

राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ

एकलपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 4386/2005

महात्मा ज्योतिबा फुले राष्ट्रीय संस्थान, जयपुर, श्री निर्मल पंवार, अधिकृत प्रतिनिधि,  
कटारिया भवन, मिर्जा इस्माइल रोड, जयपुर 302001 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, आर.सी. दवे मार्ग, ज्योति नगर, जयपुर मुख्य संपदा प्रबंधक, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर के माध्यम से।
2. राजस्थान सरकार को सचिव, शहरी विकास एवं आवासन विभाग, सचिवालय, राजस्थान सरकार, जयपुर के माध्यम से।

----प्रत्यर्थी

---

याचिकाकर्ता (गण) की ओर से : श्री राजीव सुराणा वरिष्ठ अधिवक्ता  
श्री उमंग जैन, अधिवक्ता के साथ।  
प्रत्यर्थी (गण) की ओर से : श्री अजय शुक्ला, सलाहकार।

---

माननीय न्यायमूर्ति समीर जैन

आदेश

रिपोर्टेबल

आदेश सुरक्षित करने की तिथि : 23/05/2023  
आदेश उच्चारित करने की तिथि : 11/07/2023

1. तत्काल रिट याचिका निम्नलिखित प्रार्थनाओं के साथ भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर की गई है:-

“(i) कृपया इस मामले से संबंधित संपूर्ण रिकॉर्ड मंगवाया जाए और उसकी जांच की जाए।

(ii) उचित रिट आदेश या निर्देश द्वारा दिनांक 12/03/2004 और 27/11/2004 के आक्षेपित आदेश को कृपया रद्द किया जाए और आपास्त किया जाए तथा परिणामस्वरूप भूमि के आवंटन को रद्द करने में प्रतिवादियों की कार्रवाई को अवैध, अनुचित, मनमाना और

*असंवैधानिक घोषित किया जाए।*

*(iii) उपयुक्त रिट आदेश या निर्देश द्वारा सेक्टर-5, मानसरोवर में स्थित 6350 वर्ग मीटर की याचिकाकर्ता को आवंटित भूमि का आवंटन तत्काल बहाल किया जाए और माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के अनुसार याचिकाकर्ता को कब्जा सौंपा जाए।*

*(iv) समुचित रिट आदेश या निर्देश द्वारा कोई अन्य उचित राहत, जिसका याचिकाकर्ता पात्र पाया जाता है, भी याचिकाकर्ता के पक्ष में प्रदान की जाए।*

*इसलिए, विनम्रतापूर्वक प्रार्थना की जाती है कि रिट याचिका को ऊपर दी गई प्रार्थना के अनुसार अनुमति दी जाए।"*

2. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता राजस्थान सोसायटी अधिनियम के तहत पंजीकृत एक शैक्षिक सोसायटी है। याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर के समक्ष भूमि आवंटन के लिए आवेदन किया और भूमि संपत्ति निपटान विनियमन, 1970 (मानसरोवर योजना) के अंतर्गत आवंटन आदेश संख्या 676 दिनांक 19.07.2001 द्वारा याचिकाकर्ता-सोसाइटी को सेक्टर 5, मानसरोवर स्थित 6,350 मीटर वर्ग आवंटित की गई। आवंटन के अनुसरण में, याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने तुरंत 97,790/- रुपये की राशि जमा कर दी। याचिकाकर्ता ने, एक शैक्षिक सोसायटी होने के नाते, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को भूमि आवंटन सरकारी स्तर पर रियायती दरों पर करने के लिए लिखा और तदनुसार, याचिकाकर्ता की फाइल शहरी विकास और आवास विभाग, सचिवालय, राजस्थान सरकार को भेज दी गई। इस संबंध में मुख्य संपदा प्रबंधक, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा उक्त विभाग को पत्र भी लिखा गया था, जिसमें बताया गया था कि शैक्षणिक संस्थानों को रियायती दर पर भूमि का आवंटन किया जा सकता है। इसके बाद 17.06.2003 को सोसायटी के तत्कालीन अध्यक्ष श्री. तारा चंद चंदेल ने राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को पत्र लिखकर कहा कि याचिकाकर्ता-सोसायटी को जारी किए गए आवंटन पत्र में भूमि का उपयोग "सामुदायिक केंद्र" अर्थात् कम्युनिटी सेंटर के रूप में उल्लेखित किया गया है, जबकि इसमें संशोधन किया जाना चाहिए और भूमि उपयोग का उल्लेख "शिक्षण संस्थान" अर्थात् शैक्षणिक संस्थान के रूप में किया जाए।

3. हालाँकि, दिनांक 12.03.2004 के आदेश के तहत, शैक्षणिक संस्थानों के लिए रियायती कीमतों की प्रयोज्यता के संबंध में राज्य सरकार के निर्णय को सूचित किए बिना,

राजस्थान हाउसिंग बोर्ड ने एक आदेश पारित किया जिसके तहत याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में किया गया आवंटन रद्द कर दिया गया और याचिकाकर्ता-सोसाइटी द्वारा जमा की गई 97,790/- रुपये की राशि जब्त कर ली गई। इसके बाद, याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने 10.08.2004 को राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को एक पत्र लिखकर पूरी शेष राशि जमा करने की इच्छा व्यक्त की। इसके बावजूद, और रद्दीकरण की किसी भी सूचना के बिना, याचिकाकर्ता-सोसाइटी को 27.11.2004 को एक पत्र प्राप्त हुआ जिसमें शेष राशि जमा करने के याचिकाकर्ता के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया था। याचिकाकर्ता-सोसाइटी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की उपरोक्त कार्रवाइयां पूरी तरह से मनमानी और अवैध हैं, जो आवंटन के नियमों और प्रावधानों का और शैक्षणिक संस्थान के लिए निर्धारित रियायती दरों पर आवंटन का उल्लंघन है।

4. इस पृष्ठभूमि में, याचिकाकर्ता-सोसाइटी के विद्वान अधिवक्ता ने निम्नलिखित आधारों पर आवंटन रद्द करने के आक्षेपित आदेश को रद्द करने की प्रार्थना की:

(क) कि न तो प्रत्यर्थीगण ने याचिकाकर्ता-सोसाइटी को रियायती कीमतों की प्रयोज्यता के बारे में राज्य सरकार के निर्णय के बारे में सूचित किया और न ही राजस्थान हाउसिंग बोर्ड ने अपने आवंटन को रद्द करने से पहले याचिकाकर्ता-सोसाइटी को भूमि रद्द करने का कोई नोटिस दिया, जिसके फलस्वरूप प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के उल्लंघन में कार्य किया गया।

(ख) कि मुख्य संपदा प्रबंधक, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा शहरी विकास और आवास विभाग को लिखे गए उपरोक्त पत्र, जिसमें विभाग को सूचित किया गया था कि शैक्षणिक संस्थानों को रियायती दर पर भूमि का आवंटन किया जा सकता है, और साथ ही इस बारे में बाद में किए गए पत्राचार के आलोक में, याचिकाकर्ता-सोसाइटी को यह विश्वास दिलाया गया कि आवंटन रियायती दरों के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा, जिसके लिए निर्णय शासन स्तर पर लंबित था। इस प्रकार, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में विबंधन के सिद्धांत के साथ-साथ वैध अपेक्षा का सिद्धांत भी लागू होता है। इस संबंध में, अरफ़ात पेट्रोकेमिकल्स प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य बनाम राजस्थान राज्य और अन्य: [2021] 0 सुप्रीम (राज.) 653, मोतीलाल पदमपत शुगर मिल्स कंपनी लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य: (1979) 2 एससीसी 409, राष्ट्रीय भवन निर्माण निगम बनाम एस. रघुनाथन एवं अन्य: (1998) 7 एससीसी 66 में शीर्ष न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया गया था। विबंधन के आधार पर, मैनुअलसंस होटल्स प्राइवेट लिमिटेड

**लिमिटेड बनाम केरल राज्य और अन्य: (2016) 6 एससीसी 766** पर भी निर्भरता रखी गई थी।

5. *इसके विपरीत*, प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के विद्वान अधिवक्ता ने यह कहा कि याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में जारी किया गया आवंटन पत्र सशर्त प्रकृति का था, जो शेष राशि के समय पर जमा होने के अधीन था। इस संबंध में, यह कहा गया कि 97,790/- रुपये की आवश्यक राशि जमा करने के बाद राजस्थान हाउसिंग बोर्ड ने याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में आवंटन पत्र जारी किया। इसके अलावा, जारी किए गए आवंटन पत्र के अनुसार, आवंटन को अंतिम रूप देने के लिए तीन महीने की अवधि के भीतर 50,60,633/- रुपये की राशि जमा कराई जानी थी और इसे जमा करने में विफल रहने पर, याचिकाकर्ता-सोसाइटी को कोई अतिरिक्त सूचना/जानकारी दिए बिना आवंटन स्वचालित रूप से रद्द हो जाएगा। इसलिए, चूंकि याचिकाकर्ता-सोसाइटी शेष राशि जमा न करके आवंटन पत्र की शर्तों का पालन करने में विफल रही, इसलिए उसके पक्ष में किया गया आवंटन रद्द कर दिया गया। इसलिए, यह तर्क दिया गया कि आवंटन के नियम और शर्तों लिए बिल्कुल स्पष्ट थीं जिनमें कहा गया था कि उसमें निर्धारित शर्तों का अनुपालन न करने की स्थिति में आवंटन रद्द कर दिया जाएगा। विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड राजस्थान हाउसिंग बोर्ड (संपत्ति का निपटान) विनियमन, 1970 द्वारा प्रशासित होता है, जिसके तहत विनियमन 21 के निबंधनों के अनुसार, किसी भी समझौते के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन से उक्त प्रासंगिक समझौते के प्रावधान के अनुसार ही निपटा जाएगा। इसलिए, चूंकि याचिकाकर्ता-सोसाइटी आवंटन पत्र जारी होने के बाद तीन महीने की अवधि के भीतर शेष राशि जमा करने में विफल रही, तो उसमें निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार, याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में किया गया ऐसा आवंटन रद्द किए जाने योग्य है। इसके अलावा, विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के दिनांक 26.06.1993 के कार्यालय आदेश पर भरोसा किया और यह कहा कि उसमें निर्धारित शर्त संख्या 6 एवं 7 के अनुसार, यदि आवंटन द्वारा तीन माह की अवधि के भीतर शेष राशि जमा नहीं की जाती है, तो संपूर्ण बिक्री प्रतिफल का 2% राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा जब्त कर लिया जाएगा और उसके बाद आवंटन भी रद्द कर दिया जाएगा। अपने तर्कों के समर्थन में, विद्वान अधिवक्ता ने 2021 के सिविल वाद अपील संख्या 7651-7652 में आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड और अन्य बनाम हीरालाल चंदा में शीर्ष अदालत के फैसले के आदेश पर भरोसा किया।

6. दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा दी गई दलीलों को सुना गया, रिट याचिका के रिकॉर्ड को स्कैन किया गया और अधिवक्ता परिषद में उद्धृत निर्णयों का अवलोकन किया गया।

7. रिकॉर्ड का अवलोकन करने पर, यह पाया गया कि याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर के समक्ष भूमि आवंटन के लिए आवेदन किया था और आवंटन आदेश संख्या 676 दिनांक 19.07.2001 के माध्यम से याचिकाकर्ता-सोसाइटी को भूमि संपत्ति निपटान विनियमन, 1970 (मानसरोवर योजना) के तहत सेक्टर 5, मानसरोवर स्थित 6,350 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गई थी। उसी के अनुसरण में, याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने उक्त आवंटन के लिए 97,790/- रुपये की राशि जमा की। इसके बाद, प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड ने याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में आवंटन पत्र जारी किया। आवंटन पत्र दिनांक 19.07.2001 (अनुलग्नक-2 के रूप में चिह्नित) में विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ता-सोसाइटी के लिए अपेक्षित किया गया था कि वह उक्त पत्र जारी होने की तारीख से 3 महीने की अवधि के भीतर 50,60,633/- की शेष राशि जमा कर दे, जिसमें असफल रहने पर याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में किया गया आवंटन बिना किसी अतिरिक्त सूचना/नोटिस के रद्द कर दिया जाएगा। दिनांक 19.07.2001 के पत्र का प्रासंगिक उद्धरण यहां नीचे दिया गया है:

"उपरोक्त राशि 50,60,633/- रुपये का डिमाण्ड ड्राफ्ट राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर के नाम से बनाकर इस पत्र के जारी होने की दिनांक से तीन माह की अवधि में संलग्न चालान के द्वारा जमा कराकर चालान की तृतीय प्रति एवं वांछित प्रपत्र पूर्ण करके इस कार्यालय में प्रस्तुत करें।

आवंटन की शर्तें:-

1. उपरोक्त राशि निर्धारित अवधि में जमा नहीं कराने पर भूखण्ड का आवंटन बिना किसी पूर्व सूचना के निरस्त कर दिया जावेगा एवं मण्डल इस भूमि को किसी अन्य संस्था को आवंटन करने हेतु पूर्ण रूप से स्वतन्त्र होगा।

2. वार्षिक लीज राशि रु 1,22,238/- अर्द्धवार्षिक किश्तों में दो बार जमा करानी होगी। संस्था द्वारा 9 वर्ष की बकाया राशि एकमुश्त जमा कराने पर मण्डल द्वारा एकमुश्त लीज राशि का प्रमाणपत्र जारी किया जा सकता है।

3. भूखण्ड का उपयोग उसी कार्य हेतु किया जावेगा, जिसके लिये मण्डल ने भूखण्ड आवंटित किया है। किसी अन्य कार्य हेतु भूखण्ड का उपयोग नहीं किया जायेगा और न ही उसका वाणिज्यिक लाभ कमाने की दृष्टि से उपयोग किया जायेगा।
  4. संस्था को आवंटन भूखण्ड पर आवंटन की तारीख से 2 वर्ष की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण कराना होगा। 2 वर्ष की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कराने पर भूखण्ड व उसके पास बने अधूरे भवन को यदि कोई होगा तो मण्डल द्वारा अधिगृहित कर लिया जायेगा जिसका कोई मुआवजा देय नहीं होगा।
  5. यदि शिक्षण/प्रशिक्षण संस्था के लिये भूमि का आवंटन हुआ है तो आवंटी संस्था की उक्त आवंटित भूमि पर निर्मित किये जाने वाले विद्यालय/प्रशिक्षण संस्थान में मण्डल के कर्मचारियों के बच्चों के प्रवेश के लिये 5 प्रतिशत सीटों के आरक्षित कोटे एवं 50 प्रतिशत शिक्षण शुल्क ही लिये जाने का प्रावधान रखना होगा।
  6. आवंटित भूखण्ड की चार दिवारी के निर्माण पर लगने वाला व्यय संस्था को वहन करना पड़ेगा, जिसका निर्माण मण्डल द्वारा कराया जायेगा।
8. इसके अलावा, प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी कार्यालय आदेश दिनांक 26.06.1993 के अनुसार, ऐसी स्थिति में, जहां कोई आवंटी आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर आवश्यक शेष राशि जमा करने में विफल रहता है, तो आवंटिती द्वारा जमा किए गए कुल विक्रय प्रतिफल की 2% राशि जब्त कर ली जाएगी और इस प्रकार जारी किए गए आवंटन पत्र का कोई महत्व नहीं रहेगा। कार्यालय आदेश दिनांक 26.06.1993 द्वारा बताई गई उक्त शर्त संपत्ति निपटान विनियमन, 1970 के विनियमन 21 के अनुरूप है। इसे यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"21. प्रावधान का उल्लंघन

किसी भी समझौते के किसी भी प्रावधान के प्रत्येक उल्लंघन का निपटान संबंधित समझौते के प्रावधानों या इन विनियमों या अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों, विनियमों और उप-कानूनों के

अनुसार किया जाएगा।

9. इसके अलावा, प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा जारी दिनांक 20.02.2003 के पत्र के माध्यम से, याचिकाकर्ता-सोसाइटी को पर्याप्त रूप से यह स्पष्ट कर दिया गया था कि राजस्थान हाउसिंग बोर्ड याचिकाकर्ता-सोसाइटी को आरक्षित मूल्य से कम/सब्सिडी वाली कीमत पर भूमि आवंटित करने में सक्षम नहीं है क्योंकि राज्य सरकार से ऐसा कोई निर्देश प्राप्त नहीं हुआ था। इसके अलावा, उक्त पत्र में यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के प्रावधानों/नियमों के अनुसार, यदि आवंटिती को एक सरकारी सहायताप्राप्त सोसायटी के रूप में भूमि प्राप्त हो रही है, तो आरक्षित मूल्य से कम राशि वसूलने का प्रावधान है। हालाँकि, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, चूंकि याचिकाकर्ता-सोसायटी सरकारी सहायता प्राप्त सोसायटी नहीं थी, याचिकाकर्ता-सोसाइटी, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की ओर से, आरक्षित मूल्य से कम कीमत पर भूमि आवंटित किए जाने की पात्र नहीं थी।

10. साथ ही, यह भी ध्यान रखना भी प्रासंगिक है कि प्रॉमिसरी एस्टोपेल के सिद्धांत और वैध अपेक्षा के सिद्धांत पर याचिकाकर्ता-सोसाइटी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होते हैं क्योंकि अरफात पेट्रोकेमिकल्स (सुप्रा.), मोतीलाल पदमपत शुगर मिल्स (सुप्रा.), नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कॉर्पोरेशन (सुप्रा.) और मैनुअलसंस होटल्स (सुप्रा.) में उक्त निर्णय प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष करों से संबंधित अलग-अलग तथ्यों से संबंध रखते हैं। इसके अलावा, वर्तमान तथ्यों में, याचिकाकर्ता-सोसाइटी के पक्ष में किया गया आवंटन प्रकृति में सशर्त था, जो आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर शेष राशि जमा करने के अधीन था। इसलिए, चूंकि याचिकाकर्ता-सोसाइटी आवंटन पत्र दिनांक 19.07.2001 में शामिल विशिष्ट नियमों और शर्तों को पूरा करने में विफल रही, जो संपत्ति निपटान विनियमन, 1970 के अनुरूप थे, प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की कार्रवाई उचित प्रतीत होती है। इस संबंध में, यह ध्यान रखना उचित है कि शेष राशि जमा करने के लिए दिनांक 19.07.2001 के पत्र में शामिल शर्तों को पूरा करने के स्थान पर, याचिकाकर्ता-सोसाइटी ने सदाशयता से कार्य नहीं किया, और बल्कि समय पर देय शेष राशि का भुगतान किए बिना आवंटित भूमि पर कब्जा प्राप्त करने के लिए, और प्रतिवादी-राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा यथाअपेक्षित भुगतान को प्रभावी करने के लिए बार-बार विस्तार मांगने के लिए अन्य के साथ-साथ, दिनांक 02.07.2001 के पत्र (अनुलग्नक आर/2) और 17.06.2003 (अनुलग्नक

आर/4) के माध्यम से बार-बार प्रयास किए। इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड और अन्य बनाम हीरा लाल चंदा (सुप्रा.) शीर्षक से प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय पूरी तरह से लागू है। प्रासंगिक उद्धरण यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“8. प्राथमिक मुद्दा जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या वास्तव में अपीलकर्ता की ओर से कोई चूक हुई थी या इसके विपरीत क्या यह प्रतिवादी था जो संभावित आवंटि के रूप में अपने दायित्वों का उल्लंघन कर रहा था। मुख्य प्रशासक पीयूडीए एवं अन्य बनाम शबनम विर्क के मामले में, इस न्यायालय ने उपभोक्ता पर आवंटन के नियमों और शर्तों के बाध्यकारी प्रभाव पर चर्चा की। इस न्यायालय ने निर्णय किया कि उपभोक्ता आवंटित मकान की बढ़ी हुई कीमत का भुगतान करने के लिए बाध्य है क्योंकि आवंटन की शर्तों में निर्दिष्ट है कि पहले घोषित कीमत एक अस्थायी मूल्यांकन है और संशोधन के अधीन है। इस प्रकार, यदि प्रतिवादी आवंटन की शर्तों को पूरा करने में विफल रहा है तो अपीलकर्ता आवंटन रद्द करने का पात्र है। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि प्रतिवादी को कभी भी कोई औपचारिक आवंटन नहीं किया गया था और पंजीकरण के लिए प्रारंभिक राशि जमा करने पर, उसका नाम योजना के तहत पंजीकृत किया गया था। अपीलकर्ता के अनुसार, 3 सितंबर 1993 को प्रतिवादी को एक पत्र भेजा गया था जिसमें योजना के तहत प्रारंभिक राशि या तीन किस्तों में अग्रिम राशि जमा करने की आवश्यकता थी। प्रतिवादी पत्र की प्राप्ति पर विवाद करता है और जिला फोरम ने मुख्य रूप से इस आधार पर उसके पक्ष में फैसला सुनाया कि अपीलकर्ता को रसीद का सबूत पेश करना चाहिए था जो नहीं किया गया। हालाँकि, महत्वपूर्ण परिस्थिति, जो मामले पर असर डालती है, वह यह है कि इसके बाद, अपीलकर्ता ने 15 अप्रैल 1999 को प्रतिवादी को सूचित किया कि उसे 3 सितंबर 1993 के पहले पत्र के संदर्भ में प्रारंभिक धन जमा करने का प्रमाण प्रस्तुत करना होगा। इसमें 3 सितंबर 1993 के पहले पत्र का स्पष्ट संदर्भ था। प्रतिवादी एक अधिवक्ता है और यह एक ऐसा तथ्य है जो कानूनी रूप से प्रशिक्षित

व्यक्ति का ध्यान नहीं भटकाएगा। अपने उत्तर में, जो 3 मई 1999 को दिया गया था, प्रतिवादी ने 3 सितंबर 1993 के पहले पत्र की प्राप्ति से इनकार नहीं किया। अपने उत्तर द्वारा, प्रतिवादी ने राशि जमा करने के लिए डेढ़ माह का समय मांगा। हालाँकि, प्रतिवादी ने वस्तुतः कोई आवश्यक राशि जमा नहीं की जिसके कारण 29 मई 2000 को पंजीकरण रद्द हो गया। प्रतिवादी को रद्दकरण पत्र प्राप्त हुआ था, जिसे 12 दिसंबर 2008 को हाउसिंग बोर्ड के एस्टेट मैनेजर को और उसके बाद 2 अगस्त 2010 को शहरी विकास आयुक्त को लिखे गए उसके पत्र के अनुसार स्वीकार किया गया है। आवंटन रद्द होने के बाद भी, प्रतिवादी ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के तहत इस संबंध में प्राप्त उपचारों का प्रयोग करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया। प्रतिवादी को स्पष्ट रूप से 2011 में अपने कानूनी उपायों का सहारा लेने के लिए प्रोत्साहित किया गया क्योंकि हाउसिंग बोर्ड द्वारा 6 अगस्त 2009 को एक नीतिगत निर्णय लिया गया था जिसके निबंधनों के अनुसार, यह निर्धारित किया गया था कि जहां हाउसिंग बोर्ड की प्रशासनिक त्रुटि के कारण पंजीकरण/आवंटन रद्द कर दिया गया है, तो उसे बहाल कर दिया जाएगा यदि आवेदन रद्द होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर आवेदन दायर किया जाता है। दूसरी ओर, ऐसे मामले में, जहां हाउसिंग बोर्ड की ओर से कोई प्रशासनिक त्रुटि नहीं थी, तो उन्हें बहाल नहीं किया जाएगा।

11. इसलिए, यहां ऊपर की गई टिप्पणियों के आलोक में, वर्तमान रिट याचिका खारिज की जाती है। लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का भी निपटारा किया जाता है।

(समीर जैन), न्यायमूर्ति

ANIL SHARMA/184

**टिप्पणी:** इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया गया है, जिसे फर्म के निदेशक डॉ. वी. के. अग्रवाल, द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।

**अस्वीकरण:** 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 मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।