

## राजस्थान उच्च न्यायालय , जोधपुर

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र संख्या 1322/2013

1. उपायुक्त, सर्किल-द्वितीय, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, सेक्टर-11, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।
2. रेजिडेंट इंजीनियर, सर्कल- I, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, सेक्टर 11, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

1. श्रीमती संतोष जोशी पत्नी श्री कैलाश जोशी, उम्र लगभग 44 वर्ष, निवासी 23-सी/41, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर (रिट याचिकाकर्ता)
2. सचिव शहरी विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर के माध्यम से राजस्थान राज्य।

----प्रतिवादी

साथ जुड़े

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र संख्या 1223/2013

1. राजस्थान हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष के माध्यम से, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर (राजस्थान)
2. उप आवासीय आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, सर्कल- I, जोधपुर (राजस्थान)
3. रेजिडेंट इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, डिवीजन-द्वितीय, सेक्टर-4, कुडी भगतासनी योजना, जोधपुर (राजस्थान)

----अपीलकर्ता

बनाम

श्री बुद्ध रामजी मित्तल के महेश चंद्र मित्तल, निवासी आवास संख्या 41, तीसरा ब्लॉक,

पुरानी आबादी, तहसील और जिला श्रीगंगानगर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र संख्या 1224/2013

1. अध्यक्ष राज.हाउसिंग बोर्ड, जनपथ रोड, ज्योति नगर, जयपुर।
2. मुख्य संपदा प्रबंधक, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उपायुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, बीकानेर संभाग, बीकानेर।
4. हाउसिंग इंजीनियर (एसआईसी रेजिडेंट इंजीनियर), राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, हनुमानगढ़ डिवीजन, हनुमानगढ़ जंक्शन।

----अपीलकर्ता

बनाम

1. श्रीमती कमलजीत कौर पत्नी श्री सतबीर सिंह, निवासी 4/206, एसटीपीएस कॉलोनी, प्रभात नगर, सूरतगढ़, जिला श्रीगंगानगर।
2. राजस्थान राज्य के प्रमुख सचिव के माध्यम से यूजीडी सरकारी विभाग, राजस्थान-जयपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 1228/2013

1. राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, इसके अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मंडल, उदयपुर।
4. रेजिडेंट इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, शिवाजी नगर, डिविजन डूंगरपुर, डूंगरपुर।
5. प्रोजेक्ट इंजीनियर (वरिष्ठ), राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, मकान नंबर 1-जी-14, शास्त्री नगर, बांसवाड़ा।

----अपीलकर्ता

बनाम

श्री हरीश गुप्ता की श्रीमती प्रीति गुप्ता, निवासी मातृ पितृ छायात, सी-ए/5, माही सरोवर नगर, हाउसिंग बोर्ड, बांसवाड़ा, जिला बांसवाड़ा।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट क्रमांक 1229/2013

1. राजस्थान हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मंडल, उदयपुर।
4. रेजिडेंट इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, शिवाजी नगर, डिविजन डूंगरपुर, डूंगरपुर।
5. प्रोजेक्ट इंजीनियर (वरिष्ठ), राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, मकान नंबर 1-जी-14, शास्त्री नगर, बांसवाड़ा।

----अपीलकर्ता

बनाम

राज कुमार गुप्ता पुत्र श्री निर्मल कुमार गुप्ता निवासी 519, विद्युत नगर, बांसवाड़ा, जिला बांसवाड़ा।

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 1296/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड जयपुर अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर।
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

बाबू सिंह तंवर पुत्र श्री कान सिंह जी, निवासी 21/749, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड,  
जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष. आवेदन. रिट संख्या 1297/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

सोभाग सिंह चौहान पुत्र श्री सूरज सिंह चौहान, निवासी बी 10, सेकंड एक्सटेंशन, कमला  
नेहरू नगर, जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष. आवेदन. रिट संख्या 1298/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

युधिष्ठिर गुप्ता पुत्र श्री बजरंग लाल, निवासी 23/123, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 1302/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

विजय कुमार पुत्र श्री रानू रामजी, निवासी 1013-नेहरू पार्क, रेलवे कॉलोनी, जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 1303/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

किशोर रामचंदानी पुत्र स्वर्गीय श्री टेकचंदजी, निवासी 23/29, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 1333/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।

3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर

4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

नरेंद्र कुमार पुत्र स्वर्गीय श्री चेतन दास, निवासी 4-एसए-5, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड,  
जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र क्रमांक 1340/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।

2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।

3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर

4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

बजरंग लाल पुत्र श्री फकीर चंद, निवासी 23/123, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र क्रमांक 1341/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।

2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।

3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर

4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

हरिओम पुरोहित पुत्र पूनम चंद पुरोहित, निवासी 5-ए-43, चोपासनी हाउसिंग बोर्ड,  
जोधपुर।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन पत्र क्रमांक 1342/2013

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. आवासीय अभियंता, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, अनुभाग-I, जोधपुर।

बनाम

कपिल जैन पुत्र सोहन लाल जैन, निवासी नयापुरा, नहातों का बास, ढाणी बाजार,  
बाड़मेर वर्तमान में 893, प्रथम तल, खंजांची निवास, 2 डी रोड सरदारपुरा, जोधपुर में  
रहते हैं।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 328/2014

1. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, सेक्टर 5, बाईपास कुरी भगतासनी  
योजना, जोधपुर वृत्त-प्रथम, जोधपुर।
2. रेजिडेंट इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, सब-डिवीजन III, 1-बी-119, कुरी  
भगतासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

1. श्रीमती. ललिता अग्रवाल पत्नी श्री राम चन्द्र अग्रवाल, निवासी फोफालियो की पोल,  
निम्बिया कुवा, जोधपुर।
2. सचिव राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर, राजस्थान सरकार, जयपुर के माध्यम से

राजस्थान राज्य।

----प्रतिवादी

डी.बी. विशेष आवेदन रिट संख्या 703/2015

1. राज. हाउसिंग बोर्ड अपने अध्यक्ष, जयपुर के माध्यम से।
2. वित्तीय सलाहकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
3. उप आवासन आयुक्त, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, वृत्त-द्वितीय, जोधपुर
4. रेजिडेंशियल (एसआईसी रेजिडेंट) इंजीनियर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, डिवीजन-I, 1-बी-119, कुरी भगतासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

----अपीलकर्ता

बनाम

दीपक जांगिड़ पुत्र श्री लाला राम सुथार, निवासी प्लॉट नंबर 28, अमरदीप, शिवाजी मार्ग, पाल रोड, जोधपुर वर्तमान में महालक्ष्मी उद्योग, एस-5 तृतीय चरण, चेतन बाबा की झोंपड़ी, खेर रोड, बालोतरा।

----प्रतिवादी

अपीलकर्ता(ओं) के लिए: श्री अमित टाटिया

प्रतिवादी(ओं) के लिए: श्री डी.डी.चितलंगी

श्री ओ.पी. मेहता

श्री पी.आर.मेहता

डॉ. हरीश पुरोहित

श्री वी.डी. गौर

श्री शशांक शर्मा

श्री योगेन्द्र सिंह अरने

श्री अनिल कुमार बिरडा

श्री संदीप बिश्रोई

मिस्टर हिम्मत जग्गा के लिए मिस्टर राहुल बलाना

श्री भूषण सिंह



**माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री मनिन्द्र मोहन श्रीवास्तव**  
**माननीय श्री न्यायमूर्ति मुन्नुरि लक्ष्मण**

रिपोर्ट करने योग्य

निर्णय

**15/02/2024**

1. सुना गया ।
2. ये अपीलें हाउसिंग बोर्ड की एक योजना के तहत इच्छुक आवंटियों को भूखंडों के आवंटन की दिशा में नीलामी की कार्यवाही को रद्द करने में अपीलकर्ता की कार्रवाई को चुनौती देने के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित सामान्य आदेश दिनांक 24.09.2013 से उत्पन्न हुई हैं।
3. अपीलकर्ता ने सार्वजनिक लाभ के लिए अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड द्वारा विकसित भूखंडों की नीलामी की प्रक्रिया शुरू करने के लिए दिनांक 26.03.2012 को एक विज्ञापन जारी किया था। प्रतिवादी-रिट याचिकाकर्ताओं ने नीलामी कार्यवाही में भाग लिया और अपनी पसंद के संबंधित भूखंडों के लिए बोली मूल्य की पेशकश की। नीलामी संपन्न हुई और नीलामी नोटिस के नियमों और शर्तों के अनुसार, सफल बोलीदाताओं/प्रतिवादियों-रिट याचिकाकर्ताओं ने उनके द्वारा प्रस्तावित बोली राशि का 15% जमा कर दिया। जबकि सफल बोलीदाता शेष राशि जमा करने पर पुष्टिकरण पत्र और संबंधित भूखंडों के आवंटन की उम्मीद कर रहे थे, उन्हें पता चला कि नीलामी नोटिस दिनांक 26.03.2012 के तहत नीलाम किए गए सभी भूखंडों की पूरी नीलामी कार्यवाही रद्द कर दी गई है।
4. अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड द्वारा लिए गए उक्त निर्णय से व्यथित होकर, जिससे संपूर्ण नीलामी कार्यवाही रद्द कर दी गई, याचिकाएँ दायर की गईं। नीलामी की कार्यवाही रद्द करने के हाउसिंग बोर्ड के फैसले को मुख्य रूप से इस आधार पर चुनौती दी गई कि याचिकाकर्ताओं ने अपने प्रस्ताव प्रस्तुत किए थे, जिन्हें संबंधित भूखंडों के संबंध में उच्चतम नीलामी के रूप में माना गया था, जिसके लिए उनका प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था और वे सभी प्रस्ताव हाउसिंग बोर्ड द्वारा निर्धारित न्यूनतम बिक्री मूल्य (संक्षेप में 'एमएसपी') से

हमेशा अधिक थे और कोई ठोस कारण न होने पर नीलामी की कार्यवाही निरस्त करना मनमाना एवं अतार्किक था।

5. अपीलकर्ताओं द्वारा दो रिट याचिकाओं में एक सामान्य उत्तर दायर करके रद्द करने की कार्यवाही का बचाव करने की मांग की गई थी, जिसमें कहा गया था कि भले ही वर्ष 2012 में एमएसपी निर्धारित करने के बाद नीलामी आयोजित की गई थी लेकिन बोर्ड के अध्यक्ष ने पाया कि मौके पर बोर्ड द्वारा प्राप्त और अस्थायी रूप से स्वीकार की गई बोलियां निर्धारित एमएसपी से थोड़ी अधिक थीं और इसलिए, रिकॉर्ड और फाइलों पर नई एमएसपी निर्धारित करने वाली नीलामी कार्यवाही को छोड़ने और फिर नई नीलामी करने का निर्णय लिया गया।

6. विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष अपीलकर्ताओं द्वारा अपनाए गए रुख को खारिज कर दिया गया। विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना कि एक बार जब इच्छुक खरीदार/रिट याचिकाकर्ता अपने संबंधित भूखंडों के संबंध में सफल बोलीदाताओं के रूप में उभरे थे और उनके द्वारा प्रस्तावित बोली मूल्य हमेशा एमएसपी से अधिक था, तो कोई कारण नहीं था कि नीलामी की कार्यवाही रद्द कर दी जाए। तथ्यों पर यह भी पाया गया कि उत्तरदाताओं-रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा दी गई बोली राशि का 15% भी नीलामी की कार्यवाही पूरी होने पर स्वीकार कर लिया गया था और इस प्रकार, नीलामी के किसी भी नियम और शर्तों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ था। विद्वान एकल न्यायाधीश का यह भी विचार था कि एक बार नीलामी की कार्यवाही समाप्त हो जाती है और 15% अग्रिम जमा कर दिया जाता है, तो यह प्रस्ताव की स्वीकृति के बराबर होता है, जिससे एक निष्कर्षित अनुबंध को जन्म मिलता है।

7. रिट याचिका को आक्षेपित आदेश के अनुसार अनुमति दी गई थी और अपीलकर्ता को रिट याचिकाकर्ताओं के पक्ष में भूखंडों के आवंटन को अंतिम रूप देने का निर्देश दिया गया था, बशर्ते कि रिट याचिकाकर्ता शेष राशि जमा कर दें।

8. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश की शुद्धता और वैधता पर सवाल उठाते हुए, अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने हमारे सामने जोरदार तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने प्रतिवादियों-रिट याचिकाकर्ताओं की बोली राशि को स्वीकार करने के निर्देश दिए हैं। बोली रद्द होने के बावजूद, यह कानूनन पूरी तरह से अवैध और टिकाऊ नहीं है। उनका कहना था कि यह ऐसा मामला नहीं है जहां पूरी रकम स्वीकार करने के बाद भूखंडों का आवंटन किया गया हो। उनका कहना था कि रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा दी गई बोली राशि को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार किए जाने से पहले, यह विचार करने के लिए आया था कि वर्तमान में ऐसे मामले हैं जहां

न्यूनतम बिक्री मूल्य में संशोधन की आवश्यकता होगी और अतः उसी आधार पर सम्पूर्ण नीलामी कार्यवाही को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। उनका कहना था कि यह ऐसा मामला नहीं है जहां अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड द्वारा कोई विकल्प अपनाया गया हो। चाहे कोई भी प्लॉट हो, सभी प्लॉट बंद कर दिये गये और नीलामी रद्द कर दी गयी। उनका कहना था कि रिट याचिकाकर्ताओं ने केवल अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था और केवल इसलिए कि वे सबसे अधिक बोली लगाने वाले के रूप में उभरे और नीलामी नोटिस के अनुसार बोली राशि का 15% जमा कर दिया, यह नहीं कहा जा सकता है कि आवंटन प्राप्त करने के लिए उनके पक्ष में कोई भी अपरिहार्य अधिकार उत्पन्न होता है। कार्यवाही को अंतिम रूप देने से पहले ही वैध कारणों से रद्द कर दिया गया। वह आगे यह प्रस्तुत करेंगे कि रिट याचिकाकर्ताओं को आवंटन प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है, वास्तव में उनके पास रिट याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं है और इसलिए, रिट याचिकाओं को केवल इस आधार पर खारिज करने की आवश्यकता है। वह आगे यह प्रस्तुत करेंगे कि जहां तक संपन्न अनुबंध के निष्कर्ष का संबंध है, विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले पर भरोसा किया है, जिसमें विभिन्न तथ्यों और परिस्थितियों पर, इसे एक निष्कर्षित अनुबंध मामला होने के संबंध में तथ्यात्मक निष्कर्ष निकाला गया है, जबकि वर्तमान मामले में, न तो नीलामी सूचना में और न ही नीलामी से संबंधित नियम में यह अधिसूचित किया गया है कि सफल बोलीदाताओं द्वारा बोली राशि का 15% जमा करने को प्रस्ताव की स्वीकृति माना जाएगा ताकि एक निष्कर्षित अनुबंध को जन्म दिया जा सके। अंत में, उनका कहना था कि वर्तमान में एमएसपी में संशोधन का मामला है। प्रशासनिक पक्ष से लिया गया एक व्यक्तिपरक निर्णय होने के कारण, दुर्भाग्यवश के किसी भी आरोप के अभाव में, इसे भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक समीक्षा के सीमित दायरे के तहत जांच नहीं किया जा सकता है। अपने कथन के समर्थन में, वह राजस्थान हाउसिंग बोर्ड और अन्य बनाम जी.एस. निवेश और अन्य के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करेंगे। [सिविल अपील संख्या 4608/2006]।

9. इसके विपरीत, उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील यह प्रस्तुत करेंगे कि नीलामी की कार्यवाही को रद्द करने में अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड की कार्रवाई में कोई त्रुटि या कारण नहीं है और इसे विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उचित रूप से अन्यायपूर्ण, मनमाना और तर्कहीन माना गया है। उनका कहना है कि हाउसिंग बोर्ड ने एकल न्यायाधीश के समक्ष और यहां तक कि इस न्यायालय के समक्ष अपने जवाब में, नीलामी की कार्यवाही को रद्द करने के अपने फैसले का समर्थन करने के लिए कोई सामग्री, प्रासंगिक सामग्री तो दूर, कोई भी सामग्री पेश नहीं की है। यह प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ताओं और कई अन्य

व्यक्तियों ने नीलामी की प्रक्रिया में भाग लिया था और नीलामी एक सार्वजनिक सूचना के तहत थी। एमएसपी स्वयं अपीलकर्ताओं द्वारा तय किया गया था और सभी रिट याचिकाकर्ता वे थे जिन्होंने एमएसपी से अधिक की पेशकश की थी और कई मामलों में प्रस्तावित बोली राशि एमएसपी से बहुत अधिक थी। निर्दिष्ट किए गए किसी भी कारण के अभाव में, कार्रवाई स्पष्ट रूप से मनमाना, तर्कहीन है और इसलिए, भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि यह निष्कर्ष निकाला गया अनुबंध का मामला होने का निष्कर्ष विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा समान तथ्य स्थिति में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले पर भरोसा करते हुए निकाला गया है। जहां बोली लगाने वाले को उच्चतम बोली लगाने वाला घोषित किए जाने के तुरंत बाद 15% धनराशि जमा करने को संपन्न अनुबंध का मामला माना गया है। उत्तरदाताओं-रिट याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने उपाध्यक्ष और प्रबंध निदेशक, सिटी एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट कॉरपोरेशन ऑफ महाराष्ट्र लिमिटेड और अन्य बनाम शिशिर रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। आदि [सिविल अपील संख्या 3956/3957 OF 2017] के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया है।

10. हमने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है, साथ ही विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश का भी अवलोकन किया है।

11. सबसे पहले, हम पाते हैं कि नीलामी की कार्यवाही दिनांक 26.03.2012 के एक सार्वजनिक विज्ञापन के तहत शुरू की गई थी। इस विज्ञापन के तहत, अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड ने हाउसिंग बोर्ड द्वारा विकसित भूखंडों के आवंटन के लिए नीलामी की कार्यवाही शुरू की। यह किसी भी संदेह से परे है कि हाउसिंग बोर्ड राज्य का एक साधन है और भूखंडों को विकसित करने और नीलामी या निविदा कार्यवाही के माध्यम से उन्हें आवंटित करने के कार्य से जुड़ा है, जो सार्वजनिक हित में एक कार्रवाई है। इसका उद्देश्य उन लोगों को पारदर्शी प्रक्रिया के माध्यम से भूखंड उपलब्ध कराना है जिन्हें घर की जरूरत है और बड़े पैमाने पर जनता को आवास सुविधा प्रदान करना है।

12. प्रक्रिया की पारदर्शिता प्रश्न में नहीं है। भूखंड लेने के इच्छुक सभी व्यक्तियों को आमंत्रित कर नीलामी की कार्यवाही की गई। यह भी विवाद में नहीं है कि बोर्ड ने भूखंडों/भूखंडों के सेट की पेशकश के संबंध में न्यूनतम बिक्री मूल्य तय किया था। न्यूनतम बिक्री मूल्य को किसी भी इच्छुक बोलीदाता द्वारा बोर्ड के समक्ष कोई अभ्यावेदन दाखिल करके या किसी भी अदालत में चुनौती देकर चुनौती नहीं दी गई थी।

13. रिट याचिकाकर्ताओं का मामला कि वे अपने संबंधित भूखंडों के संबंध में सफल बोलीदाताओं के रूप में उभरे हैं, जिसके लिए उन्होंने अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था, भी

चुनौती के अधीन नहीं है। यह एक स्वीकृत स्थिति है कि, सभी मामलों में, जो बोलियाँ पेश की गईं, वे हमेशा एमएसपी से अधिक थीं। रिकॉर्ड यह भी दिखाते हैं कि कई मामलों में सफल बोलीदाताओं-रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा की गई पेशकश एमएसपी की तुलना में कहीं अधिक थी। इस प्रकार यह देखा जाएगा कि नीलामी की पूरी प्रक्रिया कानून के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन या ऐसी प्रकृति के किसी भी प्रक्रियात्मक दोष से पीड़ित नहीं दिखाई गई है जो नीलामी की कार्यवाही को अवैध या अन्यथा मनमाना बना देगी। वास्तव में, यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि किसी ने नीलामी की कार्यवाही को चुनौती दी हो।

14. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा जिन अभिलेखों पर विचार किया गया, उनसे पता चलता है कि नीलामी की कार्यवाही रद्द करने का निर्णय राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के अध्यक्ष द्वारा लिया गया था। आक्षेपित आदेश का पैरा 6, जो नोट शीट की प्रासंगिक सामग्री को निकालता है, स्पष्ट रूप से दर्ज करता है कि राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा मौके पर प्राप्त और अस्थायी रूप से स्वीकार की गई बोलियाँ निर्धारित एमएसपी से केवल मामूली ऊपर थीं और, इसलिए, पार्टियों द्वारा अदालत के समक्ष पेश की गई कार्यालय नोट शीट में, अध्यक्ष के हस्तलिखित उद्धरण को उजागर किया गया था। नोट-शीट में दर्ज एकमात्र ऑपरेटिव कारण इस प्रकार था:

नयी एमएसपी निर्धारण के बाद पुनः नीलाम की जाय। एसडी/- पारस राम मोर्डिया।”

15. विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी कहा कि हाउसिंग बोर्ड के अध्यक्ष का उपरोक्त नोट उप आवास आयुक्त की रिपोर्ट के बावजूद था कि आवंटन के प्रस्ताव पर सहमति हो सकती है। नोटशीट का पूरा विवरण विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश के पैरा 7 में निहित है।

16. यह पाया गया कि अध्यक्ष और अधिकारियों ने पाया कि कुछ मामलों में, प्राप्त बोली राशि एमएसपी से बहुत अधिक थी और कुछ मामलों में यह एमएसपी से थोड़ी अधिक थी। हालाँकि, स्वयं अपीलकर्ताओं के रिकॉर्ड से एक बात का निष्कर्ष निकलता है कि सभी मामलों में बोली राशि एमएसपी से अधिक थी।

17. मामले के उपरोक्त पहलू पर विचार करते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि निर्णय का समर्थन करने के लिए किसी अन्य सामग्री के अभाव में, अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड की कार्रवाई को न्यायसंगत और उचित नहीं कहा जा सकता है।

18. पक्षों के विद्वान वकीलों को व्यापक रूप से सुनने और रिकॉर्ड का अवलोकन करने के बाद, हमें संपूर्ण बोली कार्यवाही को रद्द करने की कार्रवाई को उचित ठहराने के लिए

रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं मिली। चेयरमैन के नोट में सिर्फ नई एमएसपी के निर्धारण के संबंध में दर्शाया गया है। हालाँकि, वह निर्णय क्यों लिया गया यह रिकॉर्ड और फाइलों से पूरी तरह से गायब है, साथ ही हाउसिंग बोर्ड द्वारा रिट कार्यवाही में जो जवाब दाखिल किया गया है। वर्तमान में ऐसा कोई मामला नहीं है जहां नीलामी की कार्यवाही के समापन और उच्चतम बोली राशि की स्वीकृति और पुष्टिकरण पत्र जारी करने से पहले, हाउसिंग बोर्ड को कुछ भौतिक इनपुट प्राप्त हुए थे कि एमएसपी गलत तरीके से तय किया गया था। ऐसा कोई मामला नहीं है जहां इस न्यायालय के समक्ष कोई सामग्री रखी गई हो कि जबकि भूखंडों के आवंटन के लिए एमएसपी तय किया गया था, जिसके संबंध में नीलामी आयोजित की गई थी, पास के भूखंडों की नीलामी कार्यवाही में बहुत अधिक कीमत प्राप्त की गई थी। इसलिए, यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं है कि एमएसपी में संशोधन आवश्यक हो गया था।

19. वर्तमान भी ऐसा मामला नहीं है जहां हमारे सामने ऐसी कोई सामग्री रखी गई हो कि नीलामी कार्यवाही में कोई गंभीर अनियमितता या अवैधता की गई हो जिसके कारण पूरी नीलामी कार्यवाही को रद्द करना आवश्यक हो गया हो। जैसा कि हम यहां पहले ही उल्लेख कर चुके हैं, यह न तो हाउसिंग बोर्ड का मामला है और न ही कोई अन्य सामग्री यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर रखी गई है कि नीलामी की कार्यवाही को किसी अन्य व्यक्ति द्वारा कोई चुनौती दी गई थी।

20. वर्तमान भी ऐसा मामला नहीं है जहां किसी भ्रष्टाचार या भाई-भतीजावाद के आरोप पर नीलामी की कार्यवाही रद्द करने का निर्णय लिया गया हो। नीलामी की कार्यवाही पारदर्शी तरीके से प्रक्रिया अपनाते हुए की गई जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं है।

21. यदि उपरोक्त में से कोई भी सामग्री उपलब्ध नहीं थी, तो हम पूरी तरह से नुकसान में हैं कि बोर्ड के अध्यक्ष ने किस आधार पर एमएसपी को संशोधित करने का निर्णय लिया। हमारी राय में, इस तरह के निर्णय को पूरी तरह से मनमाना, तर्कहीन और बिना किसी सामग्री पर आधारित ही कहा जा सकता है।

22. जबकि यह स्थापित कानूनी स्थिति है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कार्यवाही में कारणों की पर्याप्तता के आधार पर निर्णय को चुनौती नहीं दी जा सकती है और न्यायालय का विचार निर्णय लेने की प्रक्रिया में अवैधता या प्रक्रियात्मक अनौचित्य तक ही सीमित रहेगा, वर्तमान मामले में, रिकॉर्ड से सामने आए तथ्यों के अनुसार, इसका कोई आधार नहीं है कि जब नीलामी पूरी हो गई थी और सफल बोलीदाताओं द्वारा बोली राशि का कुछ हिस्सा भी जमा कर दिया गया था, तो एमएसपी को संशोधित करने का निर्णय क्यों लिया गया था। हाउसिंग बोर्ड द्वारा उन व्यक्तियों को विकसित भूखंड उपलब्ध

कराने के उद्देश्य से नीलामी की कार्यवाही को एक गंभीर अभ्यास के रूप में आयोजित किया गया था, जिन्हें अपने घरों के निर्माण की आवश्यकता है। अधिकांश ऊर्जा और धन नीलामी के नियमों और शर्तों को अंतिम रूप देने, विज्ञापन जारी करने, बोलियां आमंत्रित करने और नीलामी की कार्यवाही आयोजित करने में खर्च की जाती है। जहां तक आवेदकों का सवाल है, वे सभी ऐसे व्यक्ति हैं जो गंभीर थे और नीलामी की कार्यवाही में भाग लिया था, उन्हें जल्द से जल्द प्लॉट मिल सकते हैं, बशर्ते कि वे सबसे अधिक बोली लगाने वाले हों और प्लॉट की नीलामी और आवंटन के अन्य सभी नियम और शर्तें पूरी करते हों। इसलिए, एक बार आयोजित नीलामी कार्यवाही को बिना किसी मजबूत आधार के रद्द नहीं किया जाना चाहिए था। वर्तमान मामले में, बिल्कुल कोई आधार नहीं है। वर्तमान में ऐसा कोई मामला नहीं है जहां हाउसिंग बोर्ड ने कुछ ऐसे कारण बताए हैं जो निर्णय लेने की प्रक्रिया के लिए प्रासंगिक हैं। यदि ऐसा होता, तो यह न्यायालय उन पहलुओं में प्रवेश करके निर्णय लेने की प्रक्रिया में हस्तक्षेप नहीं करता, जिनकी अकेले हाउसिंग बोर्ड प्रशासन निर्णय लेने के लिए जांच कर सकता था। वर्तमान में ऐसा मामला है जहां नीलामी की कार्यवाही को रद्द करने का निर्णय लेने के लिए बिल्कुल भी सामग्री नहीं है। इसलिए, कार्रवाई वेडनसबरी सिद्धांत की कसौटी पर खरी नहीं उतरती।

23. इस स्तर पर, हम संविदात्मक मामलों में राज्य द्वारा की गई कार्रवाई के खिलाफ न्यायिक समीक्षा के दायरे के मामले में बार में उद्धृत विभिन्न निर्णयों को उपयोगी रूप से संदर्भित करना उचित समझते हैं।

कुमारी श्री लेखा विद्यार्थी और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य [एआईआर 1991 एससी 537] मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

“xxx

21. भारत के संविधान की प्रस्तावना अपने सभी नागरिकों को सामाजिक, आर्थिक और राजनीतिक न्याय सुनिश्चित करने का संकल्प लेती है; और स्थिति और अवसर की समानता। प्रत्येक राज्य की कार्रवाई का उद्देश्य इस लक्ष्य को प्राप्त करना होना चाहिए। संविधान के भाग IV में "राज्य के नीति निर्देशक सिद्धांत" शामिल हैं जो देश के शासन में मौलिक हैं और उचित राज्य कार्रवाई द्वारा सामाजिक और आर्थिक स्वतंत्रता हासिल करने के उद्देश्य से हैं, जो प्रस्तावना में दिए गए दृष्टिकोण को साकार करने के लिए, राज्य की कार्रवाई की ज्यादतियों से सुरक्षा के लिए भाग III में गारंटीकृत व्यक्तिगत मौलिक अधिकारों का पूरक है। यह संविधान का दर्शन है, क्या यह कहा जा सकता है कि यह अनुच्छेद 14-गैर मनमानी के

बहिष्कार पर विचार करता है? कानून के शासन के लिए क्या बुनियादी है-संविदा क्षेत्र में राज्य की कार्रवाइयों से, जब राज्य की सभी कार्रवाइयां जनता की भलाई के लिए होती हैं और निष्पक्ष और उचित होने की उम्मीद की जाती है? हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि संविधान अपनी गतिविधि के किसी भी क्षेत्र में राज्य के कार्यों में प्रस्तावना में दिए गए आदर्शों के विपरीत अनुचितता या अनुचितता की परिकल्पना या अनुमति नहीं देता है। हमारी राय में, संविदा संबंधी मामलों में अनुच्छेद 14 को बाहर करने के तर्क को स्वीकार करना संवैधानिक योजना से अलग होगा। ऐसे मामलों में न्यायिक समीक्षा का दायरा और स्वीकार्य आधार और मिलने वाली राहत अलग-अलग मामले हैं लेकिन यह इसके पूर्ण बहिष्कार के दृष्टिकोण को उचित नहीं ठहराता है। ऐसा तब और अधिक होता है जब आधुनिक प्रवृत्ति ऐसे अनुबंधों में किसी शब्द की अनुचितता की जांच करने की भी होती है जहां सौदेबाजी की शक्ति असमान होती है ताकि ये बातचीत के अनुबंध नहीं बल्कि असमान लोगों के बीच मानक रूप अनुबंध हों।

उपाध्यक्ष और प्रबंध निदेशक, सिटी एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट कॉरपोरेशन ऑफ महाराष्ट्र लिमिटेड और अन्य बनाम शिशिर रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड और अन्य आदि [सिविल अपील संख्या 3956-3957/2017] में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:

“xxx

28. इस न्यायालय ने मेसर्स स्टार एंटरप्राइजेज बनाम सिटी एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट कॉरपोरेशन ऑफ महाराष्ट्र लिमिटेड (1990) 3 एससीसी 280 के मामले में उपरोक्त चिंताओं को दोहराया और राज्य द्वारा किए गए वाणिज्यिक लेनदेन के संबंध में भी न्यायिक समीक्षा की आवश्यकता बताई। इस न्यायालय ने इस प्रकार निर्णय दिया:

“10. हाल के दिनों में, प्रशासनिक कार्रवाई की न्यायिक समीक्षा व्यापक हो गई है और दिन-ब-दिन व्यापक होती जा रही है। पारंपरिक सीमाएँ लुप्त हो रही हैं और न्यायिक जाँच के क्षेत्र का विस्तार हो रहा



है। राज्य की गतिविधियाँ भी तेजी से व्यापक होती जा रही हैं। जैसे-जैसे राज्य वाणिज्यिक क्षेत्र में उतर गया है और सार्वजनिक क्षेत्र के विशाल उपक्रम बड़े हो गए हैं, सरकारी खजाने की हिस्सेदारी भी बड़ी हो गई है, जिससे सार्वजनिक चरागाह खोलकर बड़े सामाजिक लेखा-परीक्षा, न्यायिक नियंत्रण और समीक्षा को उचित ठहराया जा सके; इनमें उच्चतम प्रस्तावों की अस्वीकृति के मामलों सहित कार्यकारी कार्रवाइयों के कारणों की रिकॉर्डिंग की आवश्यकता होती है। इसमें अक्सर बड़े दांव शामिल होते हैं और रिकॉर्ड पर कार्रवाई के कारणों की उपलब्धता कार्रवाई की विश्वसनीयता सुनिश्चित करती है; सार्वजनिक आचरण को अनुशासित करती है और जवाबदेही की संस्कृति में सुधार करती है। ऐसी कार्रवाई के समर्थन में कारणों की तलाश प्रशासनिक वरिष्ठ और न्यायिक प्रक्रिया दोनों द्वारा उचित मामलों में वस्तुनिष्ठ समीक्षा का अवसर प्रदान करती है। (जोर दिया गया)

24. जिस निर्णय पर अपीलकर्ता बोर्ड ने भरोसा किया है, उसे विद्वान एकल न्यायाधीश ने तथ्यों के आधार पर उचित रूप से अलग माना है। जी.एस. इन्वेस्टमेंट्स (सुप्रा) एक ऐसा मामला था जहां अदालत ने तथ्यों के आधार पर पाया कि जो बोलियां पेश की गईं, वे उस राशि के लिए थीं जो बोली मूल्य से बहुत कम थी, जो पिछली प्रक्रिया में पेश की गई थी। यह ध्यान में रखते हुए, बोली रद्द करने का निर्णय लिया गया था और तथ्यों और परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में, न्यायालय ने बोलियाँ रद्द करने के निर्णय में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया। उक्त स्थिति वर्तमान मामले में लागू नहीं है। वर्तमान में ऐसा कोई मामला नहीं है जहां निर्धारित एमएसपी सन्निहित भूखंडों की किसी भी पिछली नीलामी कार्यवाही में एमएसपी से कम पाया गया हो। इसके विपरीत, हमने पाया कि वर्तमान मामले में नीलामी के लंबे समय बाद आयोजित की गई नीलामी में भी, बोली राशि को उस बोली से अधिक नहीं कहा जा सकता है जो वर्तमान मामले में उत्तरदाताओं-रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा पेश की गई थी।

25. इस प्रकार, किसी भी कोण से देखा जाए तो नीलामी की कार्यवाही को रद्द करने का

कोई ठोस आधार नहीं है। भले ही यह संपन्न अनुबंध का मामला हो या नहीं, हमारा दृढ़ विचार है कि विद्वान एकल न्यायाधीश का निर्णय कि अपीलकर्ता-हाउसिंग बोर्ड की कार्रवाई तर्कहीन और मनमानी थी, किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

26. परिणामस्वरूप, सभी अपीलें खारिज कर दी जाती हैं।

(मुन्नुरि लक्ष्मण), न्यायाधीश

(मनींद्र मोहन श्रीवास्तव), मुख्य न्यायाधीश

(यह अनुवाद एआई टूल: SUVAS की सहायता से किया गया है )

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए 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 अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।