के साथ संलग्न किया जा रहा था, लेकिन रिटर्न के साथ ऐसा कोई अनुलग्नक कभी भी दायर नहीं किया गया था और इसलिए, आवंटन पत्र इस मामले के रिकॉर्ड में भी नहीं है। वास्तव में, याचिकाकर्ता ने 4 नवंबर, 1967 को इस आशय का एक हलफनामा दायर किया है कि उन्हें एस्टेट कार्यालय से ऐसा कोई पत्र, यानी, अनुबंध आर-1, कभी नहीं मिला और न ही उन्हें ऐसे

किसी पत्र की कोई जानकारी थी। उन्होंने आगे कहा था कि उन्होंने आवंटन पत्र के खंड 17 में उल्लिखित शर्तों का पालन करने के लिए कभी कोई सहमति नहीं दी, जैसा कि प्रतिवादियों द्वारा आरोप लगाया गया है। यह इस प्रकार है कि प्रतिवादियों द्वारा भरोसा किया गया आवंटन पत्र याचिकाकर्ता को कभी नहीं भेजा गया था और उसे इसकी सामग्री का कोई ज्ञान नहीं था और आगे यह सवाल नहीं उठता कि उसने इसमें उल्लिखित शर्तों पर अपनी सहमति दी थी। लेकिन जैसा कि मैंने पहले ही कहा है, यह मानते हुए भी कि उन्होंने उस पत्र में उल्लिखित शर्तों पर अपनी सहमति दे दी थी, वह उनसे बाध्य नहीं हो सकते थे, क्योंकि बाद में लिखे गए कन्वेंस डीड में, उन सभी शर्तों और वाचाओं का विशेष रूप से उल्लेख किया गया था जिनके द्वारा पक्षकार बाध्य थे और विलेख में आवंटन पत्र में शर्तों का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था। दोनों पक्षों के अधिकार और देनदारियां शीर्षक के दस्तावेज से प्रवाहित होती हैं, अर्थात्, उनके बीच निष्पादित परिवहन विलेख।

यह उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण है कि रिट याचिका के पैराग्राफ 12 के अनुसार, विचाराधीन साइट पर इमारत 1960 में याचिकाकर्ता द्वारा पूरी की गई थी। बूथ में भट्टी से निकलने वाले धुएं के निकास के लिए चिमनी लगी हुई थी और दुकान में पानी के इस्तेमाल के लिए पानी का कनेक्शन दिया गया था। दुकान से भूमिगत सीवरेज लाइन तक पानी के प्रवाह के लिए सीवरेज कनेक्शन भी था। योजना स्पष्ट रूप से एस्टेट कार्यालय द्वारा अनुमोदित की गई होगी। पानी का कनेक्शन और सीवरेज कनेक्शन भी उस कार्यालय द्वारा दिया गया होगा। हालांकि, प्रतिवादी नंबर 1 का जवाब यह है कि स्वीकृत योजना में किसी भी चिमनी का कोई प्रावधान नहीं था और पानी की कोठरी और सीवरेज कनेक्शन के लिए मंजूरी उनके कार्यालय द्वारा जारी नहीं की गई थी और यह अनधिकृत थी। विवरणी के पैरा 12 में यह भी उल्लेख किया गया है कि स्वीकृत योजना की प्रति अनुलग्नक आर-2 के रूप में संलग्न की गई थी। लेकिन दिलचस्प बात यह है कि आर -2 को भी रिटर्न के साथ संलग्न नहीं किया गया था और यह भी इस मामले के रिकॉर्ड में नहीं है। यह भी कुछ हद तक आश्चर्यजनक है कि यदि ये सभी चीजें अनधिकृत थीं, तो इन सभी वर्षों के दौरान एस्टेट ऑफिस द्वारा कोई कार्रवाई क्यों नहीं की गई, जो इस निष्कर्ष का समर्थन करता है कि वे अनधिकृत नहीं थे। इसका मतलब है कि याचिकाकर्ता इन सभी वर्षों में मिठाई-मीट और चाय की बिक्री के लिए बूथ का उपयोग कर रहा था। इसी उद्देश्य के लिए उन्होंने निर्माण किया था और साइट खरीदी थी।

(13) यह उल्लेख किया जा सकता है कि विद्वान वकील द्वारा एक और तर्क दिया गया था कि याचिकाकर्ता की साइट को फिर से शुरू करने में प्रतिवादी नंबर 1 की कार्रवाई चरित्र में भेदभावपूर्ण थी, क्योंकि अनाज मंडी में, बूथ नंबर 12 और 18 में याचिकाकर्ता द्वारा चलाए जा रहे व्यवसाय के समान व्यवसाय किया जा रहा था। उक्त दोनों बूथों का क्षेत्र बिल्कुल समान था और उनमें पानी और सीवरेज कनेक्शन और उनमें धुएं के निकास के लिए चिमनियां भी थीं और फिर भी उनकी साइटों को फिर से शुरू नहीं किया जा रहा था। इसके अलावा, राजधानी के अन्य क्षेत्रों में, क्वालिटी, दूतावास और शांग्रिला जैसे रेस्तरां दुकान-सह-फ्लैटों में चलाए जा रहे थे जो विशेष रूप से सामान्य व्यापार के लिए थे। इसी तरह, सेक्टर 7, 8, 22 और 23 में दुकान-सह-फ्लैट का उपयोग होटल, रेस्तरां और बेकरी के रूप में किया जा रहा था। सेक्टर 22, 23 और 27 में कई बूथों पर चाय की दुकानें चलाई जा रही थीं।

(14) हालांकि, मेरे लिए इस प्रश्न पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि मैं पहले से उल्लिखित अन्य आधारों पर रिट याचिका स्वीकार कर रहा हूं।

(15) मैंने ऊपर जो कहा है, उसके मद्देनजर यह याचिका सफल होती है और लगाए गए आदेशों को रद्द किया जाता है। हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के समिति उपयोग कि लिए है ताकि यह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। सभी व्यावहारिक और आपराधिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
हरियाणा