

राजस्थान राज्य और अन्य

एच. वी. होटल्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य

12 जनवरी, 2007

[न्या. एच. के. सेमा और न्या. पी. के. बालासुब्रमण्यन]

शहरी विकास - उस पर निर्माण के लिए भूमि की नीलामी बिक्री - सड़क को चौड़ा करने के लिए भूमि के कुछ हिस्से सीमा का समर्पण - इसके बदले में क्रेता को 1.0 के रूप में भूमि क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया गया - इसके बाद भवन निर्माण संबंधी उप-विधियों द्वारा भूमि क्षेत्र अनुपात को 1.75 तक बढ़ाया गया - क्रेता द्वारा विस्तारित भूमि क्षेत्र अनुपात की मांग - उसकी अस्वीकृति - चुनौती दी गई - नीचे के न्यायालय विस्तारित भूमि क्षेत्र का लाभ देने के लिए राज्य को निर्देश दे रहे हैं - अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: नीलामी क्रेता होने के कारण क्रेता उप-विधि 19.8 के मद्देनजर विस्तारित भूमि क्षेत्र अनुपात के लाभ का हकदार नहीं था - जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर क्षेत्र) भवन निर्माण संबंधी उप-विधि 2000 - उप-विधि 19.8।

पहले प्रत्यर्थी ने एक होटल के निर्माण के उद्देश्य से राज्य सरकार द्वारा नीलामी में एक संपत्ति खरीदी। विक्रय विलेख के अनुसार, मौजूदा सड़क को चौड़ा करने के लिए कुल सीमा में से, निश्चित क्षेत्र का एक हिस्सा क्रेता द्वारा निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक था, और इसके बदले में, क्रेता को मूल भूखंड के आकार के आधार पर गणना किए गए भूमि क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जाना था। अनुपात की गणना मूल भूखंड आकार के आधार पर की जाती है। भूमि क्षेत्र अनुपात 1.0 दिया गया। बिक्री विलेख में यह भी निर्धारित किया गया है कि स्थानीय अधिकारियों द्वारा बनाई गई भवन निर्माण संबंधी उप-विधियों में किसी भी परिवर्तन के परिणामस्वरूप, यदि क्रेता को अतिरिक्त मंजिल क्षेत्र

अनुपात या कोई छूट मिलती है, तो राज्य को कोई आपत्ति नहीं होगी, बशर्ते कि मौजूदा उप-विधियों द्वारा इसकी अनुमति हो। इस बीच, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर क्षेत्र भवन निर्माण संबंधी उप-विधि 2000 को भूमि क्षेत्र अनुपात 1.75 निर्धारित करते हुए नए भवन निर्माण संबंधी उप-विधि 2000 प्रख्यापित किए गए। राज्य ने उप-विधि 19.8 पर भरोसा करते हुए क्रेता के दावे को खारिज कर दिया, जिसमें कहा गया था कि नीलामी में बेचे गए भूखंडों के लिए, मापदंड वही रहेंगे जो नीलामी के समय निर्दिष्ट थे। प्रत्यर्थी ने आदेश को रिट याचिका में चुनौती दी। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को स्वीकार करते हुए राज्य को क्रेताओं को अतिरिक्त भूमि क्षेत्र अनुपात का लाभ देने का निर्देश दिया। रिट अपील में, एकल न्यायाधीश के आदेश को उच्च न्यायालय की खंड न्यायपीठ द्वारा बरकरार रखा गया था। इसलिए वर्तमान अपील की गई है।

अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया: 1. यह सच हो सकता है कि 2000 के भवन निर्माण संबंधी उप-विधियों ने सामान्य तौर पर भूमि क्षेत्र अनुपात 1.75 तय किया था, लेकिन नीलामी में बेचे गए भूखंडों के लिए उप-विधियों की उप-विधि 19.8 की अनदेखी करते हुए वर्तमान क्रेता के मामले में इसे लागू नहीं किया जा सका। यहाँ नीलामी के समय मापदंडों के अनुसार भूमि क्षेत्र अनुपात 1.0 तय किया गया था। उप-विधि 19.8 का प्रभाव स्पष्ट रूप से यह है कि मापदंडों को तय करने की प्रासंगिक तारीख नीलामी की तारीख होगी, भले ही नए उप-विधियों में उच्च मंज़िल क्षेत्र अनुपात प्रदान किया गया हो। उपविधि 19.8 का प्रभाव इस न्यायालय द्वारा मान्यता प्राप्त सिद्धांत से समाप्त नहीं हो सकता है कि आम तौर पर प्रासंगिक तारीख योजना की मंजूरी की तारीख होती है। बेशक, उस अनुपात के अनुसार, लागू उप-विधि 2000 की उप-विधि हो सकती हैं। लेकिन नीलामी द्वारा बेचे

गए भूखंडों के मामलों में, मापदंड वही रहेंगे जो नीलामी के समय निर्दिष्ट थे। [पैरा 9 और 10] [874-क-घ, 874-क, ख, ग]

2. क्रेता ने साइट का व्यावसायिक उपयोग करने के उद्देश्य से नीलामी की शर्तों को भली-भाँति जानते हुए नीलामी में संपत्ति की बोली लगाई। उन्हें मापदंडों की जानकारी थी। विबंध माँग किए गए अभिवाक् में कोई बल नहीं है। विक्रय विलेख में ऐसा कुछ दर्शाया नहीं गया है जिस पर क्रेता द्वारा उसे अहित पहुँचाने की कार्रवाई की गई हो, जिस पर विबंध का अभिवाक् स्थापित किया जा सके। [पैरा 131] [875-घ-ड]

3. छूट की शक्ति का प्रयोग स्वतंत्र रूप से नहीं किया जाना चाहिए। भवन निर्माण नियम, विनियम या आवश्यकता को शिथिल करने की शक्ति नियम का अपवाद है और इसका उपयोग सावधानी के साथ किया जाना चाहिए और न्यूनतम वास्तविक उल्लंघनों या विचलनों को उचित ठहराने या माफ़ करने के लिए किया जाना चाहिए। केवल इसलिए कि बाद में उप-विधियों में संशोधन किया गया है, इसका मतलब यह नहीं है कि क्रेता के पक्ष में मापदंडों में ढील दी जानी चाहिए। यह स्पष्ट रूप से शिथिलीकरण के प्रश्न पर एक गलत दृष्टिकोण होगा और इस तरह की शक्ति की धारणा का मतलब होगा कि भवन निर्माण नियमों को स्वयं रद्द करना और भवन निर्माण नियमों द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य और भावी पीढ़ी के हित में शहरों और कस्बों के योजनाबद्ध विकास की आवश्यकता है। इसलिए, संशोधित उप-विधियों में निहित शिथिलता की शक्ति के आधार पर याचिका में कोई बल नहीं है। [पैरा 14] [875-च-ज, 876-क]

4 नीलामी द्वारा बिक्री के तहत क्रेता को उसके दायित्व से बांधे जाने में कुछ भी असमान नहीं है। भवन निर्माण विनियम जनहित में हैं। सार्वजनिक हितों की रक्षा करना न्यायालयों का कर्तव्य है, खासकर तब जब वे क्रेता के किसी भी मौलिक अधिकार में हस्तक्षेप नहीं करते हैं। कथित समानता पर आधारित याचिका स्वीकार नहीं की जा सकती।

[पैरा 15] [876-ख]

5. उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि रिट याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई राहत की प्रकृति में, जयपुर विकास प्राधिकरण एक आवश्यक पक्ष नहीं था, बल्कि केवल एक उचित पक्ष था। यह ध्यान देने में विफल रहा कि उसके द्वारा जारी निर्देश का प्रभाव, जयपुर विकास प्राधिकरण को दी गई वैधानिक शक्ति को बाधित करना और उसे एक विशेष भूमि क्षेत्र अनुपात को मंजूरी देने हेतु बाध्य करने के लिए है, यह जाँचने में सक्षम किए बिना कि क्रेता के ऐसे दावे को 2000 की उप-विधियों और रिट याचिकाकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख के संबंधित खंडों के आलोक में अनुमति दी जानी चाहिए या नहीं। [पैरा 16] [876-ग-घ]

सिविल अपील अधिकारिता: सिविल अपील सं. 176/2007

खंड पीठ सिविल विशेष अपील सं. 10/2005 में राजस्थान उच्च न्यायालय की जयपुर पीठ, जयपुर के अंतिम निर्णय/आदेश दिनांक 2.3.2006 से।

अपीलार्थियों की ओर से विजय हंसारिया, वरिष्ठ अधिवक्ता, जतिंदर कुमार भाटिया और स्नेहा कलिता।

प्रत्यर्थियों की ओर से आर.वाई. कालिया, जी.पी. थरेजा और डॉक्टर कैलाश चंद।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया

न्या. पी.के. बालासुब्रमण्यन: 1. अनुमति स्वीकृत।

2. राजस्थान सरकार ने 10,490 वर्ग मीटर भूमि के एक भूखंड की नीलामी द्वारा बिक्री के लिए एक सार्वजनिक सूचना जारी की। क्रेता को एक होटल के निर्माण के लिए भूखंड का उपयोग करना था। नीलामी 14.2.1996 को हुई। पहले प्रत्यर्थी ने, अपने निदेशक, दूसरे प्रत्यर्थी के माध्यम से कार्य करते हुए, उच्चतम बोली लगाई। उक्त बोली स्वीकार कर ली गई। प्रत्यर्थी द्वारा बोली राशि 4.5.1996 को जमा की गई थी।

यहाँ अपीलार्थी राजस्थान राज्य ने 26.3.1997 को पहले प्रत्यर्थी के निदेशक के रूप में अपनी क्षमता से दूसरे प्रत्यर्थी के पक्ष में एक विक्रय विलेख निष्पादित किया। विक्रय विलेख में यह निर्धारित किया गया था कि कुल सीमा में से, 1,510 वर्ग मीटर की सीमा क्रेता द्वारा मौजूदा सड़क को चौड़ा करने के लिए निःशुल्क दी जाएगी और क्रेता को 10,490 वर्ग मीटर के आकार के मूल भूखंड आधार पर गणना किए गए भूमि क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जाएगा। निर्माण के मापदंड निर्धारित किए गए थे और भूमि क्षेत्र अनुपात 1.0 दिया गया था। एक शर्त यह भी थी कि जयपुर विकास प्राधिकरण सहित स्थानीय अधिकारियों द्वारा बनाई गई भवन उप-विधियों में किसी भी बदलाव के परिणामस्वरूप, यदि क्रेता को अतिरिक्त भूमि क्षेत्र अनुपात या कोई छूट मिलती है, तो राज्य को कोई आपत्ति नहीं होगी, जब तक कि समय-समय पर प्रचलित उप-विधियों द्वारा इसकी अनुमति दी जाती है।

3. क्रेता को कब्जा 26.7.2000 को सौंप दिया गया। क्रेता के अनुसार, क्षेत्र में 263 वर्ग मीटर की कमी थी। इसलिए, क्रेता ने सीमा में कमी के संबंध में अपनी शिकायत के निवारण के लिए सरकार के पास आवेदन किया। 22.3.2000 को, सरकार 263 वर्ग मीटर की उक्त सीमा को समायोजित करने पर सहमत हुई, जबकि 1,510 वर्ग मीटर के मुकाबले क्रेता को सड़क को चौड़ा करने के लिए निःशुल्क आत्मसमर्पण करना पड़ा। 17.8.2001 को, क्रेता ने भूमि के उपयोगकर्ता को बदलने और होटल के बजाय बहु-उद्देश्यीय वाणिज्यिक परिसर और मल्टी कॉम्प्लेक्स के निर्माण की अनुमति माँगी। 27.11.2001 को राज्य द्वारा ऐसे परिवर्तित उपयोगकर्ता की अनुमति दी गई थी।

4. इसी बीच 1.2.2001 को जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नये भवन उपविधि प्रख्यापित किए गए। इस प्रकार प्रख्यापित 2000 के उपनियमों ने नीलामी के समय प्रचलित भूमि क्षेत्र अनुपात की तुलना में बड़े भूमि क्षेत्र अनुपात की अनुमति दी, जिसमें प्रत्यर्थी ने बोली लगायी। क्रेता ने 27.4.2004 को भूमि क्षेत्र

अनुपात बढ़ाने के लिए आवेदन किया ताकि उसे 1.0 के बजाय 1.75 का भूमि क्षेत्र अनुपात प्राप्त हो सके। क्रेता ने बिक्री विलेख में इस शर्त पर भरोसा किया कि विक्रेता को कोई आपत्ति नहीं होगी यदि क्रेता को समय-समय पर प्रचलित उप-विधियों द्वारा अतिरिक्त भूमि क्षेत्र अनुपात या कोई छूट मिलती है और तथ्य यह है कि 2000 की उप-विधियों के अनुसार अनुमेय भूमि क्षेत्र अनुपात 1.75 था। राज्य ने जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर क्षेत्र) के भवन निर्माण संबंधी उपविधि 2000 के कानून 19.8 पर भरोसा करते हुए क्रेता के दावे को खारिज कर दिया। व्यथित महसूस करते हुए, क्रेता ने रिट याचिका, सि.रि.या. सं. 5617/2004 के साथ उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। उस रिट याचिका में, क्रेता ने केवल राजस्थान राज्य और राजस्थान सरकार के सामान्य प्रशासन विभाग के सचिव (संपदा) को पक्षकार बनाया। क्रेता ने जयपुर विकास प्राधिकरण को, जो कि मंजूरी देने वाला प्राधिकारी था, भूमि क्षेत्र अनुपात की मंजूरी से संबंधित पक्ष नहीं बनाया।

5. राजस्थान राज्य और सचिव (संपदा) ने रिट याचिका का विरोध किया। यह बताया गया कि रिट याचिका में माँगी गई राहत जयपुर विकास प्राधिकरण के पक्षकार के बिना नहीं दी जा सकती थी और अन्यथा भी, क्रेता का दावा इस कारण से टिकाऊ नहीं था कि 2000 के भवन निर्माण की उपविधियों में, भूमि क्षेत्र अनुपात सहित निर्माण के सभी मापदंडों को नीलामी के समय निर्दिष्ट अनुसार सीमित करने का एक विशिष्ट प्रावधान था और रिट याचिकाकर्ता क्रेता के मामले में निर्दिष्ट भूमि क्षेत्र अनुपात केवल 1.0 था और इसे क्रेता के दावे के अनुसार बदला नहीं जा सका।

6. विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस आपत्ति को खारिज कर दिया कि पक्षकार सरणी से जयपुर विकास प्राधिकरण की अनुपस्थिति में, माँगी गई राहत यह कहकर नहीं दी जा सकती कि जयपुर विकास प्राधिकरण एक आवश्यक पक्ष नहीं था क्योंकि रिट याचिका में लगाया गया आक्षेपित आदेश राज्य द्वारा पारित किया गया था, न कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा और

चूँकि जयपुर विकास प्राधिकरण के खिलाफ किसी भी प्रकार की क्षतिपूर्ति का दावा नहीं किया जा रहा था। विद्वान न्यायाधीश ने आगे कहा कि उच्चतम न्यायालय के निर्णयों के आलोक में, मापदंडों पर विचार करने के लिए प्रासंगिक तारीख वह तारीख थी जिस दिन मंजूरी देने वाले प्राधिकारी द्वारा निर्माण योजना को मंजूरी दी जा रही थी और परिणामस्वरूप, मंजूरी की तारीख पर भवन निर्माण उपविधियों को प्रभावी होंगे और क्रेता उस समय लागू उपविधियों के अनुसार भूमि क्षेत्र अनुपात का हकदार होगा। विद्वान न्यायाधीश ने राज्य और सचिव (संपदा) को क्रेता को 1.75 के अतिरिक्त भूमि क्षेत्र अनुपात का लाभ तुरंत देने का निर्देश दिया, यह नज़रअंदाज करते हुए कि मंजूरी जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दी जानी है और उक्त प्राधिकरण पक्षों के शृंखला पर नहीं था। राज्य और सचिव (संपदा) ने खंड पीठ के समक्ष अपील दायर की। यह बताया गया कि एकल न्यायाधीश ने उपनियम 19.8 के प्रभाव को नज़रअंदाज कर दिया था और रिट याचिका को अनुमति देने और जयपुर विकास प्राधिकरण की पक्षों में उपस्थिति के बिना भी परमादेश की रिट जारी करने में खुद को गलत निर्देशित किया था। हालाँकि, खंड पीठ ने उप-विधियों की उपविधि 19.8 पर गौर किया, लेकिन यह अभिनिर्धारित किया कि राज्य नए उपविधियों के आधार पर क्रेता के दावे को खारिज करने के लिए उस पर भरोसा नहीं कर सकता। इसमें यह कहा गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण एक उचित पक्ष है और इसे एक आवश्यक पक्ष नहीं माना जा सकता। इस प्रकार, खंड पीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय की पुष्टि की और अपील खारिज कर दी। इस प्रकार, दिए गए निर्णय को राजस्थान राज्य और सचिव (संपदा) द्वारा इस अपील में चुनौती दी गई है।

7. अपीलार्थीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश और खंड पीठ ने तर्क और निष्कर्ष की गलत पंक्ति में खुद को पूरी तरह से गुमराह किया है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह मानते हुए कि 2000 की उपविधियों को लागू किया जाना है, अदालत उपविधियों

की उपविधि 19.8 को नज़रअंदाज नहीं कर सकती है, जो नीलामी के मामलों में निर्माण के मापदंडों को नीलामी और जारी करने की संबंधित तारीखों तक सीमित करना और संशोधित उपनियमों के अनुसार भूमि क्षेत्र अनुपात की अनुमति देने के लिए निर्देश जारी करना। अधिवक्ता ने यह भी बताया कि खंड पीठ द्वारा जिस उप-विधि 19.5 पर भरोसा किया गया था, वह केवल छूट की अनुमति देने वाला प्रावधान था और इसका उपयोग उप-विधि 19.8 के प्रभाव को खत्म करने के लिए नहीं किया जा सकता था। उन्होंने यह भी कहा कि उच्च न्यायालय का तर्क पूरी तरह से अस्थिर था। उन्होंने आगे कहा कि जारी किए गए परमादेश में जयपुर विकास प्राधिकरण को अपेक्षित मापदंडों का पालन करते हुए योजना को मंजूरी देने की अपनी शक्ति का प्रयोग करने से रोकने का प्रभाव था और विभिन्न पक्षों पर जयपुर विकास प्राधिकरण के बिना ऐसा निर्देश स्पष्ट रूप से टिकाऊ नहीं था क्योंकि यह भवन निर्माण उपविधियों के तहत उचित आदेश पारित करने की प्राधिकरण की शक्तियों को बाधित करने जैसा होगा। उन्होंने आगे आग्रह किया कि उच्च न्यायालय का निर्णय इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की माँग करता है। प्रत्यर्थी द्वारा दायर रिट याचिका खारिज किए जाने योग्य थी।

8. दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि विक्रय विलेख में प्रासंगिक खंड की शर्तों और इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि कि प्रासंगिक तारीख भवन योजना को मंजूरी देने की तारीख है, उच्च न्यायालय को एक निर्देश जारी करना उचित था जैसा कि प्रत्यर्थीगण ने प्रार्थना की थी। उन्होंने आगे कहा कि अब पारित आदेश न्यायसंगत था और इस न्यायालय के पास इसमें हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं था। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि बिक्री विलेख में प्रासंगिक खंड की सह-पठित उपविधि 19.5 के तहत, राज्य भूमि क्षेत्र अनुपात को 1.75 के निर्धारण पर कोई आपत्ति नहीं ले सकता है।



9. स्पष्ट है कि नीलामी 14.2.1996 को हुई थी। 2000 की उपविधि 1.2.2001 को लागू हुए। ऐसा कोई मामला नहीं है कि उक्त उपविधियों का पूर्वव्यापी प्रभाव हो। विक्रय विलेख में भूमि क्षेत्र अनुपात 1.0 निर्धारित किया गया था। यह उस समय मौजूद उप-विधियों के संदर्भ में था, हालाँकि, बिक्री विलेख में आगे कहा गया है कि यदि जयपुर विकास प्राधिकरण सहित स्थानीय अधिकारियों द्वारा बनाए गए भवन निर्माण संबंधी उप-विधियों में किसी भी परिवर्तन के परिणामस्वरूप, यदि क्रेता को अतिरिक्त भूमि क्षेत्र अनुपात या कोई छूट मिलती है तो राज्य को तब तक कोई आपत्ति नहीं होगी जब तक उन्हें समय-समय पर प्रचलित उपविधियों द्वारा अनुमति दी जाती है। इसका, सबसे अच्छा, मतलब यह होगा कि 2000 की उपविधि जो क्रेता द्वारा योजना के अनुमोदन या मापदंडों के निर्धारण के लिए आवेदन करते समय लागू थे, क्रेता के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख में विशेष रूप से निर्धारित मापदंडों के बावजूद लागू हो सकते हैं। लेकिन फिर, न्यायालय को नई उपविधियों में सभी प्रासंगिक खंडों के प्रभाव पर विचार करना आवश्यक है। एक खंड को नज़रअंदाज़ करना और दूसरे खंड पर अनुचित निर्भरता रखना उसके लिए खुला नहीं है। यह सच हो सकता है कि 2000 की भवन निर्माण संबंधी उपविधियों ने सामान्य तौर पर भूमि क्षेत्र अनुपात 1.75 तय किया था, लेकिन प्रश्न यह है कि क्या इसे उपविधियों की उपविधि 19.8 की अनदेखी करते हुए वर्तमान क्रेता के मामले में भी लागू किया जा सकता है। उपविधि 19.8 में लिखा गया है:

“...नीलामी में बेचे गए भूखंडों के लिए मापदंड वही रहेंगे जो नीलामी के समय निर्दिष्ट किए गए थे।”

10. यहाँ, ज़ाहिर है, नीलामी के समय मापदंडों ने भूमि क्षेत्र अनुपात 1.0 तय किया था। क्रेता के पक्ष में विक्रय विलेख द्वारा भी इस पर ज़ोर दिया गया है। उप-विधि 19.8 का प्रभाव स्पष्ट रूप से यह है कि मापदंडों को तय करने की प्रासंगिक तारीख नीलामी की तारीख होगी, भले ही नए उप-विधियों में उच्च मंज़िल क्षेत्र अनुपात

प्रदान किया गया हो। उपविधि 19.8 का प्रभाव इस न्यायालय द्वारा मान्यता प्राप्त सिद्धांत से समाप्त नहीं हो सकता है कि आम तौर पर प्रासंगिक तिथि योजना की मंजूरी की तारीख होती है। बेशक, उस अनुपात के अनुसार, लागू उपविधि 2000 की उपविधियों के बराबर हो सकते हैं। भूमि क्षेत्र अनुपात 1.75 हो सकता है, लेकिन क्रेता द्वारा भरोसा किए गए उपविधियों में विशिष्ट प्रावधान के लिए, नीलामी द्वारा बेचे गए भूखंडों के मामलों में, मापदंड वही रहेंगे जो नीलामी के समय निर्दिष्ट किए गए थे। इस न्यायालय के निर्णयों में यह निर्धारित नहीं किया गया है कि इस तरह के खंड का संचालन नहीं हो सकता है या ऐसा खंड इस सामान्य सिद्धांत के विरुद्ध प्रभावी नहीं हो सकता है कि प्रासंगिक तिथि मंजूरी देने की तारीख है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा भरोसा किए गए इस न्यायालय के निर्णयों से कुछ नहीं होता। निर्णय क्रेता या न्यायालय को उप-विधियों के प्रासंगिक और महत्वपूर्ण खंड की अनदेखी करने में सक्षम नहीं बनाते हैं। निर्णयों से यह संकेत मिलता है कि मंजूरी की तारीख पर उपविधि लागू होंगी। यदि उपविधि इस प्रकार लागू होती हैं, तो उपविधि 19.8 का समान संचालन होगा और उपविधि 19.8 की स्पष्ट समझ पर, यह मानना होगा कि क्रेता केवल नीलामी के समय प्रचलित भूमि क्षेत्र अनुपात का हकदार है। यह भी उपविधि 19.5 का प्रभाव है। वास्तव में, खंड पीठ ने स्वयं देखा है कि उप-विधियों को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर यह स्थिति थी, लेकिन इस आधार पर राज्य के तर्क को खारिज कर दिया कि राज्य मापदंडों के एक भाग पर भरोसा करके दूसरे भाग को अस्वीकार नहीं कर सकता है। यह बहुत स्पष्ट नहीं है कि उच्च न्यायालय की इस टिप्पणी का वास्तव में क्या मतलब है।

11. उपविधि 19.5 में पुनः इस बात पर बल दिया गया है कि नियमों के लागू होने से पूर्व नीलामी में बेचे गये भूखंडों पर निर्माण हेतु

भुगतान नीलामी के समय निर्दिष्ट शर्तों के अधीन होगा। इसमें यह भी प्रावधान है कि यदि आवश्यक हुआ तो निर्माण किए जाने वाले भवन में शर्तों में छूट दी जाएगी।

विक्रय विलेख में कहा गया है कि यदि तत्कालीन मौजूदा उपविधियों के अनुसार मापदंडों में ढील दी जाती है, तो राज्य को कोई आपत्ति नहीं होगी। यह उच्च न्यायालय को उपविधि 19.8 के प्रभाव को नज़रअंदाज़ करने या उपविधि 19.5 के पहले भाग के प्रभाव को ही समाप्त करने और यह कहने में सक्षम नहीं बनाता है कि चूँकि इसमें ढील देने की शक्ति है, और राज्य को आपत्ति नहीं हो सकती है, संबंधित प्रावधानों के बावजूद पूरे मापदंडों को बदला जा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा अपनाया गया तर्क अस्थिर पाया गया है।

12. उच्च न्यायालय क्रेता के अनुरोध को अस्वीकार करने के सरकार के आदेश में तभी हस्तक्षेप कर सकता था, यदि वह आदेश अभिलेख में स्पष्ट रूप से दिखाई देने वाली कानून की त्रुटि के कारण खराब हुआ हो। जैसा कि हम देखते हैं, सरकार के आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं है। यहाँ तक कि खंड पीठ द्वारा अपनाए गए तर्क के आधार पर भी, यह नहीं कहा जा सकता है कि खंड पीठ सरकार के आदेश को ध्वस्त करने के लिए उत्प्रेषण रिट जारी करने के लिए एक आधार ढूँढने में सक्षम थी।

13. क्रेता ने साइट का व्यावसायिक उपयोग करने के उद्देश्य से नीलामी की शर्तों को अच्छी तरह से जानते हुए नीलामी में संपत्ति की बोली लगाई। वह मापदंडों से अवगत था। वह एक व्यापारी था, अपने क्षेत्र में माहिर था। क्रेता स्वतंत्र नहीं है कि वह रोक की अस्पष्ट दलील पर भरोसा करके अपने द्वारा किए गए दायित्वों से बाहर निकल सके। विक्रय विलेख में उल्लेख राज्य को उप-विधि 19.8 की ओर इशारा करने से नहीं रोकता है और इस स्थिति को अपनाने से, क्रेता को नीलामी के समय उपलब्ध मापदंडों को पूरा करना होगा। विबंधन का कोई भी सिद्धांत राज्य को वह रुख अपनाने से नहीं रोक सकता। हमें विबंधन लगाने की माँग की गई

याचिका में कोई बल नज़र नहीं आता। विक्रय विलेख में ऐसा कोई प्रतिनिधित्व नहीं है जिस पर क्रेता द्वारा उसे अहित पहुँचाने की कार्रवाई की गई हो, जिस पर विबंधन की याचिका स्थापित की जा सके।

14. उच्च न्यायालय यह याद रखने में विफल रहा है कि छूट की शक्ति का प्रयोग स्वतंत्र रूप से नहीं किया जाना चाहिए। भवन निर्माण नियम, विनियम या आवश्यकता को शिथिल करने की शक्ति नियम का अपवाद है और इसका उपयोग सावधानी के साथ किया जाना चाहिए और न्यूनतम वास्तविक उल्लंघनों या विचलनों को उचित ठहराने या माफ़ करने के लिए किया जाना चाहिए। नीलामी में क्रेता ने पूरे होश में बोली लगाई और इस ज्ञान के साथ कि लागू मापदंडों में से एक के रूप में फर्श क्षेत्र अनुपात, प्रासंगिक समय पर 1.0 था। वास्तव में क्रेता मूल नियम के बावजूद, भूमि उपयोगकर्ता को बदलवाने में सक्षम था। अब इस पर विचार करना आवश्यक नहीं है कि क्या उपयोगकर्ता के ऐसे परिवर्तन की अनुमति देना उचित था। लेकिन, केवल इसलिए कि बाद में उपविधियों में संशोधन किया गया है, इसका मतलब यह नहीं है कि क्रेता के पक्ष में मापदंडों में ढील दी जानी चाहिए। यह स्पष्ट रूप से छूट के प्रश्न पर एक गलत दृष्टिकोण होगा और इस तरह की शक्ति की धारणा का मतलब होगा कि भूमि निर्माण संबंधी नियमों को स्वयं ही रद्द कर दिया जाएगा और भूमि निर्माण संबंधी नियमों द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य और भावी पीढ़ियों के हित में शहरों और कस्बों के नियोजित विकास की आवश्यकता होगी। इसलिए, हमारे विचार में, संशोधित उपनियमों में निहित छूट की शक्ति के आधार पर याचिका में कोई बल नहीं है।

15. हमें नीलामी द्वारा बिक्री के तहत क्रेता को उसके दायित्व से जोड़े जाने में कुछ भी अनुचित नहीं दिखता है। भवन विनियम जनहित में हैं। सार्वजनिक हितों की रक्षा करना न्यायालयों का कर्तव्य है, खासकर तब जब वे क्रेता के किसी भी मौलिक अधिकार में हस्तक्षेप नहीं करते हैं। कथित समानता पर आधारित याचिका स्वीकार नहीं की जा सकती।

16. उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि रिट याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई राहत की प्रकृति में, जयपुर विकास प्राधिकरण एक आवश्यक पक्ष नहीं था, बल्कि केवल एक उचित पक्ष था। यह ध्यान देने में विफल रहा कि उसके द्वारा जारी निर्देश का प्रभाव, जयपुर विकास प्राधिकरण को दी गई वैधानिक शक्ति को बाधित करना और उसे एक विशेष भूमि क्षेत्र अनुपात को मंजूरी देने के लिए बाध्य करना है, बिना यह जाँच किए कि क्या क्रेता के ऐसे दावे को 2000 की उपविधियों और रिट याचिकाकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख में संबंधित खंडों के आलोक में अनुमति दी जानी चाहिए या नहीं। लेकिन, जिस दृष्टिकोण से हमने प्रत्यर्थियों के दावे की गुणों को ध्यान में रखा है, गैर-जुड़ाव के इस पहलू को आगे बढ़ाना आवश्यक नहीं है।

17. हमारे द्वारा निर्णय सुरक्षित रखने के बाद, प्रत्यर्थीगण के लिए विद्वान अधिवक्ता ने, जिसे उन्होंने कहा था, लिखित रूप में संक्षिप्त प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत कीं जिसमें जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 54 और राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 102क के आधार पर विवाद खड़ा करने की कोशिश की जा रही है। हमें यह कहना चाहिए कि ये ऐसे विवाद थे जिन्हें न तो रिट याचिका में और न ही बहस के समय हमारे सामने कभी रखा गया था। इसके अलावा, प्रत्यर्थीगण, जो रिट याचिकाकर्ता हैं, ने रिट याचिका के साथ या यहाँ यह स्थापित करने के लिए सामग्री का उत्पादन नहीं किया है कि संक्षिप्त प्रस्तुतिकरण में उनके द्वारा जिन प्रावधानों पर भरोसा किया गया है वे वास्तव में मामले से पैदा हुए हैं। भूमि की प्रकृति क्या है और नीलामी की शर्तें क्या हैं, इसका खुलासा प्रत्यर्थीगण द्वारा रिट याचिका में या हमारे समक्ष नहीं किया गया है। विक्रय विलेख में जिस कथन पर भरोसा किया गया है, वह हमें इस अभिवाक् को बरकरार रखने या इसमें कोई तथ्य खोजने में सक्षम नहीं बनाता है। लिखित दलीलों में पेश की जाने वाली नई याचिका एक ऐसा अभिवाक् है जिसे साबित किए जाने वाले तथ्यों पर स्थापित किया जाना है और प्रासंगिक दलीलों के अभाव में इसे बरकरार नहीं रखा जा सकता है। इस प्रश्न का निर्णय भी जयपुर विकास प्राधिकरण की अनुपस्थिति में नहीं हो

सकता। इसलिए हमें सुनवाई समाप्त होने के बाद पेश किए जाने वाले नए तर्क में कोई बल नहीं दिखता। हम उक्त विवाद को खारिज करते हैं।

18. ऊपर बताए गए कारणों से, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं और खंड पीठ और एकल न्यायाधीश के निर्णयों को रद्द करते हुए, उत्तरदाताओं द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज करते हैं। हालाँकि, इन परिस्थितियों में, हम पक्षों को अपने-अपने जुर्माने वहन करने का निर्देश देते हैं।

के.के.टी.

अपील स्वीकृत।

अस्वीकरण :

क्षेत्रीय भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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 व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Name: Mikhil Sharda

Designation: D/42972/2016