

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 291/2011

- राजस्थान आवासन मंडल, भगवान दास रोड, जयपुर अध्यक्ष के माध्यम से
- संपदा प्रबंधक-1, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, प्रताप नगर, सांगानेर, जयपुर

----अपीलकर्ता

बनाम

राजा राम गौड़, वर्तमान में शाखा प्रबंधक, स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एंड जयपुर
एसबीबीजे, बोंली, जिला सवाईमाधोपुर के पद पर कार्यरत हैं

----प्रतिवादी

अपीलकर्ता(ओं) के लिए : श्री आर.ए. कट्टा - श्री एम.के. धाकड़

प्रतिवादी(ओं) के लिए : श्री राजेंद्र यादव

माननीय श्री. जस्टिस पंकज भंडारी

माननीय श्री. जस्टिस भुवन गोयल

आदेशरिपोर्ट योग्य07/02/2024

1. अपीलकर्ता-राजस्थान आवासन मंडल ने यह अपील एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 1624/1998 (राजा राम गौड़ बनाम राजस्थान आवासन मंडल एवं अन्य) में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 10.7.2009 के निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत की है, जिसके तहत विद्वान एकल न्यायाधीश ने प्रतिवादी राजा राम गौड़ द्वारा दायर रिट याचिका को स्वीकार किया है।

2. राजस्थान आवासन मंडल की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री आर.ए. कट्टा ने तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका में इस संबंध में कोई प्रार्थना किए बिना ही दिनांक 02.05.1995 के निरस्तीकरण आदेश को निरस्त कर दिया। यह भी तर्क दिया गया कि आवासन मंडल ने 30.04.1993 को प्रतिवादी को फ्लैट संख्या 52/19 आवंटित किया था। प्रतिवादी ने न तो पूरी राशि जमा की और न ही आंशिक किश्त जमा करने के बाद फ्लैट का कब्जा लिया। आवंटन पत्र में ही प्रतिवादी को यह विकल्प दिया

गया था कि यदि वह किराया-क्रय योजना का लाभ उठाना चाहता है, तो वह एजेंसियों या किसी अन्य व्यक्ति से, जैसा वह उचित समझे, ऋण प्राप्त कर सकता है। यह भी तर्क दिया गया है कि अप्रैल 1993 में आवंटन के बाद, प्रतिवादी ने वर्ष 1996 में फिर से आवेदन किया और इस अपील को दायर करने के बाद भी, इस न्यायालय के निर्देश पर हाउसिंग बोर्ड ने प्रतिवादी को प्रचलित दर पर फ्लैट खरीदने की पेशकश की और इस संबंध में उसे चार विकल्प दिए गए लेकिन प्रतिवादी ने सभी विकल्पों से इनकार कर दिया और 30.04.1993 को उपलब्ध मूल्य पर फ्लैट चाहता था।

3. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने विभिन्न निर्णयों पर भरोसा किया है जो निम्नानुसार हैं:-

(i) तमिलनाडु हाउसिंग बोर्ड और अन्य बनाम सी शोर अपार्टमेंट्स ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (ए.आई.आर 2008 सुप्रीम कोर्ट 1151 (1) में रिपोर्ट किया गया;

(ii) राजस्थान हाउसिंग बोर्ड एवं अन्य आदि बनाम आवासन मंडल पारिजात ऊंचा आयुवर्ग संघर्ष समिति, एआईआर 1996 राजस्थान 47 में रिपोर्ट किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय दिया गया है:-

“हम यह भी मानते हैं कि चूँकि यह विशुद्ध रूप से एक गैर-वैधानिक अनुबंध था, इसलिए इस योजना के पक्षकार योजना में निर्धारित नियमों और शर्तों से शासित होते हैं। यह भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत हस्तक्षेप का विषय नहीं बन सकता। यह भी माना जाता है कि बोर्ड को किसी आवंटि को किसी निश्चित मूल्य पर कोई विशेष आवास आवंटित करने या मांगी गई कीमत कम करने के लिए कोई परमादेश रिट जारी नहीं की जा सकती।”

(iii) राजस्थान हाउसिंग बोर्ड बनाम श्रीमती पार्वती देवी ए.आई.आर 2000 सुप्रीम कोर्ट 1940 में रिपोर्ट किया गया।

4. प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि किराया-खरीद को राजस्थान हाउसिंग बोर्ड (संपत्ति का निपटान) विनियम, 1970 के तहत परिभाषित किया गया है, जो हाउसिंग बोर्ड द्वारा जारी किया गया है, जो निम्नानुसार है: -

“किराया-खरीद या किराया-खरीद प्रणाली से तात्पर्य ऐसी प्रणाली से है जिसमें एक भागीदार किसी योजना के तहत संपत्ति में अधिकार सुरक्षित करने के लिए जमा राशि का भुगतान करके कदम उठाता है और साथ ही निर्दिष्ट वर्षों में फैली मासिक किस्तों की एक निर्दिष्ट संख्या का भुगतान करता है, जिसके दौरान वह उद्देश्य के लिए निर्धारित नियमों और शर्तों पर किरायेदार बना रहता है और उक्त वर्षों की

समाप्ति पर किरायेदार नहीं रहता है और सभी बकाया राशि का भुगतान करने के बाद मालिक बन जाता है।”

5. यह तर्क दिया गया है कि पूरी राशि जमा करने की कोई शर्त नहीं थी, इसलिए प्रतिवादी ने पूरी राशि जमा नहीं की। यह भी तर्क दिया गया है कि हाउसिंग बोर्ड द्वारा की गई पूरी कार्यवाही को रिट याचिका में चुनौती नहीं दी गई थी।
6. हमने तर्कों पर विचार किया है तथा मामले का अध्ययन किया है।
7. प्रतिवादी द्वारा रिट याचिका संख्या 1624/1998 निम्नलिखित राहत के साथ दायर की गई थी:-

- “(i) प्रतिवादी को परमादेश रिट द्वारा निर्देशित किया जाए कि वह वर्ष 1982 में परमादेश द्वारा प्रस्तुत आवेदन के अनुसार प्रचलित दरों पर या अधिकतम 16.3.1992 के पत्र के अनुसार परमादेश रिट जारी करके परमादेश को एच.आई.जी. हाउस आवंटित करे।
- (ii) वैकल्पिक रूप से प्रतिवादी को निर्देश दिया जाए कि वह परिवर्तन के मकान को श्रेणी एम.आई.जी. (बी) के अनुसार वर्ष 1982 या वर्ष 1983 में प्रचलित दरों के अनुसार परमादेश जारी करके आवंटित करे।
- (iii) प्रतिवादी को यह भी निर्देश दिया जाए कि वह 50,000/- रुपये पर 24% प्रति वर्ष की दर से उपार्जित ब्याज को उस नियत तारीख से मकान की लागत में समायोजित करे, जिस दिन वे परमादेश जारी करके जमा किए गए थे।
- (iv) कोई अन्य आदेश जिसे यह माननीय न्यायालय वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित और उचित समझे, वह भी पैगंबर के पक्ष में दिया जा सकता है।”

8. विद्वान एकल न्यायाधीश ने पक्षकारों को सुनने के बाद आक्षेपित आदेश के तहत दिनांक 2.5.1995 के आदेश को निरस्त कर दिया है। आक्षेपित आदेश का पैरा संख्या 12 इस प्रकार है:-

“12. उपरोक्त कारणों से, दिनांक 2.5.1995 का आदेश निरस्त और अपास्त किया जाता है। बोर्ड के अनुसार, उक्त फ्लैट अभी भी उपलब्ध है। इसलिए, बोर्ड को निर्देश दिया जाता है कि वह उक्त फ्लैट को 30.4.1993 की कीमत के आधार पर आवंटित करे। भिखारी को फ्लैट किराया-खरीद के आधार पर बेचा जाएगा। श्री विज्ञान शाह के अनुसार, भिखारी ने बोर्ड के पास पहले ही 50,000/- रुपये जमा कर दिए हैं; बोर्ड ने उक्त राशि वापस नहीं की है। इसलिए, बोर्ड को निर्देश दिया जाता है कि वह 50,000/- रुपये की राशि और उस पर अर्जित ब्याज को फ्लैट की कुल कीमत में समायोजित करे।”

9. यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी को 30.4.1993 को एक आवंटन पत्र जारी किया गया था, जो इस प्रकार है:-

“संपत्ति प्रबंधक का कार्यालय/1/॥

राजस्थान आवास बोर्ड, जयपुर

आवंटन कब्जा पत्र

(निपटान संपत्ति विनियमन-1970 के अंतर्गत)

संख्या 1888

दिनांक 30.4.1993

श्री राजा राम गौड़

भुगतान का तरीका

श्री गणेश नारायण

किराये पर लेना

खरीद (के माध्यम से)

एस.बी.बी.जे. सचिवालय शाखा जयपुर के आवास वित्तीय संस्थान
माध्यम से

महोदय/महोदया,

हमें आपको यह बताते हुए खुशी हो रही है कि आपको निम्नलिखित विवरण के अनुसार किराया-खरीद भुगतान विकल्प के तहत एक मकान/ फ्लैट आवंटित किया गया है। योजना का नाम प्रताप नगर शहर सांगानेर जीआरएस संख्या 28632 श्रेणी उच्च आवंटन का वर्ष 31.3.1993 मकान/ फ्लैट संख्या 52/19 एफ.एफ.

कृपया ध्यान दें कि किराया-खरीद भुगतान विकल्प आवास वित्तीय संस्थानों जैसे एच.डी.एफ.सी, एल.आई.सी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कैनफिन होम्स लिमिटेड, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अधिकृत किसी अन्य वित्तीय संस्थान या किसी कार्यालय स्रोत के माध्यम से संचालित किया जाएगा।

मकान/फ्लैट की लागत एवं अन्य व्यय का विवरण (क)

(ए)	घर/फ्लैट की लागत	रुपये.....
1.	भूमि की लागत (क्षेत्रफल 84 वर्ग मीटर) @रु.425/- प्रति वर्गमीटर	रु.35,700.00
2.	अतिरिक्त भूमि की लागत	रुपये.....
3.	निर्माण की लागत	रु.4,34,200.00
4.	डीसी/एसडीसी के लिए अतिरिक्त शुल्क	रुपये.....

	कुल	रु.4,69,900.00
(बी)	अन्य शुल्क:	
1.	सहायक सेवा शुल्क	रु.19,332.00
2.	पट्टे की राशि (वर्षों में)	रु.892.50
3.	बकाया बीज पर ब्याज धन	रु.4,200
	कुल	रु.24,424.50
(सी)	कुल (ए+बी)	रु.4,94,324.50
(डी)	कम:	
1.	पंजीकरण राशि	रु.10,000.00
2.	पंजीकरण राशि पर ब्याज	रु.8,617.00
3.	बीज धन की किस्त	रु.20,000.00
4.	बीज धन/किस्त पर ब्याज	रु.1,100.00
	कुल	रु.39,717.00
(और)	भुगतान की जाने वाली कुल राशि (सी-डी)	रु.4,54,607.50

एस.डी/-

संपत्ति प्रबंधक

आर.एच.बी.....

टिप्पणी:

1. कृपया इस पत्र के तीन महीने के भीतर आरएचबी के पक्ष में 4,54,608/- रुपये के डीडी/चेक के साथ सभी दस्तावेज इस कार्यालय में जमा करें।
2. यदि अपेक्षित राशि समय पर जमा नहीं की जाती है तो आवंटित आवास बिना किसी सूचना के निरस्त समझा जाएगा।
3. इस मकान/फ्लैट को राजस्थान आवासन मंडल की अनुमति के बिना राज्य सरकार/किसी राज्य सरकार के उपक्रम/एचडीएफसी/कैनफिन होम्स लिमिटेड/एलआईसी/हाउसिंग फाइनेंसिंग लिमिटेड/राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अधिकृत किसी अन्य वित्तीय संस्था के पास गिरवी रखा जा सकता है। हालाँकि, आवंटित मकान/फ्लैट के लिए गिरवी बनाए जाने की सूचना इस आवंटन पत्र पर हस्ताक्षरकर्ता को अवश्य भेजी जानी चाहिए।

कॉपी:

1. रेजिडेंट इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड डिविजन 4

2. वसूली प्रकोष्ठ, राजस्थान आवासन मंडल.-----”

10. आवंटन पत्र के अवलोकन से पता चलता है कि आवंटन पत्र में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि किराया क्रय भुगतान विकल्प एचडीएफसी, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कैनफिन होम्स लिमिटेड और राष्ट्रीय आवास बैंक या किसी अन्य कार्यालय स्रोतों द्वारा अधिकृत किसी अन्य वित्तीय संस्थान के माध्यम से संचालित किया जाएगा। आवंटन पत्र में यह भी उल्लेख किया गया था कि मकान को राज्य सरकार / किसी राज्य सरकार के उपक्रम / एचडीएफसी / कैनफिन होम्स / एलआईसी / हाउसिंग फाइनेंसिंग लिमिटेड / राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अधिकृत किसी अन्य वित्तीय संस्थान के पास राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की अनुमति प्राप्त किए बिना गिरवी रखा जा सकता है। आवंटन पत्र में यह भी स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किया गया था कि यदि अपेक्षित राशि समय के भीतर जमा नहीं की जाती है तो आवंटित मकान बिना किसी सूचना के रद्द हो जाएगा और उक्त आवंटन पत्र में प्रदान किया गया समय आवंटन पत्र की तारीख से तीन महीने था।

11. यह एक स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी द्वारा आवंटन पत्र के अनुसरण में कोई राशि जमा नहीं की गई थी। रिट याचिका के मात्र अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि न तो आवंटन पत्र की शर्तों और न ही दिनांक 2.5.1995 के रद्दीकरण आदेश को चुनौती दी गई है। आवास बोर्ड ने दो वर्ष प्रतीक्षा करने, नोटिस जारी करने और पत्र प्रकाशन के बाद आवंटन रद्द कर दिया है। यह स्पष्ट है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने आक्षेपित आदेश में वह राहत प्रदान की है जिसकी रिट याचिका में प्रार्थना नहीं की गई थी। अतः विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 10.7.2009 को पारित आदेश निरस्त किए जाने योग्य है और तदनुसार उसे रद्द किया जाता है।

12. चूँकि प्रतिवादी, जो एक बैंक कर्मचारी है, ने आवंटन पत्र का पालन करने के बजाय, आवंटन पत्र की शर्तों या निरस्तीकरण आदेश को चुनौती दिए बिना इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है, इसलिए हम आवास बोर्ड को लागत का भुगतान करना उचित समझते हैं। प्रतिवादी द्वारा आवास बोर्ड में जमा की गई राशि जब्त कर ली जाएगी।

13. तदनुसार अपील स्वीकार की जाती है।

14. सभी लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का भी निपटारा हो जाएगा।

(भुवन गोयल),जे

(पंकज भंडारी), जे

ब्रिजेश 6.

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra
Advocate