210

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

जी. एस. संधवालिया और गुरप्रीत कौर जीवन से पहले, जे. जे.

मेसर्स एस. के. वूलन मिल्स और अन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य उत्तरदाता 2022 की सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 9502 (ओ. एंड. एम.)

07 अक्टूबर, 2023

भारत का संविधान, 1950-कला। 226, 227—उच्चतम बोलीदाता को अपने पक्ष में नीलामी संपन्न कराने का कोई निहित अधिकार नहीं है-प्रत्यर्थियों द्वारा घोषित औद्योगिक भूखंडों की ई-नीलामी-याचिकाकर्ताओं ने ई-नीलामी में भाग लिया और उच्चतम बोलीदाताओं में सूचीबद्ध हो गए-प्रत्यर्थियों ने दिनांकित आदेश के माध्यम से भूखंडों के आवंटन/बुकिंग को अस्वीकार कर दिया और याचिकाकर्ताओं को बकाया राशि जमा करने के लिए सहमत हो गए-अस्वीकृति आदेश को इस आधार पर चुनौती दी गई कि ऑनलाइन बोलियों को स्वीकार नहीं करने का कारण शक्ति का मनमाना प्रयोग है-प्रत्यर्थियों द्वारा यह उचित ठहराते हुए कि विवादित निर्णय भूखंडों की नीलामी से बचने के लिए लिया गया था। आरक्षित मूल्य पर कम प्रीमियम प्राप्त करने के कारण भारी नुकसान-केवल उच्चतम बोलीदाता होने से किसी भी निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में याचिकाकर्ताओं को एक अक्षम्य अधिकार नहीं मिलता है-यह सुनिश्चित करने के लिए कि सार्वजनिक धन की बर्बादी न हो, उत्तरदाताओं द्वारा कीमत को उचित सीमा के भीतर रखने का निर्णय-याचिका खारिज कर दी गई। मान लिया गया कि उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारी सुविचारित राय है कि उत्तरदाता इस वैध निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि बोली को उचित सीमा के भीतर रखने के लिए नियंत्रित किया गया था। भूखंडों की सीमित संख्या और प्राप्त आवेदनों को देखते हुए, जैसा कि ऊपर देखा गया है, क्योंकि दोनों श्रेणियों के 30 भूखंडों के लिए केवल 32 आवेदक और 8 भूखंडों के लिए 10 आवेदक थे और प्राप्त किया जा रहा प्रीमियम आरक्षित मूल्य से 10 प्रतिशत से कम था, जबकि अन्य दो श्रेणियों के लिए यानी 450 वर्ग किलोमीटर के लिए। एमटीएस। और 1800 वर्ग किमी। तथापि, प्रीमियम 60 प्रतिशत की सीमा तक था। ऐसी परिस्थितियों में, राज्य द्वारा दिया गया औचित्य वैध है और कानून के स्थापित सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, हमारी सुविचारित राय है कि उत्तरदाताओं द्वारा लिया गया निर्णय किसी भी मनमानेपन या दुर्बलता से ग्रस्त नहीं है और यह सुनिश्चित करने के लिए वैध कारणों पर आधारित है कि सार्वजनिक धन की बर्बादी न हो।

(पैरा 14)

मेसर्स एस. के. वूलन मिल्स और अन्य बनाम हरियाणा राज्य

211

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

इसके अलावा, यह अभिनिर्धारित किया गया कि याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा भरोसा किया गया निर्णय तथ्यों और परिस्थितियों पर लागू नहीं होता है और इसलिए, कोई सहायता नहीं है, हालांकि न्यायिक समीक्षा की शक्तियों का प्रयोग करने के सिद्धांत पर संदेह नहीं है, लेकिन याचिकाकर्ता यह प्रस्तुत करने के लिए एक मामला बनाने में सक्षम नहीं हैं कि प्रत्यर्थियों की कार्रवाई किसी भी तरह से मनमाना थी। बल्कि, उन आवेदकों के हाथों में दुर्भावनाएँ हैं जो एक छोटे से शहर से संबंधित हैं और जाहिरा तौर पर अपने संसाधनों को एक साथ जोड़कर और कीमतों को कम करने के लिए एक गुट बनाकर निर्धारित किए गए आरक्षित मूल्य से कम से कम प्रीमियम औद्योगिक भूखंडों को हड़पने की कोशिश कर रहे थे।

अरुण बेनीवाल, डीएजी, हरियाणा। प्रतिवादी-एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से अंकुर मित्तल, अधिवक्ता और कुशलदीप कौर, अधिवक्ता।

9502-2022, मेसर्स एस. के. वूलेन मिल्स और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य। (2) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत दायर वर्तमान रिट याचिकाओं में अनुरोध 4050 वर्ग किलोमीटर की श्रेणियों में औद्योगिक भूखंडों को आवंटित करने के निर्देश जारी करने के लिए है। एमटीएस। और 7875 वर्ग किलोमीटर। एमटीएस। औद्योगिक संपदा, पानीपत में दिनांकित 04.11.2021 (अनुलग्नक पी-1) के नीलामी नोटिस के अनुसरण में ऑनलाइन 212 के दौरान सबसे अधिक बोली लगाने वाले होने के नाते

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

बोली प्रक्रिया। यह आधार लिया गया है कि प्रत्यर्थियों ने बिना किसी कारण के भूखंडों के आवंटन/आरक्षण को रद्द कर दिया है और याचिकाकर्ताओं के मामले को खारिज कर दिया है और परिणामस्वरूप, 14.03.2022 (अनुलग्नक पी-6) के आदेश को प्रमाणपत्र की प्रकृति में रिट द्वारा चुनौती देने की मांग की गई है। उक्त संचार, जो ई-मेल के माध्यम से है, के अवलोकन से पता चलता है कि प्रतिवादी संख्या 2-हरियाणा राज्य औद्योगिक और अवसंरचना विकास निगम लिमिटेड (संक्षेप में 'एच. एस. आई. आई. डी. सी.') ने याचिकाकर्ताओं को सूचित किया था कि उपरोक्त श्रेणियों में उनकी बोलियों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकार नहीं किया गया है और बकाया राशि जमा (ई. एम. डी.) वापस की जा रही है। (3) याचिकाकर्ताओं का अनुरोधित मामला यह है कि 04.11.2021 पर पानीपत के भूखंडों सहित विभिन्न औद्योगिक भूखंडों की ई-नीलामी की घोषणा की गई थी। संभावित दर 8,800/- रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर तय की गई थी। एमटी। और बकाया राशि जमा 5 प्रतिशत पर थी। 4050 वर्ग मीटर के भूखंडों के लिए यह राशि 82,000/- आंकी गई। एमटीएस। जबकि 7875 वर्ग मीटर के भूखंडों के लिए। एमटीएस। , ई. एम. डी. ने Rs.34,65,000/- पर काम किया। दोनों श्रेणियों के लिए प्रसंस्करण शुल्क क्रमशः Rs.10,000/- और Rs.15,000/- निर्धारित किया गया था। सफल बोलीदाता को सूचना के 72 घंटों के भीतर एच-1 बोली पर 10 प्रतिशत भुगतान पूरा करना था, जिसमें विफल रहने पर ई-नीलामी विवरणिका (अनुलग्नक पी-2) के अनुसार ई. एम. डी. का 5 प्रतिशत जब्त कर लिया जाना था। विवरणिका के प्रासंगिक खंड 9 (एच) और 9 (आई) इस प्रकार हैंः -

“ज. सफल बोलीदाताओं को एच-1 बोली की स्वीकृति के लिए सक्षम प्राधिकारी की मंजूरी प्राप्त करने के बाद एच. एस. आई. आई. डी. सी. द्वारा सूचित किए जाने के 72 घंटों के भीतर एच-1 बोली मूल्य पर 10 प्रतिशत भुगतान (पंजीकरण के समय जमा की गई ई. एम. डी. राशि को समायोजित करने के बाद) पूरा करना होता है, जिसमें विफल रहने पर पंजीकरण के समय जमा की गई 5 प्रतिशत ई. एम. डी. जब्त हो जाएगी। एच-1 भुगतान जमा करने के लिए कोई समय सीमा नहीं बढ़ाई जाएगी। ई-नीलामी पोर्टल पर एच-1 बोली मूल्य के 10 प्रतिशत को पूरा करने के लिए अपनी बोली की स्वीकृति की स्थिति और शेष भुगतान की मांग की नियमित रूप से जांच करना बोलीदाता की जिम्मेदारी होगी। आई. एच. एस. आई. आई. डी. सी. सक्षम प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन किसी भी बोली को स्वीकार करने या किसी भी बोली को अस्वीकार करने का अधिकार अपने पास सुरक्षित रखेगा, यहां तक कि उच्चतम बोली भी या बिना कोई कारण बताए किसी भी स्तर पर नीलामी से साइट को वापस ले लेगा। ”

(4) याचिकाकर्ताओं का मामला है कि 4050 वर्ग किलोमीटर के 30 भूखंड हैं। एमटीएस। और 7875 वर्ग किलोमीटर के 8 भूखंड। एमटीएस। अनुलग्नक पी-3 के अनुसार प्रस्ताव दिया गया था और वर्तमान रिट याचिकाओं में 30 याचिकाकर्ता मैसर्स एस. के. वूलन मिल्स और अन्य बनाम हरियाणा राज्य थे।

213

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

राजस्थान हाउसिंग बोर्ड और दूसरा बनाम जी. एस. निवेश और अन्य 1; लक्ष्मीकांत बनाम सत्यवान 2; मेरिट विकास प्राधिकरण बनाम एसोसिएशन ऑफ मैनेजमेंट स्टडीज और अन्य 3। यह. यह स्पष्ट किया गया कि ई-नीलामी जो 04.11.2021 पर खोली गई थी, उसे 03.12.2021 पर बंद कर दिया गया था और 450 वर्ग मीटर के 5 भूखंड आकारों में 434 आवेदन प्राप्त हुए थे। एमटीएस। , 1012.5 स्क्वायर। एमटीएस। , 1800 स्क्वायर। एमटीएस। , 4050 स्क्वायर। एमटीएस। और 7875 वर्ग किलोमीटर। एमटीएस। पानीपत में। यह भी उल्लेख किया गया कि 24300 वर्ग किलोमीटर के भूखंडों के आवंटन के लिए भी आवेदन आमंत्रित किए गए थे। एमटीएस। , 33210 स्क्वायर। एमटीएस। और 39,600 वर्ग किमी। एमटीएस। निदेशक मंडल ने अपनी 370वीं बैठक में 22.10.2021 पर एक पूर्व बिंदु पर मानदंड निम्नानुसार निर्धारित किए थेः -

ii. 1800 स्क्वायर। मीटर और उससे अधिक लेकिन 1 एकड़ से कम-2 आवेदन के खिलाफ 1 भूखंड दर्ज किया गया। iii. 1 एकड़ (4050 वर्ग मीटर और उससे अधिक)-एन माइनस 2 जहां एन पंजीकृत आवेदनों की संख्या है; कहाँ है?

2 आकाशवाणी 1996 एससी 2052 3 2009 (6) एससीसी 171 214

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

किया कि रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया जाए। (9) याचिकाकर्ताओं ने अपनी प्रतिकृति में यह कहना चाहा कि रिट कोर्ट का अधिकार क्षेत्र था और जिम्मेदारी उन अधिकारियों पर तय की जानी चाहिए जिन्होंने कम आरक्षित मूल्य निर्धारित किया था और यह तथ्य कि ई-नीलामी बिना किसी तकनीकी गड़बड़ी के आयोजित की गई थी और कोई वैध नहीं है

4 2017 (4) एस. सी. सी. 243 एम./एस. एस. के. वूलन मिल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य

215

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

कारण। तथ्य यह है कि बिड़ला उद्योग समूह को 8,800 रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर की दर से 70 एकड़ भूमि आवंटित की गई थी। एमटी। इस पर प्रकाश डाला गया था जिसका उल्लेख रिट याचिका में भी किया गया था।

(10) श्री नेहरा ने तदनुसार इस पर भरोसा किया है

(12) पक्षों के वकील को सुनने के बाद, हमारी यह सुविचारित राय है कि ऑर्किड इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड मामले (उपरोक्त) के फैसले के मद्देनजर याचिकाकर्ताओं के खिलाफ मामला पूरी तरह से शामिल है, जिसमें यह माना गया है कि किसी भी निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में रिट बनाए रखने योग्य नहीं हैं और केवल सर्वोच्च बोलीदाता होने से याचिकाकर्ताओं को एक अक्षम्य अधिकार नहीं मिलता है। ऑर्किड अवसंरचना में प्रासंगिक भाग डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड मामला (ऊपर) इस प्रकार हैः -

“13. सबसे पहले, हम इस प्रश्न की जांच करते हैं कि क्या बोली की स्वीकृति और आवंटन पत्र जारी करने के अभाव में कोई निष्कर्षित अनुबंध नहीं होने के कारण, वाद को वादी द्वारा मांगी गई घोषणात्मक राहत और अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए बनाए रखने योग्य कहा जा सकता है। वादी ने इस घोषणा के लिए प्रार्थना की है कि बोली की अस्वीकृति अवैध थी।

216

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

“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 विनियमन 4 के उप-विनियमन (1) में बताए गए विभिन्न कारकों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जा सकता है।

217

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

15. हम उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और अन्य बनाम मामले में इस न्यायालय के फैसले से अपने विचार में मजबूत हुए हैं। ओम प्रकाश शर्मा (2013) 5 एस. सी. सी. 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 विचाराधीन भूखंड के संबंध में एक निष्कर्षित अनुबंध के बराबर है; 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 हैः “30. उक्त प्रस्ताव के समर्थन में, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील, श्री राकेश द्विवेदी ने भी यू. पी. बनाम यू. पी. मामले में इस न्यायालय के एक अन्य निर्णय पर भरोसा किया है। विजय बहादुर सिंह (1982) 2 एससीसी 365। 218

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

......” (जोर दिया गया) x x x x x 31. उपरोक्त निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को ध्यान में रखते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता 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 था। वादी द्वारा पहले प्रतिवादी के सक्षम प्राधिकारी को दी गई बोली की स्वीकृति के अभाव में, विचाराधीन भूखंड के संबंध में कोई निष्कर्षित अनुबंध नहीं है, जो दिनांकित 26-5-1977 और 8-7-1977 पत्रों से स्पष्ट है, जिसमें तीसरे प्रतिवादी ने वादी द्वारा जमा की गई बोली राशि को अस्वीकार कर दिया था और उसे मैसर्स एस. के. वूलेन मिल्स और अन्य बनाम हरियाणा राज्य को वापस कर दिया गया था।

219

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

माँग मसौदे के माध्यम से, जो एक निर्विवाद तथ्य है और यह भी उनका मामला नहीं है कि तत्कालीन सहायक आवास आयुक्त जिन्होंने सार्वजनिक नीलामी का संचालन किया था, ने वादी की बोली को स्वीकार कर लिया था। ” (जोर दिया गया)। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि आबंटन पत्र जारी करके होने वाले एक निष्कर्षित अनुबंध के अभाव में, मुकदमे को बनाए रखने योग्य नहीं कहा जा सकता है क्योंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा बोली की मंजूरी 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 में, वादी द्वारा मुकदमा पूरी तरह से गलत 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 यह घोषणा करने पर कि अस्वीकृति अवैध और मनमाना थी और अक्षम प्राधिकारी द्वारा मांगी गई थी, आवंटन पत्र जारी करने के लिए दर्ज किए गए निष्कर्षों के आधार पर अनिवार्य निषेधाज्ञा की और राहत नहीं दी जा सकती थी, क्योंकि तब बोली को सक्षम प्राधिकारी-मुख्य प्रशासक-को इसकी स्वीकृति के लिए अग्रेषित करना आवश्यक हो जाता, यदि इसकी आवश्यकता होती। ”

(13) हमने मामलों के एक अन्य समूह में उक्त दृष्टिकोण का पालन किया था,

5 1984 पीएलआर 584 6 एयर 2007 पी. एच. 167 220

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2024(1)

(14) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारी सुविचारित राय है कि उत्तरदाता इस वैध निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि बोली को उचित सीमा के भीतर रखने के लिए नियंत्रित किया गया था। भूखंडों की सीमित संख्या और प्राप्त आवेदनों को देखते हुए,

7 1990 (3) एस. सी. सी. 280 एम./एस. एस. के. वूलन मिल और अन्य बनाम हरियाणा राज्य

221

और अन्य (जी. एस. संधवालिया, जे.)

(16) ऐसी परिस्थितियों में, हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत अपने असाधारण रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने का कोई कारण नहीं पाते हैं और तदनुसार वर्तमान रिट याचिकाएं खारिज हो जाती हैं। रिपोर्टर-डॉ. सुमती जुंद