

## तमिलनाडु आवास बोर्ड

बनाम

सेवा समाज औरअन्य

(सिविल अपील संख्या 2011 का 2320)

4 मार्च, 2011

**[आर.वी. रवींद्रन औरए.के. पटनायक, जे.जे.]**

आवास -एल.आई.जी. आवास योजना - राज्य सरकार द्वारा भूमि का अधिग्रहण -आवास द्वारा योजना का निर्माण भूमि के विकास औरघरों के निर्माण के लिए बोर्ड द्वारा योजना का क्रियान्वयन -1976 में घरों का आवंटन -भूखंड की लागत, विकास की लागत औरघरों की लागत के अस्थायी मूल्य आवंटन का निर्धारण बोर्ड औरआवंटियों के मध्य पट्टा कम विक्रय पत्र का क्रियान्वयन -आवंटन की दिनांक से तीन साल तक अंतिम मूल्य के सम्बन्ध में समझौता खंड -इस प्रकार आवास बोर्ड द्वारा अंतिम मूल्य का निर्धारण -भू धारक के प्रति अंतिम मूल्य का निर्धारण -आवंटियों को लागत में अंतर का भुगतान करने के लिए पत्र निर्दिष्ट तिथि, जिसमें असफल होने पर 14%/ 13% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा। सोसायटी द्वारा एल.आई.जी. के आवंटियों को चुनौती -राज्य सरकार द्वारा खारिज -लिखित याचिका उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने मांग को खारिज कर दिया - मूल्य वृद्धि के लिए बोर्ड -रिट अपील पर, खंड पीठ आवंटित

व्यक्ति को बढी हुई राशि के लिए अतिरिक्त राशि का भुगतान करने के लिए भेजा गया भूखंड की राशि और 9% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त ब्याज के साथ ब्याज की निर्दिष्ट राशि। क्रॉस अपील -अभिनिर्धारित किया आवास बोर्ड कीमत तय करेगा आयोजित पत्र आवंटन औरपट्टा -सह -बिक्री समझौते ने सक्षम किया, अधिग्रहण की अंतिम लागत, विकास की लागत औरभवन का मूल्य औरलागत -पर दर्शाई गई कीमत आवंटन का कोई भी समय विशुद्ध रूप से अस्थायी नहीं था -कोर्ट अवधि या अवधि नहीं। अनुबंध में इस आशय का प्रावधान कि यदि बोर्ड ने नहीं किया कि तारीख से तीन साल के भीतर अंतिम कीमत निर्धारित करें।

आवंटन, यह अंतिम मूल्य निर्धारित करने का अधिकार खो देगा इसके बाद या अस्थायी मूल्य अंतिम हो जाएगा - इस प्रकार, बोर्ड को अंतिम मूल्य तय करने से नहीं रोका गया है। आवंटन की तारीख से तीन साल की समाप्ति पर भूमि के सम्बन्ध में मुआवजा भी लंबित था अधिग्रहित भूमि का अतिक्रमण -इसलिए, ठीक करते समय वर्ष 1988 में अंतिम मूल्य, भूमि लागत घटक के साथ संभावित मूल्य में से, विकास की लागत या लागत निर्माण को बढ़ाया जा सकता है - यह नहीं कहा जा सकता है कि बोर्ड द्वारा की गई अंतिम लागत के कारण मूल्य में वृद्धि बोर्ड ने बरकरार रखा - वृद्धि पर ब्याज देय होना चाहिए, केवल 9% प्रति वर्ष, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित किया गया है।

प्रीता सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण 1996 (8)  
एस.एस.सी 756 -संदर्भित।

मामला कानून संदर्भः

**1996 (8) एस.एस.सी. 756      संदर्भित किया गया      पैरा 21**

सिविल अपील न्याय निर्णयः सिविल अपील संख्या 2011 का  
2320 से

उच्च न्यायालय के 07.08.2007 दिनांकित निर्णय और आदेश से  
1999 के डब्ल्यू.ए. संख्या 1566 में मद्रास में न्यायिक न्यायालय।

के साथ

2011 का सी.ए. संख्या 2321

मोहन परासरन, ए.एस.जी., टी. हरीश कुमार, वी. वासुदेवन,  
अपीलार्थी के लिए वी. बालचन्द्रन

वी. बालचन्द्रन, आर. नेदुमारन, एस. थानंजयन उत्तरदाता।

न्यायालय का आदेश तमिलनाडु आवास बोर्ड द्वारा दिया गया था।

**आदेश**

**आर.वी.रवीन्द्रन जे.**

1. अनुमति दी गई.

2. प्रथम प्रतिवादी (बी सोसायटी) ने राज्य सरकार (दूसरे प्रतिवादी) से अपने सदस्यों के लाभ के लिए निम्न आय समूह आवास योजना प्रदान करने का अनुरोध किया, जो तमिलनाडु बिजली बोर्ड के कर्मचारी थे। राज्य सरकार ने तमिलनाडु हाउसिंग बोर्ड, अपीलकर्ता (बोर्ड) को उक्त योजना को क्रियान्वित करने का निर्देश दिया। बिजली बोर्ड के कर्मचारियों और अपीलकर्ता के कर्मचारियों की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए, राज्य सरकार ने कोयंबटूर के सिंगनूर गांव में 8.38 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया। बोर्ड ने उक्त भूमि के विकास और उसमें 145 एलआईजी घरों और 120 एलआईजी फ्लैटों के निर्माण के लिए एक योजना तैयार की। इसके अनुसरण में, वर्ष 1976 में, बोर्ड ने सोसायटी के कई सदस्यों को एलआईजी हाउस आवंटित किए, प्रत्येक घर में लगभग 40 बी x 26 बी (1040 वर्ग फुट) का एक भूखंड और 316 वर्ग फुट का प्रस्तावित निर्माण शामिल था। फुट. यद्यपि प्रस्तावित भूखंडों का मानक माप 1040 वर्ग फुट था, कुछ भूखंडों का वास्तविक विस्तार अलग था, यानी 1000 वर्ग फुट, 1021 वर्ग फुट, 1150 वर्ग फुट, 1235 वर्ग फुट आदि। सुविधा के लिए हम एलआईजी हाउस नंबर 49 के आवंटन से संबंधित तथ्यों का उल्लेख करेंगे, जिसमें 1000 वर्ग फुट का प्लॉट शामिल था। और 316 वर्ग फुट का एक घर।

3. बोर्ड द्वारा अस्थायी आवंटन मूल्य रु. 18,000/- निर्धारित किया गया था (भूखंड की लागत, विकास की लागत और घर की लागत से बना)

और प्रत्येक आवंटी को रु. 3000/- की प्रारंभिक जमा राशि जमा करनी आवश्यक थी। शेष राशि का भुगतान सहमत मासिक किश्तों में करें। बोर्ड ने नवंबर 1977 में आवंटियों के साथ एक पट्टा-सह-बिक्री समझौता भी किया जिसमें पट्टे के नियम और शर्तें और बिक्री के विकल्प शामिल थे। आवंटी को एलआईजी हाउस की बिक्री का प्रावधान करने वाला समझौते का खंड 17 निम्न अनुसार है:

"पट्टादाता यहां अनुसूची में विशेष रूप से वर्णित संपत्ति को पट्टेदार को ऐसी कीमत पर बेचने के लिए सहमत है जो पट्टादाता का प्रशासनिक अधिकारी किसी भी समय अपने विवेक से तय कर सकता है और जिस समय पट्टादाता का प्रशासनिक अधिकारी हकदार होता है विकास शुल्क, सुविधाओं की लागत, भवनों की लागत आदि के बारे में विवरण पर विचार करने के लिए, और क्या भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अर्जित भूमि की कीमत स्थानीय कानूनों द्वारा उपयुक्त संशोधनों के साथ संबंधित न्यायाधिकरणों द्वारा निर्णायक निर्णय द्वारा अंतिम हो जाती है। और अदालतें. पट्टादाता के प्रशासनिक अधिकारी का अंतिम निर्णय संपत्ति का अंतिम मूल्य होना है जैसा कि इन प्रस्तुतियों के तहत निर्धारित किया गया है, यह निर्णायक और पट्टेदार पर बाध्यकारी है और पट्टेदार शर्तों पर उक्त मूल्य के अनुसार पट्टादाता से संपत्ति खरीदने के लिए सहमत है और इसके बाद शर्तों का उल्लेख किया गया है।

योजना के तहत अर्जित भूमि के संबंध में अंतिम और निर्णायक रूप से अदालतों द्वारा तय या दिए गए मुआवजे के दावे के संदर्भ में कीमत के निर्धारण को छोड़कर, पट्टादाता विकास शुल्क, सुविधाओं की लागत को ध्यान में रखते हुए संपत्ति की कीमत तय करेगा। और भवन आदि आवंटन की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर और जिसकी कीमत केवल पूर्वोक्त भूमि के लिए अदालतों द्वारा दिए गए अतिरिक्त मुआवजे के कारण संशोधन के अधीन है"।

समझौते के खंड 24 में यह आवश्यक है आवंटी-सह- पट्टेदार को बकाया राशि पर 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना होगा। बोर्ड ने आवंटियों को यह नहीं बताया कि अस्थायी लागत कितनी है, कितनी जमीन के लिए और कितनी विकास लागत और निर्माण के लिए।

4. हालांकि खंड 17 में आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर अंतिम कीमत तय करने पर विचार किया गया था, लेकिन बोर्ड ने उस अवधि के भीतर अंतिम कीमत तय नहीं की। बोर्ड ने आवंटन के लगभग 12 साल बाद वर्ष 1988 में ही अंतिम कीमत निर्धारित की और दिनांक 21.5.1988 को एक मांग पत्र भेजकर आवंटी को सूचित किया कि एलआईजी हाउस नंबर 49 की अंतिम लागत 34,770/- रुपये थी। 18,000/- रुपये की अस्थायी कीमत और आवंटिती से 30.06.1988 को या उससे पहले 16,770/- रुपये (नगर निगम को देय 351 रुपये अतिरिक्त) की लागत का अंतर जमा करने का आह्वान किया। आवंटी को

30.06.1988 को या उससे पहले उक्त राशि का भुगतान करना आवश्यक था, अन्यथा देय राशि पर 1.7.1988 से 14%/13% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा। बोर्ड ने यह भी स्पष्ट किया कि लागत में वृद्धि मुख्य रूप से भूमि अधिग्रहण के लिए बढ़े हुए मुआवजे के भुगतान के कारण थी।

5. व्यथित होते हुए, सोसायटी ने, अपने सदस्यों की ओर से कार्य करते हुए, जो एलआईजी घरों के आवंटी थे, उक्त मांग को चुनौती देते हुए राज्य सरकार के समक्ष अपील दायर की। दिनांक 31.10.1991 के आदेश द्वारा अपील खारिज कर दी गई। इसके बाद सोसायटी ने राज्य सरकार के अपीलीय आदेश दिनांक 31.10.1991 को रद्द करने के लिए 1991 का डब्लू पी नंबर. 15635 दायर किया और बोर्ड को यह निर्देश देने की मांग की कि वह अपने सदस्यों से मई 1988 की मांग के अनुसार कीमत में किसी भी वृद्धि की मांग न करे। सोसायटी ने तर्क दिया पट्टा-सह-बिक्री समझौते के खंड 17 को ध्यान में रखते हुए, अंतिम लागत आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर निर्धारित की जानी थी; ऐसा निर्धारण नहीं होने पर, 18,000/- रुपये की अस्थायी कीमत को अंतिम कीमत माना जाना चाहिए; और बोर्ड 12 वर्ष की समाप्ति के बाद कीमत में वृद्धि की मांग नहीं कर सका। वैकल्पिक रूप से, यह प्रस्तुत किया गया था कि अदालत के निर्णय की स्थिति में कि बोर्ड लागत में वृद्धि की मांग कर सकता है, यह केवल भूमि लागत घटक के संबंध में होना चाहिए, कि विकास की लागत और निर्माण की लागत से संबंधित घटकों के संदर्भ में।

अंततः यह तर्क दिया गया कि अंतिम लागत के रूप में बोर्ड द्वारा निर्धारित और मांगी गई राशि अत्यधिक थी और बोर्ड दावे का कोई विवरण या विवरण देकर मांगी गई अंतिम लागत को उचित ठहराने में विफल रहा था ।

6. बोर्ड ने यह कहते हुए याचिका का विरोध किया कि अंतिम कीमत भूमि के अधिग्रहण की लागत और विकास की लागत और निर्माण की लागत के संदर्भ में निर्धारित की गई थी। इसमें कहा गया है कि अंतिम लागत को अंतिम रूप देने में देरी अधिग्रहित भूमि के मुआवजे में वृद्धि के संबंध में भूमि मालिकों द्वारा उठाए गए विवाद की लंबितता और अधिग्रहित भूमि के हिस्से पर अतिक्रमण के कारण हुई थी। इसने तर्क दिया कि अंतिम लागत वास्तविक पर आधारित थी और यह अत्यधिक नहीं थी । यह प्रस्तुत किया गया कि केवल कुछ एलआईजी मकान और फ्लैट सोसायटी के सदस्यों को आवंटित किए गए थे और शेष मकान अपने कर्मचारियों और जनता के सदस्यों को आवंटित किए गए थे; और 55 आवंटियों को छोड़कर अन्य सभी ने मांग की गई राशि जमा कर दी है।

7. माननीय न्यायाधिपति उच्च न्यायालय एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 29.4.1999 के आदेश द्वारा रिट याचिका को स्वीकार किया गया और राज्य सरकार के अपीलीय आदेश दिनांक 31.10.1991 और बोर्ड द्वारा मूल्य में वृद्धि की मांग को रद्द किया गया। बोर्ड ने एकल न्यायाधीश के आदेश को चुनौती देते हुए एक रिट अपील दायर की।



8. खंडपीठ के समक्ष सुनवाई के दौरान, दोनों पक्षों ने अधिग्रहण की लागत और एलआईजी घर की लागत में परिणामी वृद्धि दर्शाते हुए गणना पत्रक दायर किए। सोसायटी द्वारा दायर की गई गणना शीट के अनुसार, प्रत्येक आवंटी द्वारा भूमि की लागत में वृद्धि लिए देय शेष 1040 वर्ग फुट के प्रति प्लॉट 8634/- रुपये था। (प्रारंभिक भुगतान के रूप में भुगतान किए गए 3000/- रुपये और ईएमडी के रूप में भुगतान किए गए 500/- रुपये को समायोजित करने के बाद) और उस पर 17.4.1985 से 6.11.1991 तक देय ब्याज 5148/- रुपये था, कुल मिलाकर 13,782/- रुपये की वृद्धि हुई। 30.11.1991 को भूमि की लागत और ब्याज में सोसायटी ने आरोप लगाया कि बोर्ड ने आवंटन के समय संकेत दिया था कि 18000 रुपये की अस्थायी कीमत भूमि की लागत के लिए 3000/- रुपये और विकास लागत और निर्माण के लिए शेष राशि से बनी थी; और चूंकि विकास लागत/निर्माण के संबंध में कोई वृद्धि आवंटियों को सूचित नहीं की गई थी, आवंटन के तीन वर्षों के भीतर, विकास/निर्माण के लिए मूल्य घटक (जो सोसायटी के अनुसार रुपये की कुल कीमत में से 15,000/- रुपये था) 18,000/-) समझौते के खंड 17 के तहत अंतिम रूप से प्राप्त हुआ। यह प्रस्तुत किया गया था कि भूमि की लागत में वृद्धि के कारण बोर्ड को एक आवंटी द्वारा भुगतान की जाने वाली राशि 1.12.1991 से भुगतान की तारीख तक 13,782/- रुपये और 8,634/- रुपये पर 9% प्रति वर्ष ब्याज था।

9. दूसरी ओर, बोर्ड द्वारा दायर की गई गणना शीट में 31.3.1987 तक ब्याज सहित भूमि की कुल अधिग्रहण लाग (8 एकड़ 38 सेंट) 35,02,727.24 रुपये थी। बोर्ड ने तर्क दिया कि उस आधार पर, भूमि और विकास की लागत प्रति मैदान (2400 वर्ग फुट का क्षेत्र) 40,400 /- रुपये थी और प्रत्येक आवंटी को आवंटित एलआईजी हाउस के वास्तविक स्थल क्षेत्र के आधार पर आनुपातिक लागत का और इसके अतिरिक्त ब्याज का भुगतान करना चाहिए।

10. खंडपीठ ने अपने फैसले दिनांक 7.8.2007 को दो गणना पत्रों का हवाला देते हुए कहा कि यदि प्रत्येक आवंटी को बढ़ी हुई लागत के लिए 13,780/- रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए तो न्याय के हित पूरे होंगे। 30.11.1991 को प्लॉट और 5,148/- रुपये कुल 18,928/- ब्याज के साथ 9% प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त ब्याज के साथ। उच्च न्यायालय ने माना कि सभी भूखंडों की माप 1040 वर्ग फुट है। इसमें उक्त राशि तक पहुंचने का कोई कारण नहीं बताया गया और न ही सोसायटी और बोर्ड द्वारा की गई गणना की शुद्धता के बारे में कोई निष्कर्ष दर्ज किया गया।

11. व्यथित होकर बोर्ड एवं सोसायटी ने ये दो अपीलें दायर की हैं। प्रस्तुत तर्कों पर, निम्नलिखित प्रश्न हमारे विचार के लिए उठते हैं:

(i) क्या बोर्ड को आवंटन की तारीख से तीन साल की समाप्ति पर अंतिम कीमत तय करने से रोक दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप अस्थायी कीमत अंतिम कीमत बन जाएगी?

(ii) भले ही बोर्ड तीन साल से अधिक समय के लिए अंतिम कीमत तय कर सकता है, क्या केवल भूमि लागत घटक अस्थायी मूल्य से बढ़ाया जा सकता है, न कि विकास की लागत या निर्माण की लागत को?

(iii) क्या बोर्ड अपने द्वारा मांगी गई वृद्धि को उचित ठहराने में विफल रहा?

#### **दोबारा । प्रश्न (i)**

12. आवंटन पत्र और पट्टा-सह-बिक्री समझौता बोर्ड को अंतिम कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि की लागत, विकास और सुविधाओं की लागत और भवन की लागत पर ध्यान देने में सक्षम बनाता है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि जब वर्ष 1976 में आवंटन किया गया था, तब लेआउट विकसित किया जाना बाकी था, निर्माण अभी शुरू नहीं हुआ था और अधिग्रहित भूमि का मुआवजा भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा निर्धारित किया जाना बाकी था। इसलिए आवंटन के समय बताई गई कीमत पूरी तरह से अस्थायी थी। बोर्ड ने इस योजना को एक वाणिज्यिक उद्यम के रूप में नहीं, बल्कि हुडको से ऋण लेकर न हानि-न लाभ के आधार पर शुरू किया। इसलिए जाहिर तौर पर इसे पूरी लागत की देनदारी उस आवंटनी पर डालनी होगी जिसने योजना के तहत एलआईजी घर खरीदने का

विकल्प चुना है। आवंटन पट्टा-सह- बिक्री के आधार पर था और जब तक एलआईजी हाउस को आवंटी के पक्ष में सूचित नहीं किया गया, वह बोर्ड के पट्टेदार के रूप में जारी रहा और कोई स्वामित्व अधिकार हासिल नहीं किया।

13. खंड 17 में तीन वर्ष की अवधि के संदर्भ का उद्देश्य उसके बाद अंतिम मूल्य के निर्धारण पर रोक लगाना नहीं था। अधिग्रह भूमि को आवासीय लेआउट में विकसित करने और उसमें मकानों के निर्माण का काम तीन साल के भीतर पूरा होने की उम्मीद थी, लेकिन अधिग्रहित भूमि के मुआवजे में वृद्धि के दावों के अंतिम निर्धारण में अधिक समय लगने की उम्मीद थी । इसलिए खंड 17 में प्रावधान है कि अंतिम कीमत तीन साल के भीतर तय की गयी, हालांकि भूमि की लागत के संदर्भ में आगे संशोधन किया जा सकता है। यदि बोर्ड ने मकानों के लेआउट और निर्माण का विकास तीन साल के भीतर पूरा कर लिया है और यदि कोई लंबित दावा नहीं है, तो यह आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर एलआईजी घर की अंतिम कीमत तय करने के लिए बाध्य है (भले ही भूमि अधिग्रहण हो) लागत को अंतिम रूप नहीं दिया गया था) और यदि आवश्यक हो, तो भूमि अधिग्रहण लागत के निर्धारण के बाद अंतिम लागत को संशोधित करें।

14. लेकिन जहां लेआउट का विकास और मकानों का निर्माण आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर पूरा नहीं किया गया था, बोर्ड

स्पष्ट रूप से तीन साल के भीतर अंतिम लागत निर्धारित नहीं कर सका क्योंकि तीन घटकों (भूमि की लागत, की लागत) में से कोई भी नहीं विकास और निर्माण की लागत) बोर्ड को ज्ञात होगी। अनुबंध में ऐसी कोई शर्त या प्रावधान नहीं है कि यदि बोर्ड आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर अंतिम मूल्य निर्धारित नहीं करता है, तो बोर्ड उसके बाद अंतिम मूल्य निर्धारित करने का अधिकार खो देगा या अस्थायी मूल्य अंतिम मूल्य बन जाएगा। यदि भूमि अधिग्रहण के लिए मुआवजे के निर्धारण में देरी या विकास कार्यों या निर्माण को पूरा करने में ठेकेदारों की ओर से देरी के कारण, या यदि कोई अतिक्रमण है या यदि विकास या निर्माण के संबंध में ठेकेदारों के दावे लंबित हैं, तो बोर्ड तीन वर्षों के भीतर अंतिम लागत निर्धारित करने में सक्षम नहीं होंगे। लेकिन इसका मतलब यह नहीं था कि आवंटन पत्र या पट्टा-सह-बिक्री समझौते में इस तरह के प्रावधान के अभाव में अस्थायी लागत अंतिम लागत बन जाएगी।

### **पुनःप्रश्न संख्या(ii)**

15. सोसायटी का वैकल्पिक निवेदन यह है कि भले ही लीज- सह-समझौते के खंड 17 को ध्यान में रखते हुए, कीमत तीन साल के बाद बढ़ाई जा सकती है, लेकिन तीन साल के बाद जो बढ़ाया जा सकता है वह केवल भूमि लागत घटक है, न कि विकास या भवन की लागत. खंड 17 में कहा गया है कि अदालतों द्वारा अंततः दिए गए मुआवजे के संदर्भ में कीमत के निर्धारण को छोड़कर, बोर्ड को तीन साल के भीतर विकास शुल्क,

सुविधाओं की लागत और इमारतों की लागत पर विचार करने के बाद एलआईजी घर की कीमत तय करनी चाहिए। आवंटन की तिथि.. यदि अंतिम कीमत इस प्रकार तय की गई है, तो उसके बाद अदालतों द्वारा दिए जाने वाले मुआवजे में किसी भी वृद्धि के कारण केवल भूमि लागत घटक ही बढ़ाया जा सकता है। यदि बोर्ड ने पहले ही अंतिम कीमत तय कर दी होती, तो सोसायटी के तर्क को विकास और सुविधाओं की लागत के संदर्भ में कीमत के घटक के रूप में स्वीकार किया जा सकता था और भवन की लागत ऐसे अंतिम निर्धारण के कारण अंतिम रूप से प्राप्त होती और केवल वृद्धि होती। अंतिम कीमत के निर्धारण के बाद भूमि के लिए मुआवजे की मांग की जा सकती है। लेकिन जहां किसी भी कारण से अंतिम कीमत बिल्कुल भी निर्धारित नहीं की गई है, और अंतिम लागत पहली बार निर्धारित की जा रही है, तो आवंटी यह तर्क नहीं दे सकता कि केवल भूमि के कारण वृद्धि हुई है, न कि विकास के कारण वृद्धि लागत और निर्माण लागत की मांग की जा सकती है। जहां अंतिम कीमत तय नहीं की गई है, बोर्ड विभिन्न लागतों का पता लगाने के बाद, तीन साल के बाद भी अंतिम कीमत निर्धारित कर सकता है, और खंड 17 के तहत संदर्भित विकास और सुविधाओं की लागत और निर्माण की लागत के संबंध में अंतिम निर्णय ले सकता है। लागू नहीं होगा.

16. यह विवाद में नहीं है कि भूमि के संबंध में मुआवजा अदालतों में लंबित था और अंततः 1985 में या उसके आसपास निर्धारित किया

गया था। यह भी विवाद में नहीं है कि अधिग्रहीत भूमि एक हिस्सा होने के कारण विकास कार्य भी पूरा नहीं किया जा सका। अतिक्रमण के तहत. इसलिए यह कहना संभव नहीं है कि वर्ष 1988 में जब अंतिम कीमत तय की गई थी, तो वह केवल भूमि के कारण वृद्धि के संदर्भ में हो सकती थी, न कि विकास लागत या निर्माण लागत में वृद्धि के संदर्भ में। बोर्ड के मांग पत्र दिनांक 21.5.1988 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि मांग की गई कीमत में वृद्धि मुख्य रूप से बोर्ड द्वारा भुगतान की गई भूमि के मुआवजे में वृद्धि के कारण थी और वृद्धि का केवल एक छोटा सा हिस्सा अन्य मदों के तहत था।

**पुनः प्रश्न संख्या (iii)**

17. हमने पाया है कि उच्च न्यायालय ने विवाद को सही परिप्रेक्ष्य नहीं देखा है और न ही संबंधित मामले पर निर्णय दिया है। विद्वान एकल न्यायाधीश का यह निष्कर्ष कि बोर्ड किसी भी वृद्धिका हकदार नहीं है, आवंटन की शर्तों के विपरीत है। आवंटन पत्र और पट्टा-सह-बिक्री समझौते से यह स्पष्ट होता है कि आवंटन पत्र में उल्लिखित मूल्य केवल अस्थायी था और अंतिम मूल्य अधिग्रहण की अंतिम लागत, विकास और सुविधाओं की लागत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना था । और भवन की लागत. तथ्य यह है कि, एलआईजी घरों के आवंटन और पट्टा-सह-बिक्री समझौतों के निष्पादन के बाद, भूमि अधिग्रहण लागत में काफी वृद्धि हुई, यह विवाद में नहीं था। इसी प्रकार, यदि विकास/ निर्माण की

वास्तविक लागत में कोई वृद्धि होती थी तो उसे आवंटियों को वहन करना पड़ता था। बोर्ड को अतिरिक्त लागत वहन करने के लिए उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता क्योंकि यह "न-लाभ, न-नुकसान" के आधार पर काम कर रहा था और योजना को निष्पादित करने के लिए हुडको से ऋण प्राप्त किया था। खंडपीठ ने पक्षों की दलीलों का हवाला दिया और दोनों पक्षों द्वारा दायर गणना पत्रक को निकाला, लेकिन उसकी सत्यता पर कोई फैसला नहीं दिया। इसने बोर्ड और सोसायटी द्वारा दायर गणना पत्रक को न तो स्वीकार किया और न ही अस्वीकार किया। इसमें लागत में वृद्धि के रूप में 13,780/- रुपये और ब्याज के रूप में 5,148/- रुपये की राशि स्पष्ट रूप से सोसायटी द्वारा दायर की गई गणना शीट से उधार ली गई थी। लेकिन सोसायटी की गणना पत्रक के अनुसार भूमि की लागत में वृद्धि (जमा राशि 3500/- से अधिक) 8,634/- रुपये थी और 30.11.1991 तक ब्याज 5148/- था, कुल मिलाकर रु. 13,782/-। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने यह गलत मान लिया कि सोसायटी की गणना शीट के अनुसार, प्लॉट की लागत में वृद्धि रु. 13,782/- (कुल रु. 13780/-) और ब्याज रु. 5,148/- थी। 13,782/- रुपये के अतिरिक्त था और ऐसे भुगतान का निर्देश दें। यह बिना किसी स्वीकार्य आधार के है।

18. विकास प्राधिकरण या हाउसिंग बोर्ड द्वारा निर्मित घर की लागत में निम्नलिखित तीन घटक होते हैं: (ए) प्लॉट की लागत; (बी) विकास और सुविधाओं (जैसे पानी, बिजली, सीवेज निपटान आदि) की



लागत में आनुपातिक हिस्सा और (सी) घर के निर्माण की लागत। जहां निर्माण एक विकसित लेआउट में किया जाता है, न कि अविकसित भूमि पर, आइटम (बी) एक स्वतंत्र घटक नहीं होगा, बल्कि आइटम (ए) का हिस्सा होगा।

19. यदि कोई विकास प्राधिकरण या बोर्ड भूमि का एक बड़ा हिस्सा प्राप्त करता है और इसे आवासीय उद्देश्यों के लिए विकसित करता है और घरों के निर्माण के लिए उसके एक हिस्से में भूखंड बनाता है, बहुमंजिला अपार्टमेंट इमारतों के निर्माण के लिए दूसरे हिस्से का उपयोग करता है और विकास कार्यों के लिए शेष का उपयोग करता है। जैसे सड़कें, नालियां, पार्क, खुली जगह, साइट ऑफिस/इलेक्ट्रिकल सब-स्टेशन / पुलिस स्टेशन आदि के लिए कुछ क्षेत्र निर्धारित करने के अलावा, प्लॉट या घर के आवंटी से जो शुल्क लिया जाता है, वह केवल उसकी लागत नहीं है। प्लॉट क्षेत्र, लेकिन विकास और सुविधाओं के लिए उपयोग किए जाने वाले सामान्य क्षेत्रों में आनुपातिक हिस्सेदारी की लागत और विकास की लागत भी।

20. हम उदाहरण दे सकते हैं। यदि 250 वर्ग मीटर मापने वाले प्रत्येक आवासीय भूखंड के निर्माण के लिए 5 हेक्टेयर (50000 वर्ग मीटर) भूमि का अधिग्रहण किया जाता है, तो प्राधिकरण के लिए 200 भूखंड (प्रत्येक 250 वर्ग मीटर मापने वाला) बनाना संभव नहीं है। ऐसा इसलिए है, क्योंकि कुल सिटल क्षेत्र का कम से कम 25% से 30% हिस्सा सड़कों, फुटपथों और नालियों के निर्माण के लिए उपयोग किया जाएगा। अन्य

10% से 20% का उपयोग सामान्य सुविधाओं और सुविधाओं जैसे पार्क, खेल का मैदान, सामुदायिक हॉल आदि के लिए किया जा सकता है। सामान्य / सेवा क्षेत्र बिक्री योग्य नहीं हैं और बोर्ड को उसकी आनुपातिक लागत को लोड करके उसकी लागत वसूल करनी होगी। आवासीय भूखंडों की लागत. इसलिए यदि 40% क्षेत्र सड़कों, नालियों, पार्कों, खेल के मैदानों आदि के लिए उपयोग किया जाता है, तो बिक्री योग्य क्षेत्र या क्षेत्र जिसका उपयोग भूखंड बनाने के लिए किया जा सकता है वह केवल 60% होगा और कुल भूमि की लागत 50000 वर्ग मीटर होगी। उक्त 60% क्षेत्र (30,000 वर्ग मीटर) की बिक्री से वसूल किया जाना होगा जिसे 250 वर्ग मीटर के 120 भूखंडों में काटा जा सकता है। यदि 5 हेक्टेयर का कुल मूल्य 60 लाख रुपये है, तो 250 वर्ग मीटर भूखंड का मूल्य 30000/- (अर्थात 60 लाख रुपये को 200 से विभाजित करने पर) नहीं, बल्कि 50,000/- रुपये (अर्थात 60 लाख रुपये को 120 से विभाजित करने पर) होगा। 250 वर्ग मीटर के एक भूखंड का आवंटी । इसलिए यह तर्क नहीं दिया जा सकता कि वह केवल 250 वर्ग मीटर की वास्तविक आनुपातिक लागत का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। 50000 वर्ग भूमि का उचित तरीका कुल सामान्य/सेवा क्षेत्र (सड़कों, नालियों और सामान्य सुविधाओं के लिए प्रयुक्त) की गणना करना और प्लॉट की कीमत में उसकी आनुपातिक लागत को शामिल करना है।

21. जब किसी विकास प्राधिकरण या बोर्ड द्वारा एक बड़े अविकसित पथ का अधिग्रहण किया जाता है, तो इसे आवासीय उपयोग के लिए उपयुक्त बनाने के लिए इसे विकसित करने के लिए काफी धनराशि खर्च करनी होगी। इसमें भूमि को समतल करने, प्लॉट बनाने, सड़कें और नालियां बिछाने, बिजली की लाइनें खींचने, पानी और सीवरेज पाइप बिछाने, बिजली और पानी उपलब्ध कराने आदि की लागत शामिल होगी। इस लागत को भी विकास लागत के रूप में आनुपातिक रूप से आवंटित क वहन करना होगा। कुछ अधिकारी लागत को इसके ओवरहेड्स के संदर्भ में भी लोड करते हैं, यानी मानदंडों, नियमों और विनियमों के आधार पर आनुपातिक लागत । प्रीता सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण 1996 (8) एससीसी 756 में, इस न्यायालय ने कहा:

"बी यह याद रखना चाहिए कि प्रतिवादी हुआ आवंटन के लिए दावा करने के पात्र व्यक्तियों की आवास आवश्यकता को पूरा करने के लिए केवल एक वैधानिक निकाय है। वे भूमि का अधिग्रहण कर हैं, इसे विकसित करते हैं और इमारतों का निर्माण करते हैं और इमारतों या साइटों को आवंटित करते हैं, जैसा भी मामला हो। इन परिस्थितियों में, भूमि के अधिग्रहण और उस पर विकास के संबंध में किए गए पूरे खर्च को आवंटियों द्वारा वहन किया जाना आवश्यक है, जब विकास के बाद बेची गई साइटों या इमारतों को नियमों के अनुसार बिक्री की तारीख पर पेश

किया जाता है और नियमों और बिक्री की शर्तों के अनुसार बिक्री की तारीख पर भी पेशकश की जाती है।

बी सोसायटी की गणना शीट जो आनुपातिक हिस्सेदारी को नजरअंदाज करते हुए भूखंड के वास्तविक आकार के संदर्भ में भूमि की लागत की गणना करत है। इसलिए सामान्य/सेवा क्षेत्रों (सड़कें, नालियां आदि) की लागत और विकास लागत, अस्वीकार किए जाने योग्य है।

22. जब भी भूमि एवं निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व ही आवंटन किया जायेगा तो आवश्यक रूप से प्राधिकरण अथवा बोर्ड द्वारा दर्शायी गयी लागत अस्थायी होगी । भूमि की कीमत के संबंध में, उच्च न्यायालय और इस न्यायालय में अपील के साथ संदर्भ न्यायालय के समक्ष मुआवजे में वृद्धि के दावे हो सकते हैं। कभी- कभी पूरी प्रक्रिया में 10 से 15 साल लग सकते हैं और जब तक वह प्रक्रिया पूरी नहीं हो जाती, तब तक जमीन की अंतिम कीमत निर्धारित नहीं की जा सकती। इसलिए कोई आवंटी यह नहीं कह सकता कि प्राधिकरण 12 साल के बाद लागत नहीं बढ़ा सकता । इसी प्रकार भूमि को आवासीय क्षेत्र में विकसित करने की लागत के लिए सड़कें बिछाने, नालियां बिछाने, पार्क और खेल के मैदान विकसित करने, बिजली लाइनें, पानी की लाइनें, सीवरेज लाइनें आदि खींचने के लिए लगे विभिन्न ठेकेदारों के साथ समन्वय की आवश्यकता होती है। कई बार, ठेकेदारों के साथ विवादों के कारण देरी और मुकदमेबाजी होती है। कभी-कभी हालांकि काम तीन साल के भीतर पूरा हो सकता है, लेकिन बिलों के

निपटान और लागत का पता लगाने में कई साल लग सकते हैं। ऐसे अतिक्रमण भी हो सकते हैं, जिन्हें हटाना होगा, जो समय लेने और मुकदमेबाजी के अलावा, विकास और विकास की लागत को अंतिम रूप देने में देरी करते हैं। परिणामस्वरूप, देरी, ठेकेदारों के अतिरिक्त दावों, मुकदमों और अन्य कारकों के कारण विकास लागत भी अनुमान से अधिक बढ़ सकती है। यही बात घरों के निर्माण की लागत पर भी लागू होती है। इसलिए कोई आवंटी यह दावा नहीं कर सकता कि वृद्धि, यदि कोई हो, तीन साल के भीतर निर्धारित की जानी चाहिए और यदि वृद्धि इस प्रकार निर्धारित नहीं है, तो अस्थायी लागत ही अंतिम लागत बन जाएगी। खंड 17 की ऐसी व्याख्या अतार्किक और अनुचित होगी। यदि बोर्ड यह दिखाने में सक्षम है कि अंतिम कीमत तय करने में देरी के लिए पर्याप्त कारण थे और अंतिम लागत को पहले (या तीन साल के भीतर) निर्धारित करना उसके नियंत्रण से बाहर था, तो वह दावा करने पर भी अंतिम लागत का हकदार होगा। कुछ वर्षों की देरी हो गई है। आवंटी केवल देरी के आधार पर इसका भुगतान करने से इनकार नहीं कर सकता।

23. वहीं दूसरी ओर अथॉरिटी या बोर्ड को भी मेहनती होना चाहिए। प्राधिकरण के कर्मचारियों की ओर से चूक या लापरवाही के लिए निम्न आय वर्ग के आवंटियों को परेशान नहीं किया जाना चाहिए। उन्हें मुआवजे से संबंधित दावे के निपटारे के लिए त्वरित कदम उठाने चाहिए। वे विकास कार्यों एवं निर्माण कार्यों के क्रियान्वयन में भी तत्परता बरतें। उन्हें यह

सुनिश्चित करना चाहिए कि लागत न्यूनतम रखी जाए। यदि कोई आवंटी अदालत का दरवाजा खटखटाता है और यह प्रदर्शित करने में सक्षम है कि विकास और निर्माण कार्य तीन साल के भीतर पूरा हो गया था, लेकिन प्राधिकरण अंतिम लागत तय करने में विफल रहा, तो यह अनुमान लगाना संभव हो सकता है कि अस्थायी लागत में कोई वृद्धि नहीं हुई थी और इसलिए अंतिम लागत तय नहीं की गई थी और इसलिए अस्थायी लागत ही अंतिम लागत होनी चाहिए। जैसा हो सकता है वैसा रहने दें।

24. अधिग्रहण, विकास, निर्माण और आवंटन की जटिल प्रकृति को देखते हुए, आवंटियों के हितों की रक्षा करना आवश्यक है और साथ ही यह सुनिश्चित करना है कि इसे वहन करने से सरकारी खजाने या प्राधिकरण को कोई नुकसान न हो। विकास की लागत या भूखंड की लागत या निर्माण की लागत का कोई भी हिस्सा। आम तौर पर वृद्धि के लिए प्राधिकरण या बोर्ड द्वारा दावा स्वीकार किया जाना चाहिए यदि प्राधिकरण या बोर्ड प्रमाणित करता है कि दावा किया गया है वह वास्तविक अंतिम लागत है, और एक स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट या अपने स्वयं के लेखा विभाग से ब्रेक अप दिखाते हुए प्रमाण पत्र द्वारा इसका समर्थन करता है। लागत का एक मानक प्रमाणपत्र को निम्नलिखित प्रस्तुत करना चाहिए:

(ए) भूखंड, विकास और निर्माण के संबंध में अस्थायी आवंटन मूल्य का विवरण;

(बी) भूखंड, विकास और निर्माण के संबंध में अंतिम लागत का विवरण;

(सी) कुल क्षेत्रफल, भूखंडों के लिए उपयोग किया जाने वाला क्षेत्र, सड़कों, नालियों, पार्कों और खुले स्थानों जैसे सामान्य / सेवा क्षेत्रों के लिए उपयोग किया जाने वाला क्षेत्र दिखाने वाली एक तालिका;

(डी) अधिग्रहण लागत दर्शाने वाली एक तालिका; और

(ई) निर्माण लागत दर्शाने वाली एक तालिका। आवंटी के लिए यह खुला है कि वह विवरण के लिए आवेदन कर सकता है और अदालत जाने से पहले इसे स्वतंत्र रूप से सत्यापित कर सकता है।

25. आइए अब जांच करें कि क्या इस मामले में बोर्ड द्वारा दावा की गई राशि अत्यधिक है। जैसा कि 1000 वर्ग फुट के प्लॉट के संबंध में ऊपर देखा गया है। 361 फीट मापने वाले आवासीय घर के साथ, बोर्ड ने वर्ष 1976 में अस्थायी कीमत 18000 बताई थी। अदालतों द्वारा भूमि का मुआवजा तय होने और विकास कार्य और निर्माण करने के बाद, बोर्ड ने अंतिम लागत रुपये निर्धारित की थी। वर्ष 1988 में 34,770 रुपये और अंतर की राशि 16,770/- रुपये की मांग की। सवाल ये है कि क्या ये दावा जरूरत से ज्यादा है.

26. हमने पाया कि आवंटियों/सोसायटी को इस बात पर कोई आपत्ति नहीं है कि मुआवजे में वृद्धि के कारण भूमि की लागत काफी बढ़ गई है। बोर्ड ने दर्शाया कि 31.3.1987 तक ब्याज सहित भूमि की कुल लागत 8

एकड़ और 16422 वर्ग फुट के लिए 35,02,727 रुपये थी। उक्त आंकड़े को समाज ने अपनी गणना पत्रक में मोटे तौर पर स्वीकार कर लिया था। सोसायटी ने 1040 वर्ग फुट के एक प्लॉट की कीमत तय की। 3500 (जमा के रूप में भुगतान) प्लस 8634/- जो कुल मिलाकर 12,134 रुपये होता है। लेकिन जैसा कि ऊपर देखा गया है, यह 1040 वर्ग फुट के लिए निकाली गई आनुपातिक लागत है। 33,64,902 वर्ग फुट की सीमा की कुल लागत में से। (8 एकड़ और 16422 वर्ग फुट) । आवंटी के लिए यह तर्क देना संभव नहीं है कि वह केवल अपने भूखंड की आनुपातिक वास्तविक लागत का भुगतान करेगा। यदि भूखंड की लागत निकाली जानी है, तो सामान्य / सेवा क्षेत्रों (सड़कों, पार्कों, खेल के मैदानों आदि) में आनुपातिक हिस्सेदारी से संबंधित लागत को जोड़ा जाना चाहिए। इसका मतलब है कि प्लॉट की वास्तविक सीमा के लिए तय की गई कीमत में कम से कम 40% अतिरिक्त जोड़ा जाएगा। सोसायटी द्वारा निकाली गई लागत के हिसाब से 40 फीसदी जोड़ा जाए तो प्लॉट की बढ़ी हुई कीमत करीब 16,987.60 रुपये होगी। सोसायटी के मुताबिक प्लॉट की मूल अस्थायी लाग 3,000 रुपये थी। इसलिए लागत में बढ़ोतरी करीब 14,000 होगी. अतिरिक्त राशि के रूप में 16,770 रुपये की मांग की गई है। अंतर मुश्किल से 2770 है जो विकास/निर्माण की लागत में वृद्धि के कारण हो सकता है। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि दिनांक 21.5.1988 के डिमांड नोटिस के तहत दावा की गई राशि अत्यधिक या अनुचित है। किसी भी पक्ष ने पूरा डेटा या तथ्य या हिसाब-किताब नहीं दिया है. 35 साल



पहले हुआ था आवंटन मामले को दोबारा जांच के लिए भेजने से कोई उद्देश्य पूरा नहीं होगा। तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर हम संतुष्ट हैं कि मांग को चुनौती नहीं दी जा सकती ।

27. एकमात्र पहलू जिसे ठीक करने की आवश्यकता है वह है ब्याज दर। मांग नोटिस दिनांक 21.5.1988 में 1.7.1988 से बकाया पर 13% या 14% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का दावा किया गया है जो अनुबंध के प्रावधानों के विपरीत है। बोर्ड केवल 9% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का हकदार होगा। हाई कोर्ट की डिवीजन बेंच पहले ही कह चुकी है कि ब्याज सिर्फ 9% सालाना होना चाहिए।

28. हम तदनुसार बोर्ड द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हैं और सोसायटी द्वारा दायर अपील को खारिज करते हैं। हम बोर्ड द्वारा की गई अंतिम लागत के आधार पर कीमत में वृद्धि की मांग को बरकरार रखते हैं लेकिन पुष्टि करते हैं कि उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार वृद्धि पर देय ब्याज केवल 9% प्रति वर्ष होना चाहिए। बोर्ड अब तदनुसार देय राशि की गणना करेगा और पहले से भुगतान की गई राशि को क्रेडिट देने के बाद, केवल देय शेष राशि की मांग करेगा। संबंधित आवंटी जो सोसायटी के सदस्य हैं, उन्हें छह त्रैमासिक किश्तों में भुगतान करने की अनुमति दी जाएगी। यदि अंकगणितीय गणना में कोई त्रुटि है, तो संबंधित आवंटी के लिए यह खुला है कि वह बोर्ड के विचार हेतु उसे बता सके।

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिकारी विजयश्री रावत (आर.जे.एस. 1172) द्वारा किया गया है।

अस्वीकारण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।