

न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास डॉ0 वीना प्रधान, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील/यू.आई.टी/ 87/2021/(2021/0087) जिला-भीलवाड़ा

रूपेन्द्र तोषनीवाल पुत्र श्री शांतिलाल तोषनीवाल निवासी बी-122, महावीर मार्ग, भीलवाड़ा(राज0)

....अपीलार्थी

बनाम

1. अध्यक्ष, नगर विकास न्यास- कार्यालय भवन, नगर विकास न्यास, अजमेर रोड, भीलवाड़ा (राज0) ।
2. सचिव, नगर विकास न्यास- कार्यालय भवन, नगर विकास न्यास अजमेर रोड, भीलवाड़ा (राज0) ।

....प्रत्यर्थागण

राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम 1959 की धारा 60 एवं इसके अधीन बनाये गये राजस्थान अरबन इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट (डिस्पोजल ऑफ अरबन लैण्ड) रूल्स 1974 के नियम 14 एवं इसके साथ संलग्न अनुलग्न-ए के अन्तर्गत सार्वजनिक नीलामी से खुली बोली द्वारा विक्रय किये भूखण्ड को अनुमोदित नहीं किये जाने बाबत माननीय अध्यक्ष, नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा द्वारा दिये गये आदेश दिनांक 20.11.2020 के विरुद्ध अपील।

- उपस्थित-
1. श्री मूलचन्द शर्मा अभिभाषक अपीलार्थी
 2. श्री शैलेन्द्र वर्मा, अभिभाषक प्रत्यर्थागण

निर्णय

दिनांक:-

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 21.09.2020 से 20.11.2020 तक "ई ऑक्शन" के द्वारा भूखण्डों की नीलामी आनलाईन की गई जिसमें हरणी महादेव रोड के पास स्थित आराजी नं0 566 जिसका क्षेत्रफल 73351 वर्गफीट था, को भी अन्य भूखण्डों के साथ नीलामी में रखा गया था। इस भूखण्ड की बोली के लिये प्रारम्भिक विक्रय राशि रुपये 242.79 लाख रखी गई थी। इस बोली में अपीलार्थी ने भाग लिया एवं रुपये 2,50,12,691(अक्षरे रुपये दो करोड पचास लाख बारह हजार छः सौ इकरानवे) की अन्तिम बोली लगाई। इस हेतु एक नीलामी कमेटी का गठन किया गया था जिसमें सचिव नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा, जिला कलक्टर के प्रतिनिधि कोषाधिकारी भीलवाड़ा, व प्रभारी अधिकारी नीलामी-अधिशाषी अभियन्ता तथा सहायक लेखाधिकारी, नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा सदस्य थे। नीलामी समिति

ने लगाई गई बोली की दर को "वर्तमान स्थिति में उचित बताया एवं यह न्यास द्वारा निर्धारित की गई दरों से अधिक प्राप्त हुई है, जो कि न्यास के हित में है।" कमेटी की उक्त प्रोसिडिंग के आधार पर मामला प्रत्यर्थी सं० 2 के माध्यम से प्रत्यर्थी सं० 1 के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया तो उन्होंने अपीलार्थी के द्वारा लगाई गई भूखण्ड की नीलामी दर को यह निर्णय देते हुये खारिज कर दिया कि "अपेक्षित राशि बिड़ में प्राप्त नहीं होने से खारिज करें एवं पुनः कमेटी स्तर से दर निर्धारित कर पुनः आक्शन हेतु लगाएं" प्रश्नगत भूखण्ड की न्यूनतम राशि न्यास द्वारा रूपये 242.79 लाख (अक्षरे रूपये दो करोड़ बयालीय लाख उनयासी हजार रूपये) निर्धारित की गई थी जिसके विरुद्ध अपीलार्थी ने अंतिम बोली 2,50,12,691/- (अक्षरे दो करोड़ पचास लाख बारह हजार छह सौ इकरानवे रूपये) लगाई गई जो न्यूनतम निर्धारित राशि से रूपये 7,33,691/- (सात लाख तैतीस हजार छह सौ इकरानवे रूपये) अधिक है। प्रत्यर्थी सं० 1 का नीलामी बिड़ निरस्त करने का निर्णय दिनांक 20.11.2020 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख तलब किया गया। दोनो पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

प्रत्यर्थीगण द्वारा लिखित जबाब प्रस्तुत किया गया जिसमे उनके द्वारा अंकित किया गया है कि नगर विकास न्यास द्वारा ई-ऑक्शन दिनांक 21.09.2020 से प्रारम्भ होकर दिनांक 21.11.2020 को प्रातः 11 बजे तक किया गया। कार्यालय आदेश क्रमांक भू.ख./द्वितीय/2010/2127-32 दिनांक 19.11.2020 के क्रम में गठित कमेटी के समक्ष 22 भूखण्ड ई-ऑक्शन हेतु प्रस्तुत हुये जिनका नियमानुसार ई-ऑक्शन किया गया। कमेटी द्वारा ई-ऑक्शन में वर्णित भूखण्डों का अनुमोदन हेतु न्यास अध्यक्ष के समक्ष प्रस्तुत किया गया। प्रत्यर्थी सं० 1 द्वारा ई-ऑक्शन मे ना केवल अपीलार्थी की आराजी संख्या 566 हरणी महादेव रोड़ की अपेक्षित राशि प्राप्त नहीं होने से खारिज किया अपितु ऐसे अन्य 5 भूखण्डों सहित कुल 6 भूखण्डों को खारिज किया गया। ई-ऑक्शन कमेटी द्वारा दिनांक 19.11.2020 को ही उक्त भूखण्डों के अनुमोदन हेतु फाईल प्रत्यर्थी सं० 1 के समक्ष प्रस्तुत होने पर उसी दिनांक को उन्होने अपने विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुये 6 भूखण्डों को निरस्त करने का आदेश पारित किया है। नगरीय विकास विभाग के नोटिफिकेशन क्रमांक NO.F.17(10)UDH/II/2019 Jaipur, Dated 16 sep 2019 के पैरा सं० 17(j) में न्यास अध्यक्ष को यह अधिकार दिया हुआ है कि :-

17(j) " The bid shall be subject to the sanction of the Chairman of the Trust in whom the rights are reserved to accept or reject any bid without assigning any reason thereof ".

अतः प्रत्यर्थी सं० 1 द्वारा उक्त भूखण्डों को निरस्त करने के पीछे व्यापक लोकहित व जनहित की भावना रही है। उक्त आधार पर ही यह निगरानी याचिका निरस्त किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर न्याय हित में निगरानी याचिका को निरस्त किये जाने का आदेश पारित करावे।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि प्रत्यर्थी सं० 1 द्वारा जो नीलामी बिड़ को निरस्त करने का निर्णय दिनांक 20.11.2020 को दिया गया है वह दस्तावेजी प्रमाण के विपरित होने से निरस्तनीय है। न्यास द्वारा अपीलार्थी को भूखण्ड से वंचित रखने के कारण व्यक्ति विशेष के प्रति दुर्भावना से ग्रसित होकर ही भूखण्ड निरस्तीकरण के आदेश पारित किये गये हैं। भूखण्ड की बोली के लिये प्रारम्भिक विक्रय राशि रूपये 242.79 लाख रखी गई थी। इस बोली में अपीलार्थी ने भाग लिया एवं रूपये 2,50,12,691 (अक्षरे रूपये दो करोड़ पचास लाख बारह हजार छः सौ इकरानवे) की अन्तिम बोली लगाई। इस हेतु एक नीलामी कमेटी का गठन किया गया था जिसमें सचिव नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा, जिला कलक्टर के प्रतिनिधि कोषाधिकारी भीलवाड़ा, प्रभारी अधिकारी नीलामी-अधिशायी अभियन्ता तथा सहायक लेखाधिकारी, नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा सदस्य थे। नीलामी समिति ने लगाई गई बोली की दर को अपनी प्रोसिडिंग में "वर्तमान स्थिति में उचित बताया एवं यह न्यास द्वारा निर्धारित की गई दरों से अधिक प्राप्त हुई है, जो कि न्यास के हित में है।" का अंकन किया गया है। कमेटी की उक्त प्रोसिडिंग के आधार पर मामला प्रत्यर्थी सं० 2 के माध्यम से प्रत्यर्थी सं० 1 के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया तो उन्होंने अपीलार्थी के द्वारा लगाई गई भूखण्ड की नीलामी दर को यह निर्णय देते हुये खारिज कर दिया कि "अपेक्षित राशि बिड़ में प्राप्त नहीं होने से खारिज करें एवं पुनः कमेटी स्तर से दर निर्धारित कर पुनः आव्हान हेतु लगाएं" प्रश्नगत भूखण्ड की न्यूनतम राशि से रूपये 7,33,691/- (सात लाख तैतीस हजार छह सौ इकरानवे रूपये) अधिक होने के उपरान्त भी भूखण्ड से वंचित रखने का योजनाबद्ध कार्यवाही प्रत्यर्थीगण द्वारा की गई है जो प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त के विपरित व अपीलार्थी के लिये अहितकारी है।

अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा दौरान बहस यह भी निवेदन किया गया कि जब ई-ऑक्शन हेतु गठित नीलामी कमेटी की अपीलार्थी के प्रकरण में की गई सिफारिश को अध्यक्ष, नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा अपने निर्णय 20.11.2020 में कोई महत्व ही नहीं दिया गया है एवं कमेटी की सिफारिश को नकारते हुये सिरे से ही खारिज कर दिया गया है तो फिर ऐसी स्थिति में नियमान्तर्गत गठित कमेटी का प्रावधान रखे जाने का कोई औचित्य ही नहीं रह जाता है। नीलामी "ई-ऑक्शन" से हुई है जिसमें आम बोलीदाताओं को पर्याप्त अवसर दिया जाकर न्यूनतम निर्धारित बोली से अधिक राशि पर बोली अन्तिम की गई एवं इस निमित्त

गठित कमेटी की अनुशंसा को भी नजरअंदाज कर, जो निर्णय पारित किया गया है वह एकतरफा व मनमाना है। अतः अपीलार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रत्यर्थी सं० 1 के द्वारा हरणी महादेव रोड़ के पास स्थित आराजी नं० 566 क्षेत्रफल 73351 वर्गफीट का नीलामी बिड को नीलामी कमेटी की अनुशंसा के विपरित जाकर अध्यक्ष नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा निरस्त करने का निर्णय दिनांक 20.11.2020 को अपास्त कर नीलामी कमेटी द्वारा किये गये अनुमोदन अनुसार अपीलार्थी के पक्ष में आंवटन आदेश जारी किये जाने के आदेश प्रदान करावे।

अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह भी तर्क दिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड की न्यूनतम राशि न्यास द्वारा रूपये 242.79 लाख (अक्षरे दो करोड़ बयालीस लाख उनयासी हजार रूपये) निर्धारित की गई थी जिसके विरुद्ध अपीलार्थी ने अन्तिम बोली 2,50,12,691/- रूपये (अक्षरे दो करोड़ पचास लाख बारह हजार छह सौ इकरानवे रूपये) लगाई गई जो न्यूनतम निर्धारित राशि से 7,33,691/- (अक्षरे सात लाख तैतीस हजार छह सौ इकराने रू.) अधिक है। इस तथ्य को नजरअन्दाज कर बोली अनुमोदित नहीं करने का आदेश अध्यक्ष नगर सुधार न्यास, भीलवाड़ा द्वारा दिया गया है वह अनुचित है तथा प्रार्थी/अपीलार्थी को भूखण्ड से वंचित रखने का मात्र एक बहाना है।

दौराने बहस अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि अपीलार्थी को प्रत्यर्थी सं० 1 का आदेश दिनांक 20.11.2020 सूचना के अधिकार अधिनियम 2005 में लोक सूचना प्राधिकारी, नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 16.06.2021 को प्राप्त होने पर तत्पश्चात् अपीलार्थी द्वारा कानूनी राय के आधार पर अपील तैयार करवाकर बिना विलम्ब किये अन्दर मियाद प्रस्तुत की गई है।

प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने दौराने बहस अपीलार्थी अधिवक्ता की बहस के जबाब में अपने लिखित जबाब को ही दोहराते हुये कथन किया कि राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग के नोटिफिकेशन क्रमांक NO.F.17(10)UDH/II/2019 Jaipur, Dated 16 sep 2019 के पैरा सं० 17(j) में न्यास अध्यक्ष को प्रदत्त अधिकारों का उपयोग करते हुये अपेक्षित राशि प्राप्त नहीं होने से खारिज किया अपितु ऐसे अन्य 5 भूखण्डों सहित 6 भूखण्डों को खारिज किया। उक्त निर्णय व्यापक लोकहित व जनहित में लिया गया है जिसमें किसी प्रकार की अपीलार्थी के प्रति दुर्भावना नहीं रही है। अपीलार्थी के हित प्रकरण में कही भी प्रभावित नहीं हुये है। अपीलार्थी द्वारा अपेक्षित राशि की बिड पर पुनः नीलामी कार्यवाही में भाग लिया जा सकता है। अतः अपीलार्थी की निगरानी सारहीन होने से खारिज की जावे।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की सुनी बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित सम्पूर्ण पत्रावली/अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि नगर विकास न्यास भीलवाड़ा द्वारा ई-ऑक्शन गृह/आवासीय भूखण्ड/व्यावसायिक भूखण्ड दिनांक 21.09.2020

से दिनांक 21.11.2020 तक किया गया जिन पर ऑलाईन ऑक्शन के प्रस्ताव उनके कार्यालय आदेश क्रमांक भू.ख./द्वितीय/2010/2127-32 दिनांक 19.11.2020 के क्रम में गठित कमेटी के समक्ष 22 भूखण्ड ई-ऑक्शन हेतु प्रस्तुत हुये जिनका नियमानुसार ई-ऑक्शन किया गया। गठित कमेटी की रिपोर्ट अनुसार अपीलार्थी के प्रकरण में प्राप्त दरे न्यूनतम दरों से अधिक है। जिस पर अध्यक्ष महोदय ने प्रश्नगत विवादित भूखण्ड के संबंध में अन्य 5 भूखण्डों के साथ-साथ पत्रावली पर यह अंकित किया कि "अपेक्षित राशि बिड में प्राप्त नहीं होने से खारिज करें एवं पुनः कमेटी स्तर से दर निर्धारित कर पुनः आक्शन हेतु लगाए। अन्य कमेटी की अभिशंसा अनुसार अनुमोदित"। राजस्थान अरबन इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट (डिस्पोजल ऑफ अरबन लैण्ड) रूल्स 1974 के नियम 14 में आवासीय भूखण्डों को सार्वजनिक नीलामी से बेचान करने का प्रावधान है एवं इस संबंधी कार्यवाही एनेक्चर-ए में विहित प्रक्रिया के तरीके से करनी होगी। मामले में नीलामी "ई-ऑक्शन" नियमानुसार हुई है जिसमें बोलीदाताओं को पर्याप्त अवसर दिया जाकर न्यूनतम निर्धारित बोली से अधिक राशि पर बोली अन्तिम की गई तथा न्यास द्वारा निर्धारित की गई दरो से अधिक प्राप्त हुई है, चूकि न्यूनतम बोली का निर्धारण भी न्यास स्तर पर ही किया गया है। न्यास हित में ई-ऑक्शन नीलामी में अधिक दरे प्राप्त होने एवं गठित नीलामी कमेटी की अनुशंसा को नजरअंदाज करते हुये अध्यक्ष नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा दिया गया आदेश/निर्णय दिनांकित 20.11.2020 एकतरफा व गैर आख्यात्मक आदेश (Non Speaking Order) होने के कारण न्यायहित में निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थी की अपील न्यायहित में स्वीकार योग्य होने से स्वीकार की जाकर अध्यक्ष नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा पारित आदेश/निर्णय दिनांकित 20.11.2020 अपीलार्थी की हद तक निरस्त किया जाता है तथा प्रत्यर्थागण को आदेश दिये जाते है कि न्यास की आदेशिका दिनांकित 20.11.2020 की क्रम सं० 21 पर अंकित हरणी महादेव रोड़ के पास स्थित आराजी नं० 566 क्षेत्रफल 73351 वर्गफीट की नीलामी बिड में नीलामी कमेटी की अनुशंसा अनुसार प्रकरण में एक माह मे डिमाण्ड नोट जारी करते हुये नियमानुसार राशि जमा कर अपीलार्थी के नाम आंवटन आदेश बाबत निर्णय पारित करे। निर्णय की पालना से अवगत कराया जावे।

(डॉ० वीना प्रधान)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर