యూనియన్ టెర్రిటరీ, చండీగఢ్ అడ్మిన్ మరియు ఇతరులు
వర్సెస్
మేనేజింగ్ సొసైటీ, గోస్వామి, జి.డి.ఎస్.డి.సి
ఫిబ్రవరి 14, 1996
[కుల్దీప్ సింగ్ మరియు ఎస్.సగీర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తులు]

పంజాబ్ (డెవలప్‌మెంట్ అండ్ రెగ్యులేషన్ యాక్ట్), 1952/చండీగఢ్ లీజు హోల్డ్ ఆఫ్ సైట్‌లు మరియు బిల్డింగ్ రూల్స్, 1973: రూల్ 13 – సొసైటీకి భూమి కేటాయింపు– చట్టబద్ధమైన నిబంధనల ప్రకారం చెల్లించిన గ్రౌండ్ అద్దెలో వ్యత్యాసం మరియు వార్షిక అద్దెను నిర్ణయించిన హైకోర్టు–హైకోర్టు రివైజ్ చేయబడదు–అప్పీల్ జరిగినప్పుడు, చట్టంలోని తప్పనిసరి నిబంధనలను ఉల్లంఘించే ఒప్పందం చట్టపరంగా మాత్రమే చదవబడుతుంది మరియు అమలు చేయబడుతుంది మరియు ఇతర మార్గంలో–సమానమైన ఎస్టోపెల్ పెంచబడదు ఎందుకంటే చట్టానికి వ్యతిరేకంగా ఎటువంటి సాక్ష్యాధారాలు ఉండదు.

సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెం. 10419/1995

పంజాబ్ మరియు హర్యానా హై కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి CWP. నెం. 6149/1991 లో ఉద్భవించినది.

అప్పీలుదారుల తరపున ఎస్.ఉజాగర్, దేవేందర్ వర్మ, నరేష్ బక్షి వాదనలు వినిపించారు.

ప్రతివాదుల తరపున డి. వి. సెఘల్, ఎ. వి. పల్లి మరియు శ్రీమతి రేఖా పల్లి.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు జారీ చేయబడిందిః

చండీగఢ్ పరిపాలన యంత్రాంగం జూన్ 21, 1975 నాటి లేఖ ద్వారా ఇక్కడ అప్పీలులో ప్రతివాదిగా ఉన్న మేనేజింగ్ సొసైటీ, గోస్వామి గణేష్ దత్ సనాతన్ ధరమ్ కాలేజ్, చండీగఢ్ (సొసైటీ) కు 10.5 ఎకరాల భూమిని కేటాయించింది.1991 మార్చి 15న చండీగఢ్ పరిపాలన ఎస్టేట్ అధికారి సొసైటీ ఇప్పటికే చెల్లించిన భూమి అద్దెకు, చట్టబద్ధమైన నిబంధనల ప్రకారం చెల్లించాల్సిన భూమికి మధ్య వ్యత్యాసాన్ని కలిపి రూ.1,74,690 చెల్లించాలని సొసైటీని ఆదేశించారు. ఈ నోటీసును సవాలు చేస్తూ సొసైటీ పంజాబ్, హర్యానా హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్

దాఖలు చేసింది. రిట్ పిటిషన్ ను హైకోర్టు అనుమతించి డిమాండ్ నోటీసును రద్దు చేసింది. చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ చేసిన ఈ అప్పీల్ 1991 అక్టోబర్ 22 నాటి హైకోర్టు తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా ఉంది.

ఎకరాకు రూ.100/- చొప్పున చదరపు గజానికి రూ.10/- చొప్పున 99 ఏళ్ల పాటు సొసైటీకి భూమిని కేటాయించారు. సొసైటీకి కేటాయింపు పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 (చట్టం) మరియు దాని క్రింద రూపొందించిన నిబంధనలకు లోబడి ఉంటుంది. ఈ చట్టం కింద రూపొందించిన చండీగఢ్ లీజ్ ఆఫ్ సైట్స్ అండ్ బిల్డింగ్స్ రూల్స్, 1973 (నిబంధనలు) 1973 ఆగస్టు 20 నుంచి అమల్లోకి వచ్చాయి. నిబంధనల్లోని 13 వ నిబంధన ఇలా ఉంది.

"13. అద్దె, చెల్లించకపోవడం వల్ల కలిగే పర్యవసానాలు. ప్రీమియంతో పాటు, స్థలం లేదా భవనానికి సంబంధించి, లీజుదారుడు ఈ క్రింది విధంగా అద్దె చెల్లించాలి:

(i) వర్షిక అద్దె మొదటి 33 సంవత్సరాలకు ప్రీమియంలో 2-1/2% ఉంటుంది, దీనిని చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ తదుపరి 33 సంవత్సరాలకు ప్రీమియంలో 3-3/4% మరియు లీజు యొక్క మిగిలిన కాలానికి ప్రీమియంలో 5% పెంచవచ్చు.
(ii) ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ నుంచి ఎలాంటి డిమాండ్ లేకుండా ప్రతి సంవత్సరం నిర్ణీత తేదీలో అద్దె చెల్లించాలి.
ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ మంచి మరియు తగిన కారణాల వల్ల గడువు తేదీ నుండి వాస్తవ చెల్లింపు తేదీ వరకు సంవత్సరానికి 6% వడ్డీని చెల్లించి మొత్తంగా ఆరు నెలల వరకు అద్దె చెల్లించే సమయాన్ని పొడిగించవచ్చు.

(iii) నిర్ణీత తేదీలోగా అద్దె చెల్లించకపోతే, లీజుదారుడు 1973 యొక్క చట్టం నెంబరు 17 ద్వారా సవరించబడిన పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 లోని సెక్షన్ 8 లో నిర్దేశించిన విధంగా విధించబడే మరియు వసూలు చేయాల్సిన మొత్తంలో 100% మించకుండా జరిమానా చెల్లించాల్సి ఉంటుంది".

చట్టం, నిబంధనల ప్రకారం లీజుదారుడు ప్రీమియంతో పాటు మొదటి 33 ఏళ్లకు ప్రీమియంలో 2-1/2 శాతం చొప్పున వార్షిక అద్దె చెల్లించాల్సి ఉంటుందని పైన పేర్కొన్న రూల్ 13 ద్వారా స్పష్టమవుతోంది. సొసైటీ విషయంలో ఎకరాకు రూ.100 చొప్పున ప్రీమియం నిర్ణయించడం నిబంధనలను ఉల్లంఘించడమే. నిబంధనల ప్రకారం వార్షిక అద్దెను నిర్ణయించిన దానికంటే తక్కువ రేటుతో నిర్ణయించడానికి చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ కు విచక్షణ లేదు. చండీగఢ్ రికగ్నైజ్డ్ స్కూల్స్ మేనేజ్మెంట్ అసోసియేషన్ చైర్మన్ డాక్టర్ ఎంఎల్ సైనీ అనే వ్యక్తి రాజ్యసభ కమిటీ ముందు దాఖలు చేసిన ఫిర్యాదుపై అభిప్రాయాలు సిద్ధం చేస్తున్నప్పుడు, సొసైటీకి, మరేదైనా విద్యా సంస్థకు కేటాయించిన భూమికి సంబంధించి వార్షిక అద్దెను నిర్ణయించడం పరిపాలన దృష్టికి వచ్చిందని చండీగఢ్ యంత్రాంగం పేర్కొంది. నిబంధనల్లోని రూల్ 13ను ఉల్లంఘించింది. ఈ పరిస్థితుల్లోనే 1975 లో జరిగిన పొరపాటును 1991 లో సరిదిద్దాలని కోరారు. ఈ చట్టం, నిబంధనల ప్రకారం సమీక్షించే అధికారం లేదని, అందువల్ల 16 ఏళ్ల తర్వాత చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ తన ఉత్తర్వులను పునఃసమీక్షించలేకపోయిందని పేర్కొంటూ సొసైటీ ఈ చర్యను హైకోర్టులో సవాలు చేసింది. కేటాయించిన స్థలంలో సొసైటీ భారీగా ఖర్చు చేసి భవనాలు మొదలైన వాటిని నిర్మించినప్పుడు సొసైటీకి అనుకూలంగా ఉత్తర్వులు జారీ చేయకుండా చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ అడ్డుకుందని వాదించారు. ఈ చట్టం, నిబంధనల ప్రకారం ఎలాంటి సమీక్షా అధికారాలు లేనప్పుడు చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ 1975 జూన్ 21 నాటి కేటాయింపు లేఖలో నిర్ణయించిన వార్షిక అద్దెను సవరించలేదనే చిన్న కారణంతో హైకోర్టు ఈ రిట్ పిటిషన్ ను అనుమతించింది.

నిబంధనల్లోని తప్పనిసరి నిబంధనల ఆధారంగా డిమాండ్, నోటీసును కొట్టివేయడంలో హైకోర్టు పేటెంట్ తప్పిదం చేసిందని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. ఈ కేసులో వాస్తవాలు, పరిస్థితులపై సమీక్ష ప్రసక్తే లేదన్నారు. చండీగఢ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ ఈ కేటాయింపును రద్దు చేయలేదు. ఇది పేటెంట్ తప్పును మాత్రమే సరిదిద్దింది, దీనిని జీవించడానికి అనుమతించలేము.. ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ లేదా మరే ఇతర అథారిటీ అయినా మనసు పెట్టి నిబంధనల్లోని రూల్ 13 కింద ఇచ్చిన దానికంటే తక్కువ రేటుకు వార్షిక అద్దెను నిర్ణయిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేసినట్లు రికార్డుల్లో ఏమీ లేదు. చట్టంలోని తప్పనిసరి నిబంధనల సడలింపునకు అనుమతించే చట్టం కింద గానీ, నిబంధనల ప్రకారం గానీ మాకు ఎలాంటి అధికారాలు చూపించలేదు. తప్పనిసరి చట్ట

నిబంధనలను ఉల్లంఘించే ఒప్పందాన్ని చట్ట పరంగా మాత్రమే చదవవచ్చు మరియు అమలు చేయవచ్చు మరియు మరే విధంగానూ కాదు. ఎస్టోపిల్ శాసనం లేనందున ఈ సందర్భంలో సమానమైన ఎస్టోపిల్ అనే ప్రశ్న ఉత్పన్నం కాదు.

అందువల్ల హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును కొట్టివేస్తూ అప్పీలుకు అనుమతిస్తున్నాము. హైకోర్టులో సొసైటీ దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ కొట్టివేయబడుతుంది. ఖర్చులు లేవు.

అప్పీలు అనుమతించబడినది.