प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

रिट याचिका सिविल सं 5797/2022

सीताराम तामराकर पिता स्वर्गीय कृष्ण चंद्र तामराकर 61 वर्ष निवासी हाई–11, लक्ष्मी निवास कॉलोनी, लोधीपारा, सरकार, बिलासपुर जिला बिलासपुर छत्तीसगढ़

---याचिकाकर्ता

बनाम

1 – रायपुर विकास प्राधिकरण अपने मुख्य कार्यकारी अधिकारी के द्वारा, दूसरी मंजिल, भक्त माता कर्म व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेंद्र नगर, रायपुर जिला रायपुर छत्तीसगढ़

2 – मुख्य कार्यकारी अधिकारी रायपुर विकास प्राधिकरण, दूसरी मंजिल, भक्त माता कर्म व्यवसायी परिसरा, न्यू राजेंद्र नगर, रायपुर जिला रायपुर छत्तीसगढ़

3 – राजस्व अधिकारी (तहसीलदार) रायपुर विकास प्राधिकरण, दूसरी मंजिल, भक्त माता कर्म व्यवसायी परिसर, न्यू राजेंद्र नगर, रायपुर जिला रायपुर छत्तीसगढ़।

---प्रत्यर्थी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

याचिकाकर्ता हेतु :सुश्री चेतना शर्मा, अधिवक्ता श्री आर. एस. बघेल, अधिवक्ता।

उत्तरवादी संख्या :श्री सतीश गुप्ता, अधिवक्ता।

माननीय श्री अरविंद कुमार वर्मा, न्यायाधीश

पीठ पर आदेश

26.06.2025

1. यह रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत निम्नलिखित अनुतोष के साथ दायर की गई है:

"10. अनुतोष चाहा गया :––

1).माननीय न्यायालय उत्तरवादी से मामले के अभिलेख मंगवाने की कृपा करें।

2)माननीय न्यायालय कृपया उत्तरवादी को याचिकाकर्ता के नाम पर कमल विहार में प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 के पंजीकरण के लिए औपचारिकताएं पूरी करने का निर्देश देने की कृपा करें।

3).माननीय न्यायालय कृपया उत्तरवादी को निर्देश दे कि वे याचिकाकर्ता द्वारा जमा की गई सारी धनराशि अर्थात 2,33,625/– रुपये (दो लाख तैंतीस हजार छह सौ पच्चीस) और 20,57,883/– रुपये (बीस लाख सत्तावन हजार आठ सौ तिरासी) जमा की दिनांक से वास्तविक वापसी की दिनांक तक 18% प्रति वर्ष ब्याज के साथ किसी अन्य रिट/रिटों, आदेश/आदेशों की रिट जारी करके वापस करें।

4).कोई अन्य अनुतोष जो माननीय न्यायालय वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार उचित समझे।"

2. इस मामले के सुसंगत तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता को उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा रायपुर में 'कमल विहार' नामक अपनी नव विकसित उपनिवेशीकरण योजना में दो भूखंड आवंटित किए गए हैं।याचिकाकर्ता ने एक भूखंड की पूरी राशि जमा कर दी है।बाद में, याचिकाकर्ता ने एक भूखंड (ए–49 ए) को वापस करने और शेष एक भूखंड (बी–41) के भुगतान के विरुद्ध जमा किए गए पंजीकरण शुल्क को समायोजित करने के लिए आवेदन किया।याचिकाकर्ता के अनुरोध को स्वीकार करने के बजाय, उत्तरवादी ने याचिकाकर्ता को सूचित किया है कि प्लॉट संख्या बी–41 मूल भूमि मालिक को आवंटित कर दिया गया है और पंजीकरण शुल्क 2,33,625 रुपये जब्त कर लिया गया है और शेष राशि जो 20,57,883 रुपये है, उसे बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।याचिकाकर्ता की सहमति के बिना, पंजीकरण शुल्क जब्त कर लिया गया और शेष राशि याचिकाकर्ता के बैंक खाते में जमा कर दी गई।भूखंड देने से इनकार करना और पूरी भुगतान की गई राशि एकतरफा जमा करना तथा उस प्लॉट के लिए पंजीकरण शुल्क जब्त करना मनमाना, अवैध तथा विधि त्रुटिपूर्ण है। इसलिए, यह रिट याचिका प्रस्तुत किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादियों द्वारा प्लॉट बी–41/सेक्टर–2 आवंटित न करने की कार्यवाही मनमानी और अवैध है, क्योंकि याचिकाकर्ता ने इस प्लॉट के लिए पहले ही ईएमडी जमा कर दी है।प्रतिवादी संख्या1 द्वारा बी–41/सेक्टर–2 के आवंटन को रद्द करने के संबंध में कोई सूचना नहीं दी गई है।बिना किसी ब्याज के एकतरफा रूप से 20,57,883/– रुपये जमा करने का कार्य मनमाना है।बिना किसी ब्याज के एकतरफा रूप से 20,57,883/– रुपये जमा करने का कार्य मनमाना है। याचिकाकर्ता की कोई गलती न होने पर प्लॉट संख्या बी/41/सेक्टर–2 के लिए 2,33,625/– रुपये, जो कि बयाना राशि/पंजीकरण शुल्क है, जब्त करने का प्रतिवादियों का कार्य मनमाना और कानून की दृष्टि से अनुचित है।याचिकाकर्ता को उसकी संपत्ति अर्थात प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 से बिना किसी कानूनी प्राधिकार के वंचित कर दिया गया है।अतः, याचिकाकर्ता उपरोक्त प्रार्थना के साथ इस न्यायालय के समक्ष आया है।

4. विद्वान राज्य अधिवक्ता ने याचिकाकर्ता के अधिवक्ता के तर्क का विरोध करते हुए कहा कि वर्तमान याचिका विलंब और कुंडी के कारण पूरी तरह से अवरुद्ध है।इसके अलावा, याचिकाकर्ता ने तथ्यात्मक पहलुओं को जानने के बावजूद एक आलसी रवैया दिखाया, मामले को लेकर सोया रहा, और प्रतिवादी द्वारा भेजे गए ढेरों मांग नोटिसों का जवाब नहीं दिया।अब अचानक, याचिकाकर्ता ने 20,57,883/– रुपये की विवादित राशि प्राप्त करने के बावजूद यह याचिका दायर की है, जो प्रतिवादी द्वारा उसके बैंक खाते में पहले ही जमा कर दी गई थी।दिनांक 06.05.2015 के पत्र (अनुलग्नक पी/4) के माध्यम से, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 को सूचित किया कि वह प्लॉट संख्या ए–49 ए नहीं खरीदना चाहता है और केवल प्लॉट संख्या बी–41 को ही अपने पास रखना चाहता है, जिस पर, दिनांक 29.05.2015 के पत्र के माध्यम से उत्तर देने वाले प्रतिवादियों के कार्यालय ने स्पष्ट रूप से उपरोक्त पत्र का उत्तर देते हुए कहा कि असावधानी के कारण प्लॉट संख्या बी–41 (सेक्टर–2) जिसका क्षेत्रफल 1290.59 वर्ग फीट है, को बिक्री के लिए विज्ञापित किया गया था और वास्तविक गलती से लॉटरी में शामिल कर दिया गया था और यह पहले से ही मूल भूमि विस्थापित के नाम पर आवंटित था और इसलिए, इसे याचिकाकर्ता को आवंटित करना संभव नहीं था।इस पत्र दिनांक 29.05.2015 में याचिकाकर्ता को यह भी सूचित किया गया कि प्लॉट संख्या बी–41 सेक्टर–2, जिसका क्षेत्रफल 1290.59 वर्ग फीट है, का पंजीकरण शुल्क 3,17,063/– रुपये प्लॉट संख्या ए–49 ए सेक्टर–14 ए, जिसका क्षेत्रफल 1771.20 वर्ग फीट है, में समायोजित कर दिया गया है तथा दिए गए चेक की राशि 17,40,820/– रुपये भी प्लॉट संख्या ए–49 ए सेक्टर–14 ए (1771.20 वर्ग फीट) के खाते में जमा कर दी गई है, याचिकाकर्ता से शेष राशि 6,87,828/– रुपये जमा करने का अनुरोध किया गया है।इसके बाद, शेष राशि 6,87,828/– रुपये के भुगतान के लिए याचिकाकर्ता को विभिन्न तिथियों अर्थात 23.09.2017, 30.11.2017, 21.08.2018 और 31.01.2022 को कई अनुस्मारक भेजे गए।आश्चर्यजनक रूप से, उपर्युक्त किसी भी मांग नोटिस को याचिकाकर्ता द्वारा कभी चुनौती नहीं दी गई और लगभग 6 वर्षों की अस्पष्ट और अत्यधिक देरी के बाद, अब याचिकाकर्ता ने आकर 31.01.2022 (पी/5) के पत्र को चुनौती दी है। याचिकाकर्ता ने कोई विवाद नहीं उठाया है या दिनांक 21.08.2018, 23.09.2017, 30.11.2017 और 21.08.2018 के पूर्व पत्रों को चुनौती नहीं दी है।इसके अलावा, उत्तर देने वाले प्रतिवादियों ने याचिकाकर्ता के अनुरोध पर अनुलग्नक पी/6 दिनांक 11/02/2022 और अनुलग्नक पी/8 दिनांक 10/05/2022 के अनुसार अनुलग्नक पी/7 के अनुसार व्यक्तिगत सुनवाई की और उसके बाद, याचिकाकर्ता के दिए गए बैंक खाते में 20,57,883/– रुपये की राशि जमा कर दी।इसलिए, याचिकाकर्ता किसी भी राहत के लिए हकदार नहीं है।

5. पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया तथा अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया गया।

6. इस रिट याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा उठाया गया परिवादी यह है कि ज्ञापन दिनांक 12.3.2015 के तहत याचिकाकर्ता को लॉटरी ड्रॉ में प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 आवंटित किया गया था, उसने पूरी राशि जमा कर दी थी, लेकिन संबंधित प्रतिवादी–प्राधिकारी ने उक्त प्लॉट को उसके पक्ष में पंजीकृत करने के बजाय,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उसके द्वारा जमा की गई राशि को इस आधार पर वापस कर दिया कि उक्त प्लॉट लॉटरी ड्रॉ से बहुत पहले ही मूल भूमि विस्थापित के पक्ष में आवंटित किया जा चुका है और इसे अनजाने में लॉटरी ड्रॉ प्रणाली में शामिल कर दिया गया है।याचिकाकर्ता की आगे की शिकायत यह है कि प्रतिवादी–आरडीए को सौंपे गए प्लॉट संख्या 49 ए/सेक्टर 14 ए के संबंध में याचिकाकर्ता द्वारा जमा किए गए 2,33,625/– रुपये के पंजीकरण शुल्क को संबंधित प्रतिवादी द्वारा मनमाने ढंग से जब्त कर लिया गया है।

7. प्रतिवादियों की ओर से दाखिल रिटर्न के अनुसार, प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 का आवंटन मूल भू–विस्थापित के पक्ष में किए जाने की जानकारी पत्र दिनांक 29.5.2015 द्वारा दी गई है।इस पत्र में याचिकाकर्ता को यह भी सूचित किया गया कि प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 के लिए उसके द्वारा जमा की गई राशि, जिसमें पंजीकरण शुल्क 3,17,623/– रुपये शामिल हैं, प्लॉट संख्या 49 ए/सेक्टर 14 ए के खाते में जमा कर दी गई है और उससे शेष राशि जमा करने का अनुरोध किया गया है।इसके बाद, शेष राशि जमा करने के लिए याचिकाकर्ता को कई अनुस्मारक भेजे गए, अंततः 31.1.2022 को, लेकिन याचिकाकर्ता उपस्थित नहीं हुआ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. उपर्युक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि दिनांक 29.5.2015 के पत्र के माध्यम से याचिकाकर्ता को संबंधित प्रतिवादी प्राधिकारियों द्वारा विधिवत सूचित किया गया है कि प्लॉट संख्या बी–41/सेक्टर–2 को उसमें उल्लिखित कारणों से उसके पक्ष में आवंटित नहीं किया जा सकता है।याचिकाकर्ता के नाम पर कमल विहार में प्लॉट संख्या बी–41/सेक्शन–2 के पंजीकरण के लिए औपचारिकताएं पूरी करने हेतु प्रतिवादियों को निर्देश देने की मांग वाली तत्काल रिट याचिका 19.12.2022 को अर्थात् लगभग 7 वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद दायर की गई है।याचिकाकर्ता ने रिट याचिका में दावा किए गए राहत प्रदान करने के लिए इस न्यायालय से संपर्क करने में हुई अत्यधिक देरी के लिए कोई उचित स्पष्टीकरण नहीं दिया है।

9. यह सत्य है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका दायर करने के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं है, सामान्यतः रिट याचिका एक उचित समय के भीतर दायर की जानी चाहिए।यह सर्वविदित है कि लंबे समय के बाद न्यायालय का दरवाजा खटखटाने वालों के पक्ष में विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है।न्यायसंगत क्षेत्राधिकार के प्रयोग के लिए विलंब और लापरवाही सुसंगत कारक हैं।भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करते हुए, न्यायालय के पास परमादेश रिट देने से इनकार करने की पर्याप्त शक्ति है, जब यह पाया जाता है कि याचिकाकर्ता की ओर से लापरवाही या चूक के कारण देरी हुई थी।कई निर्णयों से यह स्थापित हो चुका है कि देरी समता को पराजित करती है और न्यायालय केवल उन्हीं लोगों की मदद करता है जो सतर्क रहते हैं और अपने अधिकारों के प्रति लापरवाह नहीं रहते है।

10. सिटी एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन बनाम दोसु आर्देशिर भिवंडीवाला एवं अन्य, रिपोर्ट (2009) 1 एससीसी 168 के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया हैः

यह सर्वविदित है और हमें इसे पुनः कहने की आवश्यकता नहीं है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत, किसी उच्च न्यायालय का उचित रिट, विशेष रूप से परमादेश रिट, जारी करने का अधिकार अत्यधिक विवेकाधीन है।इस अनुतोष का दावा अधिकार के रूप में नहीं किया जा सकता है।अनुतोष देने से इनकार करने का एक आधार यह है कि उच्च न्यायालय में आवेदन करने वाला व्यक्ति अस्पष्टीकृत विलंब और लापरवाही का दोषी है।रिट हेतु न्यायालय का रुख करने में अत्यधिक देरी एक रिट को अस्वीकार करने हेतु एक पर्याप्त आधार है।"

11. जम्मू और कश्मीर राज्य बनाम आर.के. जालपुरी एवं अन्य(2015) 15 एससीसी 602 में दर्ज मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया :---

"रिट याचिका पर निर्णय करते समय एक रिट न्यायालय को दावे की प्रकृति और रिट याचिकाकर्ता की ओर से हुई अस्पष्टीकृत देरी के प्रति सजग रहना आवश्यक है।पुराने दावों पर तब तक निर्णय नहीं किया जाना चाहिए जब तक कि हस्तक्षेप न करने से गंभीर अन्याय न हो।"

12. जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, वर्तमान मामले में, वाद का कारण, यदि कोई हो, तो याचिकाकर्ता को वर्ष 2015 में ही प्राप्त हो गया था, जब प्रतिवादियों ने याचिकाकर्ता को संबंधित भूखंड आवंटित करने में अपनी असमर्थता दिखाई थी।हालाँकि, याचिकाकर्ताओं ने उसके तुरंत बाद या उचित समयावधि के भीतर उसकी शिकायत पर विचार करना आवश्यक या उचित नहीं समझा।रिट याचिका में रिट याचिका दायर करने में सात वर्षों की अत्यधिक देरी के लिए कोई स्पष्टीकरण, या कहें कि संतोषजनक स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। इस न्यायालय में परमादेश रिट के लिए आने में हुई अत्यधिक देरी के लिए किसी ठोस स्पष्टीकरण के अभाव में, वर्तमान याचिका में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और रिट याचिका देरी और लापरवाही के साथ-साथ गुण-दोष के आधार पर खारिज किए जाने योग्य है।

13. परिणामस्वरूप, वर्तमान रिट याचिका, गलत धारणा वाली और गुण-दोष से रहित होने के कारण, लागत के संबंध में कोई आदेश दिए बिना खारिज की जाती है।

सही/-

(अरविंद कुमार वर्मा)

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरणः *हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यवाहरिक प्रयोजनों हेतु* ***निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।***

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur