

स्काईलाइन कॉन्ट्रैक्टर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड एवं अन्य

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य

सिविल अपील संख्या 4272/2008

जुलाई 9, 2008

[ए.के.माथुर और अल्तमस कबीर, न्यायमूर्तिगण]

शहरी विकास: आवंटनकर्ता द्वारा भुगतान न करने पर भूखंड का आवंटन रद्द करना - आवंटन आदेश में निर्धारित समय के भीतर आवंटी द्वारा जमा नहीं करना - ढाई साल के अंतराल के बाद जमा किया गया - विकास प्राधिकरण ने आवंटन रद्द कर दिया और दूसरे व्यक्ति के पक्ष में नया आवंटन किया - उच्च न्यायालय ने आवंटन रद्दीकरण को बरकरार रखा - अभिनिर्धारित किया कि आवंटी निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान करने में विफल रहा और इस बीच तृतीय पक्ष के हित व्युत्पन्न हो गए और उसके पत्र में एक नया आवंटन हो गया। उच्च न्यायालय का आदेश ने आदेश दिया कि किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अपीलकर्ताओं ने 8,000 वर्ग मीटर के भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन किया और 13,20,000/- रुपये की प्रारंभिक जमा राशि दिनांक 17.4.2003 को जमा की। अपीलकर्ताओं के पक्ष में आवंटन का एक आदेश जारी किया गया था, जिसमें उन्हें 60 दिनों के भीतर प्रतिवादी-विकास प्राधिकरण के पास प्रीमियम राशि का 25% जमा करने की आवश्यकता थी। आदेश में आगे कहा गया है कि यदि निर्धारित अवधि के भीतर आवश्यक राशि जमा नहीं की गई तो आवेदकों की बकाया राशि जब्त कर ली जाएगी। प्रीमियम राशि की शेष 75% राशि दस समान अर्ध-वार्षिक किस्तों में जमा करना आवश्यक था। अपीलकर्ताओं ने आवंटन पत्र प्राप्त होने के

बाद ढाई साल की अवधि तक कोई राशि जमा नहीं की। दिनांक 3.5.2005 को, प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने अपीलकर्ता से आवंटन पत्र के अनुसरण में की गई जमा राशि की रसीदें, यदि कोई हों, प्रस्तुत करने के लिए कहा।

उक्त पत्र प्राप्त होने के तीन माह बाद अपीलकर्ताओं ने सितंबर 2005 में राशि जमा करना शुरू कर दिया। विकास प्राधिकरण ने दिनांक 21.6.2006 के आदेश द्वारा उक्त आवंटन को इस आधार पर रद्द कर दिया कि अपीलकर्ता आवंटन के नियमों और शर्तों के अनुसार राशि जमा करने में विफल रहा था। अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी विकास प्राधिकरण ने जमा स्वीकार कर लिया है और इस कारण उक्त आवंटन रद्द करने से रोक प्राधिकरण विबंधित हो गया है। उत्तरदाताओं का रुख यह था कि चूंकि अपीलकर्ता आवंटन आदेश में निर्धारित समय के भीतर 13,20,000/- रुपये की प्रारंभिक जमा राशि के अलावा कोई भी राशि जमा करने में विफल रहा और आवंटन आदेश के ढाई साल बाद उक्त प्रारंभिक राशि जमा करवाई गई थी। अपीलकर्ता किसी भी राहत के हकदार नहीं थे; और चूंकि तीसरे पक्ष के हितों ने हस्तक्षेप किया था और प्लॉट का नया आवंटन प्रतिवादी नंबर 5 के पक्ष में किया गया था, इसलिए रिट याचिका में अपीलकर्ताओं द्वारा मांगी गई राहत नहीं दी जा सकती। उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका में असफल होने पर आवंटियों ने यह अपील दायर की।

अपील को खारिज करते हुए, कोर्ट ने कहा:

अपीलकर्ताओं ने उक्त आदेश से ढाई साल की अवधि के लिए आवंटन आदेश के संदर्भ में 13,20,000/- रुपये की प्रारंभिक जमा राशि के अलावा कोई जमा नहीं किया है, और प्रतिवादी-विकास प्राधिकरण से एक संचार प्राप्त होने के बाद ही एकतरफा जमा किया गया, जिसमें किए गए जमा, यदि कोई हो, का प्रमाण मांगा गया था। आवंटन

आदेश के अनुसार जमा न करने का जो कारण बताया गया है, वह बहुत ठोस नहीं है। चूंकि बाद में अपीलकर्ताओं द्वारा की गई जमा राशि प्रतिवादी-विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं की गई थी, विशेष रूप से, जब तीसरे पक्ष के हितों ने हस्तक्षेप किया है और प्रतिवादी नंबर 5 के पक्ष में एक नया आवंटन आदेश दिया गया है और रिट याचिका में इस तरह के आवंटन को रद्द करने के लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई है, अपीलकर्ता दावा की गई राहत के हकदार नहीं हैं।

हालाँकि, अपीलकर्ता स्वयं द्वारा जमा की गई जमा राशि को वापस लेने का हकदार होगा। [पैरा ए 17-19] [598-ए,बी,सी,डी,ई]

आर.के. सक्सेना बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण एआईओर 2002 एससी 2340; और टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड बनाम यू.टी. चंडीगढ़ और अन्य 2004 (2) एससीसी 130 - अनुपयुक्त ठहराया गया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2008 की सिविल अपील संख्या 4272

सी.एम.डब्ल्यू.पी.क्रमांक 51537/2006 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 18/4/2007 से।

शैल क्रु. द्विवेदी, ए.ए.जी. अरुण भारद्वाज, डॉ. ए.एम. सिंघवी, रत्नाकर दास, महेश अग्रवाल, ऋषि अग्रवाल, अरविंद कुमार, गौरव गोयल, ई.सी. अग्रवाल, मनु नायर, मार्क डिसूजा, एस.एन. पुरोहित (मैसर्स सुरेश ए. श्रॉफ एंड कंपनी के लिए), डी.के. गोस्वामी, अणुव्रत शर्मा और रवीन्द्र कुमार उपस्थित पक्षों के लिए। यह निर्णय न्यायमूर्ति अलतमस कबीर द्वारा प्रदान किया गया।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. अपीलकर्ताओं ने न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (इसके बाद 'नोएडा' के रूप में संदर्भित) की ओर से उक्त प्लॉट नंबर ए-28 सेक्टर 62 जो अपीलार्थी के पक्ष में आवंटित था। उक्त आवंटन को रद्द करने के लिए जारी आदेश दिनांक 21.6.2006 को रद्द करने के लिए इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की।

3. स्वीकृत रूप से अपीलकर्ता ने नोएडा की ओर से ऐसे आवेदन आमंत्रित करने के लिए प्रकाशित एक विज्ञापन के अनुसार 8000 वर्ग मीटर के उपरोक्त भूखंड के आवंटन के लिए एक आवेदन किया और प्रारंभिक जमा राशि 13,20,000/- रु. जमा की। दिनांक 17.4.2003 को अपीलकर्ता के पक्ष में आवंटन का एक आदेश जारी किया गया था, जिसके तहत याचिकाकर्ता को ऐसे आवंटन के 60 दिनों के भीतर नोएडा के पक्ष में प्रीमियम राशि का 25 प्रतिशत नकद या बैंक ड्राफ्ट द्वारा जमा करना था।

यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि यदि उक्त राशि निर्दिष्ट समय के भीतर जमा नहीं की जाती हो तो जमाकर्ता की बयाना राशि जब्त कर ली जाएगी और किसी भी परिस्थिति में उक्त राशि जमा करने के लिए समय में कोई विस्तार नहीं दिया जाएगा। प्रीमियम राशि की शेष 75% राशि आवंटी को बकाया प्रीमियम पर 14% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 10 समान अर्ध-वार्षिक किस्तों में जमा करना आवश्यक था। यहां भी, यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि किस्तों के भुगतान के लिए कोई विस्तार नहीं दिया जाएगा और यदि आवंटी नियत तारीखों के भीतर किस्तों का भुगतान करने में विफल रहता है तो आवंटन रद्द कर दिया जाएगा और प्रीमियम के 25% के बराबर राशि उसके पक्ष में जब्त कर ली जाएगी। हालाँकि, असाधारण परिस्थितियों में, नोएडा के मुख्य कार्यकारी अधिकारी को उक्त राशि जमा करने के लिए

समय बढ़ाने का विवेकाधिकार दिया गया था, जो कि डिफॉल्ट राशि पर हर छमाही पर 17% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान के अधीन होगा।

4. जैसा कि उच्च न्यायालय ने इस अपील में दिए गए अपने फैसले में देखा है, अपीलकर्ताओं ने आवंटन पत्र प्राप्त होने के बाद ढाई साल की अवधि तक कोई राशि जमा नहीं की। प्राधिकरण ने अपीलकर्ता को 3.5.2005 को पत्र लिखकर अनुरोध किया कि वह आवंटन पत्र के अनुसरण में की गई जमा राशि की रसीदें, यदि कोई हो, प्रस्तुत करें। उक्त पत्र प्राप्त होने के तीन महीने बाद अपीलकर्ता ने सितंबर 2005 में जमा करना शुरू कर दिया और 16.12.2005 को नोएडा को पत्र लिखकर आवंटन के अनुसार लीज डीड के निष्पादन के लिए स्टॉप शुल्क आदि जमा करने के संबंध में विवरण मांगा। उक्त पत्र के बावजूद, नोएडा ने अपने आदेश दिनांक 21.6.2006 द्वारा अपीलकर्ताओं के पक्ष में किए गए आवंटन को इस आधार पर रद्द कर दिया कि अपीलकर्ता आवंटन के नियमों और शर्तों के खंड 2 (iv) के अनुसार जमा करने में विफल रहा था। जैसा कि यहां पहले कहा गया है, इस तरह के रद्दीकरण को चुनौती देते हुए यह रिट याचिका दायर की गई थी।

5. पार्टियों की ओर से प्रस्तुत दलीलों पर विचार करने पर, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं की इस दलील को खारिज कर दिया कि हालांकि अपीलकर्ता आवंटन के नियमों और शर्तों को ध्यान में रखते हुए प्रीमियम राशि जमा करने में विफल रहे थे।

उल्लेखित है कि बाद में अपीलकर्ताओं द्वारा जमा की गई उक्त राशि को नोएडा द्वारा विधिवत स्वीकार कर लिया गया था, जिसने तदनुसार ऐसे नियमों और शर्तों को माफ कर दिया था और अपीलकर्ता के पक्ष में किया गया आवंटन इस आधार पर रद्द नहीं किया जा सकता था कि उक्त राशि समय पर जमा नहीं कराई गई थी। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं की ओर से की गई अन्य दलील को भी खारिज कर दिया

कि नोएडा ने अपीलकर्ताओं की मांग की तुलना में बहुत सस्ती दर पर प्रतिवादी नंबर 5 को भूखंड को फिर से आवंटित करने में गलत काम किया था। उच्च न्यायालय ने माना कि अपीलार्थी आवंटन पत्र में निर्धारित समय के भीतर जमा करने में विफल रहने पर आवंटन पत्र जारी होने के ढाई साल बाद नोएडा की पूर्व मंजूरी के बिना स्वैच्छिक जमा राशि के संबंध में यह नहीं कहा जा सकता कि नोएडा ने उक्त राशियों को वैध जमा के रूप में स्वीकार कर लिया हो इसलिए अपीलकर्ता किसी भी राहत के हकदार नहीं थे। इस न्यायालय के कुछ निर्णय, जिन पर अपीलकर्ताओं ने हमारे समक्ष भरोसा किया था, उन पर उच्च न्यायालय द्वारा भी विचार किया गया था, जो इस निष्कर्ष पर पहुंचा था कि वे हस्तगत प्रकरण के तथ्यों और परिस्थितियों पर लागू नहीं होते थे। इसलिए, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को पूरी तरह से गलत माना और उसे खारिज कर दिया।

6. वही दलीलें जो उच्च न्यायालय के समक्ष दी गई थीं, वही दलीलें हमारे सामने भी पेश की गई हैं, जिसमें अपीलकर्ता की ओर से 17.4.2003 के आवंटन पत्र के संदर्भ में नोएडा को लिखे गए पत्र दिनांक 15.5.2003 पर विशेष जोर दिया गया है। उक्त पत्र का हवाला देते हुए, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि इसमें उल्लेख किया गया था कि आवंटन पत्र में मुद्रण संबंधी विसंगति के कारण देय शेष राशि के खाते के विवरण के साथ अपीलकर्ताओं को एक संशोधित आवंटन पत्र जारी किया जाएगा। लेकिन न तो अपीलकर्ता को ऐसा कोई संशोधित पत्र दिया गया था और न ही वादे के अनुसार खाते का कोई विवरण जारी किया गया था। यह भी उजागर करने का प्रयास किया गया कि पत्र में यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया था कि नोएडा के अधिकारियों ने कुछ आंतरिक जांच या नोएडा द्वारा किए जा रहे प्रक्रियात्मक परिवर्तनों के कारण भुगतान स्वीकार करने से इनकार कर दिया था।

7. यह आग्रह किया गया था कि चूँकि उक्त पत्र का कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था इसलिए अपीलकर्ताओं को नोएडा की ओर से दिनांक 3.5.2005 को लिखा गया पत्र प्राप्त होने तक आवंटन पत्र के संदर्भ में कोई और भुगतान नहीं किया गया था, जिसमें अपीलकर्ताओं से आवंटन राशि जमा करने का प्रमाण प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था, जिसे 16.2.03 तक जमा करना आवश्यक था। यह आग्रह किया गया था कि उक्त पत्र प्राप्त हो जाने के बाद, 13,20,000/- रुपये की प्रारंभिक राशि जमा करने के लिए क्रेडिट देने के बाद 6.12.2005 को कुल 3,80,20,000/- रुपये जमा किए गए थे। वकील द्वारा यह दोहराया गया कि उपरोक्त जमा स्वीकार करने के बाद, नोएडा को उसके आदेश दिनांक 21.6.2006 द्वारा आवंटन रद्द करने से रोक दिया गया था।

8. अपने प्रस्तुतीकरण के समर्थन में विद्वान वरिष्ठ वकील ने अनुबंधों और डी समझौतों के माध्यम से निजी व्यक्तियों को लाभ प्रदान करते समय सार्वजनिक अधिकारियों को किस तरह आचरण करना चाहिए, इस संबंध में इस न्यायालय के कई निर्णयों का उल्लेख किया।

9. विद्वान वकील ने सबसे पहले इस न्यायालय के निर्णय और.के. सक्सेना बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण (एआईओर 2002 एससी 2340) का उल्लेख किया। जहां तथ्यों का एक समान सेट विचाराधीन था। उक्त मामले में, नीलामी मूल्य का 25 प्रतिशत प्रारंभिक जमा करने के बाद, नीलामी क्रेता ने शेष 75 प्रतिशत जमा करने के लिए समय बढ़ाने की प्रार्थना की, जिसे जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर भुगतान करना आवश्यक था। उक्त मामले में भी अध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण को इस तरह के भुगतान के लिए अधिकतम 180 दिनों की अवधि तक का समय देने का विवेकाधिकार दिया गया था, जो शेष राशि पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान के अधीन था। उक्त राशि के भुगतान के लिए मांग पत्र 3.1.1996 को जारी

किया गया था, लेकिन उसका केवल एक हिस्सा 19.2.1996 को जमा किया गया था, जिसमें शेष भुगतान करने के लिए समय अवधि को आगे बढ़ाने की प्रार्थना की गई थी, ऐसी प्रार्थना स्वीकार कर ली गई थी और उक्त उद्देश्य के लिए अतिरिक्त समय दिया गया था उक्त विस्तार के अनुसरण में शेष 75 प्रतिशत राशि के लिए कुछ राशि जमा की गई थी, लेकिन अंततः जब 2.9.1996 को अतिरिक्त विस्तार की मांग की गई तो पत्र का कोई जवाब नहीं आया, हालांकि उसके बाद जमा की गई विभिन्न राशियां प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर ली गईं।

इस तथ्य के बावजूद कि ऐसी जमा राशि निर्धारित समय के बाद की गई थी। न्यायालय के संज्ञान में यह भी लाया गया कि संबंधित भूखंड के लिए पूरी शेष राशि का भुगतान कर दिया गया है। चूंकि, विलंबित भुगतान स्वीकार करने के बावजूद अपीलकर्ता को प्लॉट वितरित नहीं किया गया था, इसलिए उसकी ओर से कानूनी नोटिस जारी किए गए और उसके बाद आवंटन रद्द कर दिया गया और बयाना राशि जब्त कर ली गई। आवंटन दिनांक 29.2.2000 रद्द करने के खिलाफ उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका को उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था, जिसमें कहा गया था कि समझौते में निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद आवंटी शेष राशि जमा नहीं कर सका। बाद में बढ़ाई गई तारीखों के बाद भी उन्हें कोई डिमांड जारी नहीं की गई और आवंटी को कोई राहत नहीं दी जा सकी। विद्वान वकील ने बताया कि जब उक्त मामले को इस न्यायालय में ले जाया गया, तो इस न्यायालय ने माना कि उच्च न्यायालय के आदेश को बरकरार नहीं रखा जा सकता है, खासकर जब विलंबित भुगतान और उस पर ब्याज की राशि दोनों को प्रतिवादी-प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो। इस न्यायालय ने पाया कि जिस क्षण उन भुगतानों को स्वीकार कर लिया गया था, समय का विस्तार माना गया था और प्राधिकरण को कानूनी नोटिस भेजे जाने के केवल डेढ़

साल बाद ही आवंटन आदेश रद्द कर दिया गया था। इस न्यायालय ने उस मामले के तथ्यों में कहा कि विलंबित भुगतान स्वीकार करने के बाद प्रतिवादी-प्राधिकरण आवंटन रद्द नहीं कर सकता था।

10. टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड बनाम यू.टी. चंडीगढ़ एवं अन्य [(2004) 2 एससीसी 130] के मामले में भी इस न्यायालय के निर्णय पर भी भरोसा किया गया था। जहां अनुपातहीन कार्रवाई की अवधारणा को ऐसे ही मामले में लागू किया गया था जहां पट्टेदार ने आवंटन पत्र के संदर्भ में प्रीमियम की किस्तों, उस पर ब्याज और जमीन के किराए के भुगतान में चूक/विलंब किया था। लेकिन यह पाया गया कि ऐसा पट्टेदार के नियंत्रण से बाहर की स्थिति के कारण हुआ था, न कि पट्टेदार की ओर से किसी जानबूझकर या बेईमान इरादे के कारण। आनुपातिकता के सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय ने न केवल यह माना कि पट्टेदार/अपीलकर्ताओं ने न केवल उच्च न्यायालय के समक्ष भुगतान करने में अपनी सद्भावना दिखाई थी, बल्कि उन्होंने यह भी दिखाया था कि अंतर राशि पर भुगतान करने की उनकी इच्छा और इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अनुसरण में न केवल देय पूरी राशि का भुगतान किया गया था, बल्कि 1998-99 तक जमीन का किराया और जब्त की गई पूरी राशि पर 10 प्रतिशत जुर्माना भी अदा किया था। अपील की अनुमति देते समय इस कोर्ट ने पाया कि सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए विचाराधीन भूमि को पट्टेदार के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया था, जिसे केवल किस्तों में प्रतिफल राशि का शेष 75 प्रतिशत भुगतान करने की आवश्यकता थी। उचित अवधि के भीतर किस्तों का भुगतान करने का प्रयास नहीं करने के लिए पट्टेदारों के आचरण की भी निंदा करते हुए, इस न्यायालय ने आनुपातिकता के सिद्धांत के अनुरूप यह देखा कि पट्टेदार/अपीलकर्ता के पक्ष में आवंटन पत्र जारी होने के बाद। संपत्ति पर कब्जा कर लिया गया था और उक्त

भूमि पर छह मंजिला इमारत खड़ी कर दी थी। यह भी देखा गया कि उसने पहली किस्त का एक हिस्सा चुका दिया था और उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही लंबित रहने के दौरान समय-समय पर बढ़ाए गए 12 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज सहित पर्याप्त राशि का भुगतान किया था। इसलिए इस न्यायालय का विचार था कि संपदा अधिकारी द्वारा भूखंड के संबंध में कार्यवाही का पुनरारंभ करना बहुत कठोर था और फिर से शुरू करने और जब्त करने की ऐसी शक्ति का प्रयोग केवल अंतिम उपाय के रूप में किया जाना चाहिए। बेशक, यह भी संकेत दिया गया था कि इस तरह के अवलोकन का मतलब यह नहीं है कि यदि आवंटी का इरादा बेईमान था या गलत इरादे से था या शर्तों के अनुसार भुगतान आवंटी द्वारा किया गया था। आवंटन बेईमानी के दृष्टिकोण या बेईमानी के उद्देश्य से किया गया था, तो फिर से कार्यवाही पुनरारंभ करना जब्त करने की शक्ति का सहारा नहीं लिया जाना चाहिए।

11. विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए इस मामले में भी यह माना जाना चाहिए कि पूरी शेष राशि जमा करने के छह महीने बाद आवंटन रद्द करना कायम नहीं रखा जा सकता है। अपीलकर्ता कंपनी द्वारा अपने पक्ष में किए गए आवंटन को रद्द करने को चुनौती देने हेतु दायर रिट याचिका खारिज करने में उच्च न्यायालय ने गलती की है।

12. यूपी राज्य एवं नोएडा की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के निर्णय का समर्थन किया और प्रस्तुत किया गया कि चूंकि अपीलकर्ता आवंटन आदेश में निर्धारित समय के भीतर 13,20,000/- रुपये की प्रारंभिक जमा राशि के अलावा कोई भी राशि जमा करने में विफल रहा था और आवंटन आदेश के ढाई वर्ष बाद शेष राशि एकतरफा जमा कर दी थी। अपीलकर्ता को उक्त राशि जमा करने का प्रमाण मांगने के लिए एक पत्र भेजे जाने के बाद, वह किसी भी राहत का हकदार

नहीं था। नोएडा की ओर से आग्रह किया गया था कि उक्त पत्र की प्राप्ति के बाद अपीलकर्ता द्वारा की गई जमा राशि एकतरफा की गई थी और नोएडा द्वारा स्वीकार नहीं की गई थी। तदनुसार, अपीलकर्ता को अपनी ओर से उद्धृत निर्णयों से कोई लाभ नहीं मिल सका क्योंकि उक्त सभी मामलों में, जमा राशि, हालांकि समय व्यतीत हो जाने के बाद जमा की गई थी, परंतु बाद में संबंधित प्राधिकारी द्वारा उक्त राशि स्वीकार कर ली गई थी।

13. यह भी प्रस्तुत किया गया था कि चूंकि तीसरे पक्ष के हितों ने हस्तक्षेप किया था और भूखंड प्रतिवादी नंबर 5 के पक्ष में आवंटित कर दिया गया था, इसलिए रिट याचिका में अपीलकर्ता द्वारा मांगी गई राहत नहीं दी जा सकती थी।

14. इसी तरह की दलीलें प्रतिवादी नंबर 5 की ओर से भी की गईं, जिनके पक्ष में अपीलकर्ता के पक्ष में आवंटन रद्द होने के बाद प्रश्नगत भूखंड आवंटित किया गया था।

15. यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रीमियम राशि का भुगतान न करने के लिए अपीलकर्ता की ओर से जो कारण दर्शित किया गया था, वह बेहद संदिग्ध था और नोएडा द्वारा अपने विवेक से खारिज कर दिया गया था। अपीलकर्ता की ओर से उद्धृत निर्णयों को इस मामले के तथ्य पर लागू नहीं किया जा सकता। चूंकि वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता द्वारा बाद में की गई जमा राशि नोएडा द्वारा स्वीकार नहीं की गई थी। अंत में आग्रह किया गया कि, किसी भी स्थिति में, अपीलकर्ता के पक्ष में कोई राहत नहीं दी जा सकती, क्योंकि रिट याचिका में प्रतिवादी नंबर 5 के पक्ष में किए गए आवंटन को रद्द करने के लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई थी।

16. संबंधित पक्षों की ओर से की गई दलीलों पर विचार करने के बाद, हम वर्तमान अपील में उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं।

17. इसमें कोई विवाद नहीं है कि अपीलकर्ता ने 13,20,000/- रु. के प्रारंभिक जमा राशि के अलावा है। आवंटन आदेश के अनुसार जमा नहीं कराए हैं। इस बात पर भी कोई विवाद नहीं है कि आवंटन आदेश पारित होने के ढाई साल बाद की गई जमाराशियाँ, एकतरफा तरीके से की गईं और वह भी नोएडा से एक संचार प्राप्त होने के बाद की गई थीं, जिसमें जमा राशि का प्रमाण मांगा गया था और वह भी एेसा पत्र प्राप्त होने के तीन माह बाद जमा कराई गई थी।

18. हम उत्तरदाताओं की ओर से की गई दलीलों को स्वीकार करने के इच्छुक हैं कि आवंटन आदेश के अनुसार राशि को जमा न कराने के लिए दिया गया कारण बहुत ठोस नहीं है। हम उत्तरदाताओं की ओर से की गई अन्य दलीलों को भी स्वीकार करने के इच्छुक हैं कि चूंकि अपीलकर्ता द्वारा बाद में की गई जमा राशि नोएडा द्वारा स्वीकार नहीं की गई थी, इसलिए अपीलकर्ता की ओर से उद्धृत निर्णयों में अभिनिर्धारित सिद्धांत हस्तगत प्रकरण के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं। इस मामले में, विशेष रूप से तब, जब तीसरे पक्ष के हितों ने हस्तक्षेप किया है और प्रतिवादी संख्या 5 के पक्ष में एक नया आवंटन आदेश किया जा चुका हो और ऐसे आवंटन को रद्द करने के लिए रिट याचिका में कोई प्रार्थना नहीं की गई है।

19. इसलिए, हमारे पास अपील को खारिज करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है, लेकिन लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना अपीलकर्ता प्रीमियम राशि की शेष राशि के लिए उत्तरदाताओं के पक्ष में अपने द्वारा की गई जमा राशि को वापस लेने का हकदार होगा। अपील याचिका खारिज की जाती है।

आर.पी.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी विक्रम सांखला (आर.जे.एस.) द्वारा 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 अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।