

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 14 - चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 - नियम 9 -पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952-विशेष व्यापार' अर्थात् एक आटा चक्की, लगाने के लिए आवंटित परिसर - दुरुपयोगकर्ता के आधार पर स्थल का पुनरारंभ क्योंकि किरायेदार परिसर के किसी हिस्से में किरयाना की दुकान चला रहा था - नियम 9 यह अनिवार्य करता है कि स्थल व इमारत का उपयोग किसी ऐसे उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा जिसके लिये उसे बेचा ना गया था - नियम मामूली विचलन को भी स्वीकार नहीं करता है जो जब सिद्ध हुआ तो पुनरारंभ निर्धारित करता है - नियम 9 सख्ती से समझने और लागू करने का हकदार है - पुनरारंभ की कार्रवाई कोई भेदभाव नहीं है - यदि इसी तरह के परिसरों का कहीं और दुरुपयोग किया जाता है तो दोषी भी पुनरारंभ के समान परिणामों के लिये हकदार होंगे - पुनरारंभ पुष्ट किया गया - मकान मालिक की बहाली की प्रार्थना पर प्रशासक द्वारा नियम 11-डी के तहत निर्धारित शुल्कों के भुगतान पश्चात सहानुभूतिपूर्वक विचार करने के लिये आदेशित किया गया।

(मेसर्स राम गोपाल बनारसी दास बनाम सतीश कुमार, 1985 पी.एल.जे. 591 (एफ. बी.) विशीष्ट तथ्यों पर है।)

अभिनिर्धारित किया गया कि यह स्वीकृत स्थिति है कि स्थल को मात्र अट्टा चक्की के रूप में उपयोग के लिए आवंटित किया गया था। चूंकी विशिष्ट उद्देश्य को स्पष्ट रूप से इंगित किया गया था, अतः किसी भी विचलन की अनुमति नहीं थी। वास्तव में, ऐसा प्रतीत होता है कि चंडीगढ़ शहर के मूल चरित्र को बनाए रखने के लिए विस्तृत प्रावधानों को वैधानिक रूप से अधिनियमित किया गया है। कानून के प्रावधानों के तहत डिजाइन और उपयोग के संबंध में सख्त नियंत्रण की परिकल्पना की गई है। इसका उद्देश्य एक नियोजित विकास और विशिष्ट उद्देश्य के लिए परिसर का निरंतर उपयोगकर्ता सुनिश्चित करना है। एक बार प्रस्थान की अनुमति मिलने से वह मूल उद्देश्य विफल हो जाता है, जिसके लिये वैधानिक प्रावधान बनाये गये हैं। इस मूल कारण के आधार पर नियम 9 में एक विशिष्ट निषेध लागू किया गया था और यह प्रावधान किया गया था कि हस्तांतरणकर्ता उस स्थल का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य ऐसे उद्देश्य के लिए नहीं करेगा जिसके लिए इसे बेचा गया है। नियम की अनिवार्य भाषा किसी भी विचलन को स्वीकार नहीं करती है। इसे सख्ती से समझने और लागू करने की आवश्यकता है।

(पैरा 22)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि चंडीगढ़ प्रशासन ने प्रत्यर्थी-किरायेदार के साथ समान रूप से स्थित दूसरों लोगों से भिन्न व्यवहार नहीं किया है। यह नहीं दिखाया गया है कि जिन उदाहरणों पर भरोसा किया गया है, वे वर्तमान मामले के समान थे। किसी भी उपक्रम या पहले की किसी मिसाल का कोई संदर्भ नहीं दिया गया है। यह नहीं दर्शाया गया है कि कोई भी व्यक्ति जो उसके द्वारा दिए गए वचन के अनुसार नहीं रहा था, उसे उपयोगकर्ता के परिवर्तन की रियायत प्रदान की गई है। इस प्रकार प्रत्यर्थी के मामले और उन मामलों के बीच एक मौलिक अंतर है जिन पर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा भेदभाव के आरोप को बरकरार रखने के लिए भरोसा किया गया है। दूसरा, यह भी स्वीकृत स्थिति है कि सलाहकार द्वारा निर्णित किए गए पांच मामलों में, 9 जनवरी, 1991 के आदेश के अनुसार, स्थल को अर्ध-औद्योगिक उपयोग के लिए आवंटित किया गया था। चीजों की प्रकृति में, एक अर्ध-औद्योगिक वर्गीकरण एक मामूली भिन्नता को स्वीकार करता है। हालाँकि, विशेष व्यापार, जहाँ वर्गीकरण विशिष्ट है, के मामले में ऐसी स्थिति नहीं है। किसी भी स्थिति में, यह नहीं दर्शाया गया है कि प्रशासन ने उपयोग को बदलने की अनुमति दी थी या विशेष व्यापार के मामले में दुरुपयोग का परिशमन किया था।

(पैरा 26)

सुभाष गोयल, अधिवक्ता, अपीलार्थी की ओर से

अरुण जैन, अधिवक्ता, पी. एस. पटवालिया, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

जवाहर लाल गुप्ता, न्यायमूर्ति

(1) चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा निर्णित पुनरारंभ करने के आदेश को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा निरस्त करने के कारण, परिसर के आवंटित-मालिक के साथ-साथ चंडीगढ़ प्रशासन ने ये दोनों लेटर पेटेंट अपील दाखिल की हैं। चूंकि दोनों अपीलें एक ही फैसले के विरुद्ध की गई हैं, इसलिए इन्हें एक अभिन्न आदेश के द्वारा निस्तारित किया जा सकता है। कुछ ध्यान देने योग्य तथ्य इस प्रकार हैं।

(2) बे शॉप नं. 56-57, सेक्टर 15-डी, चंडीगढ़, विवादित स्थल है। 15 अप्रैल, 1963 को यह स्थल श्रीमती को आवंटित किया गया था। जोगिंदर कौर, 1992 की लेटर पेटेंट अपील संख्या 641 में अपीलार्थी। इस स्थान का उपयोग आटा चक्की-एक आटा मिल स्थापित करने के लिए किया जाना था। ऐसा प्रतीत होता है कि आबंटित व्यक्ति ने निर्माण शुरू किया और परिसर राम गोपाल को दे दिया। उन्होंने परिसर में एक आटा मिल स्थापित की। उनकी मृत्यु के बाद, उनके बेटे अश्विनी कुमार ने उनके स्थान पर कदम रखा। किरायेदार ने किराने का सामान बेचना शुरू कर दिया। नतीजतन, "दुरुपयोग" के कारण साइट को फिर से शुरू करने की कार्यवाही शुरू की गई। अंततः, 4 सितंबर, 1976 के आदेश के अनुसार, साइट को फिर से शुरू करने का आदेश दिया गया। इस आदेश की एक प्रति एफनेक्सर I-4/2 पर है। किरायेदार की अपील को 28 दिसंबर, 1976 के आदेश के तहत खारिज कर दिया गया था। उन्होंने एस्टेट ऑफिसर द्वारा पारित बहाली के आदेश के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण द्वारा 1977 के सिविल रिट पेटिशन नंबर 1559 दायर करके पारित आदेश को चुनौती दी। इसके साथ ही, ऐसा प्रतीत होता है कि उन्होंने अपीलीय प्राधिकारी द्वारा मुख्य आयुक्त के समक्ष पारित आदेश के खिलाफ एक पुनरीक्षण याचिका भी दायर की है। 7 जनवरी, 1981 को सिविल रिट याचिका को अनुमति दी गई। मामले को नए सिरे से फैसले के लिए भेज दिया गया था।

(3) रिमांड के बाद, मुख्य प्रशासक ने किरायेदार द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया और 12 अगस्त, 1981 के आदेश के तहत बहाली के आदेश को रद्द कर दिया। इस आदेश में, यह विशेष रूप से अभिनिर्धारित किया गया था कि स्थल का पुनर्स्थापन हालांकि, इस शर्त के अधीन है कि परिसर का फिर से दुरुपयोग नहीं किया जाएगा। यह हस्तांतरणकर्ता (आवंटी) के साथ-साथ अपीलकर्ताओं (किरायेदारों) द्वारा भी सुनिश्चित किया जाना चाहिए। संपदा अधिकारी को यह भी निर्देश दिया जाता है कि वह समय-समय पर परिसर का निरीक्षण करे ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या इनका उपयोग उस व्यापार के लिए किया जा रहा है जिसके लिए साइट बेची गई थी या नहीं। यदि यह पाया जाता है कि परिसर का फिर से दुरुपयोग किया जा रहा है, तो संपदा अधिकारी और हस्तांतरणकर्ता किरायेदारों के खिलाफ उचित कानूनी कार्रवाई करेगा। साइट की कीमत के लिए भुगतान की गई राशि का एक हिस्सा जब्त करने का आदेश दिया गया था। उस आदेश के खिलाफ एक पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी गई थी।

(4) किरायेदार ने जब्त की राशि का भुगतान नहीं किया। जब्ती के आदेश के विरुद्ध उनका संशोधन 8 अगस्त, 1988 को खारिज कर दिया गया था। नतीजतन, साइट का आवंटन रद्द कर दिया गया था। इस आदेश की एक प्रति अनुलग्नक आर-4/4 के रूप में रिकॉर्ड पर है।

(5) किरायेदार ने जब्ती का जुर्माना लगाने और आवंटन रद्द करने के आदेश के संबंध में आदेश को चुनौती देने के लिए 1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 8203 दायर की। दिनांक 19 जनवरी, 1989 के आदेश के तहत इस याचिका को पुन स्वीकार कर लिया गया। किरायेदार को जब्ती की राशि जमा करने के लिए समय दिया गया था और साइट को फिर से शुरू करने के आदेश को रद्द कर दिया गया था।

(6) दो जीवनों के बावजूद, किरायेदार ने किराने की वस्तुओं को बेचने के व्यापार को जारी रखने के अपने प्रयास को नहीं छोड़ा। नतीजतन, उसके खिलाफ फिर से कार्यवाही शुरू की गई। 23 अक्टूबर, 1989 के आदेश के माध्यम से, जिसकी एक प्रति अभिलेख पर अनुलग्नक पी-1 के रूप में प्रस्तुत की गई है, साइट को फिर से शुरू करने का आदेश दिया गया था। उन्होंने एक अपील दायर की जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा 9 अप्रैल, 1990 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया। इस आदेश की एक प्रति अनुलग्नक पी-2 के रूप में दर्ज है। किरायेदार ने एक पुनरीक्षण याचिका दायर की जिसे दिनांक 16 अगस्त, 1991 के आदेश के अनुसार खारिज कर दिया गया। तीन आदेशों, जिनकी प्रतियां अनुलग्नक पी -1 से पी -3 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं, को 1991 की सिविल रिट याचिका संख्या 13213 के माध्यम से चुनौती दी गई थी। इस याचिका को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा इस आधार पर अनुमति दी गई थी कि प्रशासन ने "सेक्टर 15-डी के सभी दुकानदारों के संबंध में उपयोगकर्ता को बदलने" की अनुमति दी थी। यह अभिनिर्णित किया गया कि दुरुपयोग के आधार पर स्थल को पुनः उपयोग लाना भेदभाव की कुरीति से ग्रसित था। इस निर्णय से व्यथित होकर प्रशासन के साथ-साथ आबंटित (श्रीमती. जोगिंदर कौर) ने दो लेटर पेटेंट अपील दायर की है। किरायेदार अश्विनी कुमार दोनों मामलों में पहले प्रतिवादी हैं।

(8) श्री सुभाष गोयल, अपीलार्थी के विद्वान वकील ने लेटर्स पेटेंट अपील संख्या 618 सन 1992 में, जिसे चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा दायर किया गया है, तर्क दिया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने साइट को फिर से शुरू करने के संबंध में संबंधित अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों को रद्द करने में गलती की है। विद्वान वकील के अनुसार, प्रतिवादी ने उपयोगकर्ता के परिवर्तन को स्वीकार किया था और इस प्रकार, उसे किसी भी राहत का दावा करने का अधिकार नहीं था। अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि किसी भी स्थिति में भेदभाव के आरोप को कायम नहीं रखा जा सकता क्योंकि यह नहीं दिखाया गया था कि प्रतिवादी को अन्य चूककर्ताओं के साथ समान रूप से रखा गया था।

(9) लेटर्स पेटेंट अपील संख्या 641 सन 1992 में अपीलकर्ता श्रीमती जोगिंदर कौर के अधिवक्ता श्री पी. एस. पटवालिया ने बताया कि प्रतिवादी द्वारा दिए गए इस विशिष्ट वचन के अधीन वर्ष 1981 में साइट को बहाल कर दिया गया था कि वह इसका फिर से दुरुपयोग नहीं करेगा। चूंकि वे अपने अधीन नहीं रहा था, इसलिए प्रशासन को साइट को फिर से शुरू करने का अधिकार था और इस कार्रवाई को भेदभाव के आधार पर दूषित नहीं किया गया था क्योंकि यह भी सुझाव नहीं दिया गया था कि अन्य आवंटी/रहने वाले समान रूप से स्थित थे। विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी वचन का पालन करने में विफल रहने के कारण संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत किसी भी विवेकाधीन राहत के अनुदान का हकदार नहीं है। उन्होंने यह भी बताया कि चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 9 के प्रावधान के अनुसार, हस्तांतरणकर्ता को साइट या इमारत का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए करने से रोक दिया जाता है, जिसके लिए उसे बेचा गया है। इसके अलावा, अनुसूची के भाग सी में शामिल की गई साइटों के मामले में, उपयोगकर्ता के परिवर्तन की अनुमति नहीं है। ऐसा होने पर, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा लिया गया दृष्टिकोण तर्कसंगत नहीं था।

(10) प्रतिवादी किरायेदार के वकील श्री अरुण जैन ने शुरू में यह तर्क देने का प्रयास किया कि उपयोगकर्ता के परिवर्तन के लिए एक निहित सहमति थी क्योंकि यह लंबे समय तक जारी रहा था। हालांकि, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि लागू आदेश पूरी तरह से अस्तित्वहीन आधार पर आधारित थे और ऐसा होने के कारण, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा कार्रवाई को रद्द कर दिया गया है। उन्होंने आगे कहा कि 9 जनवरी, 1991 के आदेश के तहत, जिसकी एक प्रति रिकॉर्ड पर अनुलग्नक पी -4 में है, विभिन्न मामलों में उपयोगकर्ता के परिवर्तन की अनुमति दी गई थी। इस प्रकार, प्रतिवादी के मामले में साइट को फिर से शुरू करने का आदेश देने की कार्रवाई पूरी तरह से अनुचित और संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन थी। वकील ने यह भी कहा कि भले ही यह मान लिया जाए कि प्रतिवादी किराने का समान बेच रहा था, फिर भी साइट को मुख्य रूप से आटा चक्की के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा था और इस प्रकार, दुरुपयोग ऐसा नहीं था कि साइट को फिर से शुरू करने का आह्वान किया जा सके।

(11) पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा उठाए गए तर्कों के आधार पर, मुख्य रूप से विचार के लिए उठने वाले दो प्रश्न निम्नलिखित हैं -

1. क्या प्रतिवादी ने परिसर का दुरुपयोग किया है?
2. क्या फिर से शुरू करने का आदेश देने में प्रशासन की कार्रवाई संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन है?

(12) इन दो प्रश्नों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, यह ध्यान देने योग्य है कि किरायेदार वर्ष 1963 से परिसर के कब्जे में है। 35 साल बीत चुके हैं। यह भी स्वीकार किया गया है कि इस स्थल के संबंध में मुकदमेबाजी वर्ष 1976 में शुरू हुई थी। वास्तव में, 4 सितंबर, 1976 को साइट को पहली बार फिर से शुरू करने का आदेश दिया गया था। यह भी स्पष्ट है कि वर्तमान अपील में पक्षकार पिछले 22 वर्षों से मुकदमा चला रहे हैं। ये तथ्य अधिक महत्व रखते हैं क्योंकि अपीलकर्ता श्रीमती जोगिंदर कौर को अब '70 के गलत पक्ष' पर कहा जाता है और वह संपत्ति का निपटान करने के लिए उत्सुक है ताकि वह अपने जीवन की शाम कुछ आराम से बिता सके।

(13) इस तथ्यात्मक स्थिति की पृष्ठभूमि में ही दोनों प्रश्नों पर विचार किया जा सकता है। वाद बिन्दु संख्या (1) के संदर्भ में

(14) विचार के लिए पहला सवाल यह उठता है कि क्या प्रतिवादी ने परिसर का दुरुपयोग किया है?

(15) यह स्वीकृत किया गया है कि विवादित स्थल को आट्टा चक्की की स्थापना के लिए आवंटित किया गया था। यह भी स्वीकृत है कि साइट के एक हिस्से का उपयोग किराने की वस्तुओं की बिक्री के लिए किया जा रहा था। वास्तव में, अपीलार्थियों की ओर से यह आरोप लगाया गया है कि प्रत्यर्थी-किरायेदार वास्तव में 'एक करियाना की दुकान' चला रहा था। हालांकि, प्रतिवादी की ओर से यह तर्क दिया गया है कि केवल लगभग 10 प्रतिशत क्षेत्र का उपयोग किराने की विभिन्न वस्तुओं की बिक्री के लिए किया जा रहा था। अन्यथा, संपत्ति का उपयोग आट्टा चक्की के लिए किया जा रहा था।

(16) चंडीगढ़ में इमारतों और वाणिज्यिक स्थलों की बिक्री को पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों द्वारा विनियमित किया जाता है। भूमि और भवनों को कुछ शर्तों के अधीन हस्तांतरित किया गया है। उन शर्तों का उल्लंघन करने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 8-ए के तहत साइट को फिर से शुरू करने के लिए आमंत्रित करता है। इसके अलावा, बिक्री आदि को विनियमित करने के लिए नियम भी बनाए गए हैं। विशेष संदर्भ हो सकता है

चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 (इसके बाद नियमों के रूप में संदर्भित) के नियम 9 के प्रावधानों के अनुसार किया जाए। यह नियम निम्नानुसार है -

- (1) भवन स्थल का उपयोग।—हस्तांतरणकर्ता उस स्थान या भवन का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं करेगा जिसके लिए उसे बेचा गया है। वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों और वाणिज्यिक या औद्योगिक भवनों के मामले में हस्तांतरणकर्ता संपदा अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट के अलावा कोई भी व्यापार नहीं करेगा या किसी भी उद्योग को नियुक्त नहीं करेगा।
- (2) किसी विशेष व्यापार या उद्योग को निर्दिष्ट करने के बजाय, संपदा अधिकारी यह निर्दिष्ट कर सकता है कि हस्तांतरणकर्ता 'सामान्य व्यापार' 'अर्ध-औद्योगिक' या 'विशेष व्यापार' के अलावा कोई भी व्यापार नहीं करेगा या किसी अन्य उद्योग को नियुक्त नहीं करेगा।
- (3) 'सामान्य व्यापार', 'अर्ध-औद्योगिक व्यापार' और 'विशेष व्यापार' शब्दों का अर्थ इन नियमों के साथ संलग्न अनुसूची के भाग ए, बी और सी में उल्लिखित क्रमशः एक या अधिक ट्रेडों से होगा और इसमें कोई अन्य व्यापार शामिल होगा जिसका उल्लेख नहीं किया गया है, बशर्ते कि ऐसा अन्य व्यापार अनुसूची के संबंधित भाग में उल्लिखित तरीके से समान हो और किया जाए।”

(17) उपर्युक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि भवन स्थल का हस्तांतरणकर्ता इसका उपयोग उस परिशुद्धता के लिए करने के लिए बाध्य है जिसके लिए इसे उसे बेचा गया है। किसी वाणिज्यिक स्थल/भवन के मामले में, हस्तांतरणकर्ता "संपदा अधिकारी द्वारा निर्दिष्ट उद्योग के अलावा कोई व्यापार नहीं कर सकता है या किसी अन्य उद्योग को नियोजित नहीं कर सकता है"। फिर भी व्यापार और उद्योग आदि को तीन व्यापक श्रेणियों में विभाजित किया गया है। इनमें से एक विशेष व्यापार है जिसे अनुसूची के भाग ग में शामिल किया गया है। अट्टा चक्की को विशेष रूप से "विशेष व्यापार" में शामिल किया गया है।

(18) यह भी स्वीकार किया गया है कि प्रशासन द्वारा स्थल के उपयोग के संबंध में प्रतिबंधों को ढील देने के लिए अधिनियम की धारा 4 (एफ) के तहत परिकल्पित कोई आदेश जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार, उपयोगकर्ता के परिवर्तन के लिए कोई सहमति नहीं थी।

(19) इन प्रावधानों के अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि हस्तांतरणकर्ता को उस उद्देश्य के अन्य उद्देश्य के लिए किसी भवन या साइट का उपयोग करने से रोक दिया गया है, जिसके लिए उसे बेचा गया है। इस प्रावधान में यह निहित है कि जो प्रतिबंध स्थल के हस्तांतरणकर्ता/स्वामी पर लागू होता है, वह आवंटि द्वारा शामिल किरायेदार पर भी लागू होगा। फिर भी, यह स्पष्ट है कि एक अट्टा चक्की को विशेष व्यापार के रूप में वर्गीकृत किया गया है और विवादित स्थल का उपयोग केवल उसी उद्देश्य के लिए किया जा सकता था। वर्तमान मामले में क्या स्थिति है?

(20) संपदा अधिकारी के साथ-साथ अपीलीय और पुनरीक्षण अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का अवलोकन, जिनकी प्रतियां अभिलेख पर अनुलग्नक पी-1 से पी-3 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं, से पता चलता है कि कार्यवाही इस आधार पर शुरू की गई थी कि परिसर का उपयोग "चक्की यानी कार्याना दुकान के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए" किया जा रहा था। इसके अलावा, यह स्वीकार की गई स्थिति है कि जब ईस्टेट अधिकारी द्वारा मामले को विचार के लिए लिया गया था, तो अपीलार्थी का बेटा श्री हरिंदरजीत सिंह उसके पीठ पर पेश हुआ था। हालांकि, नोटिस की सेवा के बावजूद, किरायेदार- प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ था। उन्होंने इस आरोप का खंडन नहीं किया था कि उपयोगकर्ता बदला गया था या वास्तव में परिसर में एक किराने की दुकान चलाई जा रही थी। यह भी स्वीकृत स्थिति है कि साइट का दुरुपयोग इस तथ्य के बावजूद किया जा रहा था कि प्रतिवादी ने एक वचन दिया था कि वह भविष्य में ऐसा नहीं करेगा। केवल इसी शर्त पर 12 अगस्त, 1981 के आदेश के तहत स्थल को पुनः स्थापित किया गया था।

(21) प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री अरुण जैन ने तर्क दिया है कि इस स्थल का इस्तेमाल अभी भी आटा चक्की के लिए किया जा रहा है। किराने की वस्तुओं की बिक्री के लिए केवल एक छोटे से क्षेत्र का उपयोग किया जा रहा था। चूंकि प्रमुख उपयोगकर्ता आवंटन की शर्तों के अनुरूप था, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि परिसर का कोई दुरुपयोग हुआ था।

(22) विवाद गलत है। यह स्वीकृत स्थिति है कि स्थल को मात्र अट्टा चक्की के रूप में उपयोग के लिए आवंटित किया गया था। चूंकि विशिष्ट उद्देश्य को स्पष्ट रूप से इंगित किया गया था, अतः किसी भी विचलन की अनुमति नहीं थी। वास्तव में, ऐसा प्रतीत होता है कि चंडीगढ़ शहर के मूल चरित्र को बनाए रखने के लिए विस्तृत प्रावधानों को वैधानिक रूप से अधिनियमित किया गया

है। कानून के प्रावधानों के तहत डिजाइन और उपयोग के संबंध में सख्त नियंत्रण की परिकल्पना की गई है। इसका उद्देश्य एक नियोजित विकास और विशिष्ट उद्देश्य के लिए परिसर का निरंतर उपयोगकर्ता सुनिश्चित करना है। एक बार प्रस्थान की अनुमति मिलने से वह मूल उद्देश्य विफल हो जाता है, जिसके लिये वैधानिक प्रावधान बनाये गये हैं। इस मूल कारण के आधार पर नियम 9 में एक विशिष्ट निषेध लागू किया गया था और यह प्रावधान किया गया था कि हस्तांतरणकर्ता उस स्थल का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य ऐसे उद्देश्य के लिए नहीं करेगा जिसके लिए इसे बेचा गया है। नियम की अनिवार्य भाषा किसी भी विचलन को स्वीकार नहीं करती है। इसे सख्ती से समझने और लागू करने की आवश्यकता है। एक परिवर्तन चाहे कितना भी छोटा हो, एक कप दूध में जहर की एक बूंद की तरह होगा जो किसी विशेष उपयोग या व्यापार के लिए स्थान आवंटित करने के मूल उद्देश्य को पूरी तरह से विफल कर देगा। आट्टा चक्की की स्थापना विशेष व्यापार के रूप में वर्गीकृत किए जाने के कारण, साइट का उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकता है। चूंकि परिवर्तन को स्वीकार किया गया है, इसलिए यह स्पष्ट है कि इसका 'दुरुपयोग' हुआ था। ऐसा इस बात के बावजूद होता है। इस प्रकार, प्रतिवादी द्वारा दिए गए वचन का सम्मान नहीं किया गया था। उन्होंने नियम 9 के प्रावधानों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया था।

(23) प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री अरुण जैन ने मेसर्स गोपाल बनारसी दास बनाम सतीश कुमार' मामले में एक पूर्ण पीठ के फैसले का उल्लेख करते हुए कहा है कि केवल बुनियादी व्यापार के अलावा कुछ वस्तुओं को बेचना दुरुपयोग नहीं हो सकता है। अधिवक्ता ने निम्नलिखित टिप्पणियों पर बल दिया है:—

"सबसे पहले, यह अत्यधिक संदिग्ध है कि उक्त नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा सकता है क्योंकि एक व्यापार को जारी रखने के साथ-साथ किरायेदार कुछ अन्य सामान भी बेचना शुरू कर देता है।"

(24) निर्णय के अवलोकन पर हम पाते हैं कि पूर्ण पीठ के समक्ष विचार के लिए जो मूल मुद्दा उठा था, वह विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 41 की व्याख्या के संबंध में था। किसी ऐसे मामले पर माननीय न्यायमूर्ति द्वारा की गई टिप्पणी, जो वास्तव में विचारणीय नहीं थी, हालांकि सभी सम्मान के हकदार हैं, को एक बाध्यकारी मिसाल पेश करने के रूप में नहीं माना जा सकता है। यह विवादित नहीं है कि वर्तमान मामले में उत्पन्न होने वाले प्रश्न पर पीठ द्वारा कोई निश्चित राय व्यक्त नहीं की गई थी। इस प्रकार, अवलोकन वास्तव में प्रतिवादी के मामले का समर्थन नहीं करते हैं।

(25) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, उत्तरदाता के खिलाफ पहले प्रश्न का उत्तर दिया जाता है। यह माना जाता है कि उन्होंने परिसर का दुरुपयोग किया था।

वाद बिन्दु संख्या (2) के संदर्भ में

(26) क्या अपीलार्थी की कार्रवाई संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करती है? दूसरे शब्दों में, क्या चंडीगढ़ प्रशासन ने प्रतिवादी के साथ अन्य लोगों से अलग व्यवहार किया है जो समान रूप से स्थित थे? इसका जवाब है नहीं। यह नहीं दिखाया गया है कि जिन उदाहरणों पर भरोसा किया गया है, वे वर्तमान मामले के समान थे। किसी भी उपक्रम या पहले की किसी मिसाल का कोई संदर्भ नहीं दिया गया है। यह नहीं दिखाया गया है कि कोई भी व्यक्ति जो उसके द्वारा दिए गए वचन के अनुसार नहीं रहा था, उसे उपयोगकर्ता के परिवर्तन की रियायत दिखाई गई है।

वास्तव में, श्री जैन ने पीठ के समक्ष कहा है कि जिन मामलों में प्रशासन ने उपयोगकर्ता को बदलने की अनुमति दी थी, उनमें से किसी में भी कोई वचन नहीं दिया गया है। इस प्रकार, प्रत्यर्थी के मामले और उन मामलों के बीच एक मौलिक अंतर है जिन पर विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा भेदभाव के आरोप को बरकरार रखने के लिए भरोसा किया गया है। दूसरा, यह भी स्वीकृत स्थिति है कि सलाहकार द्वारा निर्णित किए गए पांच मामलों में, 9 जनवरी, 1991 के आदेश के अनुसार, स्थल को अर्ध-औद्योगिक उपयोग के लिए आवंटित किया गया था। चीजों की प्रकृति में, एक अर्ध-औद्योगिक वर्गीकरण एक मामूली भिन्नता को स्वीकार करता है। हालांकि, विशेष व्यापार, जहाँ वर्गीकरण विशिष्ट है, के मामले में ऐसी स्थिति नहीं है। किसी भी स्थिति में, यह नहीं दर्शाया गया है कि प्रशासन ने उपयोग को बदलने की अनुमति दी थी या विशेष व्यापार के मामले में दुरुपयोग का परिशमन किया था।

(27) श्री जैन ने यह तर्क किया है कि अब भी शहर के विभिन्न सेक्टरों में आट्टा चक्की के लिए आवंटित किए गए कुछ स्थलों का निवासियों द्वारा दुरुपयोग किया जा रहा है। प्रतिवादी द्वारा ऐसा कोई हलफनामा दायर नहीं किया गया है। हालांकि, यदि इनका वास्तव में दुरुपयोग किया जा रहा है, तो यह प्रतिवादी के लिए खुला होगा कि वह प्रशासन को तथ्यात्मक स्थिति को इंगित करे। हमें कोई संदेह नहीं है कि सभी चूककर्ताओं के खिलाफ कानून के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

(28) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, दूसरे प्रश्न का उत्तर भी प्रत्यर्थी के खिलाफ होना चाहिए।

(29) मामले से अलग होने से पहले, हम यह भी देख सकते हैं कि, जैसा कि पहले ही देखा गया है, प्रतिवादी पिछले 35 से अधिक वर्षों से परिसर के कब्जे में हैं। उन्होंने पिछले लगभग दो वर्षों से मालिक/आवंटी को कुछ भी भुगतान नहीं किया है, वकील को यह सुझाव दिया गया था कि संपत्ति का वर्तमान मूल्य लगभग 25 लाख या उससे अधिक है, किराए में उचित वृद्धि होनी चाहिए ताकि मालिक को उचित रिटर्न मिल सके और प्रशासन से सहानुभूतिपूर्वक उपयोगकर्ता के परिवर्तन के मामले पर विचार करने का अनुरोध किया जा सके। श्री जैन ने प्रतिवादी को उचित वृद्धि के लिए सहमत होने के लिए मनाने की कोशिश की। वह अड़े हुए थे और ऐसा करने के लिए तैयार नहीं थे। इस स्थिति में, हम संतुष्ट हैं कि प्रतिवादी के पक्ष में विवेक का प्रयोग करना अनुचित और असमान होगा। इससे अपीलकर्ता के साथ अन्याय होगा।

(30) हालाँकि, श्री जैन ने यह तर्क देने की कोशिश की कि पिछले दो वर्षों से प्रतिवादी ने परिसर का दुरुपयोग बंद कर दिया था और सुप्रीम कोर्ट के माननीय न्यायमूर्ती के फैसले आर. सी. चावला बनाम हरियाणा राज्य और अन्य², के अनुसार बहाली के आदेश को रद्द कर दिया जाना चाहिए।

(31) हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्क का समर्थन करने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है। प्रत्यर्थी ने इस प्रस्तुति के संबंध में कोई हलफनामा दायर नहीं किया है। किसी भी स्थिति में, प्रत्यर्थी अपने दायित्व का सम्मान करने में विफल रहा है, हम उसकी मदद करने के लिए मामले को बढ़ाने के लिए इच्छुक नहीं हैं।

(32) अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री पटवालिया ने बताया है कि मालिक श्रीमती. जोगिंदर कौर स्वयं पुनः ग्रहण के आदेश का समर्थन कर रही हैं। यह उसके हितों के खिलाफ है। प्रथम दृष्टया ऐसा प्रतीत होता है। हालाँकि, यह उसकी ओर से इंगित किया गया है और हम सही समझते हैं कि प्रतिवादी-किरायेदार-अपीलार्थी के लिए दुख का मुख्य कारण है। मुकदमे की लागत पिछले 35 वर्षों के दौरान प्रतिवादी द्वारा भुगतान किए गए कुल किराए से अधिक है। इसके अलावा, यह बताया गया है कि नियम 11-डी में एक विशिष्ट प्रावधान मौजूद है जो हस्तांतरणकर्ता को कुछ शुल्कों के भुगतान पर दुरुपयोग की जा रही साइट के पुनर्स्थापन/पुनः हस्तांतरण की मांग करने का अधिकार देता है। श्री पटवालिया का कहना है कि अपीलकर्ता इस तरह के भुगतान का बोझ वहन करेगा जैसा कि प्रशासन लगा सकता है जो कम से कम साइट को वापस ले लेगा ताकि वह इसे उचित तरीके से निपटा सके।

(33) ऐसा लगता है कि अधिवक्ता सही है। यह प्रावधान कुछ शुल्कों के भुगतान पर आवंटी को साइट की बहाली की अनुमति देता है। हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि पुनर्वास के लिए अपीलकर्ता के पति का एक पूर्व सेना अधिकारी होने के नाते, उसके अनुरोध पर, प्रशासन द्वारा सहानुभूतिपूर्वक विचार किया जाएगा।

(34) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

(35) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अपील स्वीकृत की जाती है। विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को एक पक्षीय रूप से निर्धारित किया जाता है और रिट याचिका खारिज की जाती है। कोई लागत देय नहीं है।

आरएनआर

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