

[ 2017 ] 1 एस. सी. आर 847

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य

बनाम

आर्किड इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपर्स पी. लिमिटेड

(सिविल अपील संख्या 1016/2017)

27 जनवरी, 2017

[अरुण मिश्रा और अमितावा रॉय, जेजे.]

नीलामी-उच्चतम बोली की निविदा अस्वीकृति-गुडगांव में नौ यूसीआर से अधिक भूमि पर वाणिज्यिक टावर से संबंधित बोली अस्वीकृति रुपये की उच्चतम बोली। 111.75 विकास प्राधिकरण द्वारा वाणिज्यिक टावर के लिए एक फर्म के करोड़-फर्म के पक्ष में संपत्ति से संबंधित आवंटन के औपचारिक पत्र से इनकार फर्म के पक्ष में कोई अधिकार अर्जित नहीं किया गया था और कोई निहित अधिकार केवल इसलिए अर्जित नहीं किया गया था क्योंकि उसकी बोली राशि सबसे अधिक थी और उसने बोली राशि का 10 प्रतिशत जमा किया था बोली की स्वीकृति न होने के कारण याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र कभी जारी नहीं किया गया था-इस प्रकार, कोई निष्कर्षित अनुबंध नहीं था-इसे देखते हुए, फर्म द्वारा अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा पूरी तरह से गलत था-हुडा द्वारा वाणिज्यिक/ आवासीय/औद्योगिक स्थलों के लिए नीलामी बोलियों को स्वीकार करने की शक्ति के संबंध में प्रशासक को शक्ति का प्रत्यायोजन किया गया-फर्म ने हुडा के उक्त आदेश को दबा दिया-प्रशासक के पास प्रतिनिधिमंडल के अनुसार बोली को अस्वीकार करने की शक्ति थी उन्होंने पर्याप्त आधार पर बोलियों को अस्वीकार कर दिया था, विधिवत विचार करते हुए रिकॉर्ड पर सामग्री, इस प्रकार, बोली की अस्वीकृति

उचित थी बड़ी संपत्ति को हरियाणा शहरी लूटने से बचाया गया था विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-एस. 15 (2), 51 (4) - हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान, विनियम, 1978.

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:-

1.1 केवल यह घोषणा करके कि प्रशासक द्वारा बोली की अस्वीकृति अवैध थी, वादी के पास नहीं हो सकता था आवंटन जारी करने की परिणामी राहत के हकदार बनने पत्र। मुकदमा, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए मांगी गई राहत के लिए बनाए रखने योग्य नहीं था कि वादी को आवंटन पत्र जारी किए जाने के अभाव में कोई निष्कर्षित अनुबंध नहीं था, जो एक अनिवार्य शर्त थी। सिविल मुकदमा दायर करने के लिए नहीं। [पैरा 13] [859-ई-एच]

1.2 उच्चतम बोली लगाने वाले को नीलामी अपने पक्ष में संपन्न कराने का कोई निहित अधिकार नहीं है। सरकार या उसके प्राधिकारी सार्वजनिक राजस्व के हित में उच्चतम बोली को स्वीकार या अस्वीकार करने की शक्ति वैध रूप से बरकरार रख सकते हैं। वादी के पक्ष में केवल इसलिए कोई अधिकार अर्जित नहीं किया गया और न ही कोई निहित अधिकार अर्जित किया गया क्योंकि उसकी बोली राशि सबसे अधिक थी और उसने बोली राशि का 10% जमा कर दिया था। हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम 1978 के विनियम 6(2) के अनुसार, मुख्य प्रशासक द्वारा जमीन की स्वीकृति पर आवंटन पत्र जारी किया जाना है और उसके 30 दिनों के भीतर, सफल बोली लगाने वाले को एक और जमा करना होगा। बोली राशि का 15% मौजूदा मामले में, एचआईडी की गैर-स्वीकृति के मद्देनजर विनियम 6(2) के अनुसार याचिकाकर्ता को कभी भी आवंटन पत्र जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार कोई अनुबंध समाप्त नहीं हुआ। [पैरा 14] [860-बी-सी]

1.3 यह स्पष्ट है कि एक संपन्न अनुबंध के अभाव में, यानी आवंटन पत्र के अभाव में और उच्चतम बोली की स्वीकृति में, वादी द्वारा मुकदमा पूरी तरह से गलत था। अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा वांछित नहीं हो सकता था। यह अनुबंध के अभाव में उसे लागू करने के बराबर था। भले ही बोली की अस्वीकृति एक अक्षम प्राधिकारी द्वारा की गई हो, अदालत के पास बोली को स्वीकार करने और आवंटन पत्र जारी करने का निर्देश देने की कोई शक्ति नहीं थी। केवल उस घोषणा को देने पर जिसकी मांग की गई थी कि अस्वीकृति अवैध और मनमाना थी और अक्षम प्राधिकारी, अनिवार्य निषेधाज्ञा की और राहत, दर्ज किए गए निष्कर्षों के आधार पर, आवंटन पत्र जारी करने के लिए नहीं दी जा सकती थी, क्योंकि तब बोली को सक्षम प्राधिकारी-मुख्य प्रशासक-को इसके लिए अग्रेषित करना आवश्यक हो जाता। स्वीकृति, यदि इसकी आवश्यकता थी। [पैरा 16] [862-जी-एच; 863-ए]

जितेंद्र सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय: में सीडब्ल्यूपी नंबर 12753/2010; उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य बनाम ओम प्रकाश शर्मा [2013] 6 एससीआर 199: (2013) 5 एससीसी 182 पर भरोसा किया।

2.1 यह स्पष्ट है कि हुडा द्वारा स्वीकार करने की शक्ति के संबंध में प्रशासक को शक्ति का प्रत्यायोजन किया गया था वाणिज्यिक/आवासीय /औद्योगिक स्थलों के लिए नीलामी बोलियां बशर्ते कि उच्चतम बोली आरक्षित मूल्य और से अधिक हो। कम से कम तीन बोलियां प्राप्त हुई हैं। यदि साइट को 3 प्रयासों में नहीं बेचा जाता है, तो प्रशासक के पास आरक्षित मूल्य के अधिकतम 10 प्रतिशत तक मूल्य को संशोधित करने का भी अधिकार है। इस प्रकार, वादी अदालत में साफ हाथों से नहीं आया है और

उसे सबसे अच्छी तरह से ज्ञात कारणों के लिए दबा दिया है, हुडा का उक्त आदेश जिसके द्वारा सत्ता का प्रत्यायोजन किया गया है। बोली की पुष्टि या अन्यथा करने का निर्णय केवल एक सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिया जाना चाहिए जिसका आदेश स्वीकार्य हो। इसलिए बोलियों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार किया जाना चाहिए और क्योंकि प्रशासक इसे लेने के लिए सक्षम प्राधिकारी है। कार्रवाई के बाद, मुख्यालय को लिए गए निर्णय से अवगत कराया जाए। इसके बाद, प्रशासक ने सात संपत्तियों की सात बोलियों की पुष्टि नहीं करने का निर्णय लिया था। 21.9.2004 दिनांकित आदेश से यह स्पष्ट है कि प्रशासक ने जाँच करने के बाद संबंधित पहलुओं और रिपोर्ट ने उसमें उल्लिखित सात बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया था। [ पैरा 18] [864-एच; 865-ए-बी, ई-एफ]

2.2 प्रशासक ने अपने पत्र में यह भी उल्लेख किया कि उन्हें सत्ता का प्रत्यायोजन दिया गया था। मुख्य प्रशासक के पत्र ने यह भी संकेत दिया कि प्रशासक सशस्त्र था शक्ति के साथ। इसके अलावा, जिस निविदा सूचना के अधीन नीलामी आयोजित की गई थी, उसके नियम और शर्त संख्या 4 को देखा जाता है। मान लीजिए, पीठासीन अधिकारी हुडा के प्रशासक थे। आरक्षित मूल्य से अधिक और 3 से अधिक बोलीदाता थे। इस प्रकार, प्रशासक के पास बोली को अस्वीकार करने की शक्ति थी 13.9.1989 पर उन्हें दिया गया प्रतिनिधिमंडल। [पैरा 19, 20] [866-एच; 867-ए-बी]

2.3 चूँकि हुडा द्वारा धारा 51 (1) के तहत प्रतिनिधि मंडल बनाया गया था, इसलिए वादी पर यह दायित्व था कि वह उस पर सवाल उठाए और उस पर हमला करे। हालाँकि, वादी ने इस बारे में अज्ञानता का नाटक किया था। अपनी ओर से प्रतिनिधिमंडल जो विश्वास को प्रेरित नहीं करता है उसकी ओर से तर्क दिए गए कि कोई प्रतिनिधि मंडल नहीं था वहाँ अर्न्तगत 51 (4) स्पष्ट रूप से इस तथ्य पर

आधारित था कि धारा 51 (1) के तहत दिया गया प्रतिनिधि मंडल वास्तव में वादी की जानकारी में था, इसलिए उक्त तर्क को आगे बढ़ाया गया था। और दुर्भाग्य से हुडा के वकील ने भी स्वीकार किया कि वहाँ धारा 51 (4) के तहत राज्य सरकार द्वारा शक्ति का कोई प्रत्यायोजन नहीं किया गया था। यह दिनांकित के प्रतिनिधिमंडल की अनदेखी करके किया गया था। दिनांक 13.9.1989, तथ्य जिसका प्रतिवादी की ओर से उपस्थित वकील द्वारा किसी भी तरह से विरोध नहीं किया गया है जो भी हो। धारा 51 (1) के तहत हुडा द्वारा किए गए प्रतिनिधि मंडल से पूछताछ के अभाव में, वादी मुकदमे में सफल नहीं हो सकता था। [पैरा 21] [867-डी-एफ]

2.4 वादी ने किसी भी तरह से निचली अदालतों के समक्ष शक्ति के प्रत्यायोजन पर सवाल नहीं उठाया। दिनांकित 13.9.1989 के प्रत्यायोजन आदेश की वैधता को चुनौती देने के अभाव में, वादी दमन सत्यापन का दोषी होने के कारण, उक्त निवेदन का आग्रह करने का हकदार नहीं है ताकि हुडा यू/एस द्वारा किए गए शक्ति के वैधानिक प्रत्यायोजन को अमान्य किया जा सके। 51 (1) उक्त तथ्य स्थिति को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि प्रशासक के पास बोली को अस्वीकार करने की शक्ति थी, न केवल नीलामी के नियम और शर्त संख्या 4 के अनुसार पीठासीन अधिकारी होने के नाते, बल्कि अन्यथा भी उसके पास शक्ति थी। इस प्रकार, उक्त आधार पर नीलामी को रद्द करने में उच्च न्यायालय के निर्णय को कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं कहा जा सकता है। (पारस 22,23] [867-जी-एच; 868-ए-बी]

3.1 प्रशासक द्वारा पारित आदेश प्रशासक के संपदा अधिकारी, हुडा को किए गए संचार से स्पष्ट है। अस्वीकृति आदेश से यह स्पष्ट है कि प्रस्तुत रिपोर्टों पर विचार किया गया और सात संपत्तियों की नीलामी के संबंध में बोलियां स्वीकार नहीं करने का निर्णय लिया गया। यह अकेले वादी द्वारा की गई बोली को अस्वीकार करने का मामला नहीं

था। छह अन्य बोलियां भी स्वीकार नहीं की गईं। हुडा की ओर से दाखिल लिखित बयान में अस्वीकृति का कारण स्पष्ट किया गया है। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि 5 सदस्यों वाली नीलामी समिति की रिपोर्ट और सिफारिशों में बड़ी वाणिज्यिक साइटों की बोलियों को स्वीकार नहीं किया जाना था क्योंकि प्राप्त कीमतें कम थीं, जिसकी जांच मुख्यालय स्तर पर सरकार द्वारा की गई थी। नीलामी के रुझानों को ध्यान में रखते हुए और अन्य शहरों में प्राप्त उच्च कीमतों को ध्यान में रखते हुए, सात बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया गया। इस प्रकार, मन का उचित गैप्लिकेशन हुआ। प्रशासक द्वारा बोली को अस्वीकार करना बिल्कुल उचित और उचित था और न्यायिक जांच के दायरे से परे था। प्रशासक के पास बोलियों को अस्वीकार करने का अधिकार था और उसने रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों पर विधिवत विचार करते हुए पर्याप्त आधार पर इसे खारिज कर दिया था। जनता के हित में, राज्य के राजस्व और हुडा और विशाल संपत्ति को लुटने से बचाया के हित में था। [पारस 24, 25 और 26] [868-ई-एफ; 869 ई-एफ]

3.2 आरक्षित मूल्य के संबंध में भी इसे ठीक करने और मंजूरी देने में शुरुआत से ही अड़चन थी। यह एक मामला था 9.527 एकड़ के विशाल क्षेत्र वाले बड़े वाणिज्यिक टावर की नीलामी। केवल उसी के आरक्षित मूल्य को मुख्य प्रशासक को निर्धारण के लिए भेजा गया था, जबकि अन्य के आरक्षित मूल्य रिपोर्टों पर विचार करते हुए, प्रशासक ने न केवल वादी बल्कि छह अन्य लोगों की बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया था। हरियाणा राज्य के इतिहास में पहली बार इतनी बड़ी संपत्तियां इंगित कीमतों पर हथौड़ा लगाया गया था। आरक्षित मूल्य तय करने में अड़चन यह भी इंगित करती है कि आरक्षित मूल्य उचित तरीके से निर्धारित नहीं किया गया था। न केवल वादी बल्कि हुडा ने भी निचली अदालतों के रिकॉर्ड पर शक्ति के प्रत्यायोजन को नहीं रखा। हुडा के किसी भी अधिकारी से पूछताछ नहीं की गई थी।

केवल एक सहायक-एक कनिष्ठ श्रेणी के व्यक्ति की जांच की गई थी जिसे नीलामी आयोजित होने के समय वहां तैनात नहीं किया गया था और केवल 2008 में अंदर आया था। चूँकि संपत्ति विशाल वाणिज्यिक परिसर के साथ एक वाणिज्यिक मीनार थी, इसलिए पहली अपीलीय अदालत सही थी में मुकदमा खारिज करना। [पैरा 33] [874-एच; 875-ए-डी]

3.3 वादी अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए अदालत में आया, अदालती शुल्क के भुगतान के बिना आवंटन पत्र जारी करने के लिए भी। वादी पर यह दायित्व था कि वह विज्ञापन मूल्य अदालत शुल्क का भुगतान करे जैसा कि प्रचलित है और मुकदमे का मूल्यांकन रुपये 111.75 करोड़ की बोली राशि से कम नहीं होना चाहिए था। वादी को न केवल निचली अदालत के समक्ष बल्कि उच्च न्यायालय के समक्ष भी विज्ञापन मूल्य अदालत शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। वादी को निर्धारित अवधि के भीतर न्यायालय शुल्क जमा करने का निर्देश दिया जाता है। [पैरा 34] [875-ई-एफ]

3.4 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया जाता है और पहली अपीलीय अदालत के फैसले को बहाल कर दिया जाता है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार, 5 लाख रुपये की लागत प्रत्यर्थी पर निर्धारित अवधि के दौरान अधिवक्ता कल्याण कोष और उच्चतम न्यायालय कर्मचारी कल्याण कोष में जमा करने के लिए अधिरोपित है। [पैरा 35] [875-जी]

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य बनाम ओम प्रकाश शर्मा [2013] 6 एससीआर 199: (2013) 5 एस.सी.सी. 182 पर भरोसा किया।

मैसर्स स्टार एंटरप्राइजेज एंड अन्य शहर और औद्योगिक महाराष्ट्र विकास निगम लिमिटेड और अन्य [1990] 2 एससीआर 826: (1990) 3 एस. सी.सी. 280; मोहिंदर सिंह गिल और अन्य बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, नई दिल्ली और अन्य ए.आई.आर 1978 एस.सी. 851: [1978] 2 एससीआर 272; कालू राम आहूजा और अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य (2008) 10 एस.सी.सी. 696; उत्तर राज्य प्रदेश और अन्य बनाम विजय बहादुर सिंह और अन्य (1982)2 एस.सी.सी. 365; लक्ष्मीकांत और अन्य बनाम सत्यवान और अन्य [1996] 3 एससीआर 532: (1996) 4 एस.सी.सी. 208; मेरठ विकास प्राधिकरण बनाम एसोसिएशन ऑफ मैनेजमेंट अध्ययन और एन.आर. [2009] 6 एससीआर 663: (2009) 6 एससीसी 171; मैसर्स स्टार एंटरप्राइजेज और अन्य बनाम शहर और औद्योगिक महाराष्ट्र विकास निगम लिमिटेड और अन्य [1990] 2 एससीआर 826: (1990) 3 एस.सी.सी. 280; कालू राम आहूजा और अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य। (2008) 10 एस.सी.सी. 696; मोहिंदर सिंह गिल और अन्य बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, नई दिल्ली और अन्य। [1978] 2 एससीआर 272: (1978) 1 एस.सी.सी. 405-संदर्भित।

#### मामला कानून संदर्भ

[1990] 2 एससीआर 826	संदर्भित किया गया है	पैरा 12
[1978] 2 एससीआर 272	संदर्भित किया गया है	पैरा 12
(2008) 10 एस.सी.सी. 696	संदर्भित किया गया है	पैरा 12



[2013] 6 एससीआर 199	उस पर भरोसा करें	पैरा 15
(1982) 2 एससीसी 365	संदर्भित किया गया है	पैरा 27
[1996] 3 एससीआर 532	संदर्भित किया गया है	पैरा 28
[2009] 6 एससीआर 663	संदर्भित किया गया है	पैरा 29
[1990] 2 एससीआर 826	संदर्भित किया गया है	पैरा 30
(2008) 10 एस.सी.सी. 696	संदर्भित किया गया है	पैरा 31
[1978] 2 एससीआर 272	संदर्भित किया गया है	पैरा 32

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 1016/2017

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के आर.एस.ए. सं. 14/2011 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 17.01.2011 से।

अनीश कुमार गुप्ता, अनिल गोवर, एएजीएस, श्याम दीवान, वरिष्ठ अधिवक्ता, उदय बनर्जी, संजय कुमार विसेन, चंद्रशेखर सुमन, आर.के. राजवंशी, सुश्री दीपशिखा भारती, सुश्री नूपुर चौधरी, एच.एस. सचदेवा, अधिवक्ता, अपीलार्थियों के लिए।

डॉ. अभिषेक मनु सिंघवी, राजू रामचंद्रन, वरिष्ठ अधिवक्ता, राजा चटर्जी, सुश्री रुना भुइयां, सुश्री मैथिली विजय कुमार थल्लम, पीयूष, सतीश कुमार, अधिवक्ता, उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय अरुण मिश्रा, जे. द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गई।

2. अपील चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांक 17.1.2011 से उत्पन्न हुई है, जिससे जिला न्यायाधीश के दिनांक

29.11.2010 के निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है और सिविल जज के निर्णय और डिक्री को बहाल किया गया है। 14.10.2010. वादी भूदीप बिल्डर्स एंड एक्सपोर्टर्स प्रा. लिमिटेड का बाद में नाम बदलकर मेसर्स कर दिया गया। ऑर्किड इन्फ्रास्ट्रक्चर। डेवलपर्स पी. लिमिटेड, वादी-प्रतिवादी ने सेक्टर 29, अर्बन एस्टेट, गुडगांव में 9.527 एकड़ क्षेत्रफल में स्थित वाणिज्यिक टावर से संबंधित बोली की अस्वीकृति के संबंध में अपीलकर्ताओं के खिलाफ परिणामी राहत के साथ घोषणा के लिए मुकदमा दायर किया। वादी द्वारा जमा की गई रकम अधिकतम 11,17,50,000/- रुपये थी, आरक्षित मूल्य 106.65 करोड़ रुपये था। नीलामी की मुख्य नियम और शर्तें इस प्रकार थीं:

(i) बोली राशि का 10% हथौड़ा गिरने पर मौके पर ही जमा करना होगा।

(ii) बोली राशि का 15% आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर जमा किया जाना चाहिए।

(iii) राशि का 75 प्रतिशत भुगतान जारी होने के 60 दिनों के भीतर किया जाना है। एक बार के ब्याज मुक्त भुगतान के रूप में या निर्धारित तरीके से ब्याज के साथ आवंटन पत्र का।

(iv) पीठासीन अधिकारी (प्रशासनिक अधिकारी) ने नीलामी से किसी भी संपत्ति को वापस लेने या बिना बोली लगाए किसी भी बोली को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखा किसी भी कारण को निर्दिष्ट करना।

3. वादपत्र में आगे कहा गया है कि नीलामी जारी रही 24.5.2004 की अध्यक्षता प्रशासक, हरियाणा शहरी ने की विकास प्राधिकरण (संक्षेप में 'हुडा' के लिए)। आरक्षित मूल्य था मुख्य प्रशासक, हुडा द्वारा अनुमोदित। हालांकि आरक्षित मूल्य अन्य साइटों के लिए प्रशासक द्वारा अनुमोदित किया गया था। वादी में यह आगे कहा गया कि 27 व्यक्तियों ने सुरक्षा राशि जमा की बोली के लिए 50 लाख रुपये और विभिन्न

बोलीदाताओं ने सक्रिय रूप से भाग लिया बोली. अंततः वादी की बोली 111.75 करोड़ रुपये लगी सर्वोच्च होना स्वीकार किया गया। याचिकाकर्ता ने विभिन्न माध्यमों से 10 प्रतिशत राशि जमा की हथौड़े के गिरने पर ड्राफ्ट। आवंटन का औपचारिक पत्र जारी नहीं किया गया था वादी द्वारा किये गये प्रयासों के बावजूद. हुडा के अधिकारी घसीट रहे थे। वे बिना किसी तुक या कारण के इस मुद्दे पर चर्चा करते हैं।

अंततः वादी को दिनांक 24.9.2004 का ज्ञापन प्राप्त हुआ जिसमें 10% राशि रुपये वापस करने का उल्लेख था। 24.5.2004 को आयोजित नीलामी के समय वादी द्वारा 11,17,50,000 रुपये इस आधार पर जमा किए गए कि बोली स्वीकार नहीं की गई थी।

4. वादी ने बोली को अवैध, गैरकानूनी, दुर्भावनापूर्ण, मनमाना, भेदभावपूर्ण और उल्लंघनकारी होने के आधार पर अस्वीकार करने पर सवाल उठाया। प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत। वाणिज्यिक टावर के लिए बोली पर्याप्त और आरक्षित मूल्य से अधिक थी। वादी ने मुख्य प्रशासक द्वारा आवंटन पत्र जारी करने के संबंध में विनियमन 6 पर भरोसा किया। बोली की अस्वीकृति बिना किसी तुकबंदी या कारण के होती है। आदेश गैर-बोलने वाला है। प्रतिवादी के पास कोई सामग्री उपलब्ध नहीं थी यह निष्कर्ष निकालते हुए कि विचाराधीन संपत्ति की नीलामी कम दर पर की गई थी या फिर से नीलामी की स्थिति में इसकी कीमत अधिक होगी। अकेले मुख्य प्रशासक बोली के बारे में निर्णय लेने में सक्षम था और प्रशासक को शक्ति का कोई प्रत्यायोजन नहीं दिखाया गया है। वादी। प्रतिवादी द्वारा केवल इस आधारहीन आशंका को सार्वजनिक हित में नहीं कहा जा सकता कि नीलामी से अधिक दर मिल सकती है। यदि ऐसी कार्रवाई की अनुमति दी जाती है, तो नीलामी प्रक्रिया कभी नहीं होगी। व्यायाम को समाप्त करें। वादी ने Rs.400 पर अनिवार्य निषेधाज्ञा की घोषणा और परिणामी राहत के लिए

मुकदमे को महत्व दिया और अदालत को हुडा v का भुगतान किया। 24.9.2004 वादी की बोली को अमान्य, गैर-कानूनी और अवैध होने के लिए अस्वीकार करना, और वह वादी वाणिज्यिक टावर का सफल बोलीदाता है सेक्टर 29, अर्बन एस्टेट, गुडगांव में स्थित 9.527 एकड़। वादी ने आगे प्रतिवादी को वादी के पक्ष में वाद संपत्ति से संबंधित आवंटन का औपचारिक पत्र जारी करने और कब्जे की डिलीवरी और स्थल योजना की मंजूरी सहित आवंटन की आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करने का निर्देश देने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा का अनुरोध किया। वादी ने आगे प्रार्थना की प्रतिवादियों को वाद संपत्ति की फिर से नीलामी करने और वाद संपत्ति के संबंध में किसी भी प्रकार का कोई तीसरा पक्ष हित पैदा करने से रोकने वाले निषेधाज्ञा के लिए।

5. प्रतिवादी हुडा ने अपने लिखित बयान में प्रारंभिक आपत्ति उठाई कि सिविल कोर्ट के पास हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 15 (2) के मद्देनजर वर्तमान मुकदमे पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि मुकदमा वर्तमान स्वरूप में चलने योग्य नहीं है, वादी के पास मुकदमा दायर करने का कोई कारण नहीं है और वह साफ हाथों से अदालत में नहीं आया है, मुकदमा आदेश 7 नियम 11 के तहत खारिज किया जा सकता है। सी.पी.सी., वादी विचाराधीन वाणिज्यिक साइट की 111.75 करोड़ रुपये की बिक्री पर यथामूल्य अदालत शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, मुकदमा विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 41 (एच) के तहत वर्जित है। वादी ने हुडा के नियमों, विनियमों और उपनियमों के अनुसार मध्यस्थता के उपाय का लाभ नहीं उठाया है। पार्टियों के बीच कोई अनुबंध समाप्त नहीं हुआ है। वादी ने नीलामी के नियम एवं शर्तों को स्वीकार कर लिया है। जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि सक्षम प्राधिकारी बिना कोई कारण बताए बोली स्वीकार या अस्वीकार करने का हकदार है। नीलामी की अध्यक्षता हुडा प्रशासक ने की। विचाराधीन नीलामी के बाद

बोलीदाताओं को डराने-धमकाने की शिकायतें प्राप्त हुई थीं। बोली इस कारण से स्वीकार नहीं की गई क्योंकि इसी तरह की संपत्ति के लिए फरीदाबाद, पानीपत, पंचकुला आदि जैसे अन्य स्थानों पर शहरी संपत्ति की कीमत अधिक थी। विचाराधीन बोली गुडगांव में समान संपत्ति के प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार स्वीकार्य नहीं थी। पीठासीन अधिकारी अर्थात्. प्रशासक बोली को अस्वीकार करने या स्वीकार करने में पूर्णतः सक्षम है। नीलामी समिति के सदस्यों की व्यक्तिगत रिपोर्ट/ टिप्पणियों/राय को पढ़ने के बाद सक्षम प्राधिकारी, जिसमें संपदा अधिकारी, हुडा, गुडगांव, वरिष्ठ लेखा अधिकारी, जिला नगर योजनाकार और जिला राजस्व अधिकारी (उपायुक्त, गुडगांव के प्रतिनिधि) सदस्य के रूप में शामिल हैं। एक प्रशासक, हुडा की अध्यक्षता में प्रशासक ने बड़ी व्यावसायिक साइटों की बोली कीमतों को स्वीकार न करने के संबंध में नीलामी समिति के सदस्यों की टिप्पणियों और सिफारिशों की गहन जांच की क्योंकि ये कीमतें स्पष्ट रूप से निचले स्तर पर थीं, जिसकी जांच मुख्यालय स्तर पर सरकार द्वारा भी की गई थी। संपूर्ण नीलामी कार्यवाही का रिकॉर्ड जिसमें संपदा अधिकारी गुडगांव, नीलामी समिति के अन्य सदस्य, उप आयुक्त की राय शामिल है और आरक्षित मूल्य और नीलामी मूल्य: रुझानों का अध्ययन करने के बाद, सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार न करने का निर्णय लिया गया। बोली की कीमतें उनकी लिखित रिपोर्ट देखें।

6. लिखित बयान को ध्यान में रखते हुए वादी ने जवाबी याचिका दायर की। इस बात से इनकार किया गया कि दीवानी अदालत का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है और बोली का मूल्य अपर्याप्त नहीं था। इसने प्रशासक, हुडा, गुडगांव को सत्ता सौंपने से भी इनकार कर दिया।

7. निचली अदालत-सिविल जज, जूनियर डिवीजन, गुडगांव ने 14.10.2010 के फैसले और डिक्री के माध्यम से मुकदमे का फैसला सुनाया। तीन गवाह वादी द्वारा और

प्रतिवादी हुडा की ओर से जाँच की गई थी। श्री. पी.के. रामानन्द, सहायक की जाँच की गई। निचली अदालत ने कहा कि प्रशासक, हुडा वादी की बोली को अस्वीकार करने के लिए सक्षम नहीं था। हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम, 1978 (इसके बाद 1978 के विनियमों के रूप में संदर्भित) के विनियम 6 के अनुसार, बोली को स्वीकार करने या अस्वीकार करने का अधिकार मुख्य प्रशासक, हुडा और प्रधान को शक्ति का प्रत्यायोजन के पास निहित था। प्रशासक केवल राज्य सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 51 (4) के अनुसार अधिसूचना के माध्यम से बनाया जा सकता है। यह साबित करने के लिए कोई अधिसूचना रिकॉर्ड पर नहीं रखी गई है कि मुख्य प्रशासक की शक्ति प्रशासक, हुडा को सौंप दी गई है। जिस रिपोर्ट के आधार पर बोली खारिज की गई थी, उसे रिकॉर्ड में नहीं रखा गया था। ट्रायल कोर्ट ने माना कि वादी औपचारिक पत्र जारी करने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा का हकदार है बोली की स्वीकृति। निचली अदालत ने आगे कहा कि मुकदमा कायम रखने योग्य है। वादी द्वारा न्यायालय शुल्क का भुगतान पर्याप्त था क्योंकि मुकदमा अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए नहीं था। निचली अदालत ने प्रतिवादियों को आवश्यक कार्य पूरा होने पर आवंटन का औपचारिक पत्र दो महीने के भीतर औपचारिकताएं जारी करने का निर्देश दिया।

8. जिला न्यायाधीश, गुडगांव की अदालत में पहली अपील दायर किए जाने पर उसे निर्णय और डिक्री द्वारा अनुमति दी गई थी। 29.11.2010 मुकदमे को पहली अपीलीय अदालत ने खारिज कर दिया था। पहली अपीलीय अदालत ने राय दी है कि मुख्य प्रशासक की शक्ति प्रशासक, हुडा को सौंप दी गई है। जैसा कि मुख्य प्रशासक द्वारा प्रशासक को लिखे गए पत्र से स्पष्ट है। उच्चतम बोली प्रस्तुत करके वादी के पक्ष में कोई कानूनी और निहित अधिकार अर्जित नहीं किया गया और हथौड़ा गिरने पर राशि का 10 प्रतिशत। अंततः बोली स्वीकार नहीं की गई है। वादी को अदालत शुल्क का भुगतान करना चाहिए था। पहली अपीलीय अदालत ने यह भी कहा कि हुडा का

कोई भी जिम्मेदार अधिकारी गवाह बॉक्स में प्रवेश नहीं कर पाया है और केवल एक कनिष्ठ श्रेणी के सहायक से पूछताछ की गई है जो नीलामी के समय मौजूद नहीं था। वे गुडगांव में 2.10.2008 पर तैनात थे। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की है:

"हालाँकि, प्रतिवादियों ने उपरोक्त कथन को साबित करने के लिए कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है और न ही प्रतिवादी संख्या 2 और 3 सहित किसी भी जिम्मेदार अधिकारी ने इसकी परवाह की है। उपरोक्त निर्दिष्ट याचिका को प्रमाणित करने के लिए गवाह बॉक्स में कदम रखें और इसके बजाय केवल एक गवाह, और वह भी हुडा के कार्यालय से पी. के. रामानन्द नामक एक सहायक। गुडगांव, जो एक कनिष्ठ श्रेणी का अधिकारी है, से डी. डब्ल्यू. आई. के रूप में पूछताछ की गई थी, जो निश्चित रूप से विवादित नीलामी के समय भी मौजूद नहीं था क्योंकि वह कई करोड़ में चल रही हिस्सेदारी। क्या इसका उद्देश्य वादी को स्वाभाविक रूप से लाभ पहुंचाना था। हरियाणा सरकार के मुख्य सचिव से अनुरोध किया जाए कि वे इसकी निर्णय प्रति की प्राप्ति को स्वीकार करें।"

9. फैसले और डिक्री के खिलाफ उच्च न्यायालय में 2.1.2011 पर दूसरी अपील दायर किए जाने पर, उसी की अनुमति दी गई है। इसे दाखिल करने के 15 दिनों के भीतर 17.1.2011 पर। उच्च न्यायालय ने निचली अदालत के फैसले और फरमान को इस आधार पर बहाल कर दिया है कि प्रशासक को कोई शक्ति नहीं दी गई है। 858 द्वारा अस्वीकृति एक प्रशासक महत्वहीन था और नीलामी में अनियमितता के अभाव में एक वैध निर्णय नहीं था, बोली को मुख्य प्रशासक, हुडा द्वारा स्वीकार किया जाना

चाहिए था और स्वीकृति देने वाला पत्र: वादी के पक्ष में जारी किया गया हो। विनियम 6 (2) को देखते हुए मुख्य प्रशासक बोली पर अंतिम निर्णय लेने के लिए सक्षम प्राधिकारी था। राज्य सरकार द्वारा कोई अधिसूचना जारी नहीं की गई है। बी.अधिनियम की धारा 51 (4) के तहत। सूट को बनाए रखने योग्य माना गया है। इसका उचित मूल्यांकन किया गया है और पर्याप्त अदालती शुल्क का भुगतान किया गया है।

10. इस न्यायालय में अपील दायर करके उच्च न्यायालय के फैसले और डिक्री पर सवाल उठाया गया है। अपीलकर्ता की ओर से अतिरिक्त दस्तावेजों को रिकॉर्ड पर लेने के लिए एक आवेदन भी दायर किया गया है। हुडा ने पहली बार अधिनियम की धारा 51 के तहत अपने द्वारा जारी दिनांक 13.9.1989 की अधिसूचना दायर की है, जिसमें विभिन्न अधिकारियों के पक्ष में कार्यों को सौंपा गया है, जो दर्शाता है कि वाणिज्यिक/आवासीय/औद्योगिक स्थल के लिए नीलामी बोलियों को स्वीकार करने की शक्ति प्रशासक को सौंपी गई है। इसके अलावा, पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के एक फैसले सीडब्ल्यूपी नंबर 12753/2010-जितेंद्र सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण को रिकॉर्ड पर रखा गया है। जिसमें वर्तमान में उच्च न्यायालय का आक्षेपित निर्णय है। यह माना गया है कि अपील एक अच्छा कानून नहीं बना रही है और खारिज कर दी गई है।

11. विद्वान वरिष्ठ वकील श्री श्याम दीवान ने इसका आग्रह किया था। अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित होकर कहा गया कि प्रशासक अध्यक्षता कर रहा था। इस प्रकार, अधिकारी के पास न केवल बोली स्वीकार करने या अस्वीकार करने का अधिकार था। निविदा सूचना के नियम एवं शर्त संख्या 4 के अनुसार भी हुडा द्वारा 13.9.1989 को अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रतिनिधिमंडल बनाया गया। चूंकि आवंटन पत्र जारी नहीं हुआ है, इसलिए कोई निष्कर्ष नहीं निकला पार्टियों के बीच अनुबंध अतः यह वाद



पोषणीय नहीं है। इसके कार्यान्वयन के लिए संपन्न अनुबंध का अभाव। कोई आवंटन आदेश नहीं विनियम 6 (2) के अनुसार मुख्य प्रशासक द्वारा जारी किया गया था। अध्यक्ष प्रशासक को केवल आवंटन पत्र जारी करना था। एक बार बोली लग चुकी है खारिज कर दिया गया, अदालत के पास अनिवार्य आदेश जारी करने का कोई अवसर नहीं था निषेधाज्ञा। कीमतें कम होने के कारण बोली की अस्वीकृति पूरी तरह से उचित थी 7 मर्दानों में से पर्याप्त नहीं थे, और इनके आधार पर कोई अधिकार अर्जित नहीं हुआ उच्चतम बोली प्रस्तुत करना।

प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अभिषेक मनु सिंघवी और श्री राजू रामचन्द्रन ने दृढ़तापूर्वक तर्क दिया कि प्रशासक ने बोली को स्वीकृति के लिए प्रमुख के पास भेज दिया था। हालांकि मुख्य प्रशासक ने लिखा प्रशासक के पास वापस जाएं कि प्रशासक सूट को बनाए रखने योग्य माना गया है। मुख्य प्रशासक ने प्रशासक को वापस लिखा कि प्रशासक को बोली के बारे में निर्णय लेना चाहिए क्योंकि शक्ति उसे सौंपी गई है। विनियम 6(2) के अनुसार मुख्य प्रशासक को बोली की स्वीकृति या अस्वीकृति के बारे में निर्णय लेना आवश्यक था। बोली की अस्वीकृति न केवल मनमाना, अनुचित है और हुडा द्वारा रिकॉर्ड पर कोई रिपोर्ट नहीं रखी गई है कि बोली क्यों खारिज की गई थी। बोली आरक्षित मूल्य से ऊपर थी और कई बोली लगाने वाले थे। इससे बेहतर कोई बोली नहीं होने के कारण वादी की बोली स्वीकार कर ली जानी चाहिए थी। बिना किसी कारण के बोली को अस्वीकार करना वैध नहीं कहा जा सकता जिसके लिए मेसर्स पर निर्भरता रखी गई है। मैसर्स स्टार एंटरप्राइजेज एवं अन्य बनाम सिटी एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट कॉरपोरेशन ऑफ महाराष्ट्र लिमिटेड और अन्य। (1990) 3 एससीसी 280, मोहिंदर सिंह गिल और अन्य बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, नई दिल्ली एवं अन्य एआईआर 1978 एससी 851, और कालू राम आहूजा और अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य। (2008) 10 एससीसी 696। अधिनियम

की धारा 51(4) के तहत राज्य सरकार द्वारा कोई अधिसूचना जारी किए जाने के अभाव में, मुख्य प्रशासक की शक्ति प्रशासक को नहीं सौंपी जा सकती थी। इस प्रकार प्रशासक द्वारा बोली की अस्वीकृति अनधिकृत थी। हुडा द्वारा शक्तियों का प्रत्यायोजन धारा 51(1) के तहत किया गया था जबकि धारा 51(4) के तहत प्रत्यायोजन की आवश्यकता थी।

पुनः संपन्न अनुबंध के अभाव में मुकदमे की रख-रखावीयता:

13. सबसे पहले, हम इस सवाल की जांच करते हैं कि क्या बोली की स्वीकृति और आवंटन पत्र जारी करने के अभाव में कोई अनुबंध समाप्त नहीं हुआ है, मुकदमे को वादी द्वारा मांगी गई घोषणात्मक राहत और अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए चलने योग्य कहा जा सकता है। वादी ने यह घोषित करने की प्रार्थना की है कि बोली की अस्वीकृति अवैध थी। केवल इसके द्वारा, वादी औपचारिक आवंटन पत्र जारी करने के लिए परिणामी अनिवार्य निषेधाज्ञा का हकदार नहीं बन सकता था। न्यायालय न्यायिक समीक्षा करते समय बोली स्वीकार नहीं कर सकता था। बोली को संबंधित अधिकारियों ने कभी स्वीकार नहीं किया था। यह बोली स्वीकृत होने के बाद रद्द करने का मामला नहीं था। इस प्रकार वादी के मामले के अनुसार यह मानते हुए भी कि प्रशासक के पास शक्ति नहीं थी और मुख्य प्रशासक के पास बोली को स्वीकार या अस्वीकार करने की शक्ति थी, मुख्य प्रशासक द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया गया था। इस प्रकार, केवल यह घोषणा करने से कि प्रशासक द्वारा बोली की अस्वीकृति अवैध थी, वादी आवंटन जारी करने की परिणामी राहत का हकदार नहीं बन सकता था। इस प्रकार वाद, जिस रूप में यह मुकदमा दायर किया गया था, वह चलने योग्य नहीं था इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए राहत मांगी गई कि वादी को आवंटन पत्र जारी किए जाने के अभाव में कोई अनुबंध समाप्त नहीं हुआ था, जो कि सिविल मुकदमा दायर करने के लिए एक अनिवार्य शर्त थी।

14. यह एक स्थापित कानून है कि सबसे अधिक बोली लगाने वाले को नीलामी अपने पक्ष में कराने का कोई निहित अधिकार नहीं है। सरकार या उसकी प्राधिकरण सार्वजनिक राजस्व के हित में उच्चतम बोली को स्वीकार या अस्वीकार करने की शक्ति को वैध रूप से बनाए रख सकता है। हमारी सुविचारित राय है कि वादी के पक्ष में कोई अधिकार अर्जित नहीं किया गया था और कोई निहित अधिकार केवल इसलिए अर्जित नहीं किया गया था क्योंकि उसकी बोली राशि सबसे अधिक थी और उसने बोली राशि का 10 प्रतिशत जमा किया था। 1978 के विनियमों के विनियम 6 (2) के अनुसार, मुख्य प्रशासक द्वारा बोली की स्वीकृति पर और उसके 30 दिनों के भीतर, सफल बोलीदाता को आवंटन पत्र जारी करना होता है। बोली राशि का 15 प्रतिशत और जमा करना होगा। तत्काल मामले में बोली की अस्वीकृति को देखते हुए विनियमन 6 (2) के अनुसार याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र कभी जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार कोई अनुबंध नहीं हुआ। 1978 के विनियमों के विनियम 6 को नीचे निकाला गया है:

“6. नीलामी द्वारा भूमि या भवन के पट्टे की बिक्री। - (1)

नीलामी द्वारा बिक्री या पट्टे के मामले में, लिया जाने वाला मूल्य/प्रीमियम ऐसा आरक्षित मूल्य/प्रीमियम होगा जो हो सकता है विभिन्न कारकों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया गया खुली नीलामी में बोली लगाने के परिणामस्वरूप निर्धारित राशि।

(2) 10 उच्चतम बोली का प्रतिशत नकद में या डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से सबसे अधिक बोली लगाने वाले द्वारा मौके पर ही भुगतान किया जाएगा। विनियम 5 के उप-विनियम (2) में निर्दिष्ट तरीका। सफल बोलीदाता को पंजीकृत डाक द्वारा प्रपत्र 'सीसी' या 'सी- II' में आवंटन पत्र जारी किया जाएगा और स्वीकृत बोली का अन्य 15

प्रतिशत सफल बोलीदाता द्वारा, निर्दिष्ट तरीके से, आवंटन पत्र की तारीख के तीस दिनों के भीतर देय होगा। ऐसा न करने पर पहले से जमा की गई 10 प्रति कैंट राशि प्राधिकरण को जब्त कर ली जाएगी और सफल बोलीदाता के पास कोई राशि नहीं होगी। नीलाम की गई भूमि या भवन पर दावा करना।

(3) मूल्य/प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान, प्रभार्य ब्याज की दर और ब्याज की वसूली में होगा उसी तरह जैसे उप-विनियम (6) और (7) में नियम 5 प्रावधान किया गया है।

(4) नीलामी के सामान्य नियम और शर्तें ऐसी होंगी जो मुख्य प्रशासक द्वारा समय-समय पर तैयार की जा सकें। टोमे और मौके पर नीलामी से पहले जनता के लिए घोषणा की।”

15. हम में इस न्यायालय के एक फैसले से अपने विचार में मजबूत हैं। उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य बनाम ओम प्रकाश शर्मा (2013) 5 एससीसी 182, इस पर विचार करने के लिए प्रश्न उठे कि क्या वादी/बोली लगाने वाले पर कोई निहित अधिकार है जब तक कि बोली को विचाराधीन संपत्ति के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार नहीं किया जाता है...? केवल इसलिए कि वादी बोली राशि का 20 प्रतिशत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन किए बिना जमा करके सबसे अधिक बोली लगाने वाला है और यह निम्नलिखित के संबंध में एक संपन्न अनुबंध के बराबर है - विचाराधीन भूखंड; और क्या वादी एक निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में मुकदमे को बनाए रख सकता था...? उपरोक्त प्रश्नों पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने इस मामले पर इस प्रकार चर्चा की है:

"30. उक्त प्रस्ताव के समर्थन में, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील, श्री राकेश द्विवेदी ने मामले में इस न्यायालय के एक अन्य निर्णय पर भी भरोसा किया है। यू. पी. बनाम विजय बहादुर सिंह (1982) 2 एससीसी 365। विद्वान वरिष्ठ वकील ने राजस्थान आवास बोर्ड मामले (2007) 1 एससीसी 477 में इस न्यायालय के फैसले पर सही भरोसा रखा है! जो कहता है निम्नानुसार: (एससीसी पी 483 पैरा 9)

"9. यह तय की गई कानूनी स्थिति होने के कारण, प्रत्यर्थी को यह दावा करने का कोई अधिकार नहीं था कि नीलामी उसके पक्ष में की जाए और उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से इस पर विचार करने में गलती की। रिट याचिका और न केवल अभ्यावेदन पर विचार करने के लिए निर्देश जारी करने में बल्कि आगे भी जारी करने में अपीलार्थी को शेष राशि का मांग पत्र जारी करने का निर्देश। शेष राशि के लिए मांग नोट जारी करने से संबंधित निर्देश वस्तुतः उत्तरदाता के पक्ष में नीलामी की पुष्टि जो यह उच्च न्यायालय का कार्य नहीं था।"

x x x x x उड़ीसा राज्य में बनाम हरिनारायण जयसवाल (1972) 2 एससीसी 36 मामला, जिसका प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे दिया गया है: (एससीसी पीपी। 44-45, पैरा 13)

"13. x x x x x जब तक बोली स्वीकार नहीं की जाती, तब तक कोई अनुबंध समाप्त नहीं होता है। अनुबंध पूरा होने से पहले, यह था। बोलीदाताओं के लिए अपनी बोलियों को वापस लेने के लिए खुला (देखें भारत संघ बनाम. भीम सेन वलीती राम (1969) 3 एससीसी

146)। केवल बोलियां देकर, बोलीदाताओं ने कोई अधिग्रहण नहीं किया था। निहित अधिकार।....." (जोर दिया गया)

X X X X

31. उपरोक्त निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को ध्यान में रखते हुए, विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राकेश द्विवेदी ने पहले प्रतिवादी के मामले के समर्थन में उसी पर उचित रूप से भरोसा रखा है, जो स्पष्ट रूप से यह दर्शाता है कि वादी ने कोई अधिकार प्राप्त नहीं किया था और विचाराधीन भूखंड के संबंध में उसके पक्ष में कोई निहित अधिकार केवल इसलिए अर्जित नहीं किया गया है क्योंकि उसकी बोली राशि सबसे अधिक है और उसने बोर्ड के पास बकाया राशि के साथ उच्चतम बोली राशि का 20 प्रतिशत जमा किया। वादी द्वारा पहले प्रतिवादी के सक्षम प्राधिकारी को दी गई बोली की स्वीकृति के अभाव में, इस संबंध में कोई अनुबंध नहीं है। उसे डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से वापस किया गया, जो एक निर्विवाद तथ्य है और यह भी उसका मामला नहीं है कि तत्कालीन सहायक आवास सार्वजनिक नीलामी का संचालन करने वाले आयुक्त ने वादी की बोली स्वीकार कर ली। (जोर दिया गया)।

इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि आबंटन पत्र जारी करके होने वाले एक निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में, मुकदमा नहीं कहा जा सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा बोली के अनुमोदन के बिना वादी में कोई निहित अधिकार नहीं है। इस प्रकार, उपरोक्त निर्णय के मद्देनजर, एक निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में, मुकदमे को अनिवार्य

निषेधाज्ञा के लिए घोषित नहीं किया जा सकता था। यह अनुबंध के अभाव में उसे लागू करने के बराबर था।

16. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, यह स्पष्ट है कि एक संपन्न अनुबंध के अभाव में, यानी आवंटन पत्र के अभाव में और उच्चतम बोली की स्वीकृति, वादी द्वारा मुकदमा पूरी तरह से गलत था। भले ही बोली की अस्वीकृति किसी अक्षम व्यक्ति द्वारा की गई हो। प्राधिकरण, अदालत के पास बोली स्वीकार करने और आवंटन पत्र जारी करने का निर्देश देने की कोई शक्ति नहीं थी। केवल उस घोषणा को देने पर जिसकी मांग की गई थी कि अस्वीकृति अवैध और मनमाना थी और प्राधिकरण, अनिवार्य निषेधाज्ञा की और राहत नहीं हो सकती थी अभिलिखित निष्कर्षों के आधार पर, आवंटन पत्र जारी करने के लिए, यदि आवश्यक हो तो बोली को स्वीकार करने के लिए सक्षम प्राधिकारी - मुख्य प्रशासक - को भेजना आवश्यक हो जाएगा।

पुनः में - बोली स्वीकार/अस्वीकार करने के लिए प्रशासक की क्षमता:

17. अधिनियम की धारा 51 के तहत हुडा द्वारा की गई शक्ति का प्रत्यायोजन निम्नलिखित न्यायालयों के समक्ष अभिलेख पर नहीं रखा गया है। यह पहली बार इस अदालत में दायर किया गया है। हालाँकि, हुडा ने अपने द्वारा प्रशासक को शक्ति के प्रत्यायोजन को रिकॉर्ड पर रखा है जैसा कि हुडा के मुख्य प्रशासक द्वारा जारी दिनांक 13.9.1989 से स्पष्ट है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, दक्षता, त्वरित विकास के लिए और शक्तियों/कार्यों को विकेंद्रीकृत करने की दृष्टि से अनुलग्नक ए में प्रतिनिधिमंडल को हुडा द्वारा IUDA के विभिन्न अधिकारियों/अधिकारियों के पक्ष में 3.1.1989 पर आयोजित अपनी बैठक में बनाया गया था। सूचकांक के साथ दिनांकित 13.9.1989 के क्रम में किए गए प्रतिनिधि मंडल के प्रासंगिक हिस्से को नीचे निकाला गया है:

"हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण  
मणिमाजरा (केंद्र शासित प्रदेश), चंडीगढ़

आदेश

अधिनियम, 1977 की धारा 51 के तहत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, दक्षता, त्वरित विकास और विकेंद्रीकरण की दृष्टि से हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा 03.01.1989 पर आयोजित अपनी बैठक में अनुलग्नक 'ए' (पृष्ठ 1 16) में हुडा के विभिन्न अधिकारियों के पक्ष में शक्तियों/कार्यों, प्रतिनिधिमंडलों को बनाया गया है।

मणिमाजरा

13 सितम्बर 1989

आर.के. सिंह

प्रमुख प्रशासक

हरियाणा अर्बन देव अधिकार।

अनुक्रमणिका

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम,

1977 में शामिल कार्यों/प्राधिकरण की

शक्तियों का प्रत्यायोजन।

"हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण की ओर से हुडा अधिनियम,

1977 की धारा 51 के तहत प्रशासनिक और वित्तीय

शक्तियों का प्रत्यायोजन:-



क्रमांक	प्रस्ताव के अनुबंध ॥ में आइटम की क्रम संख्या	शक्ति की प्रकृति	अधिकार जिसे सौंपा गया	प्रत्यायोजित शक्ति की सीमा
1	2	3	4	5
	XXX	XXX	XXX	XXX
60	70	वाणिज्यिक /आवासीय साइट औद्योगिक नीलामी बोलियाँ स्वीकार करने की शक्तियाँ	मुख्य प्रशासक  प्रशासक	ईंधन शक्तियाँ प्रशासक पतन शक्तियाँ बशर्ते कि उच्चतम बोली आरक्षित मूल्य से अधिक हो और न्यूनतम 3 बोलियाँ प्राप्त हुई हों, प्रशासकों द्वारा आरक्षित मूल्य से अधिक कीमत पर तीन प्रयासों के बाद भी साइट नहीं बेची गई है, आरक्षित मूल्य के अधिकतम 10% तक कीमत में संशोधन किया जा सकता है

18. यह स्पष्ट है कि हुडा द्वारा प्रशासक को स्वीकार करने की शक्ति के संबंध में शक्तियों का प्रत्यायोजन किया गया था। वाणिज्यिक/ आवासीय/औद्योगिक साइटों के लिए नीलामी बोलियाँ, बशर्ते कि उच्चतम बोली आरक्षित मूल्य से अधिक हो और न्यूनतम तीन बोलियाँ प्राप्त हुई हों। यदि साइट 3 प्रयासों में नहीं बिकती है, तो

प्रशासक के पास मूल्य को आरक्षित मूल्य के अधिकतम 10% तक संशोधित करने की भी शक्ति है। इस प्रकार वादी साफ हाथों से अदालत में नहीं आया है और उसने हुडा के उक्त आदेश को, जिसके द्वारा शक्तियों का प्रत्यायोजन किया गया है, अपने ज्ञात सभी मौसमों के लिए दबा दिया है। यह तथ्य कि सत्ता का प्रत्यायोजन था, प्रशासक और मुख्य प्रशासक के बीच हुए संचार से भी बिल्कुल स्पष्ट है। चूंकि प्रशासक बोली स्वीकार करने में अनिच्छुक था, जैसा कि आरक्षित मूल्य के निर्धारण के मामले में भी हुआ था, प्रशासक ने विशाल संपत्ति पर विचार करते हुए कहा कि नीलामी में प्रमुख और बड़े वाणिज्यिक स्थल शामिल थे, भारी राजस्व जुड़ा हुआ है और इतना बड़ा है नीलामी हरियाणा राज्य में पहली बार की गई है, इसलिए, नीलामी से संबंधित सभी रिकॉर्ड मुख्य प्रशासक, हुडा, गुडगांव के स्तर पर जांच और अनुमोदन के लिए मुख्य प्रशासक को भेजे गए थे। हालांकि, मुख्य प्रशासक ने भी अपना पल्ला झाड़ लिया। उन्होंने 28.7.2004 को प्रशासक को जवाब लिखा। किसी बोली की पुष्टि करने या अन्यथा करने का निर्णय केवल उसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिया जाना चाहिए जिसका आदेश अपील योग्य हो। इसलिए, बोलियों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार किया जाना चाहिए और चूंकि प्रशासक अनुवर्ती कार्रवाई करने के लिए सक्षम प्राधिकारी है, इसलिए मुख्यालय को लिए गए निर्णय से अवगत कराया जाना चाहिए। इसके बाद प्रशासक ने सात संपत्तियों की सात बोलियों की पुष्टि न करने का फैसला लिया था। दिनांक 21.9.2004 के आदेश से यह स्पष्ट है कि प्रशासक ने संबंधित पहलुओं और रिपोर्ट की जांच करने के बाद, उसमें उल्लिखित सात बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया था। प्रशासक का उक्त पत्र यहां नीचे दिया गया है:

"से

प्रशासक

हुडा, गुडगांव

को

संपदा अधिकारी

हुडा, गुडगांव

ज्ञापन नं. 709

दिनांक: 21.9.04

विषय: वाणिज्यिक साइटों की नीलामी - शॉपिंग मॉल की 5 साइटें, मल्टीप्लेक्स की एक साइट और वाणिज्यिक टॉवर की एक साइट 24.5.2004 को गुडगांव में आयोजित की गई।

संदर्भ: आपका पत्र सं. 11,592 दिनांक 28.6.2004 और टिप्पणियां केस फाइलों में आपके कार्यालय द्वारा प्रस्तुत किया गया।

द्वारा प्रस्तुत प्रासंगिक पहलुओं और रिपोर्टों की जांच करने के बाद आपके कार्यालय के साथ-साथ पत्र संख्या 26559 दिनांक 28.7.2004 की सामग्री को ध्यान में रखते हुए मुख्य प्रशासक, हुडा से प्राप्त, पंचकुला, यह कार्यालय प्राधिकरण द्वारा प्रत्यायोजित शक्तियों का प्रयोग करता है वाणिज्यिक साइटों की निम्नलिखित बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया है जिनके लिए नीलामी 24.5.2004 पर आयोजित की गई थी:

क्र.सं.	सेक्टर	विवरण	साइट की क्र. सं.	एरिया वर्ग मीटर में	सुरक्षित कीमत (रूपये)	उच्चतम बोली (रूपये)	टिप्पणियां
1	29	कमर्शियल	कमर्शियल	9.527	106.65	111.10	अधिकतम बोली

		टॉवर	टॉवर	एकड	करोड	करोड	नकार गए
2	29	शॉपिंग मॉल	जोइनिंग लेइसुरे वैली पार्क	16500	28.78 करोड	30.15 करोड	अधिकतम बोली नकार गए
3	29	शॉपिंग मॉल	C-5A	3865.60	10-12 करोड	19.61 करोड	अधिकतम बोली नकार गए
4	29	शॉपिंग मॉल	सी-9 कॉर्नर	7820.80	14.84 करो रोड	15.46 करोड	अधिकतम बोली नकार गए
5	29	शॉपिंग मॉल	सी-10	7820.80	14.84 करोड	15.51 करोड	अधिकतम बोली नकार गए
6	55- 56	शॉपिंग मॉल	-	3850.00	6.72 करोड	7.15 करोड	अधिकतम बोली नकार गए
7	29	मल्टीप्लेक्स	-	2700.00	4.69 करोड	5.07 करोड	अधिकतम बोली नकार गए

उपरोक्त साइटों के लिए बोली पत्र जो आपसे प्राप्त हुए हैं। कार्यालय इसके साथ वापस कर दिए जाते हैं।

एसडी/-

प्रशासक,

हुडा, गुडगांव"

19. प्रशासक ने अपने पत्र में यह भी उल्लेख किया था कि उन्हें सत्ता का प्रत्यायोजन दिया गया था। मुख्य प्रशासक के पत्र ने यह भी संकेत दिया कि प्रशासक शक्ति से लैस था। इसके अलावा, जब हम निविदा सूचना के नियम और शर्त संख्या 4 को देखते हैं, तो जिसके अधीन नीलामी आयोजित की गई थी, बशर्ते कि:

"4. पीठासीन अधिकारी के पास किसी भी राशि को वापस लेने का अधिकार सुरक्षित है। नीलामी से संपत्ति या किसी भी बोली को बिना सौंपे कारण अस्वीकार कर दें।"

20. मान लीजिए, पीठासीन अधिकारी प्रशासक थे, हुडा। इस प्रकार, नीलामी की शर्तों के अनुसार भी, प्रशासक के पास बोली को स्वीकार या अस्वीकार करने की शक्ति थी। यह विवादित नहीं है कि बोली आरक्षित मूल्य से अधिक थी और 3 से अधिक बोलीदाता थे। इस प्रकार, हमारी राय में, प्रशासक के पास 13.9.1989 पर उन्हें दिए गए प्रतिनिधिमंडल के अनुसार बोली को अस्वीकार करने की शक्ति थी।

21. वादी का प्रतिनिधित्व करने वाला विद्वान वकील-प्रतिवादी जोरदार ढंग से, तर्क दिया कि कोई प्रतिनिधिमंडल नहीं था धारा 51 (4) और यह केवल राज्य सरकार थी जो मुख्य प्रशासक की शक्ति को प्रत्यायोजित कर सकती थी जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा पाया गया था। चूँकि हुडा द्वारा 1977 के अधिनियम की धारा 51 (1) के तहत प्रतिनिधि मंडल बनाया गया था, इसलिए वादी पर यह दायित्व था कि वह उस पर सवाल उठाए और उस पर हमला करे। हालाँकि, वादी ने अपनी ओर से प्रत्यायोजन के बारे में अज्ञानता का नाटक किया था जो विश्वास को प्रेरित नहीं करता है उसकी ओर से यह तर्क दिया गया कि धारा 51 (4) के तहत कोई प्रतिनिधि मंडल नहीं था, स्पष्ट रूप से इस तथ्य पर आधारित था कि प्रतिनिधि मंडल धारा 51 (1) के तहत किया गया था वास्तव में वादी की जानकारी में था यही कारण है कि उपरोक्त तर्क आगे बढ़ा दिया गया था और दुर्भाग्य से हुडा के विद्वान वकील ने भी स्वीकार किया कि कोई प्रतिनिधिमंडल नहीं था धारा 51 (4) के तहत राज्य सरकार द्वारा बनाई गई शक्ति। यह था। दिनांकित 13.9.1989 के प्रतिनिधि मंडल की अनदेखी करके किया गया, जिसके तथ्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा विवादित नहीं किया गया है प्रत्यर्थी

किसी भी तरह से। होने के अभाव में अधिनियम की धारा 51 (1) के तहत हुडा द्वारा किए गए प्रतिनिधिमंडल से पूछताछ की गई, वादी मुकदमे में सफल नहीं हो सकता था।

22. वादी ने पहले सत्ता के हस्तांतरण पर सवाल नहीं उठाया है किसी भी तरह से नीचे की अदालतें। हम जाँच करने से इनकार करते हैं इस न्यायालय में वादी की ओर से विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया कि धारा 51 (4) के तहत शक्ति का कोई प्रत्यायोजन नहीं है और मुख्य प्रशासक को केवल राज्य द्वारा प्रत्यायोजित किया जा सकता था सरकार अपने दिनांकित आदेश के अनुसार धारा 51 (1) के तहत हुडा द्वारा नहीं 13.9.1989. प्रत्यायोजन आदेश की वैधता को चुनौती के अभाव में दिनांकित 13.9.1989, और वादी दमन सत्यापन का दोषी होने के कारण, यह नहीं है। वह उपरोक्त निवेदन का आग्रह करने का हकदार है ताकि हुडा द्वारा धारा 51 (1) के तहत की गई शक्ति के वैधानिक प्रत्यर्पण को अमान्य किया जा सके।

23. उपरोक्त तथ्य-स्थिति को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि प्रशासक के पास बोली को अस्वीकार करने की शक्ति थी, न केवल नीलामी के नियम और शर्त संख्या 4 के अनुसार पीठासीन अधिकारी होने के नाते, बल्कि अन्यथा भी उसके पास शक्ति थी, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई थी। इस प्रकार, उपरोक्त आधार पर नीलामी को रद्द करने के उच्च न्यायालय के निर्णय को कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं कहा जा सकता है।

पुनः में - बोली की अस्वीकृति की वैधता:

24. इस सवाल पर कि क्या प्रशासक ने बोली को अवैध या मनमाने तरीके से खारिज कर दिया था, वादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि बोली को एक अनुचित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था, क्योंकि यह एक मनमाना अस्वीकृति थी। सीखी हुई सलाह ने हमें आकर्षित किया है एस्टेट अधिकारी द्वारा वादी को

दिनांकित 24.9.2004 के संचार पर ध्यान दिया गया है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि बोली स्वीकार नहीं की गई है, इसलिए सबसे अधिक धन प्राप्त हुआ है। वापस कर दिया गया। हालाँकि, निर्णय का यह संचार केवल प्रशासक के निर्णय के अनुसार चेक की वापसी को दर्शाता है। प्रशासक द्वारा पारित आदेश से स्पष्ट है प्रशासक द्वारा एस्टेट अधिकारी, हुडा को 21.9.2004 पर किया गया संचार जो ऊपर निकाला गया है। यह स्पष्ट है कि अस्वीकृति आदेश कि प्रस्तुत रिपोर्टों पर विचार किया गया और सात संपत्तियों की नीलामी के संबंध में बोलियों को स्वीकार नहीं करने का निर्णय लिया गया। यह अकेले वादी द्वारा की गई बोली की एकल अस्वीकृति का मामला नहीं था। छह अन्य बोलियां भी स्वीकार नहीं की गईं। हुडा द्वारा दायर लिखित बयान के पैरा 15 में अस्वीकृति का कारण स्पष्ट कर दिया गया है। संबंधित भाग यहाँ नीचे निकाला गया है:

"बोली स्वीकार न करने की कार्रवाई कानून की नजर में बहुत अधिक टिकाऊ है क्योंकि नीलामी से प्राप्त कीमतें फरीदाबाद और पंचकूला जैसी अन्य शहरी संपदाओं में इसी तरह की संपत्ति के लिए प्राप्त कीमतों के अनुरूप नहीं थीं। उपरोक्त साइट के लिए प्राप्त बोली मूल्य भी गुडगांव में इसी तरह की संपत्ति के प्रचलित बाजार मूल्यों के अनुसार बढ़ती प्रवृत्ति पर नहीं थे। हुडा के राजस्व हित की रक्षा के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा न्यायिक दृष्टिकोण अपनाया गया था। कीमत. पंचकूला, फरीदाबाद में प्राप्त कीमतों की तुलना में गुडगांव में प्राप्त साइट की कीमत कम थी और पानीपत। मूल्य की प्रवृत्ति का विश्लेषण करने के लिए सांख्यिकीय तिथि हुडा बनाम। बढ़ती हुई और प्राप्त राजस्व पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार किया गया और यह

पता चला कि उक्त द्वारा प्राप्त मूल्य नीलामी निचले स्तर पर थी। इसके विपरीत शेष पैरा है गलत और अस्वीकार। x x x x x

गठित नीलामी के सदस्यों की व्यक्तिगत रिपोर्ट/टिप्पणियों/ राय को देखने के बाद सक्षम प्राधिकारी हुडा, गुडगांव के प्रशासक की अध्यक्षता में गठित समिति में एस्टेट अधिकारी, हुडा, गुडगांव, वरिष्ठ लेखा अधिकारी, जिला नगर योजनाकार और जिला राजस्व अधिकारी (उपायुक्त, गुडगांव के प्रतिनिधि) सदस्यों के रूप में शामिल थे। बड़े वाणिज्यिक स्थल की बोली मूल्यों को स्वीकार नहीं करने के संबंध में नीलामी समिति के सदस्य की सिफारिशें, चूंकि ये कीमतें स्पष्ट रूप से कम हैं जिसकी सरकार द्वारा मुख्यालय स्तर पर जांच की गई थी। नीलामी की पूरी कार्यवाही के पूरे रिकॉर्ड, जिसमें एस्टेट अधिकारी, गुडगांव, नीलामी समिति के अन्य सदस्यों और उपायुक्त, गुडगांव की रिपोर्ट की राय और आरक्षित मूल्य और नीलामी मूल्य के रुझानों का अध्ययन करने के बाद, सक्षम प्राधिकारी द्वारा उनकी विस्तृत रिपोर्ट के माध्यम से बोली मूल्यों को स्वीकार नहीं करने का निर्णय लिया गया था। शेष पैरा इसके विपरीत गलत है और इसलिए इनकार किया जाता है।”

25. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि 5 सदस्यों वाली नीलामी समिति की रिपोर्ट और सिफारिशों को स्वीकार नहीं करना था बड़े वाणिज्यिक स्थलों की बोलियां कम कीमतों पर थीं, जिनकी सरकार द्वारा मुख्यालय स्तर पर जांच की गई थी। नीलामी के रुझानों को ध्यान में रखते हुए और पानीपत, पंचकूला और फरीदाबाद में ऊंची कीमतों



के कारण सात बोलियों को अस्वीकार करने का निर्णय लिया गया। इस प्रकार, मन का उचित उपयोग था।

26. हमारी राय में जब संचार से यह स्पष्ट होता है कि रिपोर्टों पर विचार किया गया था और रिपोर्ट में क्या शामिल था। लिखित बयान में बहुत अधिक अनुरोध किया गया था, केवल रिपोर्ट पेश न करना तत्काल मामले में कोई महत्व नहीं था। हम संतुष्ट हैं कि प्रशासक द्वारा बोली की अस्वीकृति बिल्कुल उचित थी और न्यायसंगत था और न्यायिक जांच के दायरे से परे था। प्रशासक के पास बोलियों को अस्वीकार करने का अधिकार था और उन्होंने इसे पर्याप्त आधार पर अस्वीकार कर दिया था, रिकॉर्ड पर सामग्री पर विधिवत विचार करते हुए जैसा कि दिनांक 21.9.2004 के संचार से स्पष्ट है। जनता के हित में, राज्य की और हुडा के हित में विशाल संपत्ति थी।

27. उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य बनाम बहादुर सिंह और अन्य के मामले में यह न्यायालय। (1982) 2 एससीसी 365 ने निर्धारित किया है कि उच्चतम बोली को स्वीकार करने की कोई बाध्यता नहीं है। सरकार का अधिकार है की माँगों के अनुसार समय-समय पर अपनी नीति बदलें नहीं। यह इस प्रकार देखा गया:

"3. हमें ऐसा लगता है कि उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया था। नीलामी की शर्तों ने यह पूरी तरह से स्पष्ट कर दिया कि सरकार उच्चतम बोली को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं थी और यह कि बोली लगाने वाले को केवल इसलिए कोई अधिकार अर्जित नहीं हुए क्योंकि उसकी बोली सबसे अधिक थी। शर्त 10 के तहत यह स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया था कि नीलामी के समय बोली की स्वीकृति पूरी तरह से अनंतिम थी और द्वारा अनुसमर्थन के अधीन थी सक्षम प्राधिकारी, अर्थात् राज्य सरकार।

इसलिए, सरकार को अच्छे और पर्याप्त कारण के लिए अधिकार था, हम कह सकते हैं, उच्चतम बोली स्वीकार करने के लिए नहीं बल्कि उच्चतम बोलीदाता के अलावा किसी अन्य निविदाकार को पसंद करने के लिए भी। उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह ठहराते हुए गलती की कि सरकार बोली की अपर्याप्तता के आधार को छोड़कर उच्चतम बोली को स्वीकार करने से इनकार नहीं कर सकती है। शर्त 10 बोली को स्वीकार नहीं करने की सरकार की शक्ति को सीमित नहीं करती है। ऐसा कोई कारण नहीं है कि उच्चतम बोली को स्वीकार करने से इनकार करने की सरकार में निहित शक्ति केवल बोली की अपर्याप्तता तक ही सीमित होनी चाहिए। बोलियों की अपर्याप्तता के अलावा कई अच्छे और पर्याप्त कारण हो सकते हैं, जो सरकार को उच्चतम बोली स्वीकार नहीं करने के लिए प्रेरित कर सकते हैं। वास्तव में, एक विरोधाभासी चित्रण देने के लिए, एक बोली की बहुत विशालता उसे संदेह में डाल सकती है। यह सरकार को यह महसूस करने के लिए प्रेरित कर सकता है कि कोई भी प्रामाणिक बोलीदाता संभवतः इस तरह की बोली की पेशकश नहीं कर सकता है यदि वह ईमानदार व्यवसाय करना चाहता है। सरकार समय-समय पर अपनी नीति को बदल या अस्वीकार कर सकती है और हमें कोई कारण नहीं दिखता है कि नीलामी के बाद लेकिन इसकी पुष्टि से पहले सरकार द्वारा नीति में परिवर्तन, उच्चतम बोली को स्वीकार करने से इनकार करने के लिए पर्याप्त औचित्य नहीं हो सकता है। इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता कि सरकार को समय-समय पर समय और स्थिति की मांगों के अनुसार और जनहित में अपनी नीति में बदलाव करने का

अधिकार है। यदि सरकार के पास उच्चतम बोली को स्वीकार करने या न करने की शक्ति है और यदि सरकार के पास समय-समय पर अपनी नीति को बदलने की शक्ति भी है, तो उसे उस ए वी का पालन करना चाहिए। अनंतिम अवधि के बाद नीति में परिवर्तन या संशोधन बोली की स्वीकृति लेकिन इसकी अंतिम स्वीकृति से पहले सरकार द्वारा उच्चतम स्वीकार करने से इनकार करने का एक पर्याप्त कारण है। नीलामी में बोली लगाएँ।"

28. लक्ष्मीकांत और ओआरएस बनाम सत्यवान और अन्य। (1996) 4 एससीसी 208 अदालत ने निर्धारित किया है कि पूर्ण अनुबंध के अभाव में सार्वजनिक नीलामी पहले अपने तार्किक अंत तक नहीं पहुंची थी। बोली का राष्ट्र, उच्चतम बोलीदाता को कोई अधिकार अर्जित नहीं किया गया। इस न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

"4. इसके अलावा उच्च न्यायालय ने नीलामी की उन शर्तों की अनदेखी की जिन्हें अधिसूचित किया गया था और जिनके आधार पर उपरोक्त सार्वजनिक नीलामी आयोजित की गई थी। शर्त संख्या 3 में स्पष्ट रूप से कहा गया था कि भूखंड की नीलामी समाप्त होने के बाद, सबसे अधिक बोली लगाने वाले को सबसे अधिक बोली की राशि का 1/10 भेजना होता था और प्रीमियम राशि की शेष राशि को ट्रस्ट कार्यालय में प्रेषित किया जाना था। संबंधित व्यक्ति के नाम पर नीलामी बोली की पुष्टि की सूचना देने वाले पत्र की तारीख से तीस दिन। मान लीजिए, प्रत्यर्थी को ऐसा कोई पुष्टि पत्र जारी नहीं किया गया था। शर्तें सं. 5, 6 और 7 प्रासंगिक हैं:

"5. उच्चतम बोली की स्वीकृति न्यासी मंडल पर निर्भर करेगी।

6. न्यास स्वयं को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखेगा उच्चतम या कोई भी बोली।

7. उच्चतम बोली लगाने वाले व्यक्ति को अपनी बोली वापस लेने का कोई अधिकार नहीं होगा। बोली की स्वीकृति या अस्वीकृति के संबंध में न्यासी मंडल के अध्यक्ष का निर्णय उक्त व्यक्ति पर बाध्यकारी होगा। उपरोक्त निर्णय लेने और संबंधित व्यक्ति को सूचित करने से पहले, यदि उक्त व्यक्ति अपनी बोली वापस लेता है, तो पूरी राशि बोली की राशि के रूप में जमा की गई राशि ट्रस्ट द्वारा जब्त कर ली जाएगी।”

उपरोक्त शर्तों के संदर्भ में, यह स्पष्ट है और यह स्पष्ट करते हुए कि भले ही सार्वजनिक नीलामी पूरी हो चुकी थी और प्रतिवादी सबसे अधिक बोली लगाने वाला था, उसे तब तक कोई अधिकार अर्जित नहीं हुआ था जब तक कि उसे पुष्टिकरण पत्र जारी नहीं किया गया था। नीलामी की शर्तों पर स्पष्ट रूप से विचार किया गया और विचार किया गया कि न्यासी मंडल [2017] 1 एस. सी. आर. द्वारा उच्चतम बोली की स्वीकृति। यह अनिवार्य था और न्यास ने उच्चतम या किसी भी बोली को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखा। इस न्यायालय ने के मामलों में सार्वजनिक नीलामी में उच्चतम बोलीदाता के अधिकार की जांच की है। त्रिलोचन मिश्रा बनाम उड़ीसा राज्य (1971) 3 एससीसी 153, उड़ीसा राज्य बनाम। हरिनारायण जयसवाल (1972) 2 एससीसी 36, भारत संघ बनाम। भीम सेन वलीती राम (1969) 3 एससीसी 146 और यूपी राज्य बनाम विजय बहादुर सिंह (1982) 2 एससीसी 365। यह बार-बार बताया गया है कि जिस राज्य या प्राधिकरण को संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर राज्य माना जा सकता है, वह उच्चतम निविदा या बोली को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है।

उच्चतम बोली की स्वीकृति सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने की शर्तों के अधीन है और उच्चतम बोलीदाता के अधिकार की जांच उन विभिन्न शर्तों के संदर्भ में की जानी चाहिए जिनके तहत ऐसी नीलामी आयोजित की गई है। वर्तमान मामले में प्रतिवादी को नियम 4 (3) के तहत वैधानिक प्रावधान के आधार पर या बिक्री की शर्तों के तहत कोई अधिकार अर्जित नहीं हुआ था जिसे पहले अधिसूचित किया गया था। सार्वजनिक नीलामी आयोजित की गई थी।

29. मेरठ विकास प्राधिकरण बनाम। एसोसिएशन ऑफसीमेंट अध्ययन और अन्य (2009) 6 एससीसी 171, इस न्यायालय ने रखा है किसी बोलीदाता को बोली लगाने के मामले में निष्पक्ष व्यवहार के अलावा कोई अधिकार नहीं है और वह आगे की बातचीत के लिए जोर नहीं दे सकता है। प्राधिकरण ने उच्चतम बोली को अस्वीकार करना। इस न्यायालय ने इस प्रकार निर्धारित किया है:

"27. निविदा प्रक्रिया में भाग लेने वाले बोलीदाताओं को इच्छुक व्यक्तियों द्वारा प्रस्तावित प्रतिस्पर्धी बोलियों के मूल्यांकन के मामले में समानता और निष्पक्ष व्यवहार के अधिकार के अलावा कोई अन्य अधिकार नहीं है पारदर्शी तरीके से और छिपे हुए एजेंडे से मुक्त निविदाएं आमंत्रित करने के नोटिस के जवाब में। कोई भी निविदा के नियमों और शर्तों को चुनौती नहीं दे सकता है, सिवाय इसके कि निविदा के लिए निमंत्रण की शर्त अनुबंध के दायरे में हैं। किसी भी बोलीदाता को आगे की बातचीत में प्रवेश करने के लिए निविदाओं को आमंत्रित करने वाले प्राधिकरण पर जोर देने का अधिकार नहीं है, जब तक कि इस तरह की बातचीत के लिए नोटिस के नियम और शर्तें प्रदान नहीं की जाती हैं।

29. प्राधिकरण को उच्चतम बोली स्वीकार नहीं करने और यहां तक कि उच्चतम बोलीदाता के अलावा किसी अन्य निविदा को पसंद करने का अधिकार है, यदि इसके अच्छे और पर्याप्त कारण हैं, जैसे कि उच्चतम बोली बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करती है, लेकिन इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि बोली को स्वीकार करने या अस्वीकार करने में प्राधिकरण की कार्रवाई होनी चाहिए मनमानी या पक्षपात से मुक्त।"

30. इस न्यायालय के एक फैसले पर प्रत्यर्थी की ओर से रिलायंस को रखा गया है। मैसर्स स्टार एंटरप्राइजेज और अन्य बनाम शहर और महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड और अन्य (1990) 3 एससीसी 280। निर्भर हिस्से को नीचे निकाला गया है:

"10. हाल के दिनों में, प्रशासनिक कार्रवाई की न्यायिक समीक्षा व्यापक हो गई है और दिन-प्रतिदिन व्यापक होती जा रही है। पारंपरिक सीमाएँ समाप्त हो रही हैं और न्यायिक क्षेत्र समाप्त हो रहा है। जांच का विस्तार किया जा रहा है। राज्य की गतिविधि भी तेजी से व्यापक होती जा रही है। जैसे-जैसे राज्य वाणिज्यिक क्षेत्र में उतर रहा है और विशाल सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम बड़े हो गए हैं, सार्वजनिक खजाने की हिस्सेदारी भी बड़ी है जो व्यापक सामाजिक लेखा परीक्षा, न्यायिक नियंत्रण और जनता की नज़रों को खोलकर समीक्षा को उचित ठहराती है; इनमें उच्चतम प्रस्तावों की अस्वीकृति के मामलों सहित कार्यकारी कार्यों के कारणों को दर्ज करने की

आवश्यकता होती है। इसमें अक्सर बड़े दांव लगते हैं और रिकॉर्ड पर कार्रवाई के कारणों की उपलब्धता कार्रवाई की विश्वसनीयता का आश्वासन देती है; सार्वजनिक आचरण को अनुशासित करता है और उत्तरदायित्व की संस्कृति में सुधार करना। इस तरह की कार्रवाई के समर्थन में कारणों की खोज प्रशासनिक वरिष्ठ और न्यायिक प्रक्रिया दोनों द्वारा उपयुक्त मामलों में एक वस्तुनिष्ठ समीक्षा का अवसर प्रदान करती है। श्री द्विवेदी का निवेदन, इसलिए, हमारी स्वीकृति के लिए खुद की सराहना करता है, अर्थात्, जब विचाराधीन टाइपे के उच्चतम प्रस्ताव अस्वीकार किए जाते हैं उपयुक्त प्राधिकारी के रुख को इंगित करने के लिए पर्याप्त होना चाहिए उपलब्ध कराया जाना चाहिए और आम तौर पर वही होना चाहिए संबंधित पक्षों को सूचित किया जाता है जब तक कि ऐसा न करने का कोई विशिष्ट औचित्य न हो।”

इसमें कोई संदेह नहीं है कि अस्वीकृति के कुछ कारण होने चाहिए बोली की जो तत्काल मामले में पर्याप्त रूप से मौजूद हैं जैसा कि यहाँ ऊपर चर्चा की गई है। निर्णय के कारण वादी का समर्थन करने में कोई मदद नहीं है।

31. रिलायंस को भी इस अदालत के एक फैसले पर रखा गया है कालू राम आहूजा और अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य (2008) 10 एससीसी 696 जिसमें इस न्यायालय ने यह निर्धारित किया है कि उच्चतम बोली बिना कोई कारण बताए अस्वीकार कर दिया गया था और कोई रिकॉर्ड नहीं था यह दर्शाता है कि निर्णय तर्कसंगत और ठोस कारणों पर आधारित था और यह जनहित में था। तत्काल मामले में हम से संतुष्ट हैं। आदेश कि रिपोर्टों पर विचार किया गया था और रिपोर्ट क्या थीं, उत्तरदाताओं द्वारा दायर जवाब में स्पष्ट कर दिया गया है जिसका विरोध नहीं

किया गया है। तत्काल मामले में केवल बोली आरक्षित मूल्य से ऊपर होने के कारण, इसे स्वीकार करने के लिए एक सुरक्षित मानदंड नहीं था।

32. मोहिंदर सिंह गिल और अन्य बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, नई दिल्ली और अन्य (1978) 1 एससीसी 405, इस न्यायालय ने निर्धारित किया है कि जब कोई सांविधिक पदाधिकारी कोई आदेश देता है, तो इसकी वैधता को इस प्रकार उल्लिखित कारणों से आंका जाना चाहिए और शपथ पत्र के रूप में या अन्यथा नए कारणों से पूरक नहीं किया जा सकता है। इस अदालत ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया:

"8. दूसरा समान रूप से प्रासंगिक मामला यह है कि जब कोई वैधानिक पदाधिकारी कुछ आधारों के आधार पर आदेश देता है, इसकी वैधता को इस प्रकार उल्लिखित कारणों से आंका जाना चाहिए और शपथ पत्र के रूप में या अन्यथा नए कारणों से पूरक नहीं किया जा सकता है। अन्यथा, शुरुआत में गलत आदेश, जब तक वह किसी चुनौती के कारण अदालत में आता है, तब तक बाद में लाए गए अतिरिक्त आधारों द्वारा मान्य हो सकता है। हम यहाँ गोरधनदास भंजी एआईआर 1952 एससी 16: में जे. बोस की टिप्पणियों की ओर ध्यान आकर्षित कर सकते हैं।

"सार्वजनिक आदेश, सार्वजनिक रूप से बनाए गए, एक वैधानिक अभ्यास में बाद में आदेश देने वाले अधिकारी द्वारा दिया गया कि वह क्या है उनका मतलब था, या उनके दिमाग में क्या था, या उनका क्या करने का इरादा था। सार्वजनिक प्राधिकरणों द्वारा दिए गए सार्वजनिक आदेश सार्वजनिक प्रभाव के लिए होते हैं और उनका उद्देश्य उन लोगों के कार्यों और आचरण को प्रभावित करना होता है



जिन्हें वे संबोधित किए जाते हैं और आदेश में उपयोग की जाने वाली भाषा के संदर्भ में वस्तुनिष्ठ रूप से इसका अर्थ लगाया जाना चाहिए। ऑर्डर पुरानी शराब की तरह नहीं हैं जो उम्र बढ़ने के साथ बेहतर होती जा रही हैं।”

उपरोक्त प्रस्ताव पर कोई विवाद नहीं है। हालांकि, तत्काल मामले में अस्वीकृति आदेश में कारणों का उल्लेख किया गया है और प्रतिवेदनों की प्रकृति को भी पर्याप्त रूप से समझाया गया है। इस प्रकार नीलामी में सात अलग-अलग बोलियों की अस्वीकृति दर्शाती है कि संबंधित प्राधिकारी द्वारा विवेक का उचित उपयोग किया गया था और अस्वीकृति को अवैध, मनमाना या बिना किसी कारण के नहीं कहा जा सकता था।

33. हम तत्काल मामले में यह देखने के लिए विवश हैं कि आरक्षित मूल्य के संबंध में भी, इसे ठीक करने और मंजूरी देने में एक अड़चन थी। यह बड़े वाणिज्यिक टावर हुडा बनाम की नीलामी का मामला था। जिसका विशाल क्षेत्र 9.527 एकड़ है। केवल उसी का आरक्षित मूल्य मुख्य प्रशासक को निर्धारण के लिए भेजा गया था, जबकि अन्य संपत्तियों का आरक्षित मूल्य प्रशासक द्वारा तय किया गया था। कब बोलियां प्राप्त हुईं, इसमें शामिल भारी हिस्सेदारी पर विचार करते हुए प्रशासक ने मामले को मुख्य प्रशासक को भेज दिया। हालाँकि, मुख्य प्रशासक ने अपने हाथ धो लिए और इस पर निर्णय नहीं लिया और मामले को प्रशासक को वापस भेज दिया, जिससे स्पष्ट रूप से संकेत मिलता है कि प्रशासक को बोलियों पर निर्णय लेने की शक्ति सौंपी गई थी। इस प्रकार, बाध्यकारी परिस्थितियों में और रिपोर्टों पर विधिवत विचार करते हुए, प्रशासक ने न केवल बोली को अस्वीकार करने का निर्णय लिया था वादी लेकिन छह अन्य भी। हरियाणा राज्य के इतिहास में पहली बार इतनी बड़ी संपत्तियों को दर्शाई गई कीमतों पर थोपा गया। आरक्षित मूल्य तय करने में अड़चन यह भी इंगित करती है कि

आरक्षित मूल्य तत्काल मामले में निष्पक्ष तरीके से निर्धारित नहीं किया गया था। न केवल वादी बल्कि हुडा ने भी सत्ता के प्रत्यायोजन को रिकॉर्ड पर नहीं रखा नीचे की अदालतों से। हुडा के किसी भी अधिकारी से पूछताछ नहीं की गई थी। केवल एक सहायक-एक कनिष्ठ श्रेणी के व्यक्ति की जांच की गई थी जिसे नीलामी के समय वहां तैनात नहीं किया गया था और केवल 2008 में आया था। चूंकि यह संपत्ति सेक्टर 29, गुडगांव में एक वाणिज्यिक टावर थी, जिसमें विशाल वाणिज्यिक परिसर था, इसलिए पहली अपीलीय अदालत ने मुकदमे को खारिज कर दिया।

34. वादी अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए, न्यायालय शुल्क के भुगतान के बिना भी आवंटन पत्र जारी करने के लिए अदालत में आया था। वादी पर प्रचलित यथामूल्य न्यायालय शुल्क का भुगतान करना अनिवार्य था और मुकदमे का मूल्यांकन रुपये की बोली राशि से कम नहीं होना चाहिए था। 111.75 करोड़, जैसा कि प्रथम अपीलीय अदालत ने सही ठहराया था। वादी को न केवल ट्रायल कोर्ट के समक्ष बल्कि उच्च न्यायालय के समक्ष भी यथामूल्य अदालत शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। वादी को आज से दो माह के भीतर देय न्यायालय शुल्क जमा करने का निर्देश दिया जाता है।

35. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है और प्रथम अपीलीय अदालत को बहाल कर दिया गया है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हम वादी/प्रतिवादी पर 5 लाख रुपये का जुर्माना लगाते हैं, जिसे इस प्रकार जमा किया जाएगा: अधिवक्ता कल्याण कोष में 2.5 लाख रुपये और उच्चतम न्यायालय कर्मचारी कल्याण कोष में 2.5 लाख रुपये। आज से दो महीने की अवधि।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक मयंक चौधरी, अधिवक्ता 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।