

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

(१९९६) ३ एस. सी. आर. ८१९

चंडीगढ प्रशासन मार्फत इस्टेट ऑफिसर, युनियन टेरिटरी, चंडीगढ

विरुद्ध

एम/एस. जॉन्सन पेंट्र अँड वार्निश कंपनी.

मार्च २२, १९९६

[न्यायमूर्ती के. रामास्वामी आणि न्यायमूर्ती जी. बी. पटनायक]

पंजाब राजधानी (विकास आणि नियमन) अधिनियम, १९५२/ चंडीगढ (जागा आणि इमारतीची विक्री) नियम, १९६०:

एस. ८-ए/नियम ११-डी-औद्योगिक स्थळ- नियत वाटप - वाटप पुन्हा सुरू केलेले- हस्तांतरितीने मृत्यूपत्र आणि मुखत्यारपत्र च्या माध्यमातून लागू केलेला त्रयस्थ हस्तांतरणकर्त्याला जागा परत हस्तांतरित करण्यासाठी अर्ज-निर्णीत -एकदा मूळ वाटप रद्द झाल्यावर आणि पुन्हा सुरू करणे अंतिम झाले की - नियत वाटप कर्त्याला नियत वाटप केलेल्या जागेवर कोणताही अधिकार नाही- नियम ११ अशा व्यक्तीला नियत वाटप चा कोणताही अधिकार देत नाही-निर्गामी हस्तांतरणकर्त्याने, प्रत्यक्षात आणि प्रत्यक्षात, वास्तविक, अस्सल आणि प्रामाणिक हस्तांतरिती असणे आवश्यक आहे- निर्गामी हस्तांतरणकर्त्याला नियमाच्या भाषेत दिला जाणे हा एक विवेकाधीन लाभ असल्याने. लाभासाठी पात्र नसलेल्या त्रयस्थ पक्षाच्या वतीने काम करणारा निर्गामी हस्तांतरणकर्ता

दिवाणी अपील अधिकारिता:- दिवाणी अपील क्र. १९९६ चे ७११५.

डब्ल्यू. पी. क्रमांक १९९३ च्या २६७७ मधील पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ४-११-९३ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी अरुण जेटली आणि कुमारी कामिनी जयस्वाल.

उत्तरवादीकडून एम. एल. वर्मा, एल. के. पांडे आणि महाबीर सिंग.

न्यायालयाचा पुढील आदेश देण्यात आला: अनुमती देण्यात आली .

४ नोव्हेंबर १९९३ रोजी पंजाब आणि हरियाणा उच्च न्यायालयाच्या रिट याचिका क्र. २६७७/९३ मधील आदेशावरून विशेष अनुमती द्वारे हे अपील करण्यात आले आहे.मान्य केलेली तथ्ये अशी आहेत की क्रमांक १८७-बी, औद्योगिक क्षेत्र, चंदीगड असलेली जागा मेसर्स जॉन्सन पेंड्रँड वार्निश कंपनीला देण्यात आली होती औद्योगिक वापर करिता. कुलराज सिंग पॉल, सरदार गुरबक्स सिंग हे नियतभागी झालेले होते.सवलतीच्या दरात रु. १० प्रति चौरस.वाय. डी , १९६५ वर्ष मध्ये वाटप करण्यात आले. हप्ते भरण्यात चूक झाली होती.परिणामी, २६ एप्रिल १९६७ रोजी ही जागा पुन्हा सुरू करण्यात आली. नियमांनुसार निर्धारित दंडात्मक रकमेसह पैसे भरल्यानंतर मालमत्ता पुन्हा उत्तरवादीकडे सुपूर्द करण्यात आली.त्यानंतर, त्याची बांधकाम न झाल्याने, १९८१ साली मालमत्ता पुन्हा सुरू करण्यात आली.उत्तरवादीने रिट याचिका दाखल केली, जी फेटाळण्यात आली.एल. पी. ए. देखील बरखास्त करण्यात आला आणि जेव्हा एस. एल. पी. दाखल करण्यात आली, तेव्हा या न्यायालयाने बरखास्तीच्या आदेशाला दुजोरा दिला. त्यामुळे वाटपाचा हक्क आणि वाद अंतिम झाला.

त्यानंतर, उत्तरवादीने चंदीगड (जागा आणि इमारतीची विक्री) नियम १९६० (थोडक्यात, 'नियम') च्या नियम ११-डी अंतर्गत अर्ज दाखल केला.नियम 11-डी (i) मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, जेथे कोणत्याही कारणास्तव १९५२ च्या २७ व्या कायद्याच्या कलम ८-ए अंतर्गत एखादी जागा पुन्हा सुरू करण्यात आली आहे, तेथे मालमत्ता अधिकारी, अर्जावर, अशा मालमत्तेसाठी मूळतः देय असलेल्या हप्त्याच्या १० टक्के इतकी रक्कम किंवा परत हस्तांतरणासाठी अर्ज केला जातो त्या वेळी मूळतः दिलेली किंमत आणि त्याचे मूल्य यांच्यातील फरकाच्या एक तृतीयांश इतकी रक्कम भरल्यानंतर, जी जास्त असेल ती जागा हस्तांतरित करू शकतो. नियम ११-डी चा उपखंड ई (१) पूर्ण झाला असेल तर प्रासंगिकता असलेल्या परंतुकासह इतर कलमे या प्रकरणाच्या उद्देशासाठी संबंधित नाहीत.त्यामुळे त्यांना वगळण्यात आले आहे.मालमत्ता अधिकाऱ्याने वाटप पुन्हा हस्तांतरित करण्यास नकार दिला होता आणि याचिका फेटाळण्यात आली होती.परिणामी, उत्तरवादीने उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल केली ज्याला अपीलकर्त्याला

उत्तरवादीला जागा वाटप करण्याचे निर्देश देण्याची परवानगी देण्यात आली.त्यामुळे विशेष अनुमती द्वारे हे अपील.

अपीलकर्त्याची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील अरुण जेटली यांनी असा युक्तिवाद केला की, या प्रकरणातील परिस्थितीवरून असे दिसून येईल की उत्तरवादी कुलराज सिंग पॉल केवळ तेजपाल सिंग ब्रार, नरिंद्र ब्रार आणि गुरिंदर ब्रार, पुत्र सरदार गुरसेवक सिंग ब्रार राहणार ५९९७, सेक्टर १८, चंदीगड यांच्या फायद्यासाठी काम करत आहेत.त्यामुळे, उत्तरवादी हा हस्तांतरिती नसतो.मालमत्ता अधिकारी नियतभागी केलेल्या कुलराज सिंग पॉलला पुन्हा हस्तांतरण करण्याचे आदेश देण्यास बांधील नाही.त्याच्या समर्थनार्थ, त्यांनी जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नीमधील वाटपाच्या अटी आणि कुलराज सिंग पॉल यांनी उपरोक्त तीन व्यक्तींच्या बाजूने केलेल्या मृत्यूपत्र सादर केले. उत्तरवादीची बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील एम. एल. वर्मा यांनी असा युक्तिवाद केला की दावा फेटाळणे साठी उदाहरण म्हणजे की कुलराज सिंग पॉल यांनी त्रयस्थ पक्षाच्या बाजूने त्रयस्थ पक्षाचा अधिकार निर्माण केला आहे. कुलराज सिंग पॉल यांनी कोणत्याही त्रयस्थ पक्षाच्या अधिकारांवर परिणाम केला आहे हे सिद्ध करण्यासाठी कोणताही पुरावा नाही. फेटाळणेच्या मूळ आदेशात कोणतीही कारणे नाहीत.उच्च न्यायालयाने नियमांच्या नियम ११-डी अंतर्गत पुनर्वाटप निर्देशित करण्यासाठी वैध कारणे दिली आहेत.त्यामुळे, हा हस्तक्षेप करण्याची हमी देणारा खटला नाही.

एकमेव प्रश्न असा आहे की उच्च न्यायालयाने औद्योगिक जागेचे पुनर्वाटप उत्तरवादीला करण्याचे निर्देश देणे न्याय्य होते का? आमच्यासमोरची तथ्ये आणि परिस्थिती आणि पुरावे पाहिल्यानंतर, आमचे असे मत आहे की उच्च न्यायालयाने निर्देश देणे न्याय्य नव्हते.असे दिसते की कुलराज सिंग पॉल स्वतःसाठी हस्तांतरणकर्ता म्हणून काम करत नाहीत. ते श्री तेज पॉल ब्रार, नरिंदर ब्रार आणि गुरिंदर ब्रार, पुत्र श्री गुरसेवक सिंग ब्रार यांच्यासाठी आणि त्यांच्या वतीने काम करत असल्याचे दिसते.कुलराज सिंग पॉल हे आता गुरुसेवक सिंग ब्रार यांच्याकडे राहत आहेत हे एक मान्य सत्य आहे.जर तो खरोखरच असाच राहत असेल, तर त्याने या न्यायालयात दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रात त्याच्या निवासी क्रमांकाऐवजी त्याचा कारखाना क्रमांक निवासस्थान म्हणून नमूद करण्याची गरज नाही.पॉवर ऑफ अटॉर्नीमध्ये, सामान्यतः एखाद्या विशिष्ट व्यक्तीला मालकाच्या

वतीने काम करण्याचा अधिकार दिला जातो.कार्यवाहीचा विषय असलेल्या एकाच औद्योगिक जागेशी व्यवहार करण्यासाठी एकाच व्यक्तीऐवजी तीन व्यक्तींच्या बाजूने पॉवर ऑफ अटॉर्नी देणे अनावश्यक ठरेल. जोपर्यंत त्याच्यात अधिकार निर्माण होत नाही, तोपर्यंत त्याच स्वतःच्या मालमत्तेचे पॉवर ऑफ अटॉर्नी अंमलात आणण्याची गरज भासणार नाही. काही वाटप झाले आहे का आणि तो मालक झाला आहे का हे आपण समजू शकतो; मग त्याला ज्याच्यावर विश्वास आहे अशा त्याच्या कोणत्याही एजंटकडे त्याचे कर्मचारी व्यवस्थापन सोपवण्याचा कायदेशीर हक्क त्याला असू शकतो. नोंदींखाली उपलब्ध असलेली ही स्थितिविशेष नाही.पुढे हे स्पष्ट होईल की तीन पक्षांच्या, म्हणजे स्वतः त्याच तीन व्यक्तींच्या बाजूने एक मृत्यूपत्र तयार केले जाणे अपेक्षित आहे.जेव्हा मृत्यूपत्र आणि जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी एकत्र वाचले जातील, तेव्हा हे स्पष्ट होईल की तो स्वतःसाठी नव्हे, तर जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नीमध्ये नमूद केलेल्या वरील तीन व्यक्तींच्या वतीने काम करण्याचा हेतू आहे, ज्यांना कुलराज सिंग यांच्याकडून मालमत्ता मिळविण्यासाठी एकमेकांवर विश्वास असल्याचे दिसत नाही.हा हक्क त्यांच्या संयुक्त कुटुंब वतीने असल्याचे दिसते.कोणत्याही व्यक्तीने त्याची वैयक्तिक मालमत्ता म्हणून केलेला संभाव्य दावा पूर्ववत करण्यासाठी असला तरी, त्यांच्या बाजूने पॉवर ऑफ अटॉर्नीची अंमलबजावणी करण्यात आली, प्रश्न असा आहे: अपीलकर्त्याने त्या व्यक्तीला औद्योगिक स्थळ पुन्हा मंजूर करणे आवश्यक आहे का?

असे दिसून येते की एकदा मूळ वाटप रद्द झाले आणि पुन्हा सुरू करणे अंतिम झाले की, वाटप केलेल्या जागेवर नियतभागीला कोणताही अधिकार नाही.नियम ११-डी केवळ मालमत्ता अधिकाऱ्याला देण्यात आलेल्या विवेकाधीन अधिकाराशी संबंधित आहे. अर्ज करणे हा पूर्वीच्या निर्गामी हस्तांतरणकर्त्याचा एकमेव अधिकार होता. अर्ज केल्यावर, त्याला नियमांतर्गत दिलेल्या निकषांची पूर्तता करावी लागेल. गमावलेल्या अधिकारांमधून मागच्या दारातून प्रवेश देण्यासाठी नियम ११-डी लागू करण्यातील प्रामाणिकपणाबाबत आम्हाला शंका आहे.परंतु या प्रकरणातील तथ्यांवर, नियम ११-डी सादर करण्याच्या शहाणपणात जाण्याची आवश्यकता नाही. हे सांगण्यासाठी पुरेसे आहे की ते त्याला हक्क म्हणून वाटपाचा कोणताही अधिकार देत नाही. निर्गामी हस्तांतरितीला नियमाच्या भाषेत हा एक विवेकाधीन लाभ देण्याचा प्रयत्न केला जात असल्याने, निर्गामी हस्तांतरितीने, प्रत्यक्षात आणि प्रत्यक्षात, वास्तविक, अस्सल आणि प्रामाणिक हस्तांतरिती असणे आवश्यक आहे आणि केवळ त्याच्यासाठी नियम ११ अंतर्गत विचारार्थ लाभ दिला जाऊ शकतो.

या प्रकरणातील तथ्यांवर आणि वर वर्णन केलेल्या परिस्थितीनुसार, तो हस्तांतरिती नाही हे स्पष्ट आहे.पण तो वरील तीन व्यक्तींसाठी आणि त्यांच्या वतीने काम करत आहे.अशा परिस्थितीत, उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याला नियम ११-डी अंतर्गत अधिकार वापरण्याचे आणि जागेचे पुनर्वाटप करण्याचे निर्देश देणे पूर्णपणे चुकीचे होते.

त्यानुसार खर्च रु. १०,००० सह अपीलास अनुमती दिली जाते.

आर. पी.

अपील अनुमत.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरीता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.