

माननीय एम. एम. कुमार और अजय कुमार मित्तल, न्यायाधीश।

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड, —याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य, —प्रतिवादी

सिविल रिट पिटीशन संख्या 7790 वर्ष 2007

13 मार्च, 2008

भारतीय संविधान, 1950—अनुच्छेद 226—हरियाणा शहरी विकास अधिनियम, 1977— धारा 2, 3 और 15—हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) नियम, 1978—हुडा ने निजी/गैर-सरकारी और सरकारी संगठनों के लिए विभिन्न आकारों के फ्रीहोल्ड संस्थागतसंपत्ति के आवंटन के लिए विज्ञापन जारी किया—निजी/गैर-सरकारी संगठनों की श्रेणी में विज्ञापित से अधिक संख्या में प्लॉट्स का आवंटन—1977 के अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार कोई पूर्व-निर्धारित मानदंड प्रकाशित नहीं किए गए न ही सामान्य जनता के लिए कोई नियम और शर्तें ज्ञात की गईं—चयन समिति आवेदकों के सापेक्ष गुणों की तुलना पर ध्यान देने में विफल—प्रतिवादियों ने चयन और चुनाव की विधि अपनाई—किसी घोषित पूर्व-निर्धारित मानदंड के अभाव में मनमानापन घुस आया जिससे अनुच्छेद 14 और धारा 15 के सांविधिक प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन हुआ—सरकार को दो विकल्प देते हुए भूखंडों के निपटान की अनुमति दी गई, या तो खुली नीलामी के माध्यम से या लगाए गए कुछ निर्देशों के अनुपालन के बाद आवंटन के द्वारा।

न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल बनाम HUDA, AIR 1996 SC 3458 के अनुसरण में निर्धारित किया गया है कि किसी भी प्रकार के पूर्व-निर्धारित मानदंड को चयन समिति के सामने आवेदन रखे जाने से पहले प्रकाशित नहीं किया गया था। यह और भी स्पष्ट है कि उत्तरदाता संख्या 1 HUDA इस मामले में न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल बनाम HUDA, AIR 1996 SC 3458 के मामले में इस न्यायालय के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सामने भी प्रतिवादी था। इसलिए, उसे उच्चतम न्यायालय के उन माननीय न्यायाधीशों द्वारा निर्धारित कानून के बारे में पूरी तरह से जागरूक होना चाहिए था। उसके द्वारा या तो अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार आवंटन के पूर्व-निर्धारित मानदंड को प्रकाशित करना अनिवार्य और बाध्यकारी था, जिसे नियमों के 3, 4 और 5 के साथ पढ़ा जाना चाहिए था, अगर आवंटन को सार्वजनिक नीलामी के अलावा किसी अन्य विधि से किया जाना था। अन्यथा, बड़े सार्वजनिक हित और HUDA-प्रतिवादी संख्या 1 के हित में सुरक्षित विधि यह होगी कि सार्वजनिक नीलामी का सहारा लिया जाए, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रखा गया है।

(पैराग्राफ 30)

इसके अतिरिक्त यह निर्धारित किया गया कि केवल इसलिए कि याचिकाकर्ताओं ने प्लॉट्स के आवंटन के लिए चयन प्रक्रिया में भाग लिया है, उन पर कोई एस्टॉपल या एस्टॉपल की प्रकृति में कोई सिद्धांत लागू नहीं होगा। यहाँ अधिनियम की धारा 15 के सांविधिक प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन है, विशेष रूप से जब 12 वर्ष पूर्व याचिकाकर्ताओं को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट शब्दों में बताया गया था कि उम्मीदवारों के साक्षात्कार के द्वारा प्लॉट्स का आवंटन करने से पहले उसकी ओर से एक मानदंड प्रकाशित करना अनिवार्य है या सरकार द्वारा नियम बनाकर कोई ऐसा मानदंड प्रकाशित किया जा सकता था।

(पैराग्राफ 36)

राजीव आत्मा राम, वरिष्ठ अधिवक्ता, एच. आर. मित्तल, अधिवक्ता के साथ, C.W.P. नं. 7790 / 2007 में याचिकाकर्ता के लिए।

अरुण पल्ली, वरिष्ठ अधिवक्ता, तुषार शर्मा और जय भगवान, अधिवक्ता के साथ, C.W.P. नं. 2748 / 2007 में याचिकाकर्ता के लिए,

आर. एस. चीमा, वरिष्ठ अधिवक्ता, जसदेव सिंह, अधिवक्ता, अमिकस क्यूराए,

एम. एल. सरिन, वरिष्ठ अधिवक्ता, हेमंत सरिन, अधिवक्ता के साथ, HUDA के लिए C.W.P. नं. 2748 के 2007 में।

अजय नारा, अधिवक्ता, HUDA के लिए।

नरेंद्र हूडा, अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 2, 8 और 15 के लिए।

हरभगवान सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, जे. पी. भट्टी, अधिवक्ता के साथ, उत्तरदाता संख्या 3 और 22 के लिए।

विकास बहल, अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 5 के लिए।

आशिम अग्रवाल, अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 6 के लिए।

त्रिभुवन दहिया, अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 7 के लिए (C.W.P. संख्या में 7790, 8974 और 11339 / 2007)

अमित खन्ना, अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 10 के लिए।

संदीप के. शर्मा, अधिवक्ता, C.W.P. नं. 7790 / 2007 में उत्तरदाता संख्या 11 के लिए।

अरुण जैन, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 13 के लिए।

आर. के. मलिक, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 14 के लिए।

अजय कौशिक, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 16 के लिए।

अक्षय भानु, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 18 के लिए।

अजय तिवारी, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 19 के लिए।

सुमित गोयल, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 20 के लिए।

सपन धीर, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 21 के लिए।

विवेक सिंगल, अधिवक्ता, प्रतिवादी क्रमांक 23 के लिए।

एम. एम. कुमार, न्यायाधीश।

- (1) यदि निर्धारित कानूनी सिद्धांतों का उन लोगों द्वारा खुलेआम उल्लंघन किया जाता है जिन पर उन सिद्धांतों को लागू करने का कर्तव्य सौंपा गया है, तो भोली-भाली जनता के मन में यह धारणा बंध जाती है कि प्रणाली केवल बाहरी तत्वों पर ही चलती है न कि संबंधित तत्वों पर। जब संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत घोषित कानून हर एक व्यक्ति पर बाध्य हो जाता है तो कम से कम यह मान लेना सुरक्षित है कि पक्षकारों को इसकी जानकारी होती है। जब लालच से भरे हुए लोग यह विश्वास प्राप्त कर लेते हैं कि निर्धारित कानूनी सिद्धांतों को अलग रखा जा सकता है तो ऐसे लोगों में हिम्मत और विश्वास पैदा हो जाता है कि वे ऐसे सिद्धांतों को पराजित कर सकते हैं। इस तरह की याचिकाएं संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर की गई हैं, जो उन लोगों की सोच को प्रकट करती हैं जिन्होंने शायद यह आशा की होगी कि कोई भी उनके कार्यों के बारे में जानने वाला नहीं है और वे बिना पकड़े गए अपना ऑपरेशन अंजाम दे सकते हैं। लेकिन सतर्क याचिकाकर्ता आगे आकर तयशुदा कानून को ठंडे बस्ते में डालने के अपने मंसूबों और नापाक इरादों को उजागर कर रहे हैं।
- (2) यह आदेश सिविल रिट पिटीशन संख्या 2748, 7790, 8974, 9962, 11339 और 11501 वर्ष 2007 का निपटान करेगा। यह उल्लेख करना उपयुक्त है कि एक अन्य रिट याचिका जो कि सिविल रिट पिटीशन संख्या 17138 वर्ष 2006 (M/s सिग्मा कॉरपोरेशन इंडिया लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य) भी दायर की गई थी जिसमें समान मुद्दे शामिल थे। हालांकि, उक्त रिट याचिका को सिविल विविध संख्या 15033 वर्ष 2007 को सिविल रिट पिटीशन 17138 वर्ष 2006 में दायर करके वापस लेने की मांग की गई है, जिसे हमने 3 अक्टूबर, 2007 के आदेश द्वारा अनुमति दी थी। साथ ही, सिविल विविध संख्या 16953 वर्ष 2007 को सिविल रिट पिटीशन संख्या 16953 वर्ष 2007 में सिविल रिट पिटीशन संख्या 11501 वर्ष 2007 (यूनिवे लेबोरेटरीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य) में उक्त याचिकाकर्ता द्वारा दायर किया गया था जो इस न्यायालय से रिट याचिका से वापस लेने की अनुमति मांगता है। उक्त आवेदन को स्वीकार करते हुए,— हमारे 10 अक्टूबर, 2007 के आदेश के माध्यम से, हमने यह भी निर्देश दिया कि C.W.P. संख्या 11501 का 2007 को 'कोर्ट अपनी ही पहल पर' के रूप में माना जाए, जैसा कि 6 मई, 1999 को पारित आदेश के नियमों में है, जो C.W.P. संख्या 5645 के 1995 में (कुलबीर सिंह बनाम पंजाब राज्य) में दिया गया था। श्री आर.एस. चीमा, वरिष्ठ अधिवक्ता ने न्यायालय की सहायता के लिए अमीकस क्यूरी के रूप में काम करने के लिए तत्परता से स्वीकार किया है।
- (3) कथनों की संक्षिप्तता के लिए, तथ्य सिविल रिट पिटीशन संख्या 7790 वर्ष 2007 से उल्लिखित किए जा रहे हैं। यह याचिका हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (संक्षेप में, 'हुडा') द्वारा कॉर्पोरेट कार्यालयों के प्लॉट्स को निजी प्रतिवादियों को आवंटन के नीलामी को चुनौती देती है और हुडा से विज्ञापन/ब्रोशर के अनुसार याचिकाकर्ता को गुड़गांव के सेक्टर 44 में आधे एकड़ के प्लॉट का विचार करने और आवंटन करने के लिए निर्देश जारी करने की प्रार्थना करती है। याचिकाकर्ता एक कंपनी है जिसका मुख्यालय हिसार में है। दावा किया गया है कि याचिकाकर्ता-कंपनी की वित्तीय स्थिति बहुत मजबूत है और इसके ग्राहक पूरे भारत में हैं, जिसमें सरकारी निकाय, प्रमुख सार्वजनिक क्षेत्र की उपक्रम और प्रमुख निजी क्षेत्र की कंपनियाँ आदि शामिल हैं। याचिकाकर्ता-कंपनी का प्राथमिक उद्देश्य सभी प्रकार के परिवहन साधनों जैसे कि जमीन, समुद्र, अंतर्देशीय जलमार्ग और वायु द्वारा माल वाहकों का परिवहन का व्यापार करना है।

- (4) जनवरी/फरवरी 2006 में, HUDA ने विभिन्न राष्ट्रीय समाचार पत्रों में कॉर्पोरेट कार्यालयों, अनुसंधान और विकास केंद्रों, कॉर्पोरेट टावरों और स्टाफ प्रशिक्षण संस्थानों के लिए गुडगाँव के सेक्टर 18, 32 और 44 और फरीदाबाद के सेक्टर 20-ए और 20-बी में विभिन्न आकारों की मुक्त-स्वामित्व वाले संस्थागत भूखंडों के आवंटन के लिए विज्ञापन जारी किया था। बुकिंग 10 फरवरी, 2006 से शुरू होकर 10 मार्च, 2006 को बंद हो गई थी। ब्रोशर अनुबंध P-3 के अनुसार, आवंटन के लिए जो भूखंड पेश किए गए थे, उनका विवरण इस प्रकार है:-

Gurgaon District

Sector & Plot Size	Govt. Organizations	Private/Non-Govt. Organizations
Sector-18: 1 acre (4000 m ²)	1	0
Sector-18: 1/2 acre (2000 m ²)	0	1
Sector-32: 1/2 acre (37x60)	4	4
Sector-44: 4 acres (140x120)	0	1
Sector-44: 2 acres (80x100)	1	2
Sector-44: 1 acre (50x90)	1	0
Sector-44: 1/2 acre (35x60)	13	13
Sector-44: 1/4 acre (20x50)	1	1
Sector-44: 2 bays (13x41.5)	7	0
Sector-44: 4 bays (26x41.5)	7	0

Faridabad District

Sector & Plot Size	Govt. Organizations	Private/Non-Govt. Organizations
Sector-20A: 2 acres	6	6

Sector & Plot Size	Govt. Organizations	Private/Non-Govt. Organizations
(98x75x80)		
Sector-20A: 1 acre (50x80)	10	10
Sector-20A: 1/2 acre (30x60)	2	2
Sector-20A: 1/4 acre (20x40)	16	16
Sector-20B: 2 acres (8000 m ²)	6	6
Sector-20B: 1 acre (50x80)	8	8
Sector-20B: 1/2 acre (2000 m ²)	1	1
Sector-20B: 1/4 acre (20x50)	5	5

- (5) ब्रोशर में और भी शर्तें और नियम निर्धारित किए गए थे जिनके अंतर्गत पात्रता, अनुमेय उपयोग, आवंटन की प्रक्रिया और भुगतान की विधि शामिल थी, जिसका संबंधित अंश इस प्रकार है

"पात्रता

निम्नलिखित व्यक्ति/संगठन संस्थागत भूखंडों के लिए आवेदन करने के लिए पात्र हैं।

(ए) सरकारी संगठन: राज्य और केंद्र सरकार के विभाग, बोर्ड्स और निगम और राज्य और केंद्र सरकार के सार्वजनिक उपक्रम।

(बी) गैर-सरकारी/निजी कंपनियां/संगठन।"

अनुमेय उपयोग

केवल निम्नलिखित उपयोग संस्थागत प्लॉट्स में निर्मित होने वाली इमारतों में अनुमत होंगे।

- (1) कॉर्पोरेट कार्यालय।
 - (2) अनुसंधान और विकास केंद्र (बैंकअप अस्पताल सुविधाओं के साथ।)
 - (3) स्टाफ-शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र।
 - (4) व्यावसायिक समूहों/संघों/समाजों के कार्यालय जो वाणिज्यिक/निर्माण गतिविधियों में संलग्न नहीं हैं।
 - (5) अन्य संस्थागत उपयोग।
- इमारतों के फ्लोर क्षेत्र का 10% किसी भी उपरोक्त उपयोग के लिए सहायक उद्देश्य के लिए मुख्य प्रशासक की अनुमति से उपयोग किया जा सकता है।

आवंटन की प्रक्रिया

आवेदक निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन करेगा। आवेदनों की जांच की जाएगी/आवेदकों का साक्षात्कार एक स्थायी स्क्रिनिंग समिति द्वारा किया जाएगा, जो इस उद्देश्य के लिए गठित की गई है।

XXX	XXX	XXX	XXX
	XXX		
XXX	XXX	XXXX	XXXX”

- (6) याचिकाकर्ता कंपनी ने गुड़गांव के सेक्टर 44 में आधा एकड़ भूखंड के आवंटन के लिए निर्धारित आवेदन पत्र के साथ रु. 26,25,000 की बयाना धनराशि (P-4) के साथ आवेदन किया। याचिकाकर्ता-कंपनी ने आवेदन पत्र के साथ एक विस्तृत परियोजना रिपोर्ट भी प्रस्तुत की (P-5)। 5 जून, 2006 को, HUDA, गुड़गांव के एस्टेट अधिकारी ने याचिकाकर्ता-कंपनी के अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक को 13 जून, 2006 को शाम 5.00 बजे HUDA, गुड़गांव के प्रशासक के कार्यालय में साक्षात्कार समिति के समक्ष प्रस्तुत होने के लिए एक पत्र भेजा (P-6)। 13 जून, 2006 को, याचिकाकर्ता-कंपनी कंपनी का प्रतिनिधि साक्षात्कार के लिए उपस्थित हुआ, जो कथित रूप से केवल दो मिनट तक चला। 5 जून, 2006 के पत्र द्वारा आवश्यक दस्तावेज़/सूचना के साथ 12 जून, 2006 की तारीख वाले पत्र के साथ प्रस्तुत किया गया (P-7)। HUDA से कुछ भी सुनने को नहीं मिला और याचिकाकर्ता-कंपनी द्वारा पूछताछ की जाने पर पता चला कि आवंटन पहले ही निजी उत्तरदाताओं के पक्ष में किया जा चुका था और आवंटन को इस न्यायालय में C.W.P. नं. 17138 के 2006 में भी चुनौती दी गई थी। 28 अक्टूबर, 2006 को, याचिकाकर्ता-कंपनी ने सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत विवादित आवंटनों के बारे में सूचना की आपूर्ति के लिए जब 30 दिनों की निर्धारित अवधि के भीतर सूचना प्रदान नहीं की गई, तो 15 जनवरी, 2007 को एक स्मरण-पत्र (P-27) भेजा गया था, जिसके बाद 14 मार्च, 2007 को केंद्रीय सूचना आयोग के पास एक शिकायत/प्रतिनिधित्व (P-28) दिनांकित किया गया था। 7 मई, 2007 को, हुडा ने सफल आवेदकों के संबंध में साक्षात्कार समिति की सिफारिशों की प्रतिलिपि प्रदान की (P-29 और P-30)। याचिकाकर्ता-कंपनी ने प्रतिवादी संख्या 2 से 23 के संबंध में उनकी वित्तीय स्थिति, कंपनी के कारोबार, कंपनी की गतिविधियों, लाभ और कार्यरत कर्मचारियों आदि का विवरण देने वाला एक तुलनात्मक चार्ट तैयार किया है। चार्ट जो कॉर्पोरेट प्लॉट्स के चयनित आवंटियों पर एक विहंगम दृश्य देता है, ध्यान देने योग्य है, जो इस प्रकार है:-

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य
(माननीय एम. एम. कुमार न्यायाधीश)

Sr. No.	Name of the Company	Address	Date of incorporation	Financial Status				Reserves & Surplus	Long Term Borrowings (> 1 year)	Nature of Project	Justification of land utilization
				Authorised Capital	Issued Capital	Subscribed Capital	Paid up Capital				
2	Messrs Delicious Marketing Private Limited	1204 Sector 4 Pocket A, Vasant Kunj, Delhi-110064	22.01.1998	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available
3	Messrs Minarch Overseas Private Limited	G-7, Ashoka Plaza Building, 12A/14, WEA Karol Bagh, New Delhi-110005	25.11.1991	5 Lacs	Not available	Not available	2.70 Lacs	Nil as on 31.3.2005	Not available	Not available	Not available
4	Messrs Matrix Back Office Services Private Limited	7 Khullar Farm, Mandi Road, Mehrauli, New Delhi-110030	9.9.2005	1 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available
5	Messrs IST Limited	A23, New Office Complex, Defence Colony, New Delhi-110024	8.9.1976	1000 Lacs	60 Lacs As per BS 2004	583.20 Lacs As per BS 2004	583.20 Lacs As per BS 2004	60 Lacs As per BS 2004	Nil	IT	Not available
6	Messrs Creative Looms and Crafts Private Limited	30A Hauz Khas Village New Delhi-110024	30.07.1983	21 Lacs As per BS 2006	19.81 Lacs As per BS 2006	19.81 Lacs As per BS 2006	19.81 Lacs As per BS 2006	32.38 Lacs As per BS 2006	Nil	Training Institute	Not available
7	Messrs PD Education Private Limited	12, Sant Nagar, East of Kailash, New Delhi-110065	9.3.2006	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य
(माननीय एम. एम. कुमार न्यायाधीश)

Turnover of the Company (inc ED)				Activities of the Company	Profit of the Company	No. of employees working	No. of employees likely to join in view of expansion	Public sector undertaking	Govt. Policy for IT/Software company	Remarks
2003-04	2003-04	2003-04	2003-04							
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	0.0026 Cr. As on 31.3.2005	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	2.95 Cr. (GC) + 46.53 Cr (GC)	Not available	Call Centre and back office services	0.63 Cr. (GC)	200 (GC)	150 (GC)	Not available	Not available	
13.02 Cr. (GC)	16.41 Cr. (GC)	24.47 Cr. (GC)	Not available	Automotive, Defence components and IT	2.45 Cr. (PBT) (2005-06)	Not available	50 (as per form)	Not available	Not available	Software/IT Park development with Unitech in Gurgaon
Not available	Not available	4 Cr. (GC)	6 Cr. (Proj)	Handicrafts, Products and Fabrics	0.0022 Cr. As on 31.3.2004	Not available	Not available	Not available	Not available	Owns 1.5 Acre Plot at Badshahpur, Gurgaon
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य
(माननीय एम. एम. कुमार न्यायाधीश)

Sr. No.	Name of the Company	Address	Date of incorporation	Financial Status				Reserves & Surplus	Long Term Borrowings (> 1 year)	Nature of Project	Justification of land utilization
				Authorised Capital	Issued Capital	Subscribed Capital	Paid up Capital				
8	Messrs BLM Software Private Limited	B-62 N.D.S.E. Part I, New Delhi-110064	27.10.2004	2 Lacs As per BS 2005	1 Lacs As per BS 2005	1 Lacs As per BS 2005	1 Lacs As per BS 2005	Nil	Not available	Not available	Not available
9	Messrs Holly Bocks Realtors Private Limited	B.M.S. Business Centre, 10 Plaza Cinema Building, Conn. Place, New Delhi	23.03.2005	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	Not available	Not available	Real Estate Developers	Not available
10	Messrs Vision Guard Private Limited	5 Mathura Road, Jangpura A, New Delhi-110014	28.06.1996	25 Lacs	25 Lacs	25 Lacs	25 Lacs	37.74 Lacs As on 31.3.2004	Not available	Not available	Not available
11	Messrs PSU Finance Private Limited	301-302, Surya Tower, 31, DDA Community Centre, Paschim Vihar, New Delhi-63	8.9.1976	100 Lacs	61.69 Lacs	61.69 Lacs	61.69 Lacs	2.33 Lacs as on 31.3.2005	Nil available	Not available	Not available
12	Messrs Cyber Approach	B-36, Sector 31, Noida	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available
13	Messrs MB International	SCO 853, NAC, Kaika Road, Mani Majra, Chandigarh	25.4.2001	100 Lacs	25.25 Lacs	25.25 Lacs	25.25 Lacs	-37.66	Nil	Garment sourcing and trading	Not available

Turnover of the Company (inc E.D)				Activities of the Company	Profit of the Company	No. of employees working	No. of employees likely to join in view of expansion	Public sector undertaking	Govt. Policy for IT/Software company	Rer
2003-04	2003-04	2003-04	2003-04							
Not available	Not available	Not available	Not available	IT-Software	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	0.28 Cr.	Not available	Non Banking Company	0.01 Cr.	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य
(माननीय एम. एम. कुमार न्यायाधीश)

Sr. No.	Name of the Company	Address	Date of incorporation	Financial Status					Nature of Project (> 1 year)	Justification of land utilization	
				Authorised Capital	Issued Capital	Subscribed Capital	Paid up Capital	Reserves & Surplus			Long Term Borrowings
14	Messrs Land Mark Infonet (P) Limited	A-11 Basement C.R. Park, New Delhi-110019	5.12.2003	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	1 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available
15	Messrs New Style Infor System (P) Limited	79-A, Kamla Nagar, New Delhi-110007	20.4.2005	25 Lacs	2 Lacs	2 Lacs	2 Lacs	Not available	Not available	Training Institute for IT and BPO	Not available
16	Messrs Tejaswini Implex (P) Limited	751, Kundewalan Street, Ajmeri Gate, Delhi-110006	5.4.2005	5 Lacs	Not available	Not available	1 Lacs	Not available	Not available	Steel Venture	Not available
17	Messrs Acme Telepower Limited	Plot No. 48 Sector 5, IMT Manesar, Gurgaon (Haryana)	14.1.2003	500 Lacs	Not available	Not available	200 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available
18	Messrs BSA Realtors Private Limited	511, Somdutt Chambers II, Bhikaji Cama Place, New Delhi-110066	10.3.2006	25 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available
19	Messrs Petro IT (P) Limited	55, Sultanpur Farms, New Delhi-110020	5.3.2004	100 Lacs	80 Lacs	80 Lacs	80 Lacs	Not available	Not available	Not available	Not available

दिल्ली असम रोडवेज कॉरपोरेशन लिमिटेड बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य
(माननीय एम. एम. कुमार न्यायाधीश)

Turnover of the Company (inc ED)				Activities of the Company	Profit of the Company	No. of employees working	No. of employees likely to join in view of expansion	Public sector undertaking	Govt. Policy for IT/Software company	Remarks
2003-04	2003-04	2003-04	2003-04							
Not available	Not available	25.00 Cr.	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	35.15 Cr.	Not available	Not available	0.86 Cr.	Not available	Not available	Not available	Not available	Owns plot
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	

Sr. No.	Name of the Company	Address	Date of incorporation	Financial Status				Reserves & Surplus	Long Term Borrowings (> 1 year)	Nature of Project	Justification of land utilization
				Authorised Capital	Issued Capital	Subscribed Capital	Paid up Capital				
20	Messrs Spanco Telesystems Limited	B-22, Krishna Bhavan, DS Deoshi Marg Deonar Mumbai-400088	20.3.1984	3000 Lacs	1582.45 Lacs	1582.45 Lacs	1582.45 Lacs	Not available	Not available	Tele-com/BPO	Not available
21	Messrs RGS Investments and Services Private Limited	B-17, Ashadeep, 9 Hailey Road, New Delhi-110001	13.9.1994	30 Lacs	30 Lacs	30 Lacs	30 Lacs	6.83 Lacs as on 31.3.2005	Not available	Not available	Not available
22	Messrs Kamla-vallabh Developers Limited Private Limited	A 182 II Floor, New Friends Colony, New Delhi	27.1.1997	10 Lacs	Not available	Not available	1.01 Lacs	Not available	Not available	Steel Venture	Not available
23	Messrs Diwan Chand Satya Pal	C/o Imaging Research Centre, 10-B, Kasturba Gandhi Marg, New Delhi	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available

Turnover of the Company (inc ED)				Activities of the Company	Profit of the Company	No. of employees working	No. of employees likely to join in view of expansion	Public sector undertaking	Govt. Policy for IT/Software company	Remarks
2003-04	2003-04	2003-04	2003-04							
61.95 Cr. (GC)	99.14 Cr. (GC)	217.02 Cr. (GC)	Not available	Not available	23.08 Cr. (PBT) (2005-06)	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	
Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	Not available	

- (7) चार्ट की समीक्षा से पता चलता है कि प्रतिवादी संख्या 7, M/s पीडी एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड का गठन केवल 9 मार्च, 2006 को हुआ है, जो कि विज्ञापन जारी होने के बाद और आवेदन दाखिल करने की अंतिम तारीख से एक दिन पहले है। प्रतिवादी संख्या 2, 4, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 22 और 23 की वित्तीय स्थिति बेहद संदिग्ध है, यह देखते हुए कि जारी और अभिदत्त पूंजी या तो शून्य है या बहुत नगण्य है। याचिकाकर्ता-कंपनी ने आरोप लगाया है कि राज्य की उदारता को संविधान के अनुच्छेद 14 द्वारा

परिकल्पित न्यूनतम मानदंडों और सिद्धांतों के अनुपालन किए बिना वितरित किया गया है। परिणामस्वरूप, आवंटन प्रतिवादी संपत्ति डीलरों, निष्क्रिय, अक्रियाशील और घाटे में चल रही कंपनियों को किए गए हैं। यह भी आरोप लगाया गया है कि प्लॉट्स के आवंटन से पहले या बाद में कोई मानदंड नहीं बनाए गए हैं और न ही आवेदनों का कोई तुलनात्मक विश्लेषण किया गया है। यह दावा किया गया है कि चयन समिति द्वारा किसी आवेदन को चुनने या अस्वीकार करने के लिए कोई कारण नहीं दिया गया है। याचिकाकर्ता-कंपनी ने निजी उत्तरदाताओं से संबंधित विभिन्न दस्तावेज भी अनुलग्नक P-8 से P-24 तक के रूप में रिकॉर्ड पर रखे हैं ताकि यह स्थापित किया जा सके कि याचिकाकर्ता-कंपनी का दावा अधिकांश निजी उत्तरदाताओं की तुलना में योग्य है। याचिकाकर्ता द्वारा गंभीर आरोप लगाए गए हैं कि आवंटन संपत्ति दलालों को और बंद/निष्क्रिय घाटे में चल रही कंपनियों के पक्ष में किया गया है; प्रश्न में भूखंडों के आवंटन के लिए कोई मानदंड नहीं बनाया गया; आवेदकों का तुलनात्मक विश्लेषण नहीं किया गया; किसी कंपनी/आवेदक को चुनने या अस्वीकार करने के लिए कोई कारण उस उद्देश्य के लिए गठित समिति द्वारा नहीं दिया गया है आदि।

- (8) निजी प्रतिवादियों द्वारा उनके संबंधित लिखित विवरणों में रुख अपनाया गया है कि कंपनी के प्रमोटर या कंपनी के निदेशक अन्यथा वित्तीय रूप से सक्षम हैं और उन्हें अन्य संस्थाओं और निजी कंपनियों में शेयर पूंजी है। इसलिए, उन्होंने दावा किया है कि केवल इसलिए कि आवंटी कंपनियों के नाम पर अधिकृत पूंजी या चुकता पूंजी कम है, यह परिस्थिति ऐसी नहीं हो सकती जिसे यह निष्कर्ष निकालने के लिए आधार माना जा सके कि आवंटी कंपनियाँ योग्य नहीं हैं।
- (9) श्री आर.एस. चीमा, माननीय अमीकस क्यूरी ने यह संकेत दिया है कि संस्थागत भूखंडों को गुड़गांव के सेक्टर 18, 32 और 44 और फरीदाबाद के सेक्टर 20A और 20B में आवंटित किया जाना था। विज्ञापित भूखंडों की संख्या और आवंटित भूखंडों की संख्या मेल नहीं खाती है क्योंकि आवंटन विज्ञापित भूखंडों की संख्या से अधिक हैं। माननीय अमीकस क्यूरी के अनुसार, यह अस्वीकार्य स्पष्टीकरण दिया गया है कि पुनर्नियोजन और समायोजनों के बाद अधिक भूखंड बनाए गए थे
- (10) उन्होंने तर्क दिया है कि आवंटियों द्वारा दायर आवेदनों में ब्रोशर द्वारा घोषित किसी भी उद्देश्यों या अनुमेय उपयोगों का खुलासा नहीं किया गया है। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार कई आवंटियों के पास या तो कोई अधिकृत पूंजी नहीं है या बहुत ही नगण्य चुकता पूंजी है। उन्होंने यह भी बताया है कि समिति में कॉर्पोरेट जगत का कोई सदस्य नहीं है न ही कोई वित्तीय विशेषज्ञ है। अमीकस क्यूरी द्वारा प्रगत किया गया एक अन्य तर्क यह है कि 382 आवेदक थे और 371 आवेदकों के लिए साक्षात्कार आयोजित किए गए, जो 7 दिनों में हुए थे। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि औसतन एक दिन में 53 आवेदकों का साक्षात्कार किया गया। चयन समिति द्वारा की गई सिफारिशों को हुडा (R-1) के अधिकारियों द्वारा औपचारिक रूप से स्वीकृति प्रदान की गई थी। उन्होंने आगे जोर दिया है कि HUDA द्वारा दायर किया गया जवाब बहुत अस्पष्ट है, जैसा कि, जो रुख अपनाया गया है वह यह है कि प्रत्येक आवेदक को साक्षात्कार के समय पर्याप्त समय दिया गया था। माननीय वकील के अनुसार इस प्रकार के मामले में, प्रतिवादी HUDA को किसी भी छिपे हुए संदेह को दूर करने के लिए और न्यायालय के मन से दूर करने के लिए निश्चित जवाब दायर करना चाहिए था। उसके बाद उन्होंने प्रत्येक आवंटी के आवेदनों का हवाला दिया है। उदाहरण के लिए उन्होंने उत्तरदाता संख्या 7 द्वारा भेजे गए आवेदन का उल्लेख किया है और बताया है कि कंपनी को आवेदन जमा करने की अंतिम तिथि से एक या दो दिन पहले ही शामिल किया गया था। अंतिम तिथि 10 मार्च, 2006 थी जबकि कंपनी को 8 मार्च, 2006 को

बनाया गया था। इसी तरह की कमियों को विभिन्न उत्तरदाताओं के आवेदनों से उजागर किया गया है, जो कि अनुलग्नक P-8, P-9, P-10, P-11 और P-12 में हैं। उन्होंने सारांश में कहा है कि निजी प्रतिवादियों को किए गए आवंटनों से एक अत्यधिक असंवैधानिक और दुःखद स्थिति उभरी है जिसका बचाव करना प्रतिवादियों के लिए बहुत कठिन है। राज्य की कृपा के वितरण के संबंध में, प्रबुद्ध अमिकस क्यूरी ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों पर भरोसा किया है जो **M/s कस्तूरी लाल लक्ष्मी रेड्डी बनाम जम्मू और कश्मीर राज्य,**¹ और **न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल बनाम हुडा,**² हैं। उन्होंने इस अदालत के एक डिवीजन बेंच निर्णय पर भी भरोसा किया है जो **मुनीश मैनुफैक्चरिंग कॉर्पोरेशन, लुधियाना बनाम पंजाब राज्य,**³ है।

(11) श्री राजीव आत्मा राम, याचिकाकर्ता के लिए माननीय वरिष्ठ वकील (C.W.P. संख्या 7790 के 2007 में) ने तर्क दिया है कि चयन समिति के पास कॉर्पोरेट भूखंडों के आवंटन के लिए कोई भी मानदंड निर्धारित करने का क्षेत्राधिकार या अधिकार नहीं है। माननीय वकील के अनुसार, भूमि के निपटान का तरीका केवल HUDA या हरियाणा राज्य द्वारा HUDA अधिनियम, 1977 की धारा 15 के साथ पढ़ी गई धारा 2 और 3 के तहत निर्धारित किया जा सकता है। माननीय वकील ने बरकरार रखा है कि राज्य को अधिनियम की धारा 53 के तहत नियम भी बनाने का अधिकार है और HUDA भी राज्य सरकार की पूर्व अनुमति के साथ नियमावली बना सकती है। उन्होंने न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल (उपरोक्त) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के पैराग्राफ 5 और 6 पर दृढ़ भरोसा रखा है और तर्क दिया है कि राज्य सरकार या हुडा द्वारा कोई मानदंड निर्धारित नहीं किए जाने की स्थिति में, चयन समिति द्वारा किसी भी मानदंड को तैयार करके कोई आवंटन नहीं किया जा सकता था। उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भी भरोसा रखा है जो **डॉ. कृष्ण चंद्र साहू बनाम उड़ीसा राज्य,**⁴ है और तर्क दिया है कि नियम निर्धारित करने वाले प्राधिकरण का प्राथमिक कर्तव्य है कि वह उपयुक्तता मानदंडों को स्थापित करे। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, सिद्धांत डॉ. कृष्ण चंद्र साहू के मामले (उपरोक्त) में रखे गए निर्णयों की शृंखला द्वारा अच्छी तरह से स्थापित हैं। इस संदर्भ में उन्होंने अपनी प्रस्तुति के समर्थन में निर्णय के पैराग्राफ 31, 32 और 33 पर भरोसा किया है। माननीय वकील द्वारा उठाया गया एक और तर्क यह है कि आवंटियों और गैर-आवंटियों के तुलनात्मक विश्लेषण उपलब्ध नहीं है और संविधान के अनुच्छेद 14 का समग्र उल्लंघन हुआ है, और इस प्रकार, इस न्यायालय यह मान सकता है कि प्रश्न में भूखंडों के आवंटन बाह्य विचारों पर किए गए हैं। उन्होंने यह भी इंगित किया है कि एक सेक्टर के लिए आवेदन करने वाले आवेदकों को अन्य सेक्टरों में भूखंड आवंटित किए गए हैं, इस तथ्य के बावजूद कि उन्होंने उस सेक्टर में भूखंडों के लिए आवेदन नहीं किया था। उपरोक्त उद्देश्य के लिए, माननीय वकील ने Munish Manufacturing Corporation मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है।

(12) श्री अरुण पल्ली, याचिकाकर्ता के लिए प्रबुद्ध वरिष्ठ अधिवक्ता (सिविल रिट पिटीशन संख्या 2748 वर्ष 2007 में) ने तर्क दिया है कि यह अब विवाद से परे है कि अधिनियम, नियम और नियमावली के प्रावधान हुडा द्वारा किसी भी प्रकार की भूमि के निपटान पर लागू होंगे। इस संबंध में उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (उपरोक्त) में निर्णय पर भरोसा जताया है। उन्होंने यह भी इंगित किया है कि अपने जवाब के पैराग्राफ 3 में, हुडा ने स्वीकार किया है कि कुछ मार्गदर्शिकाएँ (जिनका उल्लेख आगे के पैराग्राफ संख्या 15 में पेज 22 पर किया गया है) को ध्यान में

¹ AIR 1980 S.C.1992(Paras 11 &13)

² AIR 1996 S.C.3458(Paras 5 &8)

³ 2004(2)PLR.559

⁴ 1994(6) S.C.C.1

रखा गया था। यह बताया गया है कि प्रतिवादी संख्या 17 का गठन उस दिन से एक दिन पहले हुआ था जब आवंटन किया गया था, जबकि प्रतिवादी संख्या 18 का गठन उसी दिन हुआ था। पैराग्राफ 13 में किए गए दावों का उल्लेख करते हुए, प्रबुद्ध अधिवक्ता ने इंगित किया है कि अधिनियम, नियम और नियमावली के प्रावधानों द्वारा आवश्यकता अनुसार पूर्व-निर्धारित मानदंडों के प्रकाशन को लेकर याचिका में आधार स्थापित किया गया है। उन्होंने बनाए गए आवंटनों को मलाइड और मनमानेपन से ग्रस्त बताया है। माननीय सुप्रीम कोर्ट के निर्णय के पैराग्राफ 13 में **जालंधर इम्पूवमेंट ट्रस्ट बनाम संपूर्ण सिंह⁵** के मामले में भरोसा रखते हुए, प्रबुद्ध अधिवक्ता ने दावा किया है कि किसी भी स्टेच्यूट के खिलाफ एस्टॉपेल नहीं हो सकता है। उन्होंने **आई.टी.सी. भद्राचलम पेपर बोर्ड्स बनाम मंडल राजस्व अधिकारी, ए.पी⁶** मामले में माननीय सुप्रीम कोर्ट के निर्णय के पैराग्राफ 30 पर भी भरोसा किया है और तर्क दिया है कि प्रतिज्ञानात्मक एस्टॉपेल का सिद्धांत प्रशासनिक कार्य और विधि के अंतर्गत किए गए कार्य के बीच के अंतर को देखते हुए लागू किया जा सकता है। माननीय वकील के अनुसार, जिन मामलों में विषय विधायी अधिनियम द्वारा नियंत्रित होता है, वहां प्राधिकरणों को उस अधिनियम के अनुसार कार्य करना होता है, विशेषकर जहां प्रावधान अनिवार्य प्रकृति के होते हैं और यदि यह पाया जाता है कि सरकार द्वारा किया गया कार्य कानून की अनिवार्य आवश्यकता के अनुपालन न होने के कारण अमान्य और अप्रभावी है, तो यह नहीं माना जा सकता कि प्रतिज्ञानात्मक एस्टॉपेल या न्यायिक एस्टॉपेल का नियम लागू होगा भले ही ऐसा अनुपालन न हो क्योंकि ऐसी याचिका को स्वीकार करने का मतलब कानून की अनिवार्य आवश्यकताओं को शून्य करना होगा साथ ही साथ सरकार या अन्य प्राधिकरणों को कानून के बाध्यकारी प्रावधानों को अनदेखा करके कार्य करने का लाइसेंस प्रदान करना होगा। उन्होंने यह भी इंगित किया है कि दो याचिकाएं वापस ली गई हैं, जो स्वयं यह दिखाने के लिए पर्याप्त है कि उत्तरदाता उन लोगों पर हावी हो रहे हैं जो आवंटनों को चुनौती दे रहे हैं।

(13) श्री एम. एल. सरीन, प्रतिवादी संख्या 1-हुडा (सिविल रिट पिटीशन संख्या 2748 वर्ष 2007 में) के लिए प्रबुद्ध वरिष्ठ अधिवक्ता, ने तर्क दिया है कि वर्तमान मामले के तथ्यों के आधार पर एस्टॉपेल के सिद्धांत आकर्षित होंगे क्योंकि याचिकाकर्ता ने प्लॉट्स के आवंटन की पूरी प्रक्रिया में भाग लिया है और असफल होने पर इस न्यायालय का रुख किया है, जैसा कि प्रारंभिक आपत्ति संख्या 1 में बताया गया है। इस संबंध में उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के **मदन लाल बनाम जम्मू और कश्मीर राज्य⁷, मुनींद्र कुमार बनाम राजीव गोविल⁸** और **कोचीन विश्वविद्यालय बनाम एन. एस. कंजूरजम्मा⁹** के मामलों में निर्णयों पर भरोसा जताया है। माननीय वकील के अनुसार, याचिकाकर्ता द्वारा रिफंड भी लिया गया है, जो कि 22 सितंबर, 2006 के रिफंड आदेश (P-7) से स्पष्ट है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि इस न्यायालय को एक अपीलीय मंच के रूप में कार्य नहीं करना चाहिए जो चयनित उम्मीदवारों और उपेक्षित उम्मीदवारों की आपसी योग्यता की जांच करे। माननीय वकील ने बताया है कि रिट याचिका के पैराग्राफ 5 में, याचिकाकर्ता का जोर इस बात पर है कि इस न्यायालय को उम्मीदवारों की आपसी योग्यता में प्रवेश करना चाहिए और चूंकि याचिकाकर्ता अधिक योग्य है, इसलिए उसे प्राथमिकता दी जानी चाहिए थी। उन्होंने बनाए रखा है कि यदि न्यायालय वास्तविक निर्णय की जांच निर्णय बनाने की प्रक्रिया के खिलाफ शुरू करता है तो यह अपीलीय शक्ति का अभ्यास करने का परिणाम होगा। इस संदर्भ में माननीय सुप्रीम कोर्ट के **मदन लाल** मामले में निर्णय के पैराग्राफ 9 पर भरोसा किया गया है। माननीय वकील ने यह भी

⁵ 1993(3) S.C.C 494

⁶ 1996(6) S.C.C.634

⁷ 1995(3) S.C.C.486

⁸ J.T.1991(2) S.C.537

⁹ 1997(4)S.C.C.426

कहा है कि याचिकाकर्ता ने आवंटियों से चार्ज की जाने वाली कीमत के बारे में कोई विवाद नहीं उठाया है और कि मानदंडों की अनुपस्थिति से निजी उत्तरदाताओं के पक्ष में किए गए आवंटनों को अवैध नहीं बनाया जाएगा।

(14) उनका दूसरा प्रस्तुतीकरण यह है कि याचिकाकर्ता द्वारा चुनौती चयनात्मक है क्योंकि केवल सेक्टर 44 में 1/2 एकड़ प्लॉट्स को ही चुनौती का विषय बनाया गया है। उसके बाद उन्होंने प्रस्तुत किया है कि दुर्भावनापूर्ण का कोई आरोप नहीं है सिवाय याचिका के पैराग्राफ 13 में कुछ आरोपों का जो पूर्व-निर्धारित मानदंडों की अनुपस्थिति के बारे में हैं। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया गया है जो न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (उपरोक्त) में है। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 की धारा 15 (संक्षेप में, 'अधिनियम') और हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) नियमावली, 1978 के नियम 3 और 5 (संक्षेप में, 'नियमावली') के प्रावधानों का उल्लेख करते हुए, प्रबुद्ध अधिवक्ता ने जोर दिया है कि नियमावली के नियम 3(c) के तहत, हुडा को अपनी भूमि और भवनों को बिक्री या पट्टे के माध्यम से, चाहे वह आवंटन द्वारा हो या नीलामी द्वारा, जो खुली बोली या निविदा आमंत्रित करके हो सकता है, निपटान करने का पूरा अधिकार है। माननीय वकील के अनुसार, एक बार जब उत्तरदाता संख्या 1 ने आवंटन द्वारा बिक्री का तरीका चुन लिया है, तो HUDA द्वारा पालन किए जाने वाले मानदंड केवल उम्मीदवारों का साक्षात्कार करना और उन्हें योग्यता पर चुनना था। उन्होंने माननीय सुप्रीम कोर्ट के **K. Vinod Kumar बनाम S. Palanisamy**¹⁰ मामले में निर्णय के पैराग्राफ 7 पर भरोसा किया है। माननीय वकील का कहना है कि HUDA को सबसे उपयुक्त उम्मीदवार का चयन करने का कार्य सौंपा गया है। इसने उस शक्ति का सद्भावना से इस्तेमाल किया है क्योंकि यह अपनी प्रक्रिया को तैयार करने और अपनाने के लिए स्वतंत्र था, बशर्ते कि वह उचितता और निष्पक्षता की कसौटी को संतुष्ट करे। उन्होंने हमारा ध्यान विनियमन 5(3) की ओर खींचा है जो प्रावधान करता है कि आवंटन पहले आओ पहले पाओ के आधार पर या लॉट्स की ड्रा के माध्यम से हो सकता है जैसा कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है। प्रबुद्ध अधिवक्ता ने यह रखा है कि न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (उपरोक्त) में, जिस पर याचिकाकर्ता के लिए प्रबुद्ध अधिवक्ता ने गहन निर्भरता व्यक्त की है, पूरा विवाद मूल्य के संदर्भ में था जबकि वर्तमान मामले में मूल्य को लेकर कोई विवाद नहीं उठाया गया है। उन्होंने जोर दिया है कि प्लॉट का मूल्य ब्रोशर में घोषित किया गया है और किसी भी स्थिति में अगर इस न्यायालय का निष्कर्ष यह होता है कि याचिकाएं स्वीकार की जानी हैं तो सरकारी संगठनों को छोड़ दिया जा सकता है। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के निर्णय (उपरोक्त) और वर्तमान मामले के तथ्यों में बड़ा अंतर है, इस अर्थ में कि, उस मामले में वर्ष 1992 में प्रचलित थे ऐसी साइट्स के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए निर्देश जारी किए गए थे। उन्होंने इस न्यायालय के सिंगल बेंच और लेटर्स पेटेंट बेंच के निर्णयों का भी उल्लेख किया है जो **सेवन सीज़ एजुकेशनल सोसाइटी बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण**¹¹ के मामले में हैं।

(15) माननीय वकील ने योग्यता पर बोलते हुए यह बताया है कि केवल M/s सिग्मा कॉर्पोरेशन इंडिया लिमिटेड (C.W.P. नं. 17138 के 2006) ने इस अदालत में प्रारंभ में संपर्क किया था लेकिन बाकी याचिकाकर्ता बहुत बाद में सामने आए हैं, जिससे यह संकेत मिलता है कि वे अपनाए गए प्रक्रिया की निष्पक्षता से संतुष्ट थे। उन्होंने हमारा ध्यान प्राथमिक आपत्तियों के पैराग्राफ 4 में किए गए दावों पर खींचा है, जिसमें यह दावा किया गया है कि गुडगांव के सेक्टर 18, 32 और 44 में संस्थागत भूखंडों के

¹⁰ 2003(10) S.C.C. 681

¹¹ 1993(3) P.L.R.735(S.B.)& 1996 (17) P.L.R. 17(D.B.)

आवंटन के लिए 382 आवेदन प्राप्त हुए थे। समिति ने प्रत्येक आवेदन की जांच की और प्रत्येक आवेदक का व्यक्तिगत रूप से साक्षात्कार करके निजी उत्तरदाताओं और अन्यो के पक्ष में ऐसे भूखंड आवंटित करने की 54 सिफारिशें की। उन्होंने दावा किया कि 382 आवेदकों में से एक छोटी संख्या में असंतुष्ट तत्वों ने आवंटनों पर सवाल उठाए हैं और बहुसंख्यक ने इसे स्वीकार कर लिया है, क्योंकि यह कानून के अनुसार है। याचिकाकर्ता के पूर्ववृत्त की टिप्पणी करते हुए प्रबुद्ध अधिवक्ता ने कहा है कि उसकी हरियाणा में कोई फैक्टरी नहीं है और यदि समिति ने इसे इस आधार पर अनदेखा कर दिया है कि इसका उद्यम हिमाचल प्रदेश, पंजाब या उत्तर प्रदेश में कहीं और है, तो इसमें कुछ भी गलत नहीं है। प्रबुद्ध अधिवक्ता ने यह बनाए रखा है कि हुडा एक लाभ कमाने वाली एजेंसी नहीं है और यह न लाभ न हानि के आधार पर काम करता है। इसके बाद उन्होंने प्रारंभिक आपत्ति संख्या 3 का उल्लेख किया जहां समिति का गठन दिया गया है, जिसमें शामिल हैं (1) हुडा, गुड़गांव के एडमिनिस्ट्रेटर-अध्यक्ष; (2) डिप्टी कमिश्नर, गुड़गांव के प्रतिनिधि-सदस्य; (3) एस्टेट ऑफिसर, हुडा, गुड़गांव-सदस्य-सचिव; (4) जनरल मैनेजर, डीआईसी, गुड़गांव-सदस्य; और (5) डिस्ट्रिक्ट टाउन प्लानर, गुड़गांव-सदस्य। उन्होंने यह भी बताया कि सरकारी संगठन श्रेणी में 7 आवेदक थे, जिनके लिए 24 अप्रैल, 2006 को साक्षात्कार आयोजित किए गए। गठित समिति ने सरकारी संगठन से सफल आवेदकों को प्लॉट्स के आवंटन के लिए सिफारिशें की और निम्नलिखित कारक/मार्गदर्शिकाओं को ध्यान में रखा :-

- a. “ कंपनी की प्रोफाइल, इसके पिछले ट्रैक रिकॉर्ड, प्रस्तावित विस्तार योजनाओं आदि का करीबी मूल्यांकन और जांच की गई थी।
- b. संगठन के लिए काम करने वाले कर्मचारियों/श्रमिकों की संख्या का मूल्यांकन किया गया था, साथ ही प्रस्तावित कॉर्पोरेट कार्यालय में काम करने वाले श्रमिकों की संख्या का भी।
- c. यह भी मूल्यांकन किया गया था कि भविष्य में उनके प्रस्तावित विस्तार योजनाओं के मद्देनजर कंपनी में कितने और कर्मचारी/श्रमिक जुड़ सकते हैं।
- d. भारत सरकार के सार्वजनिक उपक्रमों के साथ-साथ राज्य सरकार के भी कार्यालय स्थापित करने के लिए प्रोत्साहित किया गया था, ताकि भारत सरकार के दिल्ली को विकेंद्रीकृत करने के उद्देश्यों को पूरा किया जा सके, जिससे नई दिल्ली के बाहर गुड़गाँव में कार्यालयों को स्थानांतरित किया जा सके, जो कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (NCR) का हिस्सा है।
- e. सरकार की नीतियों को देखते हुए सूचना प्रौद्योगिकी को प्रोत्साहित करने के लिए, सॉफ्टवेयर से जुड़ी कंपनियों/संगठनों को भी दिया गया है।

(16) उपरोक्त मार्गदर्शिकाओं/पैरामीटरों के आधार पर, समिति ने सेक्टर 44, गुड़गांव में 1/2 एकड़ प्लॉट्स का आवंटन हाउसिंग बोर्ड हरियाणा, पंचकुला, नेशनल प्रोजेक्ट कंस्ट्रक्शन कॉर्पोरेशन लिमिटेड, फरीदाबाद, पंजाब और सिंध बैंक, नई दिल्ली, राइट्स लिमिटेड और राइटेल कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड को करने की सिफारिश की।

(17) माननीय वकील ने फिर से गैर-सरकारी संगठनों को गुड़गांव के सेक्टर 18, 32 और 44 में किए गए आवंटनों की ओर संदर्भ किया। गुड़गांव के सेक्टर 18, 32 और 44 में उपलब्ध भूखंडों के विवरण और समिति की संरचना का उल्लेख करते हुए, माननीय वकील ने आग्रह किया है कि निजी संगठनों की श्रेणी से आवेदकों का साक्षात्कार 9 जून, 2006, 10 जून, 2006, 12 जून, 2006, 13 जून, 2006, 14 जून, 2006, 17 जून, 2006 और 19 जून, 2006 को किया गया था। 371 गैर-सरकारी संगठनों के आवेदकों ने साक्षात्कार के लिए उपस्थित हुए। उम्मीदवारों को समिति द्वारा उनकी गतिविधियों, वित्तीय स्थिति,

प्रोफ़ाइल और आवंटन के लिए भूखंड के उपयोग के बारे में प्रस्तुति देने के लिए पर्याप्त समय दिया गया था। माननीय वकील ने स्वीकार किया है कि समिति ने भूखंडों के आवंटन के लिए सिफारिशें करते समय निम्नलिखित विचार या मानदंडों को ध्यान में रखा था:—

- “ (a) वित्तीय स्थिति।
- (b) परियोजना की व्यवहार्यता/प्रकृति।
- (c) भूमि उपयोग का औचित्य।
- (d) कंपनी का कारोबार।
- (e) मार्गदर्शिकाओं के अनुसार गतिविधियां।
- (f) कंपनी का लाभ, इसका पिछला ट्रैक रिकॉर्ड, प्रस्तावित विस्तार योजनाएं आदि को करीबी तौर पर मूल्यांकित और जांचा गया।
- (g) संगठन के लिए काम कर रहे कर्मचारियों/श्रमिकों की संख्या का मूल्यांकन किया गया, साथ ही यह भी आकलन किया गया कि प्रस्तावित कॉर्पोरेट कार्यालय में कितने श्रमिक संभावित रूप से काम कर सकते हैं।
- (h) यह भी मूल्यांकन किया गया कि भविष्य में कितने और कर्मचारी/श्रमिक कंपनी में उनकी प्रस्तावित विस्तार योजनाओं के मद्देनजर शामिल हो सकते हैं।
- (i) भारत सरकार के सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के साथ-साथ राज्य सरकार को भी कार्यालय स्थापित करने के लिए प्रोत्साहित किया गया, जिससे दिल्ली की भीड़भाड़ को कम करने के भारत सरकार के उद्देश्यों की पूर्ति हो सके और नई दिल्ली के बाहर गुड़गांव में कार्यालयों को स्थानांतरित किया जा सके जो कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (NCR) का हिस्सा है।
- (j) सरकारी नीतियों के दृष्टिकोण से सूचना प्रौद्योगिकी कंपनियों/संगठनों को प्रोत्साहित करने के लिए, जो सॉफ्टवेयर से संबंधित हैं, को भी शुरू किया गा है।

(18) माननीय वकील ने यह बताया है कि उपरोक्त विचारों/मानदंडों के आधार पर, समिति द्वारा 54 उम्मीदवारों को भूखंडों के आवंटन की सिफारिश की गई थी। माननीय वकील ने यह भी उल्लेख किया है कि पूरी तरह से उचित, समझदारी भरी और अनुकरणीय प्रक्रिया का पालन किया गया था और केवल कुछ असंतुष्ट याचिकाकर्ताओं ने इस न्यायालय में संपर्क किया है।

(19) श्री अजय नारा, जो हुडा के लिए जुड़ी याचिकाओं में उपस्थित हैं, ने श्री एम. एल. सरिन और श्री अजय तिवारी द्वारा दिए गए तर्कों को अपनाया है, जो प्रतिवादी संख्या 19 के लिए सिविल रिट पिटीशन संख्या 17138 वर्ष 2006 (एम/एस सिग्मा कॉर्पोरेशन इंडिया लिमिटेड) में पेश हो रहे हैं। उन्होंने तर्क दिया है कि न तो यह आरोप लगाया गया है कि मानदंड मनमाने थे और न ही मानदंड को चुनौती दी गई है। उन्होंने सेवन सीज़ एजुकेशनल सोसाइटी के मामले (उपरोक्त) में डिवीजन बेंच के निर्णय के पैराग्राफ 28 पर भरोसा किया है ताकि यह तर्क दिया जा सके कि डिवीजन बेंच द्वारा कई अनियमितताओं का पता चला था, जिन्हें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (उपरोक्त) में अपील पर बरकरार रखा। उन अनियमितताओं को नीचे पढ़ा गया है:—

“28. प्रतिवादी-प्राधिकरण का संक्षिप्त अभिलेख जो हमारे समक्ष प्रस्तुत किया गया है और पक्षकारों की दलीलें यह प्रकट करती हैं कि:-

(i) स्कूल साइट की विज्ञापन से पहले, उसका क्षेत्रफल न तो निर्धारित किया गया था और न ही सूचित किया गया था;

(ii) आवेदन आमंत्रित करने से पहले विनियमों के तहत आवश्यक संभावित प्रीमियम निर्धारित नहीं किया गया था;

(iii) आवेदनों को विनियम 5 के तहत प्रस्तावित प्रक्रिया के अनुसार नहीं आमंत्रित किया गया था;

(iv) विनियम 5(2) द्वारा अनिवार्य गंभीरता धनराशि की राशि निर्धारित नहीं की गई थी;

(v) आवंटन पर लागू होने वाली कोई शर्तें और नियम निर्दिष्ट नहीं किए गए थे;

(vi) आवंटन की प्रक्रिया शुरू करने से पहले कोई मानदंड निर्धारित नहीं किया गया था;

(vii) समिति को कुछ कथित निर्देशों के अनुसार गठित किया गया था जो न्यायालय के समक्ष रिकॉर्ड पर लाए नहीं गए थे या रिट याचिकाओं या लेटर्स पेटेन्ट अपीलों के लंबित रहने के दौरान पेश नहीं किए गए थे;

(viii) समिति द्वारा अपनाया गया तथाकथित मानदंड उल्लंघन में अधिक देखा गया था बजाय अनुपालन के;

(ix) अपनाया गया मानदंड न तो उचित था और न ही उचित था और उसने उस उद्देश्य को हासिल नहीं किया जिसके लिए आवंटन किए जा रहे थे;

(x) आवंटन मुख्य रूप से उपायुक्त आयुक्त की सिफारिशों के आधार पर किए जाने या अस्वीकार किए जाने के लिए दिखाए गए हैं;

(xi) नीलामी द्वारा आवंटन की विधि को नजरअंदाज करके आवंटन द्वारा आवंटन की विधि का सहारा लेने के लिए कोई कारण नहीं दिया गया था;

(xii) स्वीकार किया गया है कि HUDA के हितों की सुरक्षा नहीं की गई थी;

(xiii) स्कूल साइटों को आवंटन पर चुकाई जाने वाली प्रीमियम की राशि को निर्दिष्ट किए बिना आवंटित किया गया है।

(20) उनके अनुसार इन अनियमितताओं में से कोई भी वर्तमान मामलों में मौजूद नहीं है और इसलिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय लागू नहीं होता। उन्होंने यह बताया है कि प्रतिवादी संख्या 19 (सिविल रिट पिटीशन संख्या 17138 के 2006) की वित्तीय प्रोफाइल पैराग्राफ 7 में दर्शाई गई है, जिसमें 5 मार्च, 2004 से 30 जून, 2005 तक की अवधि के लिए कुल 3.59 करोड़ रुपए का कारोबार दिखाया गया है। इसके समर्थन में उस वित्तीय अवधि के लिए लाभ और हानि के खाते की एक प्रति R-19/1 के रूप में संलग्न की गई है। इसी तरह, 1 जुलाई, 2005 से 31 मार्च, 2006 (वित्तीय वर्ष के 9 महीने) तक कुल कारोबार 4.78 करोड़ रुपए है (R-19/2)। इसलिए, यह जोर दिया गया है कि माननीय सर्वोच्च

न्यायालय का न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले में निर्णय (उपरोक्त) प्रतिवादी संख्या 19 के मामले में लागू नहीं होगा क्योंकि यह प्रमुख रूप से योग्य है।

- (21) समान तर्क सर्वश्री नरेंद्र हूडा (उत्तरदाता संख्या 2, 8 और 15 के लिए वकील), विकास बहल (उत्तरदाता संख्या 5 के लिए वकील), त्रिभुवन दहिया (उत्तरदाता संख्या 7 के लिए वकील), संदीप के. शर्मा (उत्तरदाता संख्या 11 के लिए वकील), अरुण जैन (उत्तरदाता संख्या 13 के लिए वकील), आर. के. मलिक (उत्तरदाता संख्या 14 के लिए वकील), अजय कौशिक (उत्तरदाता संख्या 16 के लिए वकील), अक्षय भान (उत्तरदाता संख्या 18 के लिए वकील), सुमीत गोयल (उत्तरदाता संख्या 20 के लिए वकील) और विवेक सिंगल (उत्तरदाता संख्या 23 के लिए वकील) द्वारा भी आगे बढ़ाए गए हैं। उनके तर्कों का सार यह है कि निजी उत्तरदाताओं ने आवंटन के बाद भारी मात्रा में धन खर्च किया है, हालांकि कोई निर्माण नहीं उठाया गया है, रिट याचिका (C.W.P. नं. 7790 के 2007) 21 मई, 2007 को दायर की गई थी जबकि आवंटन 29 अगस्त, 2006 को किया गया था। हालांकि, यह स्वीकार किया गया है कि रोक का आदेश 31 अक्टूबर, 2006 से प्रभावी रहा है। यह भी सुझाव दिया गया है कि उनकी संबंधित कंपनियां पूरी तरह से पात्र हैं और वही मानदंड 1990 से लागू किया जा रहा है। यह भी बताया गया है कि यदि कंपनियों को उनके शैशवावस्था में भूखंड नहीं दिए जाते हैं तो मानदंड ऐसा बनाना चाहिए कि भूखंड केवल बहुत समृद्ध और बड़े खिलाड़ियों जैसे कि टाटा, रिलायंस और बिरला को आवंटित किए जाएं
- (22) श्री अमित खन्ना, प्रतिवादी संख्या 10 (सिविल रिट पिटीशन संख्या 7790 वर्ष 2007 में) के लिए प्रबुद्ध अधिवक्ता, ने श्री एम. एल. सरिन के तर्कों को अपनाते हुए तर्क दिया है कि विजन गार्ड प्राइवेट लिमिटेड (प्रतिवादी संख्या 10) सुरक्षा सेवाओं में संलग्न है और महिलाओं को व्यक्तिगत सुरक्षा पर प्रशिक्षण प्रदान कर रहा है। वर्ष 2006 में प्रकाशित कुछ साहित्य भी हमें दिखाया गया है जो महिलाओं को उनकी व्यक्तिगत सुरक्षा के लिए प्रशिक्षण प्रदान करने के दावे को सबूत देता है। प्रबुद्ध अधिवक्ता ने दावा किया है कि प्रतिवादी संख्या 10 का गठन वर्ष 1996 में हुआ था और इसमें 3000 सुरक्षा गार्ड हैं। उन्होंने याचिकाकर्ताओं के खिलाफ एस्टॉपल की दलील को भी दोहराया है।
- (23) श्री हरभगवान सिंह, उत्तरदाता संख्या 3 और 22 (C.W.P. नं. 17138 के 2006 में) के लिए माननीय वरिष्ठ वकील ने हमारा ध्यान कमलवल्लभ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड से जुड़ी अन्य कंपनियों की स्थिति की ओर खींचा है, जैसा कि अनुलग्नक R-22/2 में दर्शाया गया है। अनुलग्नक R-22/1 में उत्तरदाता संख्या 22 की होल्डिंग्स का उल्लेख करने के बाद, माननीय वकील ने बताया है कि अनुलग्नक R-22/2 में उल्लिखित कंपनियों का कुल बिक्री कारोबार 33 करोड़ रुपये से अधिक है और कुल मुनाफा लगभग एक करोड़ रुपये है। इसके बाद उन्होंने 23 अक्टूबर, 2006 को दिनांकित 28,750 रुपये के ड्राफ्ट को स्वीकार करने वाली रसीद का उल्लेख किया है, यह दावा करते हुए कि उत्तरदाता संख्या 22 को भूखंड का आवंटन किया जाना चाहिए और यह उसे सही तरीके से आवंटित किया गया है। उन्होंने श्री एम. एल. सरिन द्वारा उठाए गए सभी तर्कों को भी अपनाया है।
- (24) जवाब में, प्रतिवादियों के लिए प्रबुद्ध अधिवक्ताओं द्वारा उठाए गए तर्कों के संबंध में, प्रबुद्ध अमिकस क्यूरी श्री आर. एस. चीमा ने अपने मुख्य तर्कों को दोहराया है और आगे यह प्रस्तुत किया है कि जब प्लॉट्स को निर्धारित और सब्सिडी वाली कीमत पर आवंटित किया जाना है, तो जनहित का तत्व प्रवेश करता है। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, ब्रोशर में घोषित और अनुमत उपयोग (सिविल रिट पिटीशन संख्या 17138 के 2006 में अनुलग्नक P-1) कॉर्पोरेट कार्यालय, अनुसंधान और विकास केंद्र, स्टाफ शिक्षा

और प्रशिक्षण केंद्र, व्यावसायिक समूहों/संघों के कार्यालय और अन्य संस्थागत उपयोग हैं। उन्होंने बनाए रखा है कि आवंटियों द्वारा प्रस्तुत आवेदनों की समीक्षा से यह भी संकेत नहीं मिलता कि उनकी व्यावसायिक गतिविधियाँ, कॉर्पोरेट कार्यालय की स्थापना को सही ठहराती हैं। यह भी जिक्र नहीं है कि अनुसंधान और विकास केंद्र, जो एक भविष्योन्मुखी दृष्टिकोण है, या स्टाफ शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र जैसा कि उपयोगों में परिकल्पित है, उनके आवेदनों में भी संकेतित किया गया है। सबसे महत्वपूर्ण पूर्व-निर्धारित मानदंडों को स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं किया गया है और कहा गया है कि चयन समिति ने केवल कुछ कारकों को ही ध्यान में रखा है।

(25) श्री राजीव आत्मा राम, याचिकाकर्ता के लिए माननीय वरिष्ठ वकील (C.W.P. नं. 7790 के 2007 में) ने यह बताया है कि याचिका दायर करने में कोई देरी नहीं हुई है क्योंकि पैराग्राफ 14 से 17 में यह पर्याप्त रूप से समझाया गया है कि सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत सूचना प्राप्त करने के लिए आवेदन 28 अक्टूबर, 2006 को दायर किया गया था (C.W.P. नं. 7790 / 2007 में अनुलग्नक P-26)। लेकिन आवश्यक सूचना 30 दिनों के भीतर प्रदान नहीं की गई, जिसके परिणामस्वरूप 15 जनवरी, 2007 को एक रिमाइंडर दिया गया (P-27)। उन्होंने बताया है कि उत्तरदाता संख्या 1 HUDA को चयन करते समय किए गए अवैधताओं के बारे में पता था और इसी कारण वह याचिकाकर्ता को आवश्यक सूचना प्रदान करने में जानबूझकर देरी कर रहा था। उसके बाद, 14 मार्च, 2007 को उत्तरदाता संख्या 1 HUDA द्वारा सूचना की आपूर्ति न करने के संबंध में केंद्रीय सूचना आयोग को शिकायत की गई (P-28)। 7 मई, 2007 को, प्रतिवादी संख्या 1 हुडा ने सफल आवेदकों के संबंध में चयन आयोग की सिफारिश (P-29) प्रदान की और रिट याचिका 21 मई, 2007 को दायर की गई। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, ये तथ्य प्रतिवादी संख्या 1 हुडा द्वारा दायर लिखित विवरण में स्वीकार किए गए हैं और न्यायालय में देरी से संपर्क करने का कोई प्रश्न नहीं है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता ने अपने किसी भी अधिकार को त्याग नहीं किया है क्योंकि कुछ त्यागने के लिए, किसी को पहले अपने अधिकार के बारे में जानकारी होनी चाहिए, उसके बाद ही वह त्याग सकता है। माननीय वकील ने तर्क दिया है कि छूट का सिद्धांत याचिकाकर्ताओं के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है, जैसा कि माननीय सुप्रीम कोर्ट ने **मोतीलाल पदमपत शुगर मिल्स कंपनी लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य**¹² मामले में पैराग्राफ 6 में निर्धारित किया है। उन्होंने आगे यह भी बताया है कि वैसे भी, कानून के खिलाफ कोई एस्टोपेल नहीं हो सकता है, जैसा कि विभिन्न निर्णयों में निर्धारित हुआ है। माननीय वकील के अनुसार अधिनियम की धारा 15 उत्तरदाताओं को सरकार या HUDA द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुसार भूमि के निपटान के लिए बाध्य करता है। इसलिए, विभिन्न निर्णयों में माननीय सुप्रीम कोर्ट ने जैसे **जालंधर सुधार ट्रस्ट (सुप्रा) (पैराग्राफ 13); एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम राधेश्याम साहू**,¹³ (पैराग्राफ 75); और **इलेक्ट्रॉनिक्स कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया, लिमिटेड बनाम सेक्रेटरी, रेवेन्यू विभाग, आंध्र प्रदेश सरकार**,¹⁴ मामलों में निर्धारित किया है कि कानून के खिलाफ कोई एस्टोपेल नहीं हो सकता है। माननीय वकील ने माननीय सुप्रीम कोर्ट के **यूनियन कार्बाइड कॉर्पोरेशन बनाम भारतीय संघ**¹⁵ मामले में पैराग्राफ 52 पर भी भरोसा किया है और यह आग्रह किया है कि HUDA यह दावा करके एस्टोपेल की बात नहीं कर सकता कि उसे अधिनियम, नियम और विनियमों का पालन करने की आवश्यकता नहीं है। उन्होंने दोहराया है कि योग्य कंपनियों को अयोग्यों से अलग करने या अच्छी कंपनियों को बुरी कंपनियों से अलग करने के लिए आवेदनों का विश्लेषण करने के मानदंड निर्धारित

¹² AIR 1979 S.C. 621

¹³ AIR 1999 S.C. 2468

¹⁴ AIR 1999 S.C.1734

¹⁵ AIR 1992 S.C. 248

किए जाने चाहिए थे, जैसा कि इस अदालत के डिवीजन बेंच के निर्णय के पैराग्राफ 13 में मुनीश मैन्युफैक्चरिंग कॉरपोरेशन, लुधियाना (उपरोक्त) मामले में इंगित किया गया है। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, यह तर्क भी कि कुछ राशि निर्माण में खर्च की गई है, को डिवीजन बेंच के उनके लॉर्डशिप्स द्वारा अस्वीकार किया गया था। उन्होंने यह रखा है कि अगर कोई मानदंड नहीं अपनाया गया है, तो आवंटन रद्द किया जा सकता है, जैसा कि **कॉमन कॉज़ ए रजिस्टर्ड सोसायटी बनाम भारत संघ**¹⁶ (16) मामले में निर्धारित किया गया है और यह कि चयन समिति किसी भी मानदंड को विकसित नहीं कर सकती थी। प्रबुद्ध अधिवक्ता ने फिर प्रस्तुत किया है कि यह तर्क कि नई उद्योग को कोई मौका नहीं मिलेगा, पूरी तरह से गलतफहमी है क्योंकि प्लॉट्स को उद्योग के लिए नहीं बल्कि केवल कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए आवंटित किया जा रहा था। प्रबुद्ध अधिवक्ता के अनुसार, श्री हरभगवान सिंह और अन्य अधिवक्ताओं द्वारा कंपनी समूह से लिए गए समर्थन का कंपनी विधान से कोई संबंध नहीं है क्योंकि मानदंडों को पूरा करने के लिए आवेदक कंपनी को अपनी खुद की योग्यता दिखानी होती है।

(26) याचिकाकर्ता और प्रतिवादियों की ओर से प्रस्तुत रिकॉर्ड की समीक्षा करने के बाद, इन मामलों में निम्नलिखित मुख्य विशेषताएं पहचानी गई हैं:

1. प्रारंभ में गुड़गांव के सेक्टर 18, 32 और 44 में निजी/गैर-सरकारी संगठनों के लिए ब्रोशर अनुलग्नक P-3 और P-35 के अनुसार 22 भूखंडों का विज्ञापन किया गया था और सरकारी संगठनों के लिए भी भूखंडों का विज्ञापन किया गया था। हालांकि, निजी/गैर-सरकारी संगठन श्रेणी में 54 व्यक्तियों को आवंटन किया गया है।
2. निजी/गैर-सरकारी संगठनों की श्रेणी में आवेदकों की संख्या 382 थी जो कि विज्ञापित भूखंडों की संख्या से कहीं अधिक थी।
3. कोई पूर्व-निर्धारित मानदंड प्रकाशित नहीं किया गया था न ही आवंटन के लिए लागू होने वाली कोई शर्तें और नियम सामने लाए गए थे।
4. समिति द्वारा कुछ दिशा-निर्देश बनाए गए थे। यहां तक कि उन्हें भी 'मन में रखा नहीं गया' था।
5. दिशा-निर्देशों में से भी, जिन्हें ध्यान में रखा जाना था, यह स्पष्ट जोर नहीं था कि आवंटी आवंटित भूखंडों का उपयोग अनुमेय उपयोग के लिए करेंगे जैसे कि अनुसंधान और विकास केंद्र या स्टाफ शिक्षा और प्रशिक्षण केंद्र या पेशेवर समूहों/संघों/समाजों के कार्यालय जो वाणिज्यिक/विनिर्माण गतिविधियों में लगे हुए नहीं हैं। रिकॉर्ड में कोई संकेत नहीं है कि ब्रोशर में दिखाए गए किसी भी अनुमेय उपयोग को ध्यान में रखा गया था। नीलामी द्वारा बिक्री की विधि के बजाय आवंटन की विधि अपनाने के लिए कोई कारण स्पष्ट नहीं किया गया है।
6. गैर-सरकारी संगठनों से 371 आवेदकों के लिए आवंटन संबंधी साक्षात्कार 9 जून, 2006, 10 जून, 2006, 12 जून, 2006, 13 जून, 2006, 14 जून, 2006, 17 जून, 2006 और 19 जून, 2006 को आयोजित किए गए। दूसरे शब्दों में, सात दिनों में 371 आवेदकों का साक्षात्कार किया गया, जिसमें एक दिन में 53 उम्मीदवारों का साक्षात्कार हुआ।

¹⁶ 1996(6) S.C.C.530

7. रिकॉर्ड से यह भी पता चलता है कि M/s BRC Electronic Limited, M/s Gautam Bultron Private Limited, M/s Kalyan Harbals Private Limited, M/s Trishaa Internationals Private Limited जो कि C.W.P. No. 11501 / 2007 में उत्तरदाता संख्या 6 से 9 हैं, ने कभी भी सेक्टर 32 में भूखंडों के आवंटन के लिए आवेदन नहीं किया था। उन्होंने गुड़गांव के सेक्टर 18 और 44 में 1/2 एकड़ भूखंडों के आवंटन के लिए आवेदन किया था। हालांकि, उन्हें प्रत्येक को सेक्टर 32 में 1/2 एकड़ का भूखंड आवंटित किया गया। रिकॉर्ड पर कुछ भी ऐसा नहीं है जो यह स्पष्ट करता हो कि उनके आवेदनों को सेक्टर 32 के लिए कैसे माना गया था और इसी कारण जब याचिका वापस लेने का आवेदन दायर किया गया था,— 10 अक्टूबर, 2007 के आदेश द्वारा हमने याचिकाकर्ता को वापस लेने की अनुमति दी लेकिन उपाधि 'न्यायालय अपनी ही पहल पर' को बदल दिया। हम समझ नहीं पा रहे हैं कि सेक्टर 32 में उन आवेदकों को भूखंड कैसे आवंटित किए गए, जिन्होंने उस सेक्टर में आवंटन के लिए कभी आवेदन ही नहीं किया था।

(27). उपर्युक्त तथ्यों और परिस्थितियों में हमें इन आवंटनों की वैधता का निर्धारण करना है। संबंधित वैधानिक प्रावधानों का उल्लेख करना उचित होगा। अधिनियम की धारा 15 ने हुडा द्वारा किसी भी भूमि के निपटान से संबंधित विस्तृत प्रावधान किए हैं, जो इस प्रकार पढ़े जाते हैं :

“15. भूमि का निपटान—

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा दिए गए किसी भी दिशा-निर्देशों और उपधारा (5) के प्रावधानों के अधीन, प्राधिकरण निम्नलिखित तरीके से भूमि का निपटान कर सकता है—

(क) किसी भी भूमि को जो उसके द्वारा अधिग्रहीत की गई है या राज्य सरकार द्वारा उसे हस्तांतरित की गई है, बिना उस पर किसी विकास कार्य को करे; या

(ख) किसी भी ऐसी भूमि को, जिस पर ऐसा विकास कार्य किया गया है या जिसे उसने उचित समझा है, उसे उस व्यक्ति को, उस तरीके से और ऐसे नियम और शर्तों के अधीन, जैसा उसे विकास सुनिश्चित करने के लिए उचित लगे, का निपटान कर सकता है।”

(2) इस अधिनियम में कुछ भी इस प्रकार से नहीं समझा जाएगा जिससे यह प्रतीत हो कि प्राधिकरण को भूमि को उपहार के रूप में निपटाने का अधिकार है, लेकिन इस शर्त के अधीन, इस अधिनियम में भूमि के निपटान के संदर्भ को विभिन्न तरीकों से निपटान के संदर्भ के रूप में समझा जाएगा, चाहे वह बिक्री, आदान-प्रदान या पट्टे के द्वारा हो या किसी भी सुविधा, अधिकार या विशेषाधिकार की स्थापना द्वारा हो या अन्यथा।

(3) इससे पहले निहित प्रावधानों के अधीन, प्राधिकरण नीलामी, आवंटन या अन्यथा द्वारा, इसकी संबंधित कोई भी भूमि या भवन को विनियमों द्वारा प्रदान की जा सकने वाली शर्तों और नियमों के अनुसार बेच सकता है, पट्टे पर दे सकता है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकता है।

(4) उप-धारा (1) के अंतर्गत किसी भी हस्तांतरण के लिए विचाराधीन धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को विनियमों द्वारा प्रदान की जा सकने वाली विधि के अनुसार किया जाएगा।

(5) किसी भी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, जो वर्तमान में प्रभावी हो, कोई भी भूमि या भवन या दोनों, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण के स्वामित्व में बना रहेगा जब तक कि संपूर्ण विचाराधीन धनराशि साथ ही ब्याज और अन्य राशि, यदि कोई हो, जो कि प्राधिकरण को उस भूमि या भवन या दोनों की बिक्री के कारण देय हो, पूरी तरह से चुकाई जाए।

(6) जब तक नियमों में निर्धारित शर्तें पूरी नहीं हो जातीं, तब तक हस्तांतरणकर्ता भूमि या भवन में अपने अधिकारों को प्राधिकरण की पूर्व अनुमति के बिना नहीं बदल सकेगा, जिसे प्राधिकरण उन शर्तों और नियमों पर दे सकता है, जो प्राधिकरण उचित समझे।

(28) अधिनियम की धारा 54 द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अनुसार, हुडा ने 'हरियाणा शहरी विकास (भूमि और भवनों का निपटान) नियमावली, 1978' (संक्षेप में 'नियमावली') नामक नियमावली तैयार की है, जो हुडा की भूमि और भवनों के निपटान से भी संबंधित हैं। ये नियमावली हरियाणा सरकार की पूर्व अनुमति से बनाई गई हैं। उठाए गए विवाद से संबंधित नियमावली 3, 4 और 5, जो प्रासंगिक हैं, उन्हें भी पढ़ना आवश्यक है, जो निम्नलिखित हैं।"

3. **निपटान का तरीका:**— अधिनियम के तहत राज्य सरकार द्वारा जारी किसी निर्देश के अधीन और अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (5) के प्रावधानों के अधीन:—

(क) प्राधिकरण अपनी किसी भी भूमि को विकसित या अविकसित रूप में निपटान कर सकता है;

(ख) प्राधिकरण की कोई भी भूमि या भवन को प्राधिकरण द्वारा बिक्री या पट्टे या अदला-बदली या किसी भी उपयोगिता अधिकार या विशेषाधिकार की सृजना या अन्यथा निपटान किया जा सकता है;

(ग) प्राधिकरण अपनी भूमि या भवन को आवंटन द्वारा या नीलामी द्वारा बिक्री या पट्टे पर निपटान कर सकता है, जिसे खुली बोली द्वारा या निविदा आमंत्रण द्वारा किया जा सकता है।"

4. अनुमानित मूल्य/प्रीमियम का निर्धारण:—

(1) प्राधिकरण द्वारा भूमि या भवन के निपटान के लिए अनुमानित मूल्य/प्रीमियम वह होगा जो कि प्राधिकरण द्वारा भूमि की लागत, विकास की अनुमानित लागत, भवनों की लागत और अन्य प्रत्यक्ष और परोक्ष शुल्कों को ध्यान में रखते हुए समय-समय पर निर्धारित किया जा सकता है।

(2) "प्राथमिकता" और "विशेष प्राथमिकता" वाले भूखंडों के लिए क्रमशः मूल्य/प्रीमियम का 10% और 20% अतिरिक्त भुगतान किया जाएगा।"

5. आवंटन द्वारा भूमि या भवन के विक्रय या पट्टे की प्रक्रिया:—

(1) आवंटन द्वारा आवासीय और औद्योगिक भूमि या भवन के विक्रय या पट्टे के मामले में, इच्छुक क्रेता को निर्धारित प्रपत्र में संबंधित एस्टेट अधिकारी के समक्ष

आवेदन करना चाहिए जो इन विनियमों में 'ए' और 'बी' प्रपत्रों के अनुसार संलग्न किए गए हैं।

(2) उप-नियम (1) के अंतर्गत कोई भी आवेदन तब तक वैध नहीं माना जाएगा जब तक उसके साथ वह राशि संलग्न न हो जिसे प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है, जो कीमत/प्रीमियम के दस प्रतिशत से कम नहीं होगी, और जो एक डिमांड ड्राफ्ट के रूप में होगी जो एस्टेट अधिकारी के नाम पर देय हो और किसी स्थानीय बैंक पर खींचा गया हो जो संबंधित एस्टेट अधिकारी के स्थानीय स्थान पर स्थित हो या एस्टेट अधिकारी जो कोई अन्य स्थान निर्दिष्ट करें।

(3) आवासीय भूखंड/भवन के मामले में जब आवेदन इस प्रकार प्रस्तुत किया गया हो, तो एस्टेट अधिकारी या ऐसे अन्य अधिकारी जो सशक्त हों, उन्हें प्राधिकरण द्वारा इस संदर्भ में जारी किये गए निर्देशों के अधीन आवेदक के लिए आवेदित आकार के भूखंड या भवन के आवंटन पर विचार करना होगा। आवंटन 'पहले आओ पहले पाओ' के आधार पर या चिट्ठी डाल कर निकाले जाने वाले ड्रॉ के माध्यम से हो सकता है, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाये, और सफल आवेदक को 'सी' या 'सीएफ' प्रपत्र में आवंटन पत्र, रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से भेजा जाएगा; बशर्ते कि एक शहरी संपत्ति की उचित योजना और विकास के उद्देश्य से, भूमि या भवन को समूहों या व्यक्तियों, या किसी व्यवसाय या पेशे में अभ्यासरत व्यक्तियों, या कोई व्यापार या व्यवसाय चलाने वाले लोगों, या ऐसे अन्य श्रेणी के व्यक्तियों, सरकारी विभागों और संस्थाओं, परोपकारी संस्थाओं और सार्वजनिक कल्याण के अन्य संगठनों के लिए आरक्षित किया जा सकता है।

(4) औद्योगिक भूमि या भवन के मामले में, आवंटन पक्ष की वास्तविकता, उद्योग की प्राथमिकता, उद्योग के लिए आवश्यक क्षेत्र आदि के संबंध में उद्योग निदेशालय की सिफारिशों के अनुसार किया जाएगा।

(5) आवेदक, जिसे भूमि/भवन आवंटित किया गया है, उसे आवंटन की तिथि से 30 दिनों के भीतर अपनी स्वीकृति या अस्वीकृति को पंजीकृत डाक द्वारा लिखित रूप में एस्टेट अधिकारी को सूचित करना होगा। स्वीकार्यता की स्थिति में, पत्र के साथ उतनी राशि भी भेजनी होगी जितनी कि आवंटन पत्र में उसे सूचित की गई हो। अस्वीकार करने की स्थिति में, उसे आवेदन के साथ जमा की गई राशि की प्रतिपूर्ति का अधिकार होगा। यदि वह निर्धारित समयावधि के भीतर स्वीकार या अस्वीकार करने में विफल रहता है, तो आवंटन को निरस्त माना जाएगा और उप-नियम (2) के तहत किया गया जमा धन प्राधिकरण के लिए ज़ब्त किया जा सकता है और आवेदक को किसी भी प्रकार के हर्जाने का दावा नहीं होगा।

(6) मूल्य/प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान, जिस प्रकार से संचारित किया जाए, एकमुश्त या ऐसी संख्या में वार्षिक या अर्ध-वार्षिक समान किश्तों में किया जा सकता है जो दस से अधिक न हो, जैसा कि समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाए। पहली किस्त की राशि आवंटन की तारीख से एक वर्ष या छह महीने के भीतर देय होगी और बाद की किश्तें इसी प्रकार प्रत्येक वर्ष/अर्ध-वार्षिक निर्धारित तिथि पर जमा होंगी, जैसा कि मामला हो।

(7) प्रत्येक किश्त, शेष मूल्य/प्रीमियम पर ब्याज के साथ वसूल की जा सकेगी, जिसकी दर प्राधिकरण द्वारा आवंटन के समय निर्णयित की जाएगी। हालांकि, ब्याज भूमि/भवन के कब्जे की पेशकश की तारीख से जमा होगा। यदि संपूर्ण शेष मूल्य/प्रीमियम का भुगतान, कब्जे की पेशकश के साठ दिनों के भीतर पूर्ण रूप से किया जाता है, तो कोई ब्याज देय नहीं होगा। यदि किसी भी समय हस्तांतरणकर्ता, शेष भुगतान को पूर्ण रूप से करने का विकल्प चुनता है, तो वह ऐसा करने का अधिकारी होगा और ब्याज केवल उस अवधि के लिए शेष राशि पर लगाया जाएगा जो अंतिम किश्त की निर्धारित तारीख से लेकर वह पूर्ण भुगतान करने की तारीख तक हो।

(29) उल्लिखित नियमन के साथ-साथ धारा 15 की व्याख्या और विचार उच्चतम न्यायालय के महामहिमों के समक्ष न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (सुप्रा) में उठाया गया था। निर्णय के पैरा 4 और 5 में, स्पष्ट रूप से यह माना गया है कि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (HUDA) के लिए अनिवार्य है कि सभी मामलों में संबंधित मापदंडों को या तो सरकार द्वारा बनाए गए विशिष्ट नियमों द्वारा या HUDA द्वारा बनाए गए नियमन द्वारा पूर्व-निर्धारित किया जाना चाहिए। पूर्व-निर्धारित मापदंड को सामान्य जनता की जानकारी के लिए प्रकाशित भी किया जाना चाहिए। यह भी माना गया है कि यदि कोई पूर्व-निर्धारित सार्वजनिक मापदंड नहीं बनाया गया है, तो बिक्री सार्वजनिक नीलामी द्वारा होना चाहिए। ऐसे मापदंड के अभाव में, जो न तो HUDA द्वारा और न ही सरकार द्वारा नियमन के रूप में बनाया गया हो, किसी भी निजी संस्था या व्यक्ति को संपत्ति का आवंटन अवैध माना जाना चाहिए। यह भी उपयुक्त है कि HUDA-प्रतिवादी संख्या 1, माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष उन कार्यवाहियों में पक्षकार था, जिसमें पैरा 4 और 5 में स्पष्ट रूप से इस प्रकार से माना गया है:-

“इसका अवलोकन, विशेष रूप से धारा 15(3) को नियमन 3(c) के साथ पढ़े जाने से, यह संकेत मिलता है कि HUDA द्वारा सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अधिग्रहित संपत्ति के निपटान के कई तरीके हैं। धारा 15 की उपधारा (3) में नियमन 5 के उप-नियमन (c) के साथ पढ़े जाने पर संपत्ति के हस्तांतरण के तरीकों में से एक सार्वजनिक नीलामी, आवंटन या अन्य तरीका है। जब सार्वजनिक प्राधिकरण अपना सार्वजनिक कर्तव्य निभाता है तो शब्द "अन्यथा" को सार्वजनिक उद्देश्य के अनुरूप और स्पष्ट तथा असंदिग्ध दिशा-निर्देशों या नियमों के आवश्यक होने के नजरिए से समझा जाएगा, न कि सार्वजनिक प्राधिकारियों के मनमाने और सनक के अधीन या उनके आवरण या परदे के नीचे किसी बाहरी विचार के लिए। यह योजना के स्वरूप और प्राप्त करने के इच्छित सार्वजनिक उद्देश्य की पर निर्भर करेगा। सभी मामलों में संबंधित मापदंड को पूर्व-निर्धारित विशिष्ट नियमों या नियमनों द्वारा तय किया जाना चाहिए और जनता के लिए प्रकाशित किया जाना चाहिए। इसलिए, सार्वजनिक प्राधिकरणों को अपनी विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग करने के लिए आवश्यक विशिष्ट नियमन या वैध दिशा-निर्देश बनाने की आवश्यकता है; अन्यथा, हितकारी प्रक्रिया सार्वजनिक नीलामी द्वारा होगी। इसलिए, खंडपीठ ने यथोचित रूप से इंगित किया है कि ऐसे विधिक नियमनों के अभाव में निजी संस्थाओं या व्यक्तियों को स्थल आवंटित करने की विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग कानूनी दृष्टिकोण से सही नहीं था।

(5). खंडपीठ ने आवंटनों की बोनाफाइड्स पर संदेह व्यक्त किया है, जैसा कि निर्णय में स्पष्ट रूप से निर्धारित है। जहां अनुभवी एकल न्यायाधीश ने तर्कों को स्वीकार किया था, वहीं

खंडपीठ उन्हें स्वीकार करने के प्रति अनुकूल नहीं थी और उन्होंने प्राधिकरणों के कार्यों और उसके परिणामस्वरूप हुए आवंटनों की नेकनीयति पर संदेह किया था, क्योंकि मजबूत सामग्री के अभाव में हम डिवीजन बेंच के अनुभवी न्यायाधीशों द्वारा किए गए अवलोकनों को आसानी से नज़रअंदाज़ नहीं कर सकते या उनसे असहमत नहीं हो सकते। इन परिस्थितियों में, हम निम्नलिखित अतिरिक्त निर्देशों के अधीन खंडपीठ के आदेश को बनाए रखने के लिए इच्छुक हैं।”

(30) वास्तव में यह स्वीकार किया गया था कि चयन समिति के समक्ष आवेदन रखे जाने से पहले कोई पूर्व-निर्धारित मानदंड प्रकाशित नहीं किया गया था। यह आगे स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 2 HUDA, न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल (सुप्रा) मामले में इस अदालत के समक्ष एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष भी पार्टी-प्रतिवादी था। इसलिए, यह माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उनकी लॉर्डशिप के द्वारा निर्धारित कानून के बारे में पूरी तरह से अवगत है। उसके द्वारा या तो अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार आवंटन के पूर्व-निर्धारित मानदंड को प्रकाशित करना अनिवार्य और बाध्यकारी था, जिसे नियमों के 3, 4 और 5 के साथ पढ़ा जाना चाहिए था, अगर आवंटन को सार्वजनिक नीलामी के अलावा किसी अन्य विधि से किया जाना था। अन्यथा, बड़े सार्वजनिक हित और HUDA-प्रतिवादी संख्या 1 के हित में सुरक्षित विधि यह होगी कि सार्वजनिक नीलामी का सहारा लिया जाए, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रखा गया है।

(31) हम रमण शेटी बनाम भारतीय अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण,¹⁷ ; मो. रशीद अहमद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य¹⁸; जया सेल्युलर बनाम भारत संघ¹⁹; कुमारी श्री लेखा विधार्थी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य²⁰; और मैसर्स कस्तूरी लाई लक्ष्मी रेड्डी बनाम जम्मू-कश्मीर राज्य²¹ के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य द्वारा की गई कई टिप्पणियों का विस्तृत संदर्भ नहीं देना चाहते हैं। यह निष्कर्ष निकालना पर्याप्त होगा कि जब भी अधिकारियों को सार्वजनिक संपत्ति की बिक्री या उसके पट्टे की अनुज्ञा देने का कर्तव्य सौंपा जाता है, तो सामान्य विधि नीलामी या निविदाओं की मांग होती है ताकि सभी संभावित खरीदारों को अपनी बोलियां और निविदाएं जमा करने का समान अवसर मिले। इस तरह के कर्तव्य से निर्धारित अधिकारी या सरकार, जो भी मामला हो, को परिस्थितियों में सबसे अच्छी उपलब्ध व्यवस्था पर पहुँचने के लिए न्यायसंगत रूप से कार्य करना आवश्यक है। इस संदर्भ में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के **GD. Zalani बनाम भारत संघ**²² के निर्णय का हवाला दिया जा सकता है। इसलिए, कल्पना की किसी भी सीमा तक, HUDA- प्रतिवादी संख्या 1 यह जस्टिफाई नहीं कर सकता है कि सार्वजनिक नीलामी का सहारा लेने या पूर्व-निर्धारित प्रकाशित मानदंड के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया में आगे बढ़ने में विफलता को सही ठहराया जा सकता है, खासकर जब न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले में यह माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सामने एक पक्ष था। इसलिए ये सभी आवंटन रद्द किये जाने योग्य हैं।

¹⁷ AIR 1979 S.C. 1628

¹⁸ AIR 1979 S.C. 592

¹⁹ J.T. 1994(4) S.C.532

²⁰ AIR 1991 S.C.C 1

²¹ 1980(4) S.C.C. 1

²² J.T. 1995 (2) S.C. 420

- (32) हमारा यह भी मानना है कि तथाकथित चयन समिति आवेदकों की तुलनात्मक योग्यताओं का विज्ञापन करने में विफल रही और यह नहीं बताया गया कि आवंटियों का चयन उन आवेदकों में से क्यों किया गया जो बाहर रह गए हैं। इन परिस्थितियों में मुनीश मौन्फैक्चरिंग कॉर्पोरेशन, लुधियाना (सुप्रा) में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले में कहा गया है कि सरकार की प्रत्येक गतिविधि में एक सार्वजनिक तत्व होता है और इसलिए, इसे कारण के साथ सूचित किया जाना चाहिए और सार्वजनिक हित द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। . यदि सरकार किसी ठेकेदार को सार्वजनिक संपत्ति को पट्टे पर देती है या अन्यथा लेनदेन करती है या कोई अन्य उदारता प्रदान करती है, तो इसकी वैधता की तर्कसंगतता और सार्वजनिक हित की कसौटी पर जांच की जाएगी और यदि यह किसी भी परीक्षण को पूरा करने में विफल रहता है, तो यह असंवैधानिक और अमान्य होगा।
- (33) याचिकाकर्ता द्वारा सी.डब्ल्यू.पी. संख्या 7790 के 2007 (सुप्रा) में तैयार की गई सारणी की जांच से पता चलता है कि प्रतिवादीगण ने चयन और अवरोधन की विधि अपनाई है। यह स्पष्ट नहीं किया गया कि कैसे प्रतिवादी क्रमांक 2 मेसर्स डिलिशियस मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड, जो कि वर्ष 1998 में एक लाख रुपए की अधिकृत, जारी की गई और चुकता पूंजी के साथ निगमित की गई थी, को एक भूखंड आवंटित किया जा सकता है जबकि याचिकाकर्ता-दिल्ली, असम रोडवेज कॉर्पोरेशन लिमिटेड को, जिसे 10 दिसंबर, 1998 को एक निजी सीमित कंपनी के रूप में निगमित किया गया था और बाद में 1 दिसंबर, 1998 से सार्वजनिक सीमित कंपनी में परिवर्तित कर दिया गया था। इसे अप्रैल, 1989 में परिवहन रत्न पुरस्कार और अप्रैल, 2000 में Transport of the Millennium award (सहस्राब्दी का परिवहन पुरस्कार) प्राप्त हुआ है, और इसी प्रकार के अन्य कई पुरस्कार भी प्राप्त हुए हैं। आवेदन (पी-4) के साथ प्रदान की गई विवरणों से स्पष्ट है कि कंपनी के पास अपने परिचालन को चलाने के लिए 1000 कर्मचारियों का मजबूत मानव संसाधन समर्थन है। वित्तीय वर्ष 2004-05 के दौरान इस कंपनी का व्यापार कारोबार 393 करोड़ रुपए था जिसे वित्तीय वर्ष 2005-06 के लिए 575 करोड़ रुपए पर अनुमानित किया गया था।
- (34) यह समझ से परे है कि प्रतिवादी क्रमांक 18-मेसर्स बी.एस.ए रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड, जिसकी स्थापना केवल 10 मार्च, 2006 को हुई थी, को एक भूखंड कैसे आवंटित किया जा सकता है। एक लाख रुपए की अधिकृत, जारी की गई और चुकता पूंजी की वित्तीय स्थिति अन्य प्रतिवादियों अर्थात् प्रतिवादी क्रमांक 4, 7, 8, 9 और 14 के संदर्भ में भी देखी जा सकती है। जहां तक प्रतिवादी क्रमांक 12, 22 और 23 का संबंध है, उनके आंकड़े तक उपलब्ध नहीं हैं। समिति ने दावा किया है कि उन्होंने आवेदक की वित्तीय स्थिति और कंपनी के लाभ, पिछले ट्रैक रिकॉर्ड और प्रस्तावित विस्तार योजनाओं आदि को 'ध्यान में रखा' था। यह भी दावा किया गया है कि संगठन में कार्यरत प्रस्तावित कर्मचारियों/श्रमिकों को भी ध्यान में रखा गया था। हालाँकि, जब बारीकी से जांच की गई, तो जिन लोगों का चयन नहीं किया गया है, उनकी तुलना में उपरोक्त उत्तरदाताओं की वित्तीय स्थिति को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है। इसलिए, एक आवश्यक निष्कर्ष पर पहुंचना होगा कि किसी घोषित पूर्व-निर्धारित मानदंड के अभाव में मनमानी का तत्व आ गया है जिसके परिणामस्वरूप संविधान के अनुच्छेद 14 का घोर उल्लंघन हुआ है।
- (35) हुडा-प्रतिवादी नंबर 1 भी साक्षात्कार की कसौटी पर आवंटन का बचाव करने में असमर्थ रहा है। यह स्वीकार किया गया है कि साक्षात्कार सात दिनों के लिए आयोजित किए गए थे और सात दिनों के दौरान 371 आवेदकों का साक्षात्कार लिया गया था। एक दिन में औसतन 53 आवेदक साक्षात्कार के

लिए उपस्थित हुए। एक ही दिन में इतनी बड़ी संख्या में अभ्यर्थियों का साक्षात्कार कर किसी न्यायोचित निर्णय पर पहुंचना संभव नहीं है। इसलिए, उस आधार पर भी आवंटन रद्द किया जा सकता है।

- (36) श्री सरिन द्वारा उठाए गए तर्क, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के मदन लाल के मामले (सुप्रा) में निर्णय के आधार पर, इस कारण से किसी विस्तृत विचार की आवश्यकता नहीं होगी क्योंकि कोई भी स्टॉपल या स्टॉपल की प्रकृति का सिद्धांत केवल इसलिए याचिकाकर्ताओं पर लागू नहीं होगा क्योंकि याचिकाकर्ताओं ने भूखंडों के आवंटन के लिए चयन प्रक्रिया में भाग लिया है। हमने एक स्पष्ट निष्कर्ष पर पहुंचा है कि अधिनियम की धारा 15 के वैधानिक प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन हुआ है, खासकर जब 12 साल पहले, याचिकाकर्ताओं को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट शब्दों में बताया गया था कि उम्मीदवार से साक्षात्कार करके भूखंड का आवंटन करने से पहले, उसके द्वारा मापदंड प्रकाशित करना या सरकार द्वारा नियम बनाकर कोई भी मापदंड प्रकाशित किया जा सकता था, यह अनिवार्य है। इसलिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के मदन लाल के मामले (सुप्रा) या मुनींद्र कुमार के मामले (सुप्रा) में निर्णय पर कोई भरोसा नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादियों द्वारा भी कोचीन विश्वविद्यालय के मामले के निर्णय में पैरा 4 (सुप्रा) से कोई लाभ नहीं उठाया जा सकता है। संपूर्ण सिंह के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निरीक्षण (सुप्रा), पैरा 13 जो नीचे दिए गए अनुसार पढ़ता है, पूरी तरह लागू होंगे:-

"उच्च न्यायालय के साथ-साथ निम्न अपीलीय अदालत ने भी इस तथ्य पर भरोसा किया कि ट्रस्ट ने अन्य व्यक्तियों के पक्ष में स्थानीय विस्थापित व्यक्ति के रूप में इसी प्रकार के प्राथमिक आवंटन किए थे। इसलिए, नीचे की अदालतों ने यह निष्कर्ष निकाला कि याचिकाकर्ता-प्रतिवादियों को भी इस प्रकार के आवंटन का अधिकार था। हमारी राय में, इस निष्कर्ष पर पहुंचने से पहले निम्न अदालतों को पहले यह प्रश्न तय करना चाहिए था कि क्या अन्य व्यक्तियों के पक्ष में आवंटन से प्रतिवादी को उनके समान दावा करने का अधिकार नहीं बनता है; हो सकता है, अगर आवंटन उन व्यक्तियों के पक्ष में गलत रूप से किए गए थे, तो वह कानून में अनुमति होने पर रद्द हो सकते हैं, लेकिन यह प्रतिवादियों को अपने पक्ष में इसी प्रकार के गलत आवंटन का दावा करने का प्रवर्तनीय अधिकार नहीं बनाएगा। हमारी राय में, यहां तक कि उच्च न्यायालय के साथ-साथ निम्न अपीलीय अदालत द्वारा निर्भर किया गया यह आधार भी अस्थिर है। निम्न अदालतों ने अगला भरोसा इस तथ्य पर किया कि कुछ प्रतिवादियों के संबंध में, ट्रस्ट ने स्वयं एक समय पर आवंटन किए और बाद में रद्द किए गए प्लॉट्स के विचार के लिए प्रारंभिक जमा राशियों को स्वीकार किया। उन तथ्यों के आधार पर, नीचे की अदालतों ने यह निर्धारित किया कि ट्रस्ट ने एक बार प्लॉट्स आवंटित करने और विचार का एक हिस्सा एकत्र करने के बाद, आवंटन को रद्द नहीं कर सकता था, शायद प्रतिवादियों के मामले को प्रॉमिसरी एस्टॉपल के सिद्धांत पर आधारित करते हुए। यहाँ नीचे की अदालतों ने कानून के खिलाफ कोई एस्टॉपल नहीं होने के कानूनी सिद्धांत को नोटिस नहीं किया है। ट्रस्ट द्वारा प्लॉट्स का आवंटन वैधानिक नियमों द्वारा नियंत्रित होता है। किसी भी नियम के विरुद्ध आवंटन कानून के खिलाफ होगा। चूंकि कुछ प्रतिवादियों के पक्ष में किए गए आवंटन 'स्थानीय विस्थापित व्यक्ति' के लिए आरक्षण के गलत आवेदन पर आधारित थे, इसलिए वे आवंटन कानून के विरुद्ध थे। इस प्रकार प्रॉमिसरी/न्यायसंगत एस्टॉपल के सिद्धांत को ऐसे अवैध आवंटनों की रक्षा के लिए नहीं बुलाया जा सकता। उक्त मामले के दृष्टिकोण में, हम इन अपीलों में आपत्तिजनक निर्णयों और डिक्रियों को बनाए रखने में असमर्थ हैं।

(37) संविधान पीठ ने यूनिन कार्बाइड कॉरपोरेशन (सुप्रा) के मामले में अनुच्छेद 52 में एस्टॉपल की दलील को उठाए जाने पर समान टिप्पणियां की थीं। यह मामला उनकी प्रभुता द्वारा आईटीसी भद्राचलम पेपर बोर्ड्स (सुप्रा) के मामले में भी विचारित किया गया है और अनुच्छेद 30 में किए गए टिप्पणियां जो संबंधित और वर्तमान मामले के तथ्यों पर पूर्ण रूप से लागू होती हैं, नीचे दी गई हैं:—

इस विषय को ठीक से समझने के लिए, यह जानना जरूरी है कि प्रशासनिक कार्य और विधि के अंतर्गत किए गए कार्य में क्या अंतर है। यदि विधि में यह आवश्यक हो कि किसी विशेष कार्य को एक विशेष तरीके से किया जाना चाहिए और यदि यह पाया जाता है, जैसा कि हमने यहां पहले पाया है, कि सरकार द्वारा किया गया कार्य कानून की अनिवार्य आवश्यकताओं का पालन न करने के कारण अवैध और अप्रभावी है, तो यह बहुत ही विचित्र होगा यदि यह माना जाए कि ऐसी अनुपालना के बावजूद भी, यह एक 'वादा' या 'प्रतिनिधित्व' के रूप में माना जाए जिसका उपयोग प्रॉमिसरी/न्यायसंगत एस्टॉपल के नियम को आमंत्रित करने के लिए किया जा सकता है। ऐसी दलील को स्वीकार करने का अर्थ होगा कानून की अनिवार्य आवश्यकताओं को शून्य करना इसके अलावा सरकार या अन्य निकाय को कानून के बाध्यकारी प्रावधानों को नजरअंदाज करके कार्य करने का लाइसेंस प्रदान करना होगा। इस प्रकार की कार्यवाही से विधि के अनिवार्य प्रावधानों को अर्थहीन और अनावश्यक बना दिया जाएगा। जहाँ किसी क्षेत्र को एक विधि द्वारा आच्छादित किया गया है, वहाँ कार्यपालिका को उसके अनुसार कार्य करना होगा, विशेषकर जहाँ प्रावधान स्वाभाविक रूप से अनिवार्य होते हैं। किसी प्रशासनिक कार्य या विधि द्वारा आदेशित बात को उसके अनुसार न करके अन्य तरीके से करने का कोई स्थान नहीं है। बेशक, जहाँ मामला किसी योग्य विधायिका द्वारा बनाई गई कानून द्वारा नियंत्रित नहीं होता है, वहाँ कार्यपालिका अपनी कार्यपालिका क्षमता में कार्य कर सकती है क्योंकि राज्य की कार्यपालिका शक्ति उन मामलों में फैली हुई है जिसके लिए राज्य की विधायिका को कानून बनाने की शक्ति होती है (संविधान के अनुच्छेद 162 के अनुसार)। मुख्य अपीलकर्ता के उपाध्याय द्वारा दी गई प्रस्तावना हमारे संविधान योजना और सार्वजनिक हित के खिलाफ है। इसका मतलब है कि प्रतिज्ञा निर्माण के नियम को कानून की प्रावधानों को हराने के लिए दावा किया जा सकता है, जबकि कहा जाता है कि ऐसा नियम सांविधानिक प्रावधान के खिलाफ उपलब्ध नहीं है। कानून की पवित्रता और कानून की अनिवार्य आवश्यकता की पवित्रता को तय किए जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, व्यायाम के नियमों का सहारा लेने के माध्यम से। उपयुक्त उपायों के नियम के खिलाफ वहाँ बताये गए वकील द्वारा कोई भी निर्णय नहीं है कि जहाँ किसी नियमानुसार प्रावधान का उल्लंघन किया जाता है, वह क्रिया फिर भी प्रतिज्ञाति/न्यायिक उपयुक्त उपाय के नियम को पुनर्व्युत्पन्न करने के लिए एक मूल बना सकता है। और इसके अतिरिक्त, जब सरकार अपनी अधिकार के बाहर कार्रवाई करती है, जैसे कि इस मामले में हुआ है, तो कहना कठिन होता है कि यह अपनी सुस्पष्ट अधिकार के अंदर कार्रवाई कर रही है। यदि ऐसा है, तो कोर्ट ऑफ अपील द्वारा वेल्स बनाम मिनिस्टर ऑफ हाउसिंग & लोकल गवर्नमेंट (1967) 1AIIER1041 के मामले में घोषित सिद्धांत का आह्वान करना भी अनुमति नहीं है।

(38) इसलिए, किसी विधि के अनिवार्य प्रावधान के खिलाफ या जब उन प्रावधानों को उनकी महामहिमों ने न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (सुप्रा) में 'एक्ट' और 'रेगुलेशन्स' की व्याख्या करते समय रेखांकित किया है, तब एस्टॉपल नहीं हो सकता।

- (39) हमें यह तर्क में कोई योग्यता नहीं मिलती है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले (सुप्रा) में दिया गया निर्णय इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होगा, केवल इसलिए कि वर्तमान प्रक्रिया में प्लॉट की कीमत निर्धारित की गई है, जो उस मामले में निर्धारित की गई थी।
- (40) विद्वान वकील द्वारा खींची जा रही इस भेदभावपूर्ण रेखा पूरी तरह से अनुचित है और इस पर किसी गंभीर विचार की आवश्यकता नहीं है। यह सच है कि मूल्य निर्धारण की तथ्य को ध्यान में रखा गया था, लेकिन निर्णय का सिद्धांत यह है कि अधिनियम की धारा 15 और नियमन 3,4 और 5 अनिवार्य प्रावधानों के बारे में बनाए गए हैं, जिनमें पूर्व निर्धारित मानदंडों को या तो सरकार द्वारा नियम बनाकर या HUDA द्वारा नियमन बनाकर प्रकाशित किया जाना आवश्यक है। उपर्युक्त पहलुओं को पहले ही पूर्ववर्ती पैराग्राफ में विस्तार से चर्चा की जा चुकी है।
- (41) यह कहना कि कुछ प्रत्यर्थियों ने बहुत अधिक राशि खर्च की है, जबकि कोई निर्माण कार्य नहीं उठाया गया है, इस तर्क में कोई वास्तविकता नहीं है। हम इस बात को साराहना नहीं कर पा रहे हैं कि 31 अक्टूबर, 2006 से जब स्थगन आदेश चल रहा है, तो बिना किसी निर्माण के कैसे कोई बड़ी राशि खर्च की जा सकती है। इसके अतिरिक्त यह तर्क कि आवेदक-कंपनी के निदेशक अपनी अन्य कंपनियों में वित्तीय स्थिति के कारण अत्यधिक समृद्ध हैं, हमें प्रभावित करने में असफल रहा है क्योंकि आवेदक-कंपनी की स्थिति का निर्धारण केवल उसी कंपनी के संदर्भ में किया जाना चाहिए। इसे ऐसी किसी अन्य कंपनी का संदर्भ देकर नहीं किया जा सकता जिसके एक निदेशक आवेदक कंपनी के निदेशक या प्रबंध निदेशक हो सकते हैं। कॉर्पोरेट परदे की समग्र समझ को उन लोगों द्वारा पूरी तरह से गलत समझा गया है जिन्होंने ऐसे तर्क दिए हैं। इसलिए, प्रत्यर्थियों की ओर से पेश किए गए तर्कों में कोई वास्तविकता नहीं है।
- (42) पूर्ववर्ती चर्चा के परिणामस्वरूप, ये रिट याचिकाएं स्वीकार की जाती हैं। गुडगाँव के सेक्टर 18, 32 और 44 में निजी प्रत्यर्थियों को किए गए आवंटन निरस्त किए जाते हैं।
- (43) अधिनियम के प्रावधानों और माननीय उच्चतम न्यायालय के 'न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल' मामले (उपरोक्त) में निर्धारित विधि के अनुसार, सरकार के पास 'A' और 'B' दो विकल्पों में से किसी एक को अपनाने का विकल्प है, जो इस प्रकार है:—

(अ) राज्य सरकार सचेत निर्णय ले सकती है कि इन संस्थागत भूखंडों को खुली नीलामी के द्वारा बेचा जा सकता है, केवल उन आवेदकों को नीलामी में भाग लेने की अनुमति देते हुए, जिन्होंने आवंटन के लिए आवेदन किया है, बिना किसी नए आवेदन को आमंत्रित किए।

या

(ब) राज्य सरकार सचेत निर्णय ले सकती है कि इन भूखंडों को आवंटन द्वारा निपटाया जाना है।

विकल्प 'A' और निर्देश:

(44) यदि राज्य सरकार वैकल्पिक 'A' को चुनने का निर्णय लेती है, जो कि वास्तव में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्यू इंडिया पब्लिक स्कूल के मामले में दिए गए निर्णय का सही अर्थ है, तो केवल आवेदकों के बीच ही बोली लगाने की अनुमति देना उचित और न्यायसंगत होगा, बिना किसी नए आवेदनों को आमंत्रित किए। राज्य सरकार, आज से एक महीने के भीतर, ब्रोशर में घोषित आवंटन की कीमत को आरक्षित मूल्य के रूप में रखते हुए खुली नीलामी की तारीख निर्धारित करेगी। उसके बाद, इसे पंजाब केसरी और दैनिक भास्कर (हिंदी) के साथ-साथ द टाइम्स ऑफ इंडिया निश्चित सेक्टर के एक आकार के प्लॉट के संबंध में नीलामी लिखित रूप में प्राप्त सबसे उच्च बोली से शुरू होनी चाहिए। बोली के पूर्ण दस्तावेजीकरण की तैयारी की जाएगी। हम यह भी स्पष्ट कर देते हैं कि उन व्यक्तियों में से किसी को भी, जो पहले चयन समिति के सदस्य थे या अन्यथा संबंधित थे, इन दिशा-निर्देशों को लागू करने की किसी भी प्रक्रिया से जोड़ा जाने की अनुमति नहीं दी जाएगी। और हिन्दुस्तान टाइम्स (अंग्रेजी), सभी नई दिल्ली संस्करणों में प्रकाशन द्वारा, नीलामी की तारीख प्रकाशित करनी चाहिए और यह स्पष्ट करना चाहिए कि लिखित बोलियाँ प्रधान सचिव, शहरी विकास को प्रस्तुत की जानी चाहिए, जो नीलामी की तारीख से एक सप्ताह पहले उन तक पहुँचनी चाहिए।

विकल्प 'A' और निर्देश:

(45) वैकल्पिक रूप से, राज्य सरकार यह चेतन निर्णय ले सकती है कि इन प्लॉट्स को आवंटन द्वारा निपटाया जाए। यदि ऐसा मार्ग अपनाया जाता है, तो निम्नलिखित दिशा-निर्देशों का पालन किया जाना चाहिए:-

(i) अधिकारी प्रतिवादियों को सभी 371 आवेदकों के रिकॉर्ड को मोहरबंद करना होगा। अन्य रिकॉर्ड को भी अलग से मोहरबंद करना चाहिए। पूरा रिकॉर्ड मोहर सहित प्रमाणपत्र के साथ चीफ एडमिनिस्ट्रेटर, HUDA-प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आज से दो सप्ताह की अवधि के भीतर हरियाणा सरकार, वित्त और योजना विभाग के वित्तीय आयुक्त और प्रधान सचिव को सौंप दिया जाए।

(ii) इसके दो सप्ताह के भीतर हरियाणा सरकार एक तीन सदस्यीय समिति का गठन करेगी जिसमें हरियाणा सरकार के वित्त और योजना के वित्तीय आयुक्त और प्रधान सचिव; हरियाणा सरकार के उद्योग और वाणिज्य के वित्तीय आयुक्त और प्रधान सचिव; और हरियाणा के टाउन और कंट्री प्लानिंग और अर्बन इस्टेट्स के आयुक्त और सचिव शामिल होंगे, जो एक महीने के भीतर आवंटन के लिए एक मापदंड तैयार करेगी, जिसमें तार्किक आधार होना चाहिए जो संविधान के अनुच्छेद 14 की सभी आवश्यकताओं का उत्तर देता हो। मापदंड का तार्किक आधार होना चाहिए जिसमें आवंटनों द्वारा प्राप्त करने के उद्देश्य के साथ एक उचित संबंध हो और यह स्पष्ट रूप से निर्धारित हो कि सभी आवेदकों को ही विचार के लिए पात्र होंगे।

(iii) समिति द्वारा अंतिम रूप दिए गए मापदंडों को राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए और उसके दो सप्ताह के भीतर प्रकाशित किया जाना चाहिए। पैरा 44 में निर्दिष्ट चार समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से आवेदकों को मापदंड के अनुसार अतिरिक्त डेटा रिकॉर्ड पर लाने का अवसर दिया जाए। हालांकि, किसी अन्य परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जाएगी जैसे कि क्षेत्र और प्लॉट के आकार में परिवर्तन आदि।

(iv) राज्य सरकार को सभी आवेदकों द्वारा किए गए आवेदनों पर विचार करने के लिए एक तिथि भी निर्धारित करनी चाहिए, जो कि मापदंड के प्रकाशन की तिथि से चार सप्ताह से अधिक नहीं होनी चाहिए।

(v) नियत तिथि पर, तीन सदस्यीय समिति सभी आवेदकों से संबंधित रिकॉर्ड की मुहर को खोलेगी और मानदंडों के अनुसार, प्रत्येक व्यक्तिगत मामले में उचित मानसिक आवेदन को उजागर करते हुए उचित समय देते हुए आवेदनों पर विचार करेगी। तीन सदस्यीय समिति 30 दिनों के भीतर सफल उम्मीदवारों की सूची की घोषणा कर सकती है।

(vi) उपर्युक्त निर्देशों को इस प्रकार से कार्यान्वित किया जाए कि जो व्यक्ति/अधिकारी पहले किसी भी तरह से आवंटन से जुड़ा हुआ था, वह नए आवंटन की प्रक्रिया का हिस्सा न हो।

(46) याचिकाएँ उपरोक्त निर्देशों के अनुसार निपटारा की गई हैं। हालांकि, याचिकाकर्ता अपनी लागत के हकदार होंगे, जिसे हम प्रत्येक याचिका के संबंध में 25,000 रुपये मानते हैं। लागत का भुगतान HUDA-प्रतिवादी द्वारा किया जाएगा।

(47) श्री आर.एस. चीमा, माननीय अमिकस क्यूरी ने अपना बहुमूल्य समय देकर अदालत की सहायता की है। हम उनकी सहायता के लिए अपनी कृतज्ञता दर्ज करते हैं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

निशा
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
रेवाड़ी, हरियाणा