

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित : 09 अक्टूबर 2023

निर्णय निर्णित : 06 दिसंबर 2023

रि.या.(सि.) 2496/2020 और सि.वि.आ. 8717/2020 (रोक), सि.वि.आ. 26858/2022 (दिनांक 26-05-2022 के आदेश की वापसी), सि.वि.आ. 10831/2023 (सुनवाई की अगली तारीख का स्थगन)

भारत होटल्स लिमिटेड और अन्य

.....याचीगण

द्वारा:

श्री नीरज किशन कौल और श्री दर्पण वाधवा, वरिष्ठ अधिवक्तागण के साथ सुश्री शैल त्रेहन, सुश्री सोनाली जेटली, श्री जयेश बखशी, श्री रवि त्यागी, श्री मयंक, सुश्री मनमिलन सिद्धू, सुश्री सुदिक्षा सैनी, श्री अंकित त्यागी, श्री आमेर वैद और श्री विगनेश, अधिवक्तागण।

बनाम

नई दिल्ली नगरपालिका परिषद

.....प्रत्यर्थी

द्वारा:

श्री संजय जैन, अति.महा.सा. के साथ सुश्री गीता लूथरा वरि. अधिवक्ता के साथ श्री

अंकुर छिब्वर ,अति.महा.अधि के साथ श्री
अंशुमन मेहरोत्रा, अधिवक्ता।

सुश्री कनिका अग्निहोत्री, अति.स्था.अधि. के
साथ सुश्री स्नेहल कैला, अधिवक्ता और श्री
राधा कृष्ण, सं.निदे.- ।, एनडीएमसी के
साथ।

रि.या.(सि.) 2497/2020 और सि.वि.आ. 8719/2020 (रोक), सि.वि.आ.
26863/2022 (दिनांक 26-05-2022 के आदेश की वापसी), सि.वि.आ.
10833/2023 (सुनवाई की अगली तारीख का स्थगन)

भारत होटल्स लिमिटेड और अन्य

.....याचीगण

द्वारा: श्री नीरज किशन कौल और श्री दर्पण
वाधवा, वरिष्ठ अधिवक्तागण के साथ सुश्री
शैल त्रेहन, सुश्री सोनाली जेटली, श्री जयेश
बखशी, श्री रवि त्यागी, श्री मयंक, सुश्री
मनमिलन सिद्धू, सुश्री सुदिक्षा सैनी, श्री
अंकित त्यागी, श्री आमेर वैद और श्री
विग्नेश, अधिवक्तागण।

बनाम

नई दिल्ली नगरपालिका परिषद

.....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री संजय जैन, अति.महा.सा. के साथ सुश्री गीता लूथरा वरि. अधिवक्ता के साथ श्री अंकुर छिब्बर ,अति.महा.अधि के साथ श्री अंशुमन मेहरोत्रा, अधिवक्ता।

सुश्री कनिका अग्निहोत्री, अति.स्था.अधि. के साथ सुश्री स्नेहल कैला, अधिवक्ता और श्री राधा कृष्ण, सं.निदे.- I, एनडीएमसी के साथ।

कोरम:

माननीय न्यायाधीश श्री यशवंत वर्मा

निर्णय

1. प्रत्यर्थी नई दिल्ली नगर परिषद के एक अनुज्ञप्तिधारी भारत होटल्स ने दिनांक 13 फरवरी 2020 के नोटिस पर आपत्ति जताते हुए इस न्यायालय में याचिका दायर की है जिसमें अनुज्ञप्ति शुल्क के बकाया के साथ-साथ दिनांक 22 अप्रैल 1982 के अनुज्ञप्ति समझौते को समाप्त करने के लिए उसी तारीख का पत्राचार करने की मांग की गई है। जबकि रि.या.(सि.) सं. 2496/2020 को पहले दायर किया गया और अनुज्ञप्ति शुल्क के कथित बकाया के संबंध में मांग को खारिज कर दिया गया और परिषद द्वारा समाप्ति की सूचना जारी करने के लिए आगे बढ़ने के बाद रि.या.(सि.) सं. 2497/2020 को प्राथमिकता दी गई। दो रिट

याचिकाओं की स्थापना के लिए आवश्यक तथ्यों को संक्षेप में ग्रहण करने के प्रयोजनों के लिए हम रि.या.(सि.) सं. 2497/2020 में निर्धारित तथ्यों का उल्लेख करना उचित समझते हैं।

2. 22 अप्रैल 1982 को, याचिकाकर्ता के पक्ष में परिषद द्वारा एक अनुज्ञप्ति समझौता निष्पादित किया गया। जैसा कि उक्त अनुज्ञप्ति करार का हिस्सा बनने वाले विभिन्न विवरणों से स्पष्ट होगा, वही 60485 एकड़ भूमि के भूखंड से संबंधित था(ख) बाराखंभा लेन, नई दिल्ली में वाणिज्यिक परिसर में स्थित एक राष्ट्रीय राजमार्ग सं 100 पर 10000 किमी की दूरी पर स्थित है। अनुज्ञप्ति याचिकाकर्ता के पक्ष में एक पांच सितारा होटल के निर्माण और कमीशनिंग के घोषित उद्देश्य के साथ दिया गया था और साथ ही याचिकाकर्ता को उप-अनुज्ञप्ति बनाने में सक्षम बनाने वाले विभिन्न प्रावधानों को शामिल किया गया था और इस प्रकार पांच सितारा होटल के अलावा, परिसर के हिस्से के रूप में एक वाणिज्यिक केंद्र स्थापित किया गया था। अनुज्ञप्ति समझौते के मुख्य प्रावधान नीचे दिए गए हैं:-

“22 अप्रैल, 1982 (एक हजार उन्नीस सौ बयासी) नई दिल्ली में नई दिल्ली नगरपालिका समिति, संसद मार्ग, नई दिल्ली (इसके बाद अनुज्ञापक कहा जाता है, जो अभिव्यक्ति की आवश्यकता नहीं है, जब तक कि इसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती की आवश्यकता न हो, इसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती के रूप में शामिल है) के बीच नई दिल्ली में किए गए अनुज्ञप्ति का यह समझौता एक भाग और मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड 6, तिलक मार्ग, नई

दिल्ली, कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत पंजीकृत एक कंपनी (इसके बाद अनुज्ञप्तिधारी कहा जाता है, जिसे अभिव्यक्ति की आवश्यकता है, जब तक कि अनुबंध को किसी अन्य और अलग अर्थ की आवश्यकता न हो, जिसमें इसके निष्पादक, उत्तराधिकारी, प्रशासक शामिल हैं) जिसका पंजीकृत कार्यालय 6, तिलक मार्ग, नई दिल्ली में है जो अपने निदेशक मंडल के प्रबंध निदेशकों के माध्यम से कार्य करता है संकल्प संख्या 2 दिनांक 04.01.1982 के तहत दूसरे भाग के अनुज्ञप्तिधारकों की ओर से इस विलेख को निष्पादित करने के लिए मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड के द्वारा किया गया।

जबकि अनुज्ञप्ति विलेख दिनांकित 11 मार्च, 1981 के माध्यम से अनुज्ञापक ने मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड 3/15ए, असफ अली रोड, नई दिल्ली के साथ समझौता किया था जिसके तहत अनुज्ञापक ने मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड को बाराखंभा लेन, नई दिल्ली में वाणिज्यिक परिसर में 6.0485 एकड़ (लगभग) भूमि के भूखंड का उपयोग करने के लिए अनुज्ञप्ति दी थी। और जबकि उक्त अनुज्ञप्ति विलेख का खंड सं. 2 इस आशय का था कि अनुज्ञप्तिधारी (मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड) जिसे इसके बाद पूर्व अनुज्ञप्तिधारी कहा जाता है, 11.03.1981 के उक्त समझौते में शामिल नियमों और शर्तों पर गठित पब्लिक लिमिटेड कंपनी से अनुज्ञप्ति समझौते की खेप की तारीख से 12 महीनों की अवधि के भीतर होगा। और जबकि पूर्व अनुज्ञप्तिधारी कंपनियों ने कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत एक कंपनी के रूप में पंजीकृत भारत होटल्स लिमिटेड के नाम और शैली के तहत एक पब्लिक लिमिटेड कंपनी बनाई है और यह इच्छा व्यक्त की है कि अनुज्ञप्ति समझौता अब मैसर्स होटल्स लिमिटेड के साथ निष्पादित किया जाए। एनडीएमसी और पूर्व अनुज्ञप्तिधारक के बीच दिनांक 11-03-1981 के अनुज्ञप्ति विलेख के खंड 2 के अनुसार भारत होटल्स लिमिटेड के साथ एक समझौता ज्ञापन जारी किया गया है, अतः यह अनुज्ञप्ति विलेख निम्नानुसार है:-

1. अनुज्ञप्ति 99 वर्ष की अवधि के लिए 11 मार्च, 1981 से प्रभावी होगा।

XXX

XXX

XXX

3. खंड 2 में दिए गए प्रावधान को छोड़कर, केवल भूमि के उक्त भूखंड के संबंध में रु. 1,45,00,000/- (एक करोड़ पैंतालीस लाख रुपये) प्र.व. का अनुज्ञप्ति शुल्क, अनुज्ञप्ति द्वारा भूमि के उक्त भूखंड का कब्जा पूर्व अनुज्ञप्तिधारी सहित अनुज्ञप्तिधारी को सौंपने की तारीख से शुरू होगा और केवल रु. 1,45,00,000/- (एक करोड़ पैंतालीस लाख रुपये) का अनुज्ञप्ति शुल्क भूमि के उक्त भूखंड का कब्जा सौंपने की वर्षगांठ पर सालाना अग्रिम रूप से देय होगा, जिस पर प्रत्येक वर्ष वार्षिक अग्रिम अनुज्ञप्ति शुल्क देय होता है। अनुज्ञप्तिधारी को नियत तिथि के बाद अनुज्ञप्ति शुल्क बकाया रहने और बकाया होने पर अनुज्ञापक को 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा। यदि अनुज्ञप्ति शुल्क का भुगतान बकाया राशि, यदि कोई हो, के साथ नियत तिथि तक नहीं किया जाता है, तो ऐसा ब्याज पूरे महीने के लिए लिया जाएगा और यह ब्याज अनुज्ञप्तिधारी को महीने-दर-महीने तब तक जमा होता रहेगा जब तक कि खातों का हिसाब पूरा नहीं हो जाता।

4. किसी भी कारण से अनुज्ञप्तिधारक द्वारा अनुज्ञप्ति शुल्क, उस पर देय ब्याज या अनुज्ञप्तिधारक के खिलाफ देय किसी भी अन्य भुगतान का को करने में विफल हो जाता है, तो अनुज्ञप्तिधारक के पास इस अनुज्ञप्ति के संदर्भ में उक्त होटल को चलाने के लिए तत्काल प्रभाव से अनुज्ञप्ति को रद्द करने/रद्द करने, सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 या उस समय लागू किसी अन्य कानून के अनुसार कानून का सहारा लेकर अनुज्ञप्ति परिसर का कब्जा लेने के लिए, अनुज्ञप्ति रद्द करने के बाद पूर्ण अधिकार होगा और अनुज्ञप्ति का परिसर में कोई दावा नहीं होगा, लेकिन केवल इस समझौते के खंड 5 के तहत मध्यस्थता की मांग करेगा।

XXX

XXX

XXX

6. यदि किसी भी समय अनुज्ञप्तिधारक इस अनुज्ञप्ति विलेख के तहत पालन और निष्पादित किए जाने वाले अपनी ओर से नियमों, शर्तों और समझौतों का

भंग करते हैं तो अनुज्ञप्ति समाप्त होने के लिए उत्तरदायी होगी । लेकिन इस संबंध में कोई कार्रवाई करने से पहले, अनुज्ञप्ति अनुज्ञप्तिधारियों मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड को इस अनुज्ञप्ति विलेख के तहत उनकी ओर से देखे जाने और किए जाने वाले नियमों और शर्तों और अनुबंधों का कोई उल्लंघन करते हैं तो अनुज्ञप्ति समाप्ति के लिए उत्तरदायी होगा और यह अनुज्ञप्तिधारियों के लिए खुला होगा कि वे अनुज्ञप्ति को संतुष्ट करें कि वास्तव में अनुज्ञप्ति की संतुष्टि के लिए ऐसा कोई कथित भंग नहीं हुआ था।

XXX

XXX

XXX

11. अनुज्ञप्तिधारियों को किसी भी तरह से भूमि और उस पर भवन या उसके किसी हिस्से के कब्जे के साथ अपने अधिकारों और ब्याज या हिस्से को सौंपने या हस्तांतरित करने या किसी भी व्यक्ति को, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से अनुज्ञापक की पूर्व लिखित सहमति के बिना, साझा करने की स्वतंत्रता नहीं होगी। लेकिन अनुज्ञप्तिधारियों को इस अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 29 में निर्धारित अनुज्ञप्ति प्राप्त संपत्ति को उप-अनुज्ञप्ति देने का अधिकार होगा।

12. 11 मार्च, 1981 से 99 वर्षों के लिए अनुज्ञप्ति की अवधि के लिए पांच सितारा होटल के निर्माण, इसकी साज-सज्जा, भवन के पूरा होने तक सुविधाओं और सेवाओं को प्रदान करने और चालू करने के लिए अनुज्ञप्तिधारियों को अनुज्ञप्ति के आधार पर लगभग 6.0485 एकड़ भूमि का आवंटन किया जाएगा।

13. अनुज्ञप्तिधारियों के पास नई दिल्ली नगर समिति द्वारा आवंटित भूमि के टुकड़े पर प्रवेश करने के लिए केवल अनुज्ञप्ति होगी, जैसा कि इस अनुज्ञप्ति समझौते में इसके बाद प्रदान किए गए कार्यों के निर्माण और निष्पादन के उद्देश्य से और भारत सरकार, पर्यटन विभाग द्वारा निर्धारित पांच सितारा होटल रेटिंग के लिए अनुमोदित मानक के अनुरूप पांच सितारा होटल शुरू करने के लिए होगा। अनुज्ञप्तिधारियों मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड और अनुज्ञापक, नई दिल्ली नगर समिति के बीच सहमति के अनुसार अनुज्ञप्ति शुल्क के

भुगतान के अधीन, अनुज्ञप्तिधारियों को केवल भूमि का एकमात्र अनुज्ञप्तिधारी माना जाएगा।

14. इन दस्तावेजों में निहित किसी भी बात का यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि उक्त भूमि या उसके किसी भी हिस्से को नष्ट कर दिया गया है, ताकि अनुज्ञप्तिधारियों, मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड को कोई कानूनी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज दिया जा सके। अनुज्ञप्तिधारियों के पास इसके बाद दिए गए प्रावधानों के अनुसार उक्त भूमि पर केवल निर्माण और उस पर कार्य निष्पादित करने के लिए प्रवेश करने और भारत सरकार, पर्यटन विभाग द्वारा निर्धारित अनुमोदित पांच सितारा रेटिंग के अनुरूप पांच सितारा होटल चलाने के लिए ही अनुज्ञप्ति होगी।

XXX

XXX

XXX

29. अनुज्ञप्तिधारी स्वयं पाँच सितारा होटल चलाएंगे। हालांकि, अनुज्ञप्तिधारी कार पार्किंग, पार्किंग के लिए साइकिल स्कूटर स्टैंड और शॉपिंग आर्केड, बैंक कार्यालयों (शॉपिंग आर्केड के भीतर) आदि के लिए अनुज्ञप्ति की अवधि के भीतर उप-अनुज्ञप्तिधारियों को अनुमति दे सकते हैं। विभिन्न उप-अनुज्ञप्तिधारियों के संचालन के लिए अनुज्ञप्तिधारी आगे जिम्मेदार होंगे और आगे यह जवाब देने के लिए जिम्मेदार होंगे कि उप- अनुज्ञप्तिधारियों को अनुज्ञप्तिधारियों के अधिकारों और विशेषाधिकारों के ऊपर कोई अधिकार नहीं मिलेगा।

30. कार्यवाही क्षेत्र में दिए गए प्रावधान को छोड़कर, अनुज्ञप्ति की अवधि के दौरान अनुज्ञप्ति भवन के किसी भी हिस्से को स्थायी या अस्थायी रूप से किसी अन्य को हस्तांतरित, आवंटित या अलग नहीं करेगा।

XXX

XXX

XXX

41. प्रासंगिक खंड की शर्तों के पहले अनुज्ञप्ति समाप्त होने की स्थिति में, अनुज्ञप्तिधारी शांतिपूर्ण तरीके से परिसर खाली करेंगे और अनुज्ञापक के सभी बकाया का तुरंत भुगतान करेंगे।

42. अनुज्ञप्ति के किसी भी नियम और शर्त के भंग की स्थिति में, अनुज्ञापक अनुज्ञप्ति को समाप्त और प्रतिसंहरण कर देगा। प्रतिसंहरण किए जाने पर, अनुज्ञप्तिधारियों का यह कर्तव्य होगा कि वे बिना किसी प्रतिरोध और बाधा के परिसर छोड़ दें और खाली कर दें और परिसर का पूरा नियंत्रण अनुज्ञापक को दे दें।

43. यदि अनुज्ञप्तिधारी अनुज्ञप्ति शुल्क की शर्तों में चूक करते हैं या उक्त पांच सितारा होटल भवन में व्यवसाय करना बंद कर देते हैं या अनुज्ञप्ति की किसी भी शर्त को पूरी तरह से या अन्यथा भंग करते हैं, तो अनुज्ञापक भंग को दूर करने के लिए अनुज्ञप्तिधारियों को लिखित रूप में नोटिस दे सकता है और यदि अनुज्ञप्तिधारी अनुज्ञापक द्वारा निर्धारित उचित अवधि के भीतर ऐसा करने में विफल रहता है, तो अनुज्ञापक तुरंत अनुज्ञप्ति समाप्त कर सकता है

XXX

XXX

XXX

45. अनुज्ञप्ति वास्तव में निर्धारित होगा और निम्नलिखित घटनाओं में से किसी में भी अनुज्ञप्तिधारियों को मुआवजे के किसी भी अधिकार के बिना अनुज्ञापक को कब्जा/व्यवसाय हस्तांतरित किया जाएगा:-

क. यदि अनुज्ञप्तिधारी कोई व्यक्ति है या यदि कोई फर्म है, तो उक्त फर्म में कोई भागीदार मर जाएगा या किसी भी समय दिवालिया घोषित किया जाएगा या उसके खिलाफ अपनी संपत्ति के प्रशासन के लिए कोई प्राप्त आदेश या आदेश होगा या वह तत्काल प्रभाव से लागू किसी दिवालिया अधिनियम के तहत परिसमापन या संयोजन के लिए कोई कार्यवाही करेगा या अपने प्रभावों का कोई हस्तांतरण या असाइनमेंट करेगा या लेनदारों के साथ कोई व्यवस्था या संयोजन करेगा या निलंबित कर देगा। भुगतान करेगा या एक नया भागीदार पेश करेगा या साझेदारी के संविधान को बदल देगा या यदि फर्म साझेदारी अधिनियम के तहत भंग हो जाती है; या

ख. यदि कंपनी होने के नाते अनुज्ञप्तिधारी कोई संकल्प पारित करेंगे या अदालत अपने मामलों के परिसमापन के लिए आदेश देगी या ऋणपत्र धारकों की

ओर से एक रिसीवर या प्रबंधक नियुक्त किया जाएगा या ऐसी परिस्थितियां उत्पन्न हुई होंगी जो अदालत या ऋणपत्र धारकों को आदाता या प्रबंधक नियुक्त करने का अधिकार देती हैं।

बशर्ते कि ऐसा निर्धारण कार्रवाई या उपचार के किसी भी अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा जो अनुज्ञापक को अर्जित हुआ होगा या उसके बाद प्राप्त होगा।

XXX

XXX

XXX

48. हर 33 साल के बाद अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाया जाएगा बशर्ते कि प्रत्येक ऐसे समय पर अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि देय होने से ठीक पहले 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। वृद्धि के निर्धारण के लिए प्रतिशत वृद्धि प्रासंगिक समय पर भूखंड के बाजार मूल्य पर निर्भर करेगी। इस संबंध में, अनुज्ञापक का निर्णय अंतिम और अनुज्ञप्तिधारियों के लिए बाध्यकारी होगा।

3. अनुज्ञप्ति समझौते के प्रावधानों के संदर्भ में, पांच सितारा होटल को उसमें निर्धारित समय सीमा के अनुसार सख्ती से स्थापित किया जाना था और अनुज्ञप्ति स्वयं 11 मार्च 1981 से 99 साल की अवधि के लिए थी। ऊपर दिए गए खंड 29 के संदर्भ में, याचिकाकर्ता को कार पार्किंग, साइकिल और स्कूटर स्टैंड, एक शॉपिंग आर्केड, बैंकों, कार्यालयों और अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए उप-अनुज्ञप्ति बनाने की अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता को यह अधिकार दिए जाने के दौरान खंड 30 के संदर्भ में इमारत या उसके किसी भी हिस्से को स्थायी रूप से या अस्थायी रूप से स्थानांतरित करने, सौंपने या अलग करने से रोक दिया गया था।

4. खंड 48 ने अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि का प्रावधान किया जो हर 33 वर्ष में इस शर्त के साथ देय था कि अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि 33 साल की पिछली अवधि में तत्काल प्रचलित 100% से अधिक नहीं होगी। परिषद को वृद्धि का निर्धारण करते समय भूखंड के बाजार मूल्य पर विचार करने का अधिकार था जैसा कि प्रासंगिक समय पर प्रचलित था। अनुज्ञप्ति समझौते के संदर्भ में, मूल अनुज्ञप्ति शुल्क सालाना और अग्रिम रूप से देय 1 करोड़ 45 लाख रुपये निर्धारित किया गया था।

5. अभिलेख आगे बताते हैं कि विचाराधीन भूमि के निपटान को शीर्षक एस.एस. सोबती बनाम भारत संघ अन्य³ वाली एक रिट याचिका के माध्यम से चुनौती दी गई थी, याचिकाकर्ता ने पूरे लेनदेन पर आपत्ति करते हुए कहा कि रिट याचिकाकर्ता को राजनीतिक कारणों से अनुज्ञप्ति दी गई थी और यह समझौता स्वयं सार्वजनिक हित का उल्लंघन था क्योंकि नीलामी या निविदा प्रक्रिया में संपत्ति को जो कीमत मिल सकती थी, उससे कम कीमत पर यह निष्कर्ष निकाला गया था।

6. जैसा कि ऊपर देखा गया है, उठाई गई विभिन्न आपत्तियों के बीच, याचिकाकर्ता ने बातचीत की व्यवस्था के माध्यम से अनुज्ञप्ति के अनुदान पर भी सवाल उठाया। उपरोक्त चुनौती को नकारते हुए, एस.एस. सोबती मामले में न्यायालय की खण्ड पीठ ने निम्नलिखित निर्णय दिया:-

“8. पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911 की खंड 238(2)(ख) के आधार पर याचिकाकर्ता की चुनौती इस तर्क पर आधारित है कि धारा 238 (2)(ग) समिति की सभी संपत्ति समिति के अधिक्रमण पर राज्य सरकार में निहित होती है। यह तर्क दिया जाता है कि श्री पी. एन. बहल, इसलिए, चौथे प्रतिवादी को अनुज्ञप्ति नहीं दे सकते। वर्तमान मामले में इस बिंदु का कोई सार नहीं है क्योंकि नई दिल्ली नगर समिति को 27 फरवरी, 1980 को हटा दिया गया था। विचाराधीन भूखंड न तो समिति के अधिकार में था और न ही उस तारीख को या उसके बाद भी समिति की संपत्ति थी। 1978 में आवंटन रद्द कर दिया गया था, इसलिए यह सवाल नहीं उठा। यह 17 फरवरी, 1981 को पत्र संलग्नक 'प्र-11' द्वारा दायर किया गया था जिसमें सरकार को कारण बताओ नोटिस के जवाब के साथ दायर किया गया था कि इस भूमि को नई दिल्ली नगर समिति के निपटान में रखा गया था ताकि 1982 के एशियाई खेलों की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए एक 5 सितारा होटल स्थापित किया जा सके।

इस पत्र में यह कहा गया था कि एक औपचारिक पट्टा बाद में तैयार किया जाएगा, लेकिन होटल आवास की आवश्यकता को पूरा करने के लिए भूमि आवंटित की जा रही थी और होटल का निर्माण नई दिल्ली नगर समिति द्वारा किया जाना था। यह प्रावधान किया गया था कि किसी अन्य पक्ष के पक्ष में भूमि को खाली नहीं किया जाना चाहिए, लेकिन होटल के निर्माण और संचालन के लिए ऐसी व्यवस्था की जा सकती है जिसमें भूखंड को खाली करना शामिल नहीं होगा। इस प्रकार, भूमि को नई दिल्ली नगर समिति के निपटान में रखा गया था, जिसे पहले ही हटा दिया गया था और इसलिए इस भूमि के संबंध में आवंटन (जो पट्टा बनने वाला था) द्वारा दी गई शक्तियों का प्रयोग केवल श्री पी.एन. बहल द्वारा अधिनियम की धारा 238(2)(ख) के तहत किया जाना है। चूंकि इस व्यवस्था के संबंध में एक मुकदमा लंबित था, ऐसा प्रतीत होता है कि

मार्च 1981 में दिल्ली ऑटोमोबाइल्स (पी.) लिमिटेड के पक्ष में अनुज्ञप्ति के परिणामस्वरूप एक समझौता हुआ था।

9. इसलिए संव्यवहार अधिनियम की धारा 238 (2)(ग) से प्रभावित नहीं है क्योंकि श्री पी.एन. बहल, जिन्हें अभिव्यक्ति की सुविधा के उद्देश्य से उस समिति के प्रशासक के रूप में वर्णित किया जा सकता है, धारा 238 (2)(ग) के तहत भारत संघ में निहित किसी भी संपत्ति का हस्तांतरण या विक्रय नहीं कर रहे थे, बल्कि केंद्र सरकार द्वारा अपनी भूमि के आवंटन के अनुसार कार्य कर रहे थे। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया है कि बाद का संव्यवहार अमान्य है क्योंकि संविधान के अनुच्छेद 299 का अनुपालन नहीं किया गया था। हालांकि, आवंटन पत्र से यह स्पष्ट है कि सूचना दी गई है और बाद में एक औपचारिक पट्टा विलेख तैयार किया जाना है। यदि ऐसा कोई पट्टा नहीं दिया जाता है और संव्यवहार विचार के अनुसार नहीं होता है, तो निश्चित रूप से, जिस अनुज्ञप्ति के द्वारा होटल की स्थापना और संचालन किया जाना है, वह भी समाप्त हो जाएगा। हालांकि, आवंटन की शर्तों को देखते हुए, जिसके बाद एक औपचारिक पट्टा दिया जाना है, यह स्पष्ट है कि जो हुआ है वह यह है कि नई दिल्ली नगर समिति मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल (पी.) लिमिटेड, की एजेंसी द्वारा एक होटल स्थापित कर रही है और यह वही है जिसे आवंटन द्वारा विचार किया गया था। आम तौर पर आवंटन और विक्रय आदि के मामले में पहले अस्थायी कार्रवाई करने और फिर बाद में औपचारिक विलेख तैयार करने की प्रथा है, क्योंकि इसे पूरा करने में समय लगता है।

10. यह हमें अगले प्रश्न पर लाता है जो यह है कि क्या चौथे प्रतिवादी को राजनीतिक विचारों पर यह अनुज्ञप्ति दिया गया है। हमें वास्तव में ऐसा नहीं लगता है कि यह प्रश्न उत्पन्न होता है। तथ्य काफी स्पष्ट हैं। मूल रूप से, यह होटल भूखंड मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल (पी.) लिमिटेड, को 1976 में निविदाएं प्राप्त होने के बाद को दिया गया था। हमारे ध्यान में लाए गए तथ्यों से ऐसा प्रतीत होता है कि कुछ प्रसिद्ध होटल व्यवसायियों सहित कई निविदाकार थे।

उच्चतम प्रस्ताव मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल (पी.) लिमिटेड का था हमें दरों के कुछ तुलनात्मक आंकड़े दिखाए गए हैं जिन दरों पर मौर्य होटल और ताज होटल को कमोबेश इसी अवधि में सही हस्तांतरण के लिए भूखंड दिए गए थे, हमें प्रारंभिक अनुज्ञप्ति-शुल्क कम नहीं प्राप्त होता है। इस प्रकार, यदि प्रारंभिक चरण में लेन-देन एक उपयुक्त प्रक्रिया के अनुसार किया गया था, तो बाद की सभी घटनाएं उसी से प्रवाहित होंगी। वे घटनाएँ थीं, आवंटन को रद्द करना, जिससे 1979 में मुकदमा दायर करने के प्रारंभिक हस्तांतरण और मुकदमे में समझौता समाप्त हो गया। यह कहा जा सकता है कि मुकदमे से समझौता करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, और यहां तक कि यह भी सुझाव दिया गया है कि विशिष्ट प्रदर्शन का मुकदमा प्रतिभाशाली नहीं था। हम इस प्रश्न में नहीं जा सकते, क्योंकि न्यायालय कि एक डिक्री को साथ में लगाया था। जैसा कि विद्वान सॉलिसिटर जनरल ने बताया, मुकदमा लंबित होने के दौरान किसी नए पक्ष को होटल लेने के लिए सहमत करना मुश्किल होगा। यह ध्यान में रखते हुए कि होटल स्थापित करने के लिए बड़ा निवेश आवश्यक है हम इस बात पर सहमत हैं कि किसी तीसरे पक्ष के होटल को लेना लगभग असंभव होगा जिसे वादी के पक्ष में मुकदमा सुनाए जाने की स्थिति में वह खो सकता है। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अनुज्ञप्ति शुल्क रु. 37.78 लाख रुपये से रु.1.45 करोड़ रुपये तक बढ़ा दिए गए हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि भारत संघ और नई दिल्ली नगरपालिका समिति की आर्थिक स्थिति 1976 या 1977 की मूल निविदा की तुलना में बदतर नहीं है।

11. अभी बताए गए तथ्य के अलावा, अब हम याचिकाकर्ता के इस तर्क की जांच कर सकते हैं कि नई दिल्ली नगर समिति इस व्यवस्था में प्रवेश करने का एकमात्र तरीका खुली सार्वजनिक निविदाओं की जांच करना था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अन्य सभी विधियाँ वर्जित हैं। हम इस बात से सहमत नहीं हो सकते। यहां तक कि *रमण दयाराम शेटी के मामले में* (ए.आई.आर. 1979 एस.सी. 1628) में भी सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि निविदाएं आमंत्रित किए बिना बातचीत के आधार पर रेस्तरां देने के लिए प्राधिकरण खुला था। वह

मामला इस बात पर आधारित था कि क्या हुआ जब वास्तव में निविदाएं आमंत्रित की गई थीं। यह सवाल कि क्या खुली निविदाएं आमंत्रित की जानी हैं और आम तौर पर जनता को किसी विशेष संव्यवहार में भाग लेने की अनुमति है, उस संव्यवहार की प्रकृति पर अधिक निर्भर करता है। पसंद का क्षेत्र स्वाभाविक रूप से जितना संभव हो उतना बड़ा होना चाहिए। आम तौर पर, संव्यवहार का विषय यह नियंत्रित करता है कि किस प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए। यदि किसी भवन का निर्माण करना है, तो आम तौर पर स्वीकृत पैटर्न मान्यता प्राप्त ठेकेदारों को अपनी निविदाएं जमा करने की अनुमति देना है। एक संव्यवहार में जिसमें वित्तीय प्रतिबद्धता जैसे कि एक होटल भवन में निवेश और उस होटल को चलाने की बाध्यता दोनों शामिल थे, पसंद का क्षेत्र स्पष्ट रूप से बहुत सीमित था। यह सर्वविदित है कि भारत में होटल उद्योग ज्यादा विकसित नहीं है। बड़े शहरों में भी मुट्ठी भर होटल ही पाए जाते हैं। संव्यवहार की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, हम सोचते हैं कि नई दिल्ली नगर समिति के लिए यह पर्याप्त होगा कि वह कुछ मान्यता प्राप्त होटल व्यवसायियों और उस प्रकार के अन्य लोगों से पूछे जो इस प्रकार की एक बड़ी परियोजना शुरू करने में सक्षम हैं और एक प्रतिबंधित निविदा बनाने के लिए आवश्यक वित्त जुटाने में सक्षम हैं। ऐसे मामले में परियोजना की व्यवहार्यता और इसका अंतिम सफल समापन है - यह इस सवाल से अधिक महत्वपूर्ण है कि क्या निविदाकर्ता से बड़ी या कम राशि प्राप्त की जा सकती है। इस तरह का विश्लेषण सभी बड़े निर्माण निविदाओं में किया जाना चाहिए। यह कहना हमारा काम नहीं है कि यह कैसे किया जाना चाहिए, लेकिन हम 1976 में निविदा और प्रारंभिक भुगतान के तरीके में कुछ भी अवैध नहीं मानते हैं। अगला चरण तब आया जब 1977 में इस पूरी परियोजना को रद्द कर दिया गया था। इसके रद्द होने के बाद, संव्यवहार को फिर से खोलने और होटल बनाने का सवाल एशियाई खेलों की निकटता के कारण उठा, जिसने नई दिल्ली में होटल आवास की कमी को सभी को स्पष्ट कर दिया। उस स्तर पर परियोजना को परित्याग करना के निर्णय को उलटने का सवाल था। यह ध्यान

दिया जा सकता है कि यदि यह केवल एक राजनीतिक प्रश्न होता, तो पुरानी निविदा स्वीकार की जा सकती थी, जो अनुज्ञप्ति शुल्क के रूप में सालाना रु.37.78 लाख। भूमि के मूल्य में वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, ऐसा लगता है कि नई दिल्ली नगर समिति ने ध्यान रखा कि यह आंकड़ा बढ़ाया गया और यह सालाना 1.45 करोड़ रुपये है, जो कम नहीं है। कम से कम हम यह नहीं समझते हैं कि परियोजना को पुनर्जीवित करना अवैध क्यों है, विशेष रूप से जब यह आगामी एशियाई खेलों, 1982 को देखते हुए स्पष्ट रूप से आवश्यक हो गया था।

12. यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि एक करोड़ 45 लाख रुपये की राशि का भुगतान होटल की कमाई में से किया जाना है और इसलिए इसे होटल व्यवसाय से अर्जित करना पड़ता है। चूँकि होटल सार्वजनिक उद्देश्य के लिए है, इसलिए एक सीमा है जिसके लिए राशि जुटाई जा सकती है। अनुज्ञप्ति का उद्देश्य ऐसा है कि इसके लिए एक बड़ी इमारत के बहुत तेजी से निर्माण की आवश्यकता होती है। हमें ऐसा नहीं लगता कि ऐसे कई लोग हैं जो तेज गति से एक बड़ी इमारत बनाने का काम कर सकते हैं। यदि कुछ ऐसे हैं जो केंद्र सरकार और नई दिल्ली नगर समिति द्वारा लिए गए निर्णय से प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुए हैं, तो उन्होंने इस न्यायालय का रुख नहीं किया है। इन परिस्थितियों में, हम यह नहीं पाते हैं कि संव्यवहार को अपने आप में एक राजनीतिक कार्य के रूप में माना जा सकता है।

13. संसद में 7वें प्रत्यर्थी द्वारा उसी मुद्दे पर बहस में जो कहा गया था, उसका कुछ संदर्भ दिया गया था जो हमारे सामने है। कहा जाता है कि संबंधित मंत्री ने इस निर्णय को राजनीतिक बताया। हम उस बहस से बिल्कुल भी चिंतित नहीं हैं। लेकिन, संयोग से यह उल्लेख किया जा सकता है कि मंत्री ने कहा कि अनुज्ञप्ति नहीं दी गयी थी क्योंकि सरकार बदल गई थी, और फिर यह कहा गया था कि; यह सरकार एक राजनीतिक निर्णय भी ले सकती है और सरकार ने नई दिल्ली नगर समिति को भूखंड देने का फैसला किया। इसका किसी भी तरह से यह मतलब नहीं है कि चौथे प्रतिवादी को भूखंड आवंटित

करने का निर्णय एक राजनीतिक निर्णय था क्योंकि ऐसा लगता है कि यह पहले से वर्णित घटनाओं से निकला है। वास्तव में ऐसा लगता है कि मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल (पी.) लिमिटेड., के पक्ष में भूखंड आवंटित करने का निर्णय बहुत पहले लिया गया था और उसी से संबंधित राजनीति बाद में उत्पन्न हुई। हम उन राजनीतिक मामलों से चिंतित नहीं हैं। हमें संव्यवहार की वैधता और यह तथ्य देखना होगा कि यह मनमाना नहीं था। हमारा विचार है कि निर्णय मनमाना नहीं था, बल्कि उन परिस्थितियों से उत्पन्न हुआ जब इस भूखंड को मूल मुकदमा से चौथे प्रतिवादी, मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल (पी.) लिमिटेड, को एक होटल के निर्माण और संचालन के लिए, अनुज्ञप्ति दिया जाना था। परन्तु 1977 में संव्यवहार रद्द कर दिया गया था जिससे मुकदमा दायर किया गया था। जब संव्यवहार का नवीनीकरण किया जाता था, तो इसे उसी पक्ष को दिया जा सकता था और यह विशेष रूप से तब होता है जब संबंधित पक्ष द्वारा अनुज्ञप्ति शुल्क की बहुत अधिक राशि पर सहमति व्यक्त की जाती थी। हम तदनुसार याचिका को सीमित रूप से खारिज कर देंगे।

याचिका खारिज की गई”

7. अनुज्ञप्ति समझौते के संदर्भ में प्रदत्त अधिकारों के अनुसार, याचिकाकर्ता को पट्टे की मूल अवधि के दौरान ही उप-अनुज्ञप्ति बनाने के लिए कहा जाता है। उन उप-अनुज्ञप्तियों का विवरण सामूहिक रूप से संलग्नक पी-6 के रूप में रिकॉर्ड पर रखा गया है। याचिकाकर्ता 10 सितंबर 1985 के एक पत्र पर भी भरोसा करते हैं, जिसके संदर्भ में उत्तरदाताओं ने परिसर को कार्यालयों, बैंकों और अन्य वाणिज्यिक स्थापनाओं को अनुज्ञप्ति देने की अनुमति देने के लिए उप-अनुज्ञप्ति समझौते करने की अनुमति दी थी। 17 नवंबर 1989 को, एक पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए भी आवेदन किया गया था और इसके पक्ष में विधिवत प्रदान किया गया था।

8. 04 फरवरी 1994 को याचिकाकर्ता ने दुकान/कार्यालय स्थान संख्याओं 28, 29, 30 और 31 जो विश्व व्यापार केंद्र के भूतल पर स्थित हैं के संबंध में मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ एक उप-अनुज्ञप्ति समझौता किया। उस समझौते के खंड 15 के संदर्भ में, उप-अनुज्ञप्तिधारी को किसी भी अवैध गतिविधि को करने से प्रतिबंधित किया गया था और इसकी शर्तों के उल्लंघन के मामले में, उप-अनुज्ञप्ति को समाप्त किया जा सकता है। उप-अनुज्ञप्तिधारी को किसी भी व्यवसाय या गतिविधि को करने से सावधान किया गया था जिसे मूल अनुज्ञप्ति समझौते में निर्धारित किसी भी नियम और शर्तों का उल्लंघन माना जा सकता है। मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड ने मूल रूप से उप-अनुज्ञप्ति समझौते के संदर्भ में श्री अमरेश बहादुर को नामित किया था। 25 अप्रैल 2011 को या उसके आसपास, श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी को उनके स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया था। 31 मार्च 2016 और 04 मई 2016 को, मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन को 04 फरवरी 1994 के मूल उप-अनुज्ञप्ति समझौते पर किए गए समर्थन के माध्यम से नामित के रूप में प्रतिस्थापित किया गया था।

9. याचिकाकर्ता द्वारा यह दावा किया गया है कि सुश्री गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी ने 1 मई 2016 को मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में 'विक्रय, खरीद और हस्तांतरण का पूर्ण और अंतिम समझौता' शीर्षक से चार

दस्तावेजों को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़े। यह याचिकाकर्ता का विशिष्ट और प्रबलित मामला है कि उपरोक्त हस्तांतरण उपकरणों को श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी द्वारा उसकी सहमति या जानकारी के बिना निष्पादित किया गया था।

10. इसके बाद कहा जाता है कि उपरोक्त विक्रय समझौतों को संबंधित उप-पंजीयक के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया है। 12 जनवरी 2017 को, डाक टिकट कलेक्टर ने याचिकाकर्ता को एक नोटिस जारी किया जिसमें उसे मूल अनुज्ञप्ति समझौता प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी। याचिकाकर्ता ने 08 जून 2018 को एक जवाब प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया था कि यह केवल परिषद द्वारा दी गई अनुज्ञप्ति थी जबकि डाक टिकट कलेक्टर ने इस उपकरण को पट्टे के रूप में देखा था। 26 जून 2018 को, डाक टिकट कलेक्टर ने अनुज्ञप्ति समझौते को पट्टे की प्रकृति का घोषित करते हुए एक आदेश पारित किया और घाटे वाले डाक टिकट शुल्क के भुगतान के लिए परिणामी निर्देश तैयार किए।

11. इस बीच और सुश्री गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी द्वारा निष्पादित किए गए स्थानांतरण दस्तावेजों की प्रस्तुति के बारे में जानने पर, याचिकाकर्ता ने 12 जुलाई 2018 के पत्राचार को संबोधित किया जिसमें उन्हें वापस लेने की आवश्यकता थी और पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए कथित उपकरणों को तुरंत

रद्द कर दें। यह विशेष रूप से कहा गया था कि ऊपर उल्लिखित दो व्यक्तियों में से किसी को भी उप-अनुज्ञप्ति प्राप्त परिसर के स्वामित्व को बेचने या स्थानांतरित करने का अधिकार नहीं था और जो परिषद के पास निहित था। उपरोक्त पत्राचार पर कार्रवाई करने के उद्देश्य से, मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन ने 17 जुलाई 2018 को अपने पत्र के माध्यम से उप-पंजीयक को उपरोक्त लेनदेन से हटने के अपने इरादे से अवगत कराया और इसके परिणामस्वरूप प्राधिकरण से इसके संबंध में आगे की कार्रवाई नहीं करने का अनुरोध किया।

12. ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता ने उप-पंजीयक द्वारा 26 जून 2018 के आदेश को पारित करने के बारे में परिषद को विभिन्न संचारों के माध्यम से सूचित किया है जिन्हें अभिलेख में रखा गया है। समानान्तर रूप से, इसने **भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899**⁴ की धारा 56 के तहत **मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकरण**⁵ के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका को भी प्राथमिकता दी, जिसमें जिसमें डाक टिकट कलेक्टर द्वारा उठाए गए दृष्टिकोण और 26 जून 2018 के उक्त आदेश में सन्निहित दृष्टिकोण की आलोचना की गई। कहा जाता है कि उपरोक्त संशोधन उक्त प्राधिकारी के समक्ष लंबित है।

13. उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका विचाराधीन रहने के दौरान, डाक टिकट कलेक्टर ने घाटे वाले डाक टिकट शुल्क की वसूली के लिए कठोर उपाय अपनाए जिससे

याचिकाकर्ता को 2018 का रि.या.(सि.)11232 को इस न्यायालय के समक्ष दाखिल करने के लिए विवश किया गया था। 25 अक्टूबर 2018 को, अदालत ने उस रिट याचिका का निपटारा किया जिसमें डाक टिकट कलेक्टर को कोई भी दंडात्मक कदम उठाने से रोक दिया गया था, जब तक कि सीसीआरए प्राथमिकता दी गई पुनरीक्षण याचिका पर अंतिम निर्णय नहीं लेता।

14. 20 मई 2019 को, परिषद ने **नई दिल्ली नगर परिषद अधिनियम, 1994⁶** की धारा 247 द्वारा प्रदत्त शक्तियों के कथित प्रयोग में एक विध्वंस आदेश जारी किया था, जिसमें आरोप लगाया गया था कि परिसर के कुछ हिस्सों का निर्माण स्वीकृत भवन योजनाओं का उल्लंघन करते हुए किया गया था। कहा जाता है कि याचिकाकर्ता ने शुरू की गई उपरोक्त प्रक्रिया पर आपत्ति जताई और अंततः 2019 का रि.या.(सि.) 6239 के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। 29 मई 2019 को पारित एक विस्तृत आदेश के माध्यम से, अदालत ने प्रथमदृष्टया पाया कि 22 मार्च 2019 के मांग नोटिस के साथ-साथ 20 मई 2019 के विध्वंस आदेश में निहित दुरुपयोग के आरोपों और दंड की मांग असमर्थनीय थी। प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर उचित विचार करने पर, न्यायालय ने पूर्व उल्लिखित दो आदेशों को प्रास्थगन में रखा। हमें सूचित किया जाता है कि उपरोक्त रिट याचिका अभी भी इस न्यायालय में विचाराधीन है।

15. यह भी अभिलेख में आया है कि इस बीच, परिषद ने याचिकाकर्ताओं को स्विमिंग पूल, रेस्तरां, नाइट क्लब/डिस्कोथेक, वेलनेस स्पा आदि के लिए विभिन्न संचालन अनुज्ञप्तियों के संबंध में नवीनीकरण के अधिकारों से भी इनकार कर दिया है जिससे उन्हें 2019 का रि.या.(सि.)6239 में अलग-अलग आवेदन दायर करने के लिए बाध्य होना पड़ा। उन आवेदनों पर जारी निर्देशों के अनुसार, उन अनुज्ञप्तियों को समय-समय पर अस्थायी आधार पर बढ़ाया गया है। 13 फरवरी 2020 को, प्रतिवादी ने एक साथ दो कार्रवाई शुरू की। इसने सबसे पहले उस तारीख का एक डिमांड नोटिस उठाया, जिसका उद्देश्य 11 मार्च 2014 से 98 करोड़ रुपये प्रति वर्ष की दर से गणना किए गए अनुज्ञप्ति शुल्क के अवशिष्ट के रूप में ब्याज, अवशिष्ट के साथ-साथ वैधानिक भुगतान के कथित गैर-भुगतान के रूप में आईएनआर 1063,74,59,852/- देय राशि की वसूली करना था।

16. यह ध्यान देना उचित हो जाता है कि उपरोक्त सूचना 1994 के अधिनियम की धारा 141 और 416 की समझ पर आधारित है और उत्तरदाताओं का यह मत है कि अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 48 के संदर्भ में रखी गई 100% की सीमा 1994 के अधिनियम की धारा 141 (2) की आवश्यकता के साथ असंगत है और जो परिषद को यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य करती है कि बेची गई, पट्टे पर दी गई या अन्यथा हस्तांतरित की गई कोई भी संपत्ति उस मूल्य पर होगी जो

"सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा" में प्राप्त की जा सकती थी। 1994 के अधिनियम की धारा 141 और 416 को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"141.अचल संपत्ति का निपटान।- (1) अध्यक्ष, परिषद की मंजूरी से, परिषद से संबंधित किसी भी अचल संपत्ति को पट्टे पर दे सकता है, बेच सकता है, किराए पर दे सकता है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकता है।

(2) जिस प्रतिफल के लिए किसी अचल संपत्ति को बेचा जा सकता है, पट्टे पर दिया जा सकता है या अन्यथा हस्तांतरित किया जा सकता है, वह उस मूल्य से कम नहीं होगा जिस पर ऐसी अचल संपत्ति को सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा में बेचा जा सकता है, पट्टे पर दिया जा सकता है या अन्यथा हस्तांतरित किया जा सकता है।

3. धारा 140 या इस धारा के तहत परिषद की मंजूरी या तो आम तौर पर मामलों किसी भी वर्ग के लिए या विशेष रूप से किसी विशेष मामले के लिए दी जा सकती है।

4. इस अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में निर्दिष्ट किसी भी शर्त या सीमा के अधीन, धारा 140 और इस धारा के पूर्वगामी प्रावधान इस अधिनियम के तहत या किसी भी उद्देश्य के लिए परिषद से संबंधित संपत्ति के प्रत्येक निपटान पर लागू होंगे।

5. धारा 140 की उप-धारा (1) के तहत संपत्ति के निपटारे का प्रत्येक मामला अध्यक्ष द्वारा बिना किसी देरी के परिषद को सूचित किया जाएगा।

416. निरसन और बचत -(1) परिषद की स्थापना की तारीख से, पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911 (1911 का पंजाब अधिनियम 3), जैसा कि नई दिल्ली पर लागू होता है, नई दिल्ली के भीतर प्रभावी नहीं होगा।

(2) इस धारा की उप-धारा (1) के प्रावधानों के बावजूद;

(क) बनाई गई या जारी की गई कोई नियुक्ति, अधिसूचना, आदेश, योजना, नियम, प्रपत्र, सूचना या उपनियम और इस धारा की उप-धारा(1) में निर्दिष्ट अधिनियम के तहत दिया गया कोई अनुज्ञप्ति या अनुमति और परिषद की स्थापना से तुरंत पहले, जहां तक यह इस अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है, तब तक इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत लागू रहेगा और यह माना जाएगा कि यह किया गया है, जारी किया गया है या दिया गया है, जब तक कि किसी नियुक्ति, अधिसूचना, आदेश, योजना, नियम, प्रपत्र, सूचना या जारी किए गए उप-कानून या उक्त प्रावधानों के तहत दिए गए किसी भी अनुज्ञप्ति या अनुमति द्वारा प्रतिस्थापित नहीं किया जाता है।

(ख) परिषद की स्थापना से पहले नई दिल्ली नगर समिति द्वारा, उसके साथ या उसके लिए किए जाने वाले सभी ऋणों, दायित्वों और देनदारियों, किए गए सभी अनुबंधों और किए जाने वाले सभी मामलों और चीजों को इस अधिनियम के तहत परिषद द्वारा, उसके साथ या उसके लिए किया गया, माना जाएगा।

(ग) नई दिल्ली नगरपालिका समिति द्वारा किए गए सभी बजट अनुमान, आकलन, मूल्यांकन, माप या विभाजन जहां तक वे इस अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं हैं, तब तक लागू रहेंगे और इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत किए गए माने जाएंगे जब तक कि उक्त प्रावधानों के तहत परिषद द्वारा किए गए किसी भी बजट अनुमान, मूल्यांकन, माप या विभाजन द्वारा उनका स्थान नहीं ले लिया जाता है।

(घ) परिषद की स्थापना से ठीक पहले नई दिल्ली नगरपालिका समिति में निहित सभी चल और अचल संपत्तियां और उसमें निहित किसी भी प्रकार और प्रकार के सभी हित, नई दिल्ली नगरपालिका समिति द्वारा जो भी विवरण, उपयोग, आनंद या कब्जे के सभी अधिकारों के साथ परिषद में निहित होंगे।

(ङ) परिषद की स्थापना से ठीक पहले नई दिल्ली नगरपालिका समिति को देय सभी दरें, कर, शुल्क, किराया और अन्य राशि परिषद को देय मानी जाएगी।

(च) सभी दरें, कर, शुल्क, किराया, भाड़ा और अन्य शुल्क, जब तक वे परिषद द्वारा परिवर्तित नहीं किए जाते हैं, उसी दर पर लगाए जाते रहेंगे जिस पर वे इस अधिनियम के प्रारंभ से ठीक पहले नई दिल्ली नगरपालिका द्वारा लगाए जा रहे थे।

(छ) सभी वाद, अभियोजन और अन्य कानूनी कार्यवाहियां जो स्थापित की गई हों या जिनके द्वारा या नई दिल्ली नगरपालिका समिति के खिलाफ परिषद द्वारा या उसके खिलाफ जारी या स्थापित किया जा सकता है।

17. प्रत्यर्थियों ने आगे जोर देकर कहा कि 100% की सीमा राष्ट्रपति के संदर्भ निर्णय में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांतों के अनुरूप नहीं होगी, अर्थात् 2012⁷ के विशेष संदर्भ संख्या 1 में प्राकृतिक संसाधन आवंटन और जिसने उन सिद्धांतों को निर्धारित किया था जो आवश्यक रूप से सार्वजनिक संपत्तियों के हस्तांतरण का मार्गदर्शन करते हैं।

18. 13 फरवरी 2020 की मांग की सूचना नीचे दी गई है:-

“फाइल संख्या. यू-34031/02/2019/एस्टेट । कॉम. सं. 21690
नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
पालिका केंद्र: नई दिल्ली

सं. डी-69/एस.ओ. आई. (संपदा-)/2020

दिनांक:13.02.2020

11.03.2014 से प्रभाव के साथ अनुज्ञप्ति शुल्क के बकाया भुगतान
करने की मांग की सूचना

जबकि 11 मार्च, 1981 को नई दिल्ली नगर पालिका समिति और मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड के बीच 99 साल

की अवधि के लिए अनुज्ञप्ति का समझौता किया गया था, जो कि बाराखंभा रोड , नई दिल्ली में 6.0485 एकड़ भूमि के भूखंड पर एक होटल के निर्माण के लिए अनुज्ञप्ति समझौते के निष्पादन की तारीख से किया गया था।

जबकि मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड को अनुज्ञप्ति समझौते की शुरुआत की तारीख से 12 महीने की अवधि के भीतर एक पब्लिक लिमिटेड कंपनी का गठन करना था और उक्त पब्लिक लिमिटेड कंपनी को अनुज्ञप्ति के हस्तांतरण के लिए आवेदन करना था।

जबकि मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड ने एक पब्लिक लिमिटेड कंपनी अर्थात मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड का गठन किया।

जबकि नई दिल्ली नगर समिति और मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड के बीच 11 मार्च, 1981 के पहले के समझौते को जारी रखते हुए 22.04.1982 को अनुज्ञप्ति का समझौता किया गया था।

जबकि एनडीएमसी अधिनियम, 1994 के अधिनियमन के बाद, नई दिल्ली नगरपालिका समिति नई दिल्ली नगरपालिका परिषद बन गई।

जबकि दिनांकित 11.03.1981 अनुज्ञप्ति विलेख के अनुसार, अनुज्ञप्ति शुल्क रुपये निर्धारित किया गया था। उपर्युक्त संपत्ति के

संबंध में प्रति वर्ष 1.45 करोड़ रुपये, जिसका परिमाण 6.0485 एकड़ है।

जबकि दिनांक 22.04.1982 के अनुज्ञप्ति विलेख कि खंड-48 निम्नानुसार प्रदान किया गया है:-

"प्रत्येक 33 वर्ष के बाद अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाया जाएगा बशर्ते कि ऐसे प्रत्येक समय पर अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि 100% या वृद्धि देय होने से तुरंत पहले से अधिक न हो। वृद्धि के निर्धारण के लिए प्रतिशत वृद्धि प्रासंगिक समय पर भूखंड के बाजार मूल्य पर निर्भर करेगी। इस संबंध में अनुज्ञप्तिधारक का निर्णय अंतिम होगा और अनुज्ञप्तिधारियों के लिए बाध्यकारी होगा।

जबकि एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की धारा 141(1) और (2) निम्नानुसार प्रदान करती है:-

"अचल संपत्ति का निपटान। - (1) अध्यक्ष, परिषद की मंजूरी से, परिषद से संबंधित किसी भी अचल संपत्ति को पट्टे पर दे सकता है, बेच सकता है, किराए पर दे सकता है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकता है।

(2) जिस प्रतिफल के लिए किसी अचल संपत्ति को बेचा जा सकता है, पट्टे पर दिया जा सकता है

या अन्यथा हस्तांतरित किया जा सकता है, वह उस मूल्य से कम नहीं होगा जिस पर ऐसी अचल संपत्ति को सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा में बेचा जा सकता है, पट्टे पर दिया जा सकता है या अन्यथा हस्तांतरित किया जा सकता है।

जबकि एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की धारा 416(1) और (2) में निम्नलिखित प्रावधान हैं:-

"निरसन और बचत।- (1) परिषद की स्थापना की तारीख से, पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911 (1911 का पंजाब अधिनियम 3), जैसा कि नई दिल्ली पर लागू होता है, नई दिल्ली के भीतर प्रभावी नहीं होगा।

(2) इस खंड की उप-धारा (1) के प्रावधानों के बावजूद,-
(क) कोई नियुक्ति, अधिसूचना, आदेश, योजना, नियम, प्रपत्र, सूचना या उप-कानून और इस धारा की उप-धारा (1) में निर्दिष्ट अधिनियम के तहत दिया गया कोई अनुज्ञप्ति या अनुमति और परिषद की स्थापना से तुरंत पहले, जहां तक इस अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत तब तक लागू रहेगा और यह माना जाएगा कि यह किया गया है, जारी किया गया है या दिया गया है, जब तक कि इसे किसी नियुक्ति, अधिसूचना,

आदेश द्वारा प्रतिस्थापित नहीं किया जाता है। उक्त प्रावधानों के तहत बनाई गई या जारी की गई योजना, नियम, प्रपत्र, सूचना या उप-कानून या कोई अनुज्ञप्ति या अनुमति; दी गयी है

जबकि उपरोक्त खंड 48 का तात्पर्य अनुज्ञप्ति शुल्क की वृद्धि पर 100% की सीमा लगाने से है, महत्वपूर्ण रूप से, यही खंड प्लॉट के बाजार मूल्य को भी ध्यान में रखने का आदेश देता है।

जबकि, उपरोक्त के बावजूद, उक्त प्रतिबंध अन्यथा सार्वजनिक नीति के विरोध के अलावा एनडीएमसी अधिनियम में निर्धारित कानून के विपरीत है और इस प्रकार गैर-स्थायी, निष्क्रिय और अप्रवर्तनीय है; एनडीएमसी को इस हद तक बाध्य नहीं कर सकता है और न ही करता है कि वह केवल 100% तक की वृद्धि पर प्रतिबंध लगाये। उपरोक्त कानूनी स्थिति एनडीएमसी को अपनी अचल संपत्ति का सर्वोत्तम उपयोग करने का आदेश देती है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि इसका मूल्य सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा में मिलने वाले मूल्य से कम न हो।

जबकि भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के राष्ट्रपति संदर्भ निर्णय [(2012) 10 एससीसी1] के संदर्भ में एनडीएमसी के लिए यह अन्यथा अनिवार्य है कि एक सार्वजनिक निकाय के रूप में, यह सुनिश्चित करने का सर्वोत्तम प्रयास करता है कि जनता की कोई संपत्ति कम उपज देने वाली संपत्ति नहीं है, बल्कि यह कि वही अधिकतम लाभ देता है जो एक ऐसी प्रणाली को अपनाकर खुले

बाजार में प्राप्त किया जा सकता है जो इस तरह के अधिकतम लाभ की सुविधा प्रदान करता है।

जबकि इसकी अचल संपत्तियों से सर्वोत्तम वाणिज्यिक मूल्य की प्राप्ति भी एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की धारा 141 (2) के अनुसार एक अधिदेश है।

जबकि अनुज्ञप्ति समझौते आईबीआईडी के खंड 48 में दी गई 100% की सीमा एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की धारा 141 (2) के प्रावधानों के साथ असंगत है; यह भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त राष्ट्रपति संदर्भ निर्णय [(2012) 10 एससीसी 1] के अनुपात के साथ भी असंगत है।

जबकि 100% की यह सीमा एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की धारा 416 (2) के अर्थ के भीतर बाध्यकारी नहीं है।

जबकि एनडीएमसी को सलाह दी गई थी कि अनुज्ञप्ति शुल्क की वृद्धि को केवल रु.1.45 करोड़ प्रति वर्ष के 100% तक सीमित न रखा जाए, जैसा कि उक्त बढ़ी हुई राशि सामान्य रूप से प्रचलित बाजार मूल्य और विशेष रूप से अन्य समान/अभिन्न रूप से उपयोग की जाने वाली संपत्तियों से प्राप्त/लेने योग्य मूल्य की तुलना में काफी कम होगी, इसके अलावा यह जनहित के लिए हानिकारक होगी और इस प्रकार सार्वजनिक नीति के विपरीत होगी।

जबकि एनडीएमसी ने एसबीआई सीएपी द्वारा से निर्धारित मैसर्स बीएचएल के कब्जे में उपरोक्त संपत्ति की बाजार दर रखने के

लिए एक प्रस्ताव संख्या 15 (एल-1) दिनांकित 26.04.2016 पारित किया।

जबकि एनडीएमसी ने उसी प्रस्ताव में एक अंतरिम/अनंतिम उपाय के रूप में एक बढ़े हुए अनुज्ञप्ति शुल्क को तय करने और वसूल करने का भी निर्णय लिया, जिसकी गणना भूमि के बाजार मूल्य 11.03.2014 और भूखंड पर निर्मित क्षेत्र को लेकर की गई थी।

जबकि उपरोक्त निर्णय के अनुसार, दिसंबर 2016 के महीने में प्रभावी 11.03.2014 से प्रति वर्ष रु. @ 4.40 करोड़ की दर से एक अस्थायी मांग उठाई गई थी।

जबकि उपरोक्त को मैसर्स बीएचएल द्वारा रिट याचिका संख्या 484/2017 द्वारा से चुनौती दी गई थी, जिसका निपटारा माननीय उच्च न्यायालय ने अपने दिनांक 18.01.2017 के आदेश द्वारा किया था, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित प्रावधान किए गए थे:-

“7. विवादित अस्थायी बिलों को तदनुसार रद्द कर दिया जाता है और याचिकाकर्ताओं पर बढ़े हुए अनुज्ञप्ति शुल्क के लिए नए बिलों को जल्द से जल्द उठाने के लिए प्रत्यर्थी/एनडीएमसी को निर्देश जारी किए जाते हैं। उक्त बिलों को जारी करते समय, गणना करने का आधार लिखा जाएगा।

8. यह स्पष्ट किया जाता है कि इस आदेश को उस वाद के गुण-दोष पर एक अभिव्यक्ति के रूप में नहीं माना जाएगा जिसकी अदालत ने जांच नहीं की है। यदि भविष्य में याचिकाकर्ताओं द्वारा एक नई शिकायत उठाई जाती है, तो पक्षकार उन सभी याचिकाओं को लेने के लिए स्वतंत्र होंगे जो तथ्यों और कानून दोनों पर उनके लिए उपलब्ध हो सकती हैं।

9. लंबित आवेदनों के साथ याचिका का निपटारा किया जाता है।

जबकि एक अन्य रिट याचिका सं. 6953/2017 भी मैसर्स बीएचएल द्वारा दायर की गई थी जिसे दिल्ली के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपने दिनांकित 23.08.2017 आदेश द्वारा निपटाया गया था, जिसका प्रासंगिक हिस्सा नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"प्रत्यर्थी आज से चार सप्ताह के भीतर उपयुक्त/अंतिम बिल जारी करेगा। इस याचिका में आगे कोई आदेश नहीं मांगा गया है।

याचिका का निपटारा याचिकाकर्ता को उचित कार्यवाही में अन्य सभी दलीलों को उठाने की अतिरिक्त स्वतंत्रता के साथ किया जाता है, जिसे वह तत्पश्चात ले सकता है।

जबकि एसबीआई सीएपी ने अप्रैल, 2019 में निम्नलिखित दो अंतर्राष्ट्रीय संपत्ति परामर्श फर्मों द्वारा किए गए मूल्यांकन के आधार पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की:-

- (सीबीआई) साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड (सीबीआई), सीबीआई समूह का हिस्सा, आईएनसी...यूएसए
- नाइट फ्रैंक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (नाइट फ्रैंक), नाइट फ्रैंक समूह का हिस्सा

जबकि "रियायती नकदी प्रवाह" विधि को अपनाते हुए और ऐसी संपत्तियों पर निवेश पर वापसी की अपेक्षाओं के बारे में अपनी स्वतंत्र राय के आधार पर, दो मूल्यांकन उप-सलाहकारों यानी सीबीआई और नाइट फ्रैंक ने वार्षिक अनुज्ञप्ति शुल्क के बारे में निम्नलिखित मूल्यांकन किया जो मैसर्स बीएचएल को एनडीएमसी को भुगतान करने की आवश्यकता है:-

प्रति वर्ष के आधार पर संभावित अनुज्ञप्ति शुल्क (अनधिकृत क्षेत्र को छोड़कर)

भा.दं.सं. सीबीआई का नाम	संभावित अनुज्ञप्ति शुल्क की सीमा रु. 92.5 करोड़ से रु. 96.5 करोड़ (होटल रु. 51.7 करोड़ रु. 53.7 करोड़) (वाणिज्यिक ब्लॉक-रु. 40.8 करोड़ से रु. 42.8 करोड़)
-------------------------------	--

नाइट फ्रैंक	रु. 86.5 करोड़ से रु. 98. 0 करोड़ (होटल- रु. 42.5 करोड़ से रु. 50.0 करोड़) (वाणिज्यिक ब्लॉक -रु। 44.0 करोड़ से रु। 48.0 करोड़)
-------------	---

प्रति वर्ष आधार पर संभावित अनुज्ञप्ति शुल्क (अनधिकृत क्षेत्र सहित)

भा.दं.सं. का नाम	प्रभार्य संभावित अनुज्ञप्ति शुल्क की सीमा
सीबीआरई	रु. 92.70 करोड़ से रु. 96.70 करोड़ (होटल- रु. 51.7 करोड़ रु. 53.7 करोड़) (वाणिज्यिक ब्लॉक-रु. 41 करोड़ रु. 43 करोड़)
नाइट फ्रैंक	रु. 87 करोड़ रु. 98.50 करोड़ (होटल रु. 42.5 करोड़ से रु. 50.0 करोड़) (वाणिज्यिक ब्लॉक-रु. 44.50 करोड़ से रु. 48.50 करोड़)

जबकि एसबीआई सीएपी की रिपोर्ट को एनडीएमसी में सक्षम प्राधिकरण के समक्ष एजेंडा मद संख्या 45 (एल-05) के माध्यम से 20.12.2019 पर रखा गया था। एसबीआई सीएपी की रिपोर्ट इसके साथ अनुलग्नक-1 के रूप में संलग्न है।

जबकि एनडीएमसी द्वारा यह संकल्प लिया गया था कि नाइट फ्रैंक की एसबीआई सीएपी की सिफारिश के आधार पर, जैसा कि एसबीआई सीएपी की रिपोर्ट में परिलक्षित होता है, 11.03.2014 से प्रति वर्ष 98 करोड़ रुपये अनुज्ञप्ति शुल्क तय करना न्यायसंगत और उचित होगा यानी पहले 33 वर्षों की समाप्ति पर, अनुज्ञप्ति विलेख के अस्तित्व तक।

जबकि उपरोक्त अनुज्ञप्ति शुल्क का संकल्प और निर्धारण, 11.03.2014 से प्रभावी, अन्यथा एनडीएमसी अधिनियम, 1994 की खंड 141 (1) और (2) और राष्ट्रपति संदर्भ निर्णय [(2012) 10 एससीसी 1] के अनुसार है और सार्वजनिक नीति और सार्वजनिक हित के अनुरूप है।

जबकि एनडीएमसी 11.03.2014 से ने तदनुसार उक्त अनुज्ञप्ति शुल्क की मांग बढ़ाने का फैसला किया।

जबकि उसी समय, एनडीएमसी के ध्यान में आया कि एक ओर श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी और दूसरी ओर मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के बीच भूतल, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, बाबर रोड, नई दिल्ली-110001 में दुकानों/कार्यालय स्थान संख्या 28,29,30 और 31 वाली संपत्तियों के संबंध में विक्रय समझौते के रूप में एक उपकरण निष्पादित किया गया था। यह ध्यान देने योग्य है कि उपरोक्त दुकानें/कार्यालय स्थान विश्व व्यापार केंद्र में स्थित हैं अर्थात् मैसर्स बीएचएल द्वारा भूमि के भूखंड में निर्मित एक वाणिज्यिक ब्लॉक जो एनडीएमसी और मैसर्स बीएचएल के बीच अनुज्ञप्ति विलेख के अंतर्गत आता है।

जबकि उपरोक्त प्रकटीकरण से स्पष्ट रूप से पता चला कि मैसर्स बीएचएल ने अनुज्ञप्ति प्राप्त परिसर के हिस्से के संबंध में विक्रय, अलगाव और तीसरे पक्ष का हित बनाकर अनुज्ञप्ति विलेख का मौलिक उल्लंघन किया है।

जबकि एनडीएमसी ने अनुज्ञप्ति विलेख के नियमों और शर्तों के उपरोक्त लाइलाज और मौलिक उल्लंघन के लिए मैसर्स बीएचएल के अनुज्ञप्ति विलेख को रद्द/समाप्त करने का संकल्प लिया

एनडीएमसी उक्त मौलिक उल्लंघन से उत्पन्न एक स्वतंत्र कार्रवाई करने की प्रक्रिया में है।

जबकि एनडीएमसी के उपर्युक्त निर्णय के अनुसार, मैसर्स बीएचएल पर दिनांक 11.03.2024 से प्रभावी रु. 98 करोड़ प्रतिवर्ष कि दर से ब्याज के साथ, ब्याज के साथ बकाया अनुज्ञप्ति शुल्क का बकाया, ब्याज का बकाया एवं ब्याज के साथ वैधानिक भुगतान का बकाया के साथ अनुज्ञप्ति शुल्क के बकाया के रूप में रु. 1063,74,59,852/- (एक हजार तिरसठ करोड़ चौहत्तर लाख उनतालीस हजार आठ सौ बावन रुपये मात्र) की देयता बनती है।

जबकि उपर्युक्त राशि के लिए गणना का विवरण देने वाला एक विस्तृत लेखा विवरण इस आदेश के अनुलग्नक-II के रूप में संलग्न है।

इसलिए अब मैसर्स बीएचएल से इस पत्राचार की तारीख से 90 दिनों के भीतर तीन समान किश्तों में, रु.1063,74,59,852/-, रु का भुगतान करने की मांग की जाती है। पहली किश्त 13/03/2020 को देय है, दूसरी किश्त 12/04/2020 को देय है और तीसरी और अंतिम किश्त 12/05/2020, को देय है। ऐसा न करने पर, उपरोक्त राशि की वसूली के लिए आगे की आवश्यक कार्रवाई, जिस हद तक भुगतान नहीं किया गया है, ब्याज के साथ कानून के अनुसार की जाएगी।

एतद्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि मांग की यह सूचना समाप्ति की सूचना पर प्रतिकूल प्रभाव को डाले बिना है और मांग की गई राशि का भुगतान समाप्ति और समाप्ति के परिणामस्वरूप होने वाले परिणामों को ग्रहण नहीं करेगा, जैसे नुकसान की वसूली,

यदि कोई हो, और मजबूर होने पर कानून के अनुसार बेदखली की कार्यवाही करना है।

संलग्नक:जैसा कि ऊपर वर्णित किया गया है

(हरि सिंह)

डे. निदेशक (संपदा-1)

मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड (द ललित)

भारत होटल, बंगाली मार्केट,

नई दिल्ली-110001

प्रतिलिपि प्रेषित किये गए :-

1. अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ ।
2. सचिव अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ
3. वित्तीय सलाहकार एन.डी.एम.सी. निजी सचिव को सूचनार्थ
4. मुख्य लेखा परीक्षक, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ
5. मुख्य वास्तुकार को सूचनार्थ
6. निदेशक (एच/एल) को सूचनार्थ
7. निदेशक (ईबीआर) को सूचनार्थ

19. समाप्ति की कार्रवाई, जो उसी तारीख के अलग-अलग नोटिस से स्पष्ट होगी, सुश्री गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी द्वारा किए गए कथित हस्तांतरण पर आधारित थी, जिसमें उत्तरदाताओं का विचार था कि उस हित का निर्माण अनुज्ञप्ति समझौते का मौलिक उल्लंघन था। प्रत्यर्थियों का कहना है कि अनुज्ञप्ति समझौते के संदर्भ में, याचिकाकर्ता को केवल परिषद की पूर्व सहमति से उप-अनुज्ञप्ति बनाने का अधिकार दिया गया था और यह कि वह किसी भी मामले में, विषय संपत्ति को बेच या हस्तांतरित नहीं कर सकता था। प्रत्यार्थिगण , उपरोक्त के परिणामस्वरूप, तत्काल प्रभाव से अनुज्ञप्ति समझौते को समाप्त करने के लिए आगे बढ़े और याचिकाकर्ता को अनुज्ञप्ति प्राप्त परिसर पर अनधिकृत कब्जा करने वाला घोषित कर दिया।

20. 13 फरवरी 2020 की समाप्ति की सूचना नीचे उद्धरित कि गई है:-

“फाइल संख्या. यू-34031/02/2019 एस्टेट-1 कॉम. सं. 21690
नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
पालिका केंद्र: नई दिल्ली

सं. डी-70/501 एस्टेट/2020---- दिनांक:13/02/2020

समाप्ति का पत्राचार

जबकि नई दिल्ली नगर समिति और मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल प्राइवेट लिमिटेड के बीच 11 मार्च, 1981 को बार खंभा रोड नई दिल्ली में 6.0485 एकड़ के भूखंड पर एक होटल के

निर्माण के लिए अनुज्ञप्ति समझौते के निष्पादन की तारीख से 99 वर्ष की अवधि के लिए अनुज्ञप्ति का समझौता किया गया था।

जबकि मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड को उक्त पब्लिक लिमिटेड कंपनी का अनुज्ञप्ति प्रारंभ होने की तारीख से 12 महीने की अवधि के भीतर एक पब्लिक लिमिटेड कंपनी का गठन करना था।

जबकि मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स प्राइवेट लिमिटेड ने एक पब्लिक लिमिटेड कंपनी यानी मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड का गठन किया।

जबकि नई दिल्ली नगरपालिका समिति और मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड के बीच 11 मार्च, 1981 के पहले के समझौते को जारी रखते हुए 22.04.1982 को अनुज्ञप्ति का समझौता किया गया था।

जबकि एनडीएमसी अधिनियम, 1994 के अधिनियमन के बाद, नई दिल्ली नगर समिति नई दिल्ली नगर परिषद बन गई।

जबकि दिनांक 22.04.1982 के अनुज्ञप्ति विलेख के खंड-6 के बावजूद, जो समाप्ति से पहले एक नोटिस का प्रावधान करता है, एनडीएमसी द्वारा अनुज्ञप्तिधारी - मैसर्स बीएचएल द्वारा किए गए मौलिक खंड के कारण, तत्काल प्रभाव से अनुज्ञप्ति को संक्षिप्त रूप से समाप्त करने का निर्णय लिया गया है, जैसा कि नीचे दिया गया है।

जबकि दिनांकित 22.04.1982 अनुज्ञप्ति विलेख का खंड-11 निम्नानुसार प्रदान करता है:-

“अनुज्ञप्तिधारियों को किसी भी तरह से भूमि और उस पर भवन या उसके किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ अपने अधिकार और ब्याज या हिस्से को सौंपने या हस्तांतरित करने या किसी भी व्यक्ति को, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से, बिना अनुज्ञापक की पूर्व लिखित सहमति के साझा करने की स्वतंत्रता नहीं होगी। परंतु अनुज्ञप्तिधारियों को इस अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 29 में अनुबद्ध अनुज्ञप्ति संपत्ति को उप-अनुज्ञप्ति देने का अधिकार होगा।”

जबकि 22 अप्रैल 1982 के अनुज्ञप्ति विलेख का खंड-29, जैसा कि खंड-11 में उल्लिखित है, निम्नानुसार प्रदान करता है:-

“अनुज्ञप्तिधारी स्वयं पाँच सितारा होटल चलाएगा। हालांकि, अनुज्ञप्तिधारी कार पार्किंग, पार्किंग और शॉपिंग आर्केड के लिए साइकिल स्कूटर स्टैंड, बैंक कार्यालयों (शॉपिंग आर्केड के भीतर) आदि के लिए अनुज्ञप्ति की अवधि के भीतर उप-अनुज्ञप्ति की अनुमति दे सकते हैं। अनुज्ञप्तिधारी विभिन्न उप-अनुज्ञप्ति के संचालन और नियमों और विनियमों आदि के पालन के लिए आगे जिम्मेदार होंगे। अनुज्ञप्तिधारी आगे यह जवाब देने के लिए जिम्मेदार होगा कि उप-अनुज्ञप्तिधारियों को

अनुज्ञप्तिधारियों के अधिकारों और विशेषाधिकारों से बढ़कर कोई अधिकार नहीं मिलेगा।”

जबकि दिनांक 2.04.1982 के अनुज्ञप्ति विलेख का खंड-13 निम्नानुसार प्रदान किया गया है:-

“अनुज्ञप्तिधारियों के पास केवल नई दिल्ली नगर समिति द्वारा आवंटित भूमि के टुकड़े पर प्रवेश करने के लिए केवल इस भूमि के लिए अनुज्ञप्ति होगा, जो इस अनुज्ञप्ति समझौते में इसके बाद दिए गए कार्यों के निर्माण और निष्पादन के उद्देश्य से और भारत सरकार, पर्यटन विभाग द्वारा निर्धारित पांच सितारा होटल रेटिंग के लिए अनुमोदित मानक के अनुरूप एक पांच सितारा होटल शुरू करने के लिए होगा। अनुज्ञप्तिधारक मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड और अनुज्ञापक, नई दिल्ली नगर समिति के बीच सहमति के अनुसार अनुज्ञप्ति शुल्क के भुगतान के अधीन, अनुज्ञप्तिधारक को केवल भूमि का एकमात्र अनुज्ञप्तिधारक माना जाएगा।”

जबकि 22 अप्रैल 1982 के अनुज्ञप्ति विलेख के खंड-14 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है:-

“इन दस्तावेजों में निहित किसी भी चीज़ को उक्त भूमि या उसके किसी भी हिस्से को खत्म करने की सहमति के रूप में नहीं माना जाएगा ताकि अनुज्ञप्तिधारियों , मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड को कोई कानूनी अधिकार, शीर्षक या हित दिया

जा सके। अनुज्ञप्तिधारियों के पास केवल उक्त भूमि पर निर्माण और उस पर कार्य निष्पादित करने के उद्देश्य से प्रवेश करने और भारत सरकार, पर्यटन विभाग द्वारा निर्धारित अनुमोदित पांच सितारा रेटिंग के अनुरूप पांच सितारा रेटिंग होटल चलाने के लिए ही अनुज्ञप्ति होगी।

जबकि दिनांक 22.04.1982 के अनुज्ञप्ति विलेख का खंड-30 निम्नानुसार प्रदान किया गया है:-

जैसा कि पूर्ववर्ती पैरा में दिया गया है, इसके अलावा, अनुज्ञप्तिधारी अनुज्ञप्ति की अवधि के दौरान भवन या उसके किसी हिस्से को स्थायी या अस्थायी रूप से किसी अन्य को हस्तांतरित, आवंटित या अलग नहीं करेगा।

जबकि उपरोक्त खंड 11, 29, 13, 14 और 30 अनुज्ञप्ति विलेख का सार हैं और अनुज्ञप्ति विलेख के अस्तित्व के लिए मूल हैं, यह अनति क्रमणीय, गैर-परक्राम्य और बिल्कुल गैर-समझौता योग्य है।

जबकि यदि किसी भी घटना में, उपरोक्त खंड की पवित्रता को भंग किया जाता है, समझौता किया जाता है या किसी भी तरह से कमजोर किया जाता है, तो यह एक मौलिक भंग होगा, जिससे अनुज्ञप्ति विलेख बिना किसी सूचना या किसी अवसर के और खंड 6 का कोई सहारा लिए तुरंत समाप्त हो जाएगा।

जबकि उपरोक्त खंड अनुज्ञप्तिधारी मैसर्स बीएचएल द्वारा भंग और समझौता किया गया है, जैसा कि नीचे दिए गए विवरण से स्पष्ट होगा, मौलिक भंग के कारण अनुज्ञप्ति विलेख को तुरंत समाप्त करने के लिए उत्तरदायी बनाया जा सकता है

जबकि ऐसा हुआ था कि सामान्य प्रक्रिया में राजस्व विभाग, सरकार से स्टांप कलेक्टर, चाणक्य पुरी, नई दिल्ली का एक आदेश संख्या एफ नंबर 10 (1296) सीओएस (सीएच पुरी) दिनांकित 26.06.2018 को राजस्व विभाग, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार की सूचना एनडीएमसी को प्राप्त हुई थी, जिसके अनुसार उसके संबंध में पूछताछ की गई थी।

जबकि स्टांप कलेक्टर के उपर्युक्त आदेश की सामग्री से एनडीएमसी को यह पता चला कि वह पूरी तरह से स्तब्ध और निराश था कि एक ओर सुश्री गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी के बीच विक्रय समझौते के रूप में एक दस्तावेज का निष्पादन किया गया था और दूसरी ओर मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन भूतल, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, बाबर रोड, नई दिल्ली-110001 में दुकान/कार्यालय स्थान संख्या 28,29,30 और 31 वाली संपत्तियों से संबंधित है।

जबकि स्टांप कलेक्टर के उक्त आदेश के आगे के विश्लेषण पर, एनडीएमसी को यह पता चला कि शुरू में दुकान संख्या 28,29,30 और 31, ग्राउंड फ्लोर, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, बाबर रोड, नई दिल्ली-110001 के संबंध में 04.02.1994 को मैसर्स भारत होटल्स

लिमिटेड और मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड के बीच एक उप-अनुज्ञप्ति निष्पादित किया गया था। इसके बाद, मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड ने उपरोक्त अनुज्ञप्ति समझौते के सभी अधिकारों को एक श्री अमरेश बहादुर पुत्र स्वर्गीय एस रंग बिहारी को हस्तांतरित कर दिया गया था ।,

जिसे बाद में विक्रय/खरीद के अंतिम समझौते के लिए 3.03 करोड़ रुपये (लगभग) की प्रतिफल राशि प्राप्त करने के बाद उप-अनुज्ञप्तिधारी यानी सुश्री गजाला शमीम और श्री ओवैसी उस्मानी द्वारा 04.05.2016 को मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन को बेच दिया गया था। यह रिकॉर्ड का हिस्सा है कि उपरोक्त हस्तांतरण अनुज्ञप्तिधारी मैसर्स बीएचएल की सक्रिय भागीदारी, जानकारी और सहमति के साथ हुआ था।

जबकि उपरोक्त दुकानें/कार्यालय स्थान विश्व व्यापार केंद्र में स्थित हैं, यानी मैसर्स बीएचएल द्वारा भूमि के भूखंड में निर्मित एक वाणिज्यिक खंड जो एनडीएमसी और मैसर्स बीएचएल के बीच अनुज्ञप्ति विलेख के अंतर्गत आता है।

जबकि, यह ध्यान देने योग्य है कि स्टंप कलेक्टर अपने दिनांक 26.06.2018 के आदेश के माध्यम से इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि यह एक विक्रय/खरीद समझौता था और तदनुसार, उप-अनुज्ञप्ति को पट्टे के रूप में माना गया और इसके परिणामस्वरूप मैसर्स भारत होटल लिमिटेड पर जुर्माने के साथ स्टाम्प शुल्क लगाया गया था।

जबकि, मैसर्स भारत होटल लिमिटेड को आदेश के 30 दिनों के भीतर रुपये की कुल कमी वाले स्टाम्प शुल्क 5,10,40,000/- रुपये (46,40,000/- स्टाम्प शुल्क और 4,64,00,000/- जुर्माना) का भुगतान करने के लिए कहा गया था जिसमें विफल रहने पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 48 के तहत भूमि राजस्व के बकाया के रूप में राशि की वसूली की जाएगी।

जबकि यह ध्यान दिया जाता है कि दिनांक 22.04.1982 का अनुज्ञप्ति विलेख एनडीएमसी और मैसर्स बीएचएल के बीच एक अनुज्ञप्ति समझौता है और इसके परिणामस्वरूप मैसर्स बीएचएल के 3 अधिकार केवल एनडीएमसी की पूर्व सहमति से उप-अनुज्ञप्ति बनाने तक ही सीमित है और उक्त अधिकार का विस्तार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत किसी भी पट्टे, पंजीकृत या अन्यथा, या संपत्ति के हस्तांतरण को प्रभावित करने वाले किसी भी दस्तावेज को निष्पादित करने तक नहीं है।

जबकि संपत्ति के हिस्से में पट्टा/स्वामित्व अधिकार बनाने का उपर्युक्त कार्य, जो अनुज्ञप्ति विलेख का विषय है, अनुज्ञप्ति विलेख का एक मौलिक भंग है और अनुज्ञप्ति विलेख के मुख्य खंडों, अर्थात् खंड 11,13,14,29 और 30 के सार के खिलाफ है, जिसके कारण एनडीएमसी एक अनुज्ञापक के रूप में अनुज्ञप्ति विलेख को समाप्त करने की तत्काल कार्रवाई करने का हकदार हो गया है, संक्षेप में, बिना किसी अवसर के, जैसा कि अनुज्ञप्ति विलेख के खंड 6 के तहत विचार किया गया है।

जबकि उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, मामले को एनडीएमसी में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष रखा गया था, जिसने अनुज्ञप्ति विलेख के नियमों और शर्तों के असाध्य और मौलिक भंग के लिए मैसर्स बीएचएल का अनुज्ञप्ति रद्द/समाप्त करने का निर्णय लिया है; चूंकि मैसर्स भारत होटल्स ने अनुज्ञप्ति प्राप्त संपत्ति का एक हिस्सा, जो कि एक सार्वजनिक संपत्ति है (यानी भारत होटल्स) को एक अधिनियम का सहारा लेकर सबसे अवैध और धोखाधड़ी वाले तरीके से बेच दिया है, जो विश्वास के आपराधिक भंग और/या अपराध के बराबर है। मैसर्स बीएचएल के किसी भी कृत्य को माफ नहीं किया जा सकता है और कोई भी स्पष्टीकरण उक्त कृत्य में शामिल अनुज्ञप्ति विलेख की अवैधता और उल्लंघन की गंभीरता को कम नहीं कर सकता है।

जबकि मैसर्स बीएचएल को अधिसूचित किया गया है कि मैसर्स बीएचएल को दिनांकित 22.04.1982 को अनुज्ञप्ति विलेख के आधार पर जो अनुज्ञप्ति दी गयी थी, उसे तत्काल प्रभाव से समाप्त कर दिया गया है, यानी इस पत्राचार को जारी करने की तारीख, जिसके बाद मैसर्स बीएचएल अब तत्काल प्रभाव से बाराखंभा लेन नई दिल्ली में अनुज्ञप्ति प्राप्त परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत नहीं है और अब से मैसर्स बीएचएल द्वारा उक्त परिसर का कब्जा सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2 (जी) के अर्थ के भीतर-अनधिकृत व्यवसाय बन गया है।

इसलिए अब मैसर्स बीएचएल को 90 दिनों के भीतर उक्त परिसर का शांतिपूर्ण कब्जा एनडीएमसी को सौंपने की आवश्यकता है , और छुट्टी की तिथि तक किसी भी अन्य वैधानिक या गैर-सांविधिक बकाये के साथ अनुज्ञप्ति शुल्क के बकाये का भी भुगतान करना होगा। यदि मैसर्स बीएचएल अनुज्ञप्ति प्राप्त परिसरों पर अपने अनधिकृत कब्जे को समाप्त करने में विफल रहता है और उपेक्षा करता है, तो कानून के अनुसार मैसर्स बीएचएल को बेदखल करने के लिए उचित कदम उठाए जाएंगे। उपरोक्त के अलावा, ऐसी स्थिति में कानून के अनुसार अनुज्ञप्ति शुल्क, ब्याज और नुकसान के बकाये की वसूली के लिए भी उचित कदम उठाए जाएंगे।

(हरि सिंह)

उप. निदेशक (संपदा-1)

मैसर्स भारत होटल्स लिमिटेड (द ललित)
भारत होटल, बंगाली मार्केट,
नई दिल्ली-110001

प्रतिलिपि प्रेषित किये गए :-

1. अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ ।
2. सचिव अध्यक्ष, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ।
3. वित्तीय सलाहकार एन.डी.एम.सी. निजी सचिव को सूचनार्थ।
4. मुख्य लेखा परीक्षक, एन.डी.एम.सी. के निजी सचिव को सूचनार्थ।

5. मुख्य वास्तुकार को सूचनार्थ।
6. निदेशक (एच/एल) को सूचनार्थ।
7. निदेशक (ईबीआर) को सूचनार्थ।

21. 04 मार्च 2020 को, जब 2020 कि रि.या.(सि.) 2496 विचार के लिए लिया गया था, तब परिषद की ओर से एक बयान दिया गया था कि वह अगले दिन निर्धारित होने तक कोई दंडात्मक कार्रवाई करने का प्रस्ताव नहीं कर रही थी। इसी तरह का बयान 2020 के रि.या.(सि.)2497 के बोर्ड पर लिया गया था। यह उपरोक्त कथन है जिसने प्रत्यार्थियों को जारी रखा है और बाध्य किया है जैसा कि याचिकाकर्ता को अंतरिम संरक्षण प्रदान करने वाली इन दो रिट याचिकाओं पर पारित विभिन्न आदेशों से स्पष्ट होगा।

22. तथ्यात्मक वृत्तांत को समाप्त करते समय, यह केवल अतिरिक्त रूप से देखा जा सकता है कि 04 अगस्त 2020 को 2020 के रि.या.(सि.) 2497, के विचार के दौरान न्यायालय ने याचिकाकर्ता को 11 मार्च 2014 से प्रभावी रूप से मूल रूप से निर्धारित वार्षिक अनुज्ञप्ति शुल्क 1.45 करोड़ रुपये के अलावा 10 करोड़ रुपये की राशि जमा करने की शर्त रखी।

23. रिट याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कौल ने निम्नलिखित निवेदनों को संबोधित किया है। न्यायालय का ध्यान सबसे पहले

एस.एस. सोबती के वाद में दिए गए निर्णय की ओर आकर्षित किया गया था जिसमें श्री कौल ने तर्क दिया था कि अनुज्ञप्ति विलेख को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि यह एक वर्तापूर्ण संव्यवहार है और इस प्रकार संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन है, जिसे खण्ड पीठ ने स्पष्ट रूप से यह अभिनिर्धारित करते हुए नकार दिया था कि परिषद के पास न केवल निविदाएं आमंत्रित किए बिना बातचीत के आधार पर भूमि का निपटान करने का आवश्यक अधिकार था, बल्कि तथ्यों के आधार पर उस तरीके से आगे बढ़ना उचित था जो उसने किया था।

24. श्री कौल ने बताया कि एस.एस. सोबती के निर्णय में उन अनिवार्यताओं को भी ध्यान में रखा था जो परिषद की कार्रवाई का मार्गदर्शन करती थीं और जो इच्छुक पक्षों की पहचान करने में इच्छुक थे जो एक पाँच सितारा होटल का निर्माण करने में समर्थ हो, होटल उद्योग में अपेक्षित अनुभव हो और इसमें शामिल वित्तीय प्रतिबद्धताओं का वहन कर सकें।

25. इसने उन प्रारंभिक प्रयासों को भी ध्यान में रखा जो विकास पहल को शुरू करने के लिए परिषद द्वारा किए गए थे और जो कभी सफल नहीं हो सके। ऐसा प्रतीत होता है कि खण्ड पीठ ने इस बात पर भी विचार किया है कि परिषद को आसन्न एशियाई खेलों को ध्यान में रखते हुए अभियान के साथ आगे बढ़ने के लिए विवश किया जा रहा है, जिनकी मेजबानी नई दिल्ली द्वारा की जानी थी।

26. श्री कौल ने इस बात पर भी जोर दिया कि खण्ड पीठ ने संव्यवहार को राजनीतिक संरक्षण से दूषित किए जाने के आरोप का खंडन किया और इस निर्विवाद तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मूल निविदा प्रक्रिया के अनुसार परिषद को केवल 37.78 लाख रुपये का प्रस्ताव मिला था, जबकि याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव 1.40 करोड़ रुपये का था। एस.एस. सोबती के मामले में, खण्ड पीठ ने इस निर्विवाद तथ्य को भी ध्यान में रखा कि 1.45 करोड़ रुपये की वार्षिक अनुज्ञप्ति शुल्क को होटल की कमाई से ही वित्त पोषित किया जाना था।

27. खण्ड पीठ ने अंततः और एशियाई खेलों, 1982 के प्रारंभ से पहले पांच सितारा होटल के निर्माण और सेवा योग्य बनाए जाने की अनिवार्यता पर समग्र रूप से विचार करते हुए, उठाई गई चुनौती को अस्वीकार कर दिया। श्री कौल ने इस प्रकार तर्क दिया कि प्रत्यर्थी का यह दावा कि राष्ट्रपति के संदर्भ निर्णय में निर्धारित सिद्धांतों के विपरीत होने के कारण अनुज्ञप्ति समझौते को रद्द किया जा सकता है, जो पूरी तरह से मनमाना और अन्यायपूर्ण है।

28. श्री कौल ने आगे कहा कि राष्ट्रपति संदर्भ निर्णय में भी, सर्वोच्च न्यायालय ने यह नहीं माना था कि उदारता के अनुदान को अनिवार्य रूप से निविदा या नीलामी मार्ग का अनुसरण करना चाहिए था। उनका यह निवेदन था कि संविधान पीठ ने स्वयं विभिन्न आवश्यकताओं को मान्यता दी थी जिसमें नीलामी या

निविदा प्रक्रिया समीचीन नहीं हो सकती है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने उस निर्णय से निम्नलिखित अंशों का उल्लेख किया:-

81. इन अनुच्छेदों को पढ़ने से पता चलता है कि न्यायालय सामान्य रूप से नीलामी के वाद पर विचार नहीं कर रहा था, बल्कि सितंबर 2007 से मार्च 2008 तक स्पेक्ट्रम के वितरण में अपनाए गए उन तरीकों की वैधता का विशेष रूप से मूल्यांकन कर रहा था। यह भी ध्यान देना उचित है कि नीलामी का संदर्भ बाद के पैरा 96 में राइडर के साथ किया गया है-शायद ~। यह देखा गया है कि- उचित और निष्पक्ष रूप से आयोजित एक विधिवत प्रचारित नीलामी शायद इस बोज़ के निर्वहन का सबसे अच्छा तरीका है। हम इस बात से अवगत हैं कि किसी निर्णय को कानून के रूप में नहीं पढ़ा जाना चाहिए, लेकिन साथ ही, हम इस तथ्य से अनजान नहीं हो सकते हैं कि जब यह जोरदार तर्क दिया जाता है कि निर्णय नीलामी को एक संवैधानिक सिद्धांत के रूप में निर्धारित करता है, तो शब्द-शायद-महत्व प्राप्त करता है। इससे पता चलता है कि प्राकृतिक संसाधनों के अलगाव के लिए नीलामी की सिफारिश को कभी भी सभी प्राकृतिक संसाधनों पर लागू एक निरपेक्ष या कंबल एस व्यापक कटहन के रूप में लेने का इरादा नहीं था, बल्कि प्राकृतिक संसाधनों के निपटान में नीलामी जैसी विधि के आकर्षण पर पहली बार में केवल एक निष्कर्ष निकाला गया था। "शायद" "शब्द के चयन से पता चलता है कि विद्वान न्यायाधीशों ने नीलामी के अलावा किसी अन्य विधि की आवश्यकता वाली स्थितियों को कल्पनीय और वांछनीय माना।"

XXX

XXX

XXX

83. इसके अलावा, यदि 2जी वाद [(2012) 3 एससीसी 1] के फैसले को सभी प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के एकमात्र अनुमेय साधन के रूप में नीलामी आयोजित करने के रूप में पढा जाता है, तो इससे नीलामी के अलावा अन्य तरीकों को निर्धारित करने वाले बड़ी संख्या में कानूनों को रद्द कर दिया जाएगा, उदाहरण के लिए एमएमडीआर अधिनियम। संदर्भ के गुणों पर विचार करते समय, बाद के चरण में, हम इस बात पर चर्चा करेंगे कि नीलामी संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत एक संवैधानिक जनादेश हो सकता है या नहीं, लेकिन वर्तमान में, यह कहना पर्याप्त होगा कि कोई भी अदालत कभी भी निहित रूप से, अप्रत्यक्ष रूप से, या निष्कर्ष द्वारा, प्रत्येक कानून को उसके गुणों पर परखने की अनुमति दिए बिना, कई कानूनों को संविधान के अधिकार अधिकारातीत नहीं रखेगी। संविधानवाद के सबसे गहन सिद्धांतों में से एक अधिनियमित प्रत्येक कानून को सौंपी गई संवैधानिकता का अनुमान है। हम पाते हैं कि 2जी मामला [(2012) 3 एससीसी 1] प्राकृतिक संसाधनों के वितरण के लिए नीलामी के अलावा अन्य तरीकों को निर्धारित करने वाले कानूनों और निर्णयों पर भी विचार नहीं करता है; कुछ ऐसा जो उसने किया होगा, अगर वह सभी प्राकृतिक संसाधनों पर नीलामी लागू करने के रूप में व्यापक दावा करने का इरादा रखता है। इसलिए, हम आश्वस्त हैं कि पैरा 94 से 96 में दिए गए स्पेक्ट्रम के विशिष्ट मामले से परे, अवलोकन लागू नहीं हो

सकते हैं, जिसे 2जी मामले [(2012) 3 एससीसी 1] में घोषित कानून के अनुसार, केवल नीलामी द्वारा अन्यसंक्रांत किया जाना है और कोई अन्य विधि नहीं है।

XXX

XXX

XXX

85. राष्ट्रपति स्पेक्ट्रम के अलावा प्राकृतिक संसाधनों के अलगाव के लिए नीलामी के अलावा अन्य तरीकों की अनुमति के सीमित बिंदु पर इस न्यायालय की राय चाहते हैं। इस प्रश्न में कई अवधारणाएँ भी हैं, जिन पर संदर्भ की सुनवाई द्वारा हमारे सामने तर्क दिया गया था, जिनका उत्तर मूल प्रश्न का व्यापक उत्तर प्राप्त आदेश के लिए दिए जाने की आवश्यकता है:

- i. क्या कुछ तरीके भारत के संविधान के अधिकार क्षेत्र से बाहर और अन्य अधिकार के अंदर हैं, खासकर अनुच्छेद 14 के तहत?
- ii. क्या नीलामी की विधि द्वारा निपटान को संवैधानिक सिद्धांत तक बढ़ाया जा सकता है?

(iii) क्या यह न्यायालय कार्यपालिका को एक निश्चित विधि अपनाने का निर्देश देने का हकदार है क्योंकि यह सबसे अच्छा तरीका है? यदि नहीं तो कार्यपालिका किस हद तक इस तरह के 'सर्वश्रेष्ठ' तरीके से भटक सकती है?

इन मुद्दों का उत्तर बदले में, पहले प्रश्न का उत्तर देगा, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, राष्ट्रपति के संदर्भ का उत्तर देगा।

XXX

XXX

XXX

120. इसलिए, निष्कर्ष में, यह निवेदन कि अनुच्छेद 14 का अधिदेश यह है कि वाणिज्यिक उपयोग के लिए किसी प्राकृतिक संसाधन का कोई भी निपटान राजस्व अधिकतम करण के लिए होना चाहिए, और इस प्रकार नीलामी द्वारा, न तो कानून पर आधारित है और न ही तर्क पर। आर्थिक नीतियों के मामले में कोई संवैधानिक अनिवार्यता नहीं है-अनुच्छेद 14 किसी भी आर्थिक नीति को संवैधानिक जनादेश के रूप में पूर्वनिर्धारित नहीं करता है। यहां तक कि अनुच्छेद 39(ख) का जनादेश सार्वजनिक भलाई के लिए अपनाए गए साधनों पर कोई प्रतिबंध नहीं लगाता है और व्यापक शब्द का उपयोग करता है —वितरण, यह सुझाव देते हुए कि वितरण की कार्यप्रणाली निश्चित नहीं है। आर्थिक तर्क यह स्थापित करता है कि सबसे अधिक बोली लगाने वाले को प्राकृतिक संसाधनों का अलगाव/आवंटन आवश्यक रूप से आम भलाई को कम करने का एकमात्र तरीका नहीं हो सकता है, और कभी-कभी, सार्वजनिक भलाई के विपरीत हो सकता है। इसलिए, इस बात पर बहुत कम जोर देने की आवश्यकता है कि नीलामी द्वारा सभी प्राकृतिक संसाधनों का निपटान स्पष्ट रूप से एक संवैधानिक जनादेश नहीं है।

XXX

XXX

XXX

146. वर्तमान संदर्भ के संदर्भ में संक्षेप में, इस बात पर जोर देने की आवश्यकता है कि यह न्यायालय प्राकृतिक संसाधनों के वितरण

के विभिन्न तरीकों का तुलनात्मक अध्ययन नहीं कर सकता है और सबसे प्रभावी तरीके का सुझाव नहीं दे सकता है, यदि प्रथम स्थान पर सबसे पहले कोई एक सार्वभौमिक प्रभावी विधि है। वह ऐसे मामलों के लिए कार्यपालिका के जनादेश और विवेक का सम्मान करता है। प्राकृतिक संसाधनों के निपटान से संबंधित कार्यप्रणाली स्पष्ट रूप से एक आर्थिक नीति है। इसमें जटिल आर्थिक विकल्प शामिल हैं और न्यायालय के पास उन्हें बनाने के लिए आवश्यक विशेषज्ञता का अभाव है। जैसा कि बार-बार कहा गया है, प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के अन्य तरीकों की तुलना में नीलामी की प्रभावशीलता का मूल्यांकन करना इस न्यायालय का प्रयास नहीं हो सकता है और न ही होगा। न्यायालय सभी तथ्यों और परिस्थितियों में एक ही पद्धति का पालन करने का आदेश नहीं दे सकता है। इसलिए, नीलामी, प्राकृतिक संसाधनों के निपटान का एक आर्थिक विकल्प, एक संवैधानिक जनादेश नहीं है। हालाँकि, हम जल्दबाजी में यह जोड़ सकते हैं कि न्यायालय इन तरीकों की वैधता और संवैधानिकता का परीक्षण कर सकता है। जब अदालतों से सवाल किया जाता है, तो वे वितरण के विभिन्न साधनों की कानूनी वैधता का विश्लेषण करने और संवैधानिक उत्तर देने के हकदार होते हैं कि कौन से तरीके संविधान के प्रावधानों के अधिकार बाहर और भीतर हैं। फिर भी, यह तुलना नहीं किया जा सकता है कि कौन सी नीति दूसरे की तुलना में निष्पक्ष है, लेकिन, यदि कोई नीति या कानून इस हद तक स्पष्ट रूप से अनुचित है कि यह संविधान के अनुच्छेद 14 की निष्पक्षता की आवश्यकता के खिलाफ है, तो न्यायालय इसे रद्द करने में संकोच नहीं करेगा।

XXX

XXX

XXX

148.हमारी राय में , प्राकृतिक संसाधनों के हस्तांतरण /आवंटन का अधिक बेहतर तरीका होने के बावजूद नीलामी को सभी प्राकृतिक संसाधनों के हस्तांतरण के लिए संवैधानिक आवश्यकता या सीमा नहीं माना जा सकता है और इसलिए संवैधानिक जनादेश से विपरीत नीलामी के हर तरीके को रद्द नहीं किया जा सकता।

XXX

XXX

XXX

149.उपरोक्त उपदेशों के संबंध में, हमारी राय है कि नीलामी को एक माध्यम के रूप में संवैधानिक सिद्धांत का दर्जा नहीं दिया जा सकता है। प्राकृतिक संसाधनों का अन्यसंक्रामण एक नीतिगत निर्णय है, और इसके लिए अपनाए गए साधन इस प्रकार कार्यकारी परमाधिकारी हैं। हालाँकि, जब इस तरह का नीतिगत निर्णय किसी सामाजिक या कल्याणकारी उद्देश्य से समर्थित नहीं होता है, और निजी उद्यमियों को अधिकतम लाभ के व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए बहुमूल्य और दुर्लभ प्राकृतिक संसाधनों को अलग-थलग कर दिया जाता है, तो प्रतिस्पर्धी और अधिकतम राजस्व वाले साधनों के अलावा अन्य साधनों को अपनाना मनमाना हो सकता है और संविधान के अनुच्छेद 14 के प्रकोप का सामना करना पड़ सकता है। इसलिए, हमारा मानना है कि किसी विधि को निर्धारित करने या प्रतिबंधित करने के बजाय, प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के तरीकों की न्यायिक जांच प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर होनी चाहिए, उन सिद्धांतों के अनुरूप जो हमने ऊपर

बताए हैं। ऐसा न करने पर, न्यायालय, न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करते हुए, कार्यकारी कार्रवाई को मनमाना, गलत, अनुचित और संविधान के अनुच्छेद 14 के विपरीत होने के कारण मनमाना करार देगा। ऐसा न होने पर, न्यायालय, न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करते हुए, कार्यकारी कार्रवाई को संविधान के अनुच्छेद 14 के एंटीमनी होने के कारण मनमाना, नवाजिब, अनुचित और अस्थिर करार देगा।

29. श्री कौल ने तब प्रस्तुत किया कि समाप्ति की कार्रवाई प्रत्यर्थी द्वारा लिए गए दृष्टिकोण पर भी कायम नहीं रहेगी और 1994 के अधिनियम की धारा 141 पर आधारित है। श्री कौल द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि जिस समय अनुज्ञप्ति समझौते को निष्पादित किया जाना था उस समय यह पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911⁸ के प्रावधान थे जो इस क्षेत्र में प्रभावी थे और जिसने परिषद को धारा 47 और धारा 56 के संदर्भ में अनुबंध करने का अधिकार दिया था। यह प्रस्तुत किया गया है कि यह अधिनियम केवल वर्ष 1994 में लागू हुआ और तभी 1911 का अधिनियम को निरस्त किया गया। 1911 अधिनियम की धारा 47 और 56 निचे दिए गए हैं:-

“47. अनुबंधों के निष्पादन और संपत्ति के हस्तांतरण का तरीका –

(1) प्रथम श्रेणी की कोई नगरपालिका जिसकी समिति द्वारा या उसकी ओर से किया गया प्रत्येक अनुबंध, जिसका मूल्य या राशि एक सौ रुपये से अधिक है और द्वितीय [और तृतीय] श्रेणी की

किसी नगरपालिका की समिति द्वारा या उसकी ओर से किया गया प्रत्येक अनुबंध, जिसका मूल्य या कीमत पचास रुपये से अधिक है; लिखित रूप में होगा तथा इसे दो सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित भी होना चाहिए, जिनमें से एक अध्यक्ष या उपाध्यक्ष होंगे और सचिव द्वारा यह प्रतिहस्ताक्षरित होगा:

बशर्ते कि, जब समिति की ओर से कोई अनुबंध करने की शक्ति अंतिम पूर्वगामी धारा के तहत प्रत्यायोजित की गई हो तो उस सदस्य या सदस्यों के हस्ताक्षर या हस्ताक्षरों को पर्याप्त करना होगा जिन्हें शक्ति प्रत्यायोजित की गई है।

(2) किसी भी समिति से संबंधित अचल संपत्ति का प्रत्येक हस्तांतरण एक लिखित दस्तावेज द्वारा किया जाना चाहिए जिसे अध्यक्ष या उपाध्यक्ष द्वारा निष्पादित किया जाना चाहिए और समिति के कम से कम दो अन्य सदस्यों द्वारा जिनके निष्पादन को सचिव द्वारा सत्यापित किया जाना चाहिए।

(3) इस धारा के अंतर्गत उल्लेखित किसी भी अनुबंध या हस्तांतरण का निष्पादन नहीं किया गया अन्यथा इस धारा के प्रावधानों के अनुरूप निष्पादन समिति के लिए बाध्यकारी होगा।

56. समिति में अंतर्निहित संपत्ति—(1) किसी विशेष आरक्षण या [राज्य] सरकार द्वारा लगाई गई, किसी विशेष शर्तों के अधीन, इस प्रकृति की सभी संपत्तियां और इसके बाद नगरपालिका के भीतर विनिर्दिष्ट एवं स्थित धारा समिति में निहित होगी और समिति के नियंत्रण में होगी, और अन्य सभी संपत्तियों के साथ जो पहले से ही

समिति में निहित है, या इसके बाद समिति में निहित हो सकती है, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए उसके द्वारा आयोजित और लागू की जाएगी, अर्थात:-

(क) सभी सार्वजनिक नगर-दीवारें, द्वार, बाजार, [स्टॉल], बूचड़खाने, खाद और विष्टा डिपो और हर विवरण के सार्वजनिक भवन जिनका निर्माण या रखरखाव नगरपालिका निधि से किया गया है;

(ख) सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए पानी की आपूर्ति, भंडारण और वितरण के लिए सभी सार्वजनिक धाराएं, झरने और कार्य, और सभी पुल, भवन, इंजन, सामग्री और उससे जुड़ी या उससे संबंधित वस्तुएँ, और किसी भी सार्वजनिक टंकी या कुएं से संबंधित कोई भी निकटवर्ती भूमि (निजी संपत्ति नहीं होने के कारण);

[(ग) सभी सार्वजनिक सीवर और नालियां, और किसी भी सार्वजनिक सड़क में या उसके नीचे या किसी सार्वजनिक सड़क के बगल में समिति द्वारा या उसके लिए निर्मित सभी सीवर, नाली, पुलिया और जलमार्ग, और सभी कार्य, सामग्री और उससे संबंधित वस्तुएँ।

(घ) सभी प्रकार की मिट्टी, मैल, गोबर, राख, कचरा, पशु पदार्थ या किसी भी प्रकार का कचरा या पशुओं के शव, जो समिति द्वारा सड़कों, घरों, शौचालय, सीवर, हौदी या अन्य जगहों से एकत्र किए जाते हैं या धारा 154 के तहत

समिति द्वारा निर्धारित स्थानों पर जमा किए जाते हैं।

(ड) सभी सार्वजनिक बतियां, बिजली के खम्बे और उनसे जुड़े या उनसे संबंधित उपकरण;

(च) [सरकार] द्वारा समिति को हस्तांतरित या स्थानीय सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए उपहार, खरीद या अन्यथा द्वारा अधिग्रहित सभी भूमि या अन्य संपत्ति;

[(छ) सभी सार्वजनिक सड़कें जो [सरकार] के स्वामित्व वाली भूमि नहीं हैं और फुटपाथ, पत्थर और उनकी अन्य सामग्री और उन पर उगने वाले पेड़ और निर्माण, सामग्री, उपकरण और ऐसी सड़कों के लिए प्रदान की गई वस्तुएँ।]

(2) जहां किसी भी अचल संपत्ति को (राज्य) सरकार द्वारा सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए नगरपालिका समिति को विक्रय के अलावा अन्यथा स्थानांतरित किया जाता है इसे ऐसे हस्तांतरण की स्थिति मानी जाएगी जब तक कि इसके प्रतिकूल विशेष रूप से प्रदान नहीं किया जाता है यदि संपत्ति किसी भी समय [सरकार] फिर से पुनः लौटायी जाती है, तो इसके लिए देय मुआवजा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद किसी भी मामले में हस्तांतरण के लिए सरकार को दी गई राशि, यदि कोई हो तो, उससे अधिक नहीं होगा। नगरपालिका समिति द्वारा लागत या वर्तमान मूल्य, जो भी कम हो, या नगरपालिका द्वारा भूमि पर निर्मित भवन या निष्पादित अन्य कोई भी कार्य।

[(3) समिति उन सभी अचल संपत्ति का एक रजिस्टर और एक

नक्शा बनाकर रखेगी, जिसकी वह स्वामी है, या जो उसमें निहित है; या जो वह [राज्य] सरकार के लिए न्यास में रखती है।]

30. अनुज्ञप्ति समझौते से अलग 1994 अधिनियम के किसी भी प्रावधान के विरुद्ध न होते हुए श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि अनुज्ञप्ति विलेख के निष्पादन को भी अधिनियम के असंगत नहीं कहा जा सकता है। श्री कौल ने आग्रह किया कि हालाँकि 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) अनुज्ञप्ति समझौते के ऊपर अवैधता के बादल नहीं ला सकता है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि 1994 के अधिनियम की धारा 141(2), जब अनुज्ञप्ति समझौता निष्पादित किया गया था तब विधायिका पुस्तिका में मौजूद नहीं होने के अलावा, केवल परिषद में निहित किसी भी अचल संपत्ति के निपटान को उस कीमत से कम पर प्रतिबंधित करती है जो *सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा* में प्राप्त की जा सकती है। श्री कौल के अनुसार, संविधान के अनुच्छेद 14 की आवश्यकताओं के अनुरूप होने के कारण उचित मूल्य और निपटान प्रक्रिया के पहलुओं को *एस.एस. सोबती* मामले में न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय द्वारा निर्णायक रूप से तय किया गया। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता अनुसार, इसलिए, यह स्पष्ट रूप से प्रत्यर्थियों के लिए उपलब्ध नहीं था कि वे इस न्यायालय द्वारा जो पाया गया था और निर्णायक रूप से विराम दिया गया था उसके विपरीत स्थिति लें।

31. श्री कौल ने प्रत्यर्थी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण की सत्यता का भी आकलन किया और जो 1994 के अधिनियम की धारा 416(2) पर आधारित था और प्रस्तुत किया गया कि उपरोक्त दो प्रावधानों के आधार पर दिए गए तर्क पूरी तरह से असमर्थनीय हैं। श्री कौल के अनुसार, 1994 अधिनियम की धारा 416(2) मूल रूप से एक अपवादी खंड है और इस प्रकार संभवतः निरस्त अधिनियम के तहत वैध रूप से की गई कार्यवाहियों को रद्द करने के उद्देश्य से नहीं माना जा सकता है। यह उनकी प्रस्तुति थी कि किसी भी मामले में अनुज्ञप्ति समझौते के निष्पादन को संभवतः अधिनियम के किसी भी प्रावधान या परिषद द्वारा दिए गए किसी भी आदेश, नियम या उपनियम के विपरीत नहीं माना जा सकता है। श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि 1994 के अधिनियम की धारा 416 को संभवतः प्रत्यर्थियों को मौजूदा अनुज्ञप्ति या पट्टे की शर्तों को रद्द करने या बदलने के लिए सशक्त बनाने के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है।

32. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, समापन का कृत्य सीधे तौर पर प्रत्यर्थी के दुर्भावनापूर्ण इरादे पर आधारित था जिसमें स्वयं अनुज्ञप्ति समझौते की शर्तों में संशोधन की मांग की गई थी और उन शर्तों से बाहर निकलने का प्रयास किया गया था जो पक्षों को बाध्य करते हैं। आगे बढ़ते हुए, यह आग्रह किया गया कि 1994 के अधिनियम में शामिल किसी भी प्रावधान को संभवतः प्रत्यर्थियों को अनुज्ञप्ति समझौते की शर्तों को बदलने का अधिकार प्रदान करने के रूप में नहीं

पढ़ा जा सकता है।

33. श्री कौल ने अनुज्ञप्ति की समाप्ति को भी चुनौती दी और जो मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में एक उप-अनुज्ञप्तिधारी द्वारा निष्पादित प्रस्तावित विक्रय पर आधारित था। हमारा ध्यान सबसे पहले अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 11 की ओर आकर्षित किया गया था और जिसके अनुसार याचिकाकर्ता को परिषद की पूर्व लिखित सहमति के बिना विषय संपत्ति में किसी भी अधिकार और हितों को उप-पट्टे पर देने, कम किराए पर देने, विल्लंगमन, सौंपने या स्थानांतरित करने से रोका गया था। श्री कौल ने खंड 29 के अनुसार उप-अनुज्ञप्ति बनाने के याचिकाकर्ता के अधिकार को विधिवत मान्यता देते हुए उन प्रतिबंधों को लगाते हुए खंड 11 पर जोर दिया। यह ध्यान रखना प्रासंगिक हो जाता है कि परिसर के एक हिस्से को उप-अनुज्ञप्ति देने का अधिकार परिषद की पिछली लिखित सहमति के अधीन नहीं था। श्री कौल ने हमारा ध्यान इस ओर भी आकर्षित किया कि पिछले उप-लाइसेंसों को परिषद द्वारा अनुज्ञप्ति समझौते की शुरुआत के समय से ही विधिवत मान्यता दी गई थी और विशेष रूप से 13 जनवरी 1984, 07 अप्रैल 1984, 10 सितंबर 1985 और 04 अप्रैल 1989 के पत्राचार का उल्लेख किया गया था ताकि यह प्रस्तुत किया जा सके कि सभी उप-अनुज्ञप्ति याचिकाकर्ता द्वारा खंड 29 के अनुसार और परिषद को उचित सूचना के तहत किए गए थे।

34. यह भी उन्होंने प्रस्तुत किया कि शुरू में मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ उप-अनुज्ञप्ति समझौता, नामितों का प्रतिस्थापन एक तथ्य था जिसे विशेष रूप से परिषद के ध्यान में लाया गया था। अभिलेख द्वारा हमारा ध्यान श्री कौल ने पृष्ठ 143 की ओर आकर्षित किया और जिसमें मैसर्स सोनिया फ़ार्म्स प्राइवेट लिमिटेड पक्ष में उप-अनुज्ञप्ति के निर्माण और श्री अमरेश बहादुर के नामांकन को दर्ज किया गया। श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी के पक्ष में बाद के नामांकन पृष्ठ 144 से प्रमाणित हैं जबकि मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में बनाया गया उप-अनुज्ञप्ति हमारे रिकॉर्ड के पृष्ठ 145 पर दिखाई देता है। श्री कौल का निवेदन था कि याचिकाकर्ता के साथ अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 29 में निर्धारित प्रक्रिया का ईमानदारी से पालन करते हुए तीनों पूर्व उल्लिखित कार्रवाई की गई थी।

35. उनका यह भी निवेदन था कि श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी द्वारा मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में प्रस्तावित स्थानांतरण न तो सहमति से था और न ही याचिकाकर्ता की मंजूरी से। श्री कौल ने इस तथ्य पर जोर दिया कि याचिकाकर्ता प्रस्तावित लेन-देन का पक्षकार भी नहीं था। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि भले ही विक्रय विलेख पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था लेकिन यह अंततः मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन द्वारा वापस ले लिया गया और कभी पंजीकृत नहीं किया गया। इसलिए श्री कौल

के अनुसार विक्रय कभी सफल नहीं हुई।

36. श्री कौल ने इस तथ्य को भी रेखांकित किया कि प्रस्तावित लेन-देन के बारे में पता चलने के तुरंत बाद याचिकाकर्ता ने सीधे मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन को उपकरण वापस लेने के लिए पत्र लिखा था और परिषद को इस संबंध में उठाए गए कदमों से भी अवगत कराया था। यह भी बताया गया कि विक्रय लेनदेन स्वयं समाप्ति की सूचना से दो साल से बहुत पहले हुआ था जिसे अंततः जारी किया गया था।

37. हमें समापन की सूचना द्वारा यह बताया गया कि परिषद स्पष्ट रूप से गलत आधार पर आगे बढ़ी कि विक्रय का समापन हो गया था। यह भी आग्रह किया गया कि समापन की सूचना जब यह दर्ज की जाती है कि उपरोक्त हस्तांतरण याचिकाकर्ता की सक्रिय भागीदारी, ज्ञान और सहमति के साथ हुआ था तो यह पूरी तरह से मनमाना और गलत है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि समापन सूचना में उल्लेखित बयान, किसी भी मसले में, किसी भी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं था, जिसे पूर्वोक्त लेनदेन के संबंध में याचिकाकर्ता की भागीदारी या सहमति के सूचक के रूप में पढ़ा जा सकता।

38. श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि यह समापन पूरी तरह से मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में निर्मित किये गये स्वामित्व की धारणा पर आधारित थी जबकि वास्तव में रिकॉर्ड से पता चलता है कि विक्रय कभी पुरा नहीं

हुआ था और दस्तावेज पर स्वतः कार्यवाही नहीं की गई थी। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ता को अनुज्ञप्ति समझौते के मौलिक उल्लंघन का दोषी ठहराने में मनमाने ढंग से काम किया है।

39. मांग की नोटिस की तरफ फिर ध्यान देते हुए श्री कौल ने निम्नलिखित प्रस्तुतियां दीं। अनुज्ञप्ति समझौते की शर्तों और विशेष रूप से उसके खंड 48 की ओर हमारा ध्यान आकर्षित कराते हुए यह प्रस्तुत किया गया था कि परिषद हर 33 साल में अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाने की हकदार थी बशर्ते कि उस वृद्धि की 100% से अधिक न हो जो कि अनुज्ञप्ति शुल्क के वृद्धि देय से ठीक पहले प्रचलित थी। श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि बाजार मूल्य का पहलू तथा जिसके बारे में खंड 48 में बात की गई है, उसे केवल उस प्रतिशत के लिए प्रासंगिक और निर्धारक के रूप में पढ़ा जा सकता है जिसके द्वारा अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाया जा सकता था। किसी भी स्थिति में, श्री कौल यह प्रस्तुत करेंगे कि तथ्य के अनुसार खंड 48 के अनुसार वृद्धि 100% की सीमा का उल्लंघन नहीं कर सकती।

40. श्री कौल ने आगे तर्क दिया कि मांग की सूचना, 1994 के अधिनियम की धारा 141 और 416 से पोषण प्राप्त करने की मांग के अलावा और उनके प्रस्तुतियों के पिछले भागों में किन पहलुओं को विधिवत पूरा किया गया है और

समझाया गया है, विभिन्न मूल्यांकन रिपोर्टों और मूल्यांकन अध्ययनों के आधार पर आगे बढ़ने का तात्पर्य है जो परिषद द्वारा स्वतंत्र रूप से प्राप्त किए गए थे। यह प्रस्तुत किया गया था कि उन मूल्यांकन रिपोर्टों को संभवतः खंड 48 के उल्लंघन में अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाने के लिए विचार में नहीं रखा जा सकता था। सार में प्रस्तुतिकरण यह था कि वे मूल्यांकन विवरण खंड 48 में सन्निहित प्रतिबंधों का उल्लंघन करते हुए वृद्धि का आधार नहीं बन सकते थे।

41. श्री कौल ने अनुज्ञप्ति समझौते को समाप्त करने की मांग में प्रत्यर्थी की कार्रवाई पर जवाबी हमला करते हुए मांग की और कहा कि उपरोक्त कार्रवाई प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों को साफ तौर पर स्पष्ट रूप से भंग की गई थी जिसमें याचिकाकर्ता को सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया था या प्रस्तावित कार्रवाई के खिलाफ प्रतिनिधित्व करने का अधिकार भी नहीं दिया गया था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने अनुज्ञप्ति अनुबंध का खंड 43 की ओर संकेत किया है और जिसमें उपचार अवधि के दौरान उल्लंघनों को दूर करने के प्रावधान शामिल हैं। श्री कौल ने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता को उल्लंघन को ठीक करने में सक्षम बनाने के इस अवसर का भी उल्लंघन किया गया।

42. परिषद की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री लूथरा ने कहा कि अनुज्ञप्ति विलेख 1994 के अधिनियम की धारा 141 और 416 के परीक्षणों को पूरा नहीं करेगा क्योंकि वे दोनों प्रावधान अनुज्ञप्ति शुल्क के विपरीत

बाजार मूल्य की अवधारणाओं को प्रस्तुत करते हैं जो एक बातचीत के समझौते के आधार पर अनुज्ञप्ति समझौते में अपनाया गया था। यह उनका निवेदन था कि एक बार जब परिषद ने पाया कि अनुज्ञप्ति समझौता 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) में सन्निहित परीक्षणों को पूरा नहीं करेगा तो यह स्पष्ट रूप से उक्त अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत होने के कारण जीवित नहीं रहेगा और इस प्रकार धारा 416 के तहत नहीं रखा जाएगा।

43. सुश्री लूथरा ने हमें परिषद द्वारा जवाबी शपथ-पत्र में किए गए विभिन्न खुलासों के साथ-साथ मूल्यांकन रिपोर्टों द्वारा यह तर्क दिया है कि उक्त सामग्री स्पष्ट रूप से स्थापित करेगी कि पूरे लेनदेन को न केवल अव्यवहारिक बना दिया गया था बल्कि इससे परिषद को भारी नुकसान भी हो रहा था। हमारा ध्यान जवाबी शपथ-पत्र साथ रिकॉर्ड पर रखी गई सामग्री की ओर आकर्षित किया गया और जिसमें केंद्र सरकार द्वारा जमीन के किराए में 2.5 प्रतिशत से 5 प्रतिशत की वृद्धि का उल्लेख किया गया जिसके परिणामस्वरूप रि.या.(सि.) 2496/2020 में दायर जवाबी शपथ-पत्र पैराग्राफ 21 में दिए गए विवरण के अनुसार परिषद को नुकसान हुआ।

44. इस पहलू पर भी इस संक्षिप्त नोट में कुछ विस्तार से चर्चा की गई, जिन्हें प्रत्यर्थियों की तरफ से प्रस्तुत किया गया था और जिनमें कुछ प्रासंगिक भाग नीचे उद्धृत हैं।

“5. प्रत्यर्थी की ओर से रखे गए मामले का सार यह है कि भारत सरकार ने अपने पत्र दिनांकित 23.05.1984 के माध्यम से प्रत्यर्थी को सूचित किया कि भूमि विषयक वार्षिक भूमि किराये की दर 2.5 प्रतिशत से बढ़ाकर 5 प्रतिशत कर दी गई थी जो दिनांक 15.07.1983 से प्रभावी हो गई थी। भूमि में इस वृद्धि के परिणामस्वरूप प्रत्यर्थी/एन.डी.एम.सी. के लिए निवल नुकसान की स्थिति पैदा हो गई चूँकि अनुज्ञप्ति शुल्क प्रति वर्ष 1.45 करोड़ रुपये में तीन घटक शामिल थे (क) 8,78,24,220/- रुपए के प्रीमियम जमा पर लगभग 104 लाख रुपये का ब्याज। ख) 8,78,24,220/- रुपए के प्रीमियम जमा पर जमीन के किराए के ढाई प्रतिशत के रूप में 22 लाख रुपये (ग) एन.डी.एम.सी. को निवल वापसी के रूप में 19 लाख प्रति वर्ष। परिणामस्वरूप, भूमि किराये में उपरोक्त संशोधन के कारण प्रत्यर्थी/एनडीएमसी को अपनी निधि से लगभग 3 लाख रुपए प्रति वर्ष किसी भी वार्षिक परियोजना राजस्व प्राप्ति के विपरीत, भुगतान करने के लिए मजबूर किया गया। इस स्थिति को नीचे दी गई तालिका में संक्षेपित किया गया है:

एन.डी.एम.सी. को 2.5% भूमि किराया पर निवल लाभ	
विशिष्ट	राशि
कुल अनुज्ञप्ति शुल्क	1,45,00,000
कम : 8,78,24,220/- रूपए के प्रीमियम जमा पर ब्याज	-104,00,000
कम: 8,78,24,220/- रूपए प्रीमियम जमा पर जमीन के किराये का 2.5%	-22,00,000

एन.डी.एम.सी. को 5% भूमि किराया पर निवल हानि	
विशिष्ट	राशि
कुल अनुज्ञप्ति शुल्क	1,45,00,000
कम : प्रीमियम जमा राशि 8,78,24,220/-पर ब्याज	-104,00,000
कम : प्रीमियम जमा राशि 8,78,24,220/-पर जमीन के किराये का 2.5%	-44,00,000

6. इसके बाद प्रत्यर्थी/एन.डी.एम.सी. ने 2016 में एक प्रस्ताव सं. 15 (एल-01) दिनांकित 26.04.2016 पारित किया कि याचिकाकर्ताओं के कब्जे में विषय संपत्ति का बाजार मूल्य एस.बी.आई. कैप्स द्वारा निर्धारित किया जाए और उसी प्रस्ताव में यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि के बाजार मूल्य को दिनांक 11.03.2014 पर लेते हुए गणना की गई दर पर अंतरिम/अनंतिम उपाय के रूप में एक बढ़े हुए अनुज्ञप्ति शुल्क को तय और वसूल किया जाए। तदनुसार, दिनांक 11.03.2014 से दिसंबर, 2016 के महीने में 4.4 करोड़ रुपये की दर से एक अस्थायी मांग उठाई गई थी। जिसके परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता द्वारा दो रिट याचिकाएं दायर की गईं जिनका निपटान प्रत्यर्थी/एन.डी.एम.सी. को आदेश की तारीख से चार सप्ताह के भीतर उचित/अंतिम बिल उठाने/जारी करने का निर्देश देने के लिए किया गया।

7. एस.बी.आई. कैप्स ने अप्रैल, 2019 में दो अंतरराष्ट्रीय

सलाहकारों यानी सी.बी.आर.ई., साउथ एशिया और नाइट फ्रैंक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के साथ मूल्यांकन के आधार पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसमें विषय संपत्ति के वार्षिक बाजार मूल्य की सीमा 92.5-96.5 करोड़ [सी.बी.आर.ई. के आंकड़े] और 86.5-98 करोड़ [नाइट फ्रैंक के आंकड़े] के रूप में समाप्त की गई। (अनधिकृत क्षेत्र को छोड़कर) और क्रमशः 92.70-96.70 करोड़ और 87-98.50 करोड़, जब अनधिकृत क्षेत्र को शामिल किया जाता है।

8. रिपोर्टमें सुझाए गए आंकड़ों के अनुरूप, प्रत्यर्थी/एन.डी.एम.सी. ने 98 करोड़ रुपये की दर से गणना किए गए अनुज्ञप्ति शुल्क के अवशिष्ट की मांग करते हुए दिनांक 13.02.2020 का आक्षेपित मांग नोटिस जारी किया। ब्याज, ब्याज के साथ बकाया अनुज्ञप्ति शुल्क का अवशिष्ट, ब्याज का अवशिष्ट और ब्याज के साथ सांविधिक भुगतान का अवशिष्ट।

45. श्री जैन, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो परिषद की ओर से भी पेश हुए उन्होंने हमारे विचारण के लिए निम्नलिखित प्रस्तुतियों को संबोधित किया। श्री जैन ने यह बताया कि अनुज्ञप्ति समझौते में निहित प्रावधानों के संदर्भ में एक उप-अनुज्ञप्तिधारी को परिषद की पूर्व सहमति के बिना विषय संपत्ति में कोई अनुज्ञप्ति या ब्याज बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती थी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अनुज्ञप्ति समझौता स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ता को खंड 29 की तय सीमाओं को छोड़कर विषय संपत्ति पर किसी भी अधिकार को

स्थानांतरित करने या बनाने से रोकता है।

46. श्री जैन के अनुसार विक्रय लेनदेन वह था जो अनुज्ञप्ति समझौते का मौलिक भंग था और न तो इसे संशोधित किया जा सकता था और न ही ठीक किया जा सकता था। यह उनका निवेदन था कि इलाज की सूचना इस प्रकार एक खाली औपचारिकता होगी। श्री जैन ने कहा कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के उल्लंघन के तर्क को भी खारिज किया जा सकता है क्योंकि प्रस्तावित हस्तांतरण का तथ्य एक निर्विवाद तथ्य था।

47. यह आगे उनकी प्रस्तुती थी कि 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) में कहा गया है कि परिषद द्वारा संपत्ति के सभी हस्तांतरण का उद्देश्य, *सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा* में प्राप्त की जा सकने वाले उस मूल्य पर निपटाना है जिससे कि उस कीमत के बराबर अधिकतम राजस्व और सार्वजनिक परिसंपत्ति उत्पन्न की जा सके। श्री जैन के अनुसार, कथित भूखंड का समझौता याचिकाकर्ता के पक्ष में होगा यह स्पष्ट रूप से *सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा* की कसौटी पर खरा नहीं उतरेगा। श्री जैन के अनुसार, चूंकि अनुज्ञप्ति शुल्क का निर्धारण स्पष्ट रूप से 1994 के अधिनियम की धारा 141 (2) के विपरीत था इसलिए प्रत्यर्थी को अनुज्ञप्ति समझौते की समाप्ति को उचित ठहराया गया।

48. श्री जैन ने आगे कहा कि याचिकाकर्ता के आचरण और विशेष रूप से विक्रय लेनदेन की अनुमति देने से अनुज्ञप्ति समझौते का आधार ही नष्ट हो गया

और यह भी अनुज्ञप्ति की समाप्ति के लिए एक वैध आधार होगा।

49. श्री जैन ने यह प्रस्तुत करने के लिए **भारतीय संविदा अधिनियम, 1872⁹** की धारा 39 के प्रावधानों का भी संकेत दिया कि विक्रय लेनदेन स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ता को उस स्थिति में डाल देगा जहाँ वह अपने हिस्से के लिए सौदेबाजी का प्रदर्शन नहीं कर पायेगा और इस प्रकार परिषद पर अनुज्ञप्ति समझौते को अस्वीकार करने का स्वतः प्राप्त हो जायेगा। श्री जैन के अनुसार, मौलिकता भंग करने के मामलों में परिषद अनुज्ञप्ति समझौते को समाप्त करने की प्रक्रिया का पालन करने के लिए भी बाध्य नहीं थी।

50. श्री जैन ने **एयर इंडिया लिमिटेड बनाम गति लिमिटेड¹⁰**. उपर्युक्त तर्कों के समर्थन में और निम्नलिखित टिप्पणियों के लिए जो उसमें दिखाई देते हैं:-

“56. न्यायलय ने डब्ल्यू.एल.ए. के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में एयर इंडिया की विफलताओं पर ए.टी. के निष्कर्षों को पहले ही बरकरार रखा है। ए.टी. ने भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 39 पर चर्चा की है। यह वादा करने वाले को अनुबंध को समाप्त करने का अधिकार देता है यदि वादा करने वाले ने, इस मामले में एयर इंडिया ने, अपने वादे को पूरा करने से इनकार कर दिया है, या खुद को पूरा करने में विफल कर दिया है। इन परिस्थितियों में ए.टी. का यह निष्कर्ष कि धारा 39 जी.ए. टी.आई. को खंड 12.1 की आवश्यकता का पालन किए बिना अनुबंध को समाप्त करने की अनुमति देती है, जो अनुबंध के

अस्वीकार करने वाले भंग के मामले की ओर आकर्षित नहीं थी, पूरी तरह से प्रशंसनीय निष्कर्ष है और इसमें गलती नहीं की जा सकती है।

51. श्री जैन ने आगे कहा कि अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 48 को 1994 के अधिनियम की धारा 141 के अधीन होने के रूप में पढ़ा जाना चाहिए जिसमें विफल रहने पर इसे 1994 के अधिनियम की धारा 416 द्वारा संरक्षित नहीं किया जाएगा। यह उनका निवेदन था कि जब तक अनुज्ञप्ति समझौता और इसकी शर्तें 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के जनादेश के अनुरूप नहीं पाई जाती हैं तब तक अनुज्ञप्ति समझौता कायम नहीं रहेगा और स्पष्ट रूप से समाप्त होने के लिए उत्तरदायी था।

52. यह पूर्व उल्लिखित प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियाँ हैं जो विचारण के लिए आती हैं।

53. न्यायालय ने सबसे पहले 13 फरवरी 2020 के मांग के नोटिस को दी गई चुनौती पर विचार किया है। परिषद द्वारा पारित आदेश निम्नलिखित दिशाओं में आगे बढ़ता है। प्रत्यर्थी सबसे पहले 1994 के अधिनियम की धारा 141 और 416 का उल्लेख करते हुए यह निष्कर्ष निकालते हैं कि खंड 48 में सन्निहित अनुज्ञप्ति शुल्क की वृद्धि पर 100% की सीमा कानून, सार्वजनिक नीति के विपरीत है और इस प्रकार गैर-प्रभावी और अप्रवर्तनीय है।

54. परिषद ने आक्षेपित आदेश में उस सिद्धांत की व्याख्या की है जिसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 'राष्ट्रपति सन्दर्भ' में अभिनिर्धारित किया था और इस निर्णय पर पहुंचा कि एक सार्वजनिक निकाय के रूप में, यह बाध्यता है कि एक आस्ति "प्रतिफलन आस्ति के अंतर्गत" नहीं है बल्कि वह है जो अधिकतम प्रतिलाभ प्रदान करती है उसे खुले बाजार में प्राप्त किया जा सकता है। इस प्रकार वे यह अभिनिर्धारित करने के लिए आगे बढ़ते हैं कि खंड 48, 1994 अधिनियम की धारा 141(2) के अधिदेश के विपरीत होगा और 1994 अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत होगा।

55. आदेश में दर्ज किया गया है कि उपरोक्त के आलोक में, परिषद को सलाह दी गई थी कि अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाने के उसके दावे को केवल 1 करोड़ 45 लाख रुपये तक सीमित नहीं रखा जा सकता है, किसी भी मामले में प्रचलित बाजार मूल्य से कम होना चाहिए, इस तरह का प्रतिबंध लागू होगा। इसके बाद परिषद संपत्ति परामर्श फर्मों से प्राप्त मूल्यांकन रिपोर्ट पर बढ़े हुए अनुज्ञप्ति शुल्क की मात्रा निर्धारित करती है और अंततः एस.बी.आई. कैप्स द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को प्रतिग्रहण करने के लिए आगे बढ़ती है और इसके परिणामस्वरूप अनुज्ञप्ति शुल्क 11 मार्च 2014 से अनुज्ञप्ति की शेष अवधि तक 98 करोड़ रुपये प्रति वर्ष निर्धारित किया जाता है। यह उपरोक्त आधार पर था कि मांग की सूचना अंततः याचिकाकर्ताओं को 11 मार्च 2014 से 98 करोड़ रुपये प्रति वर्ष की दर से गणना

किए जाने पर अनुज्ञप्ति शुल्क के अवशिष्ट का प्रतिनिधित्व करने के लिए ब्याज, ब्याज के साथ अवशिष्ट अनुज्ञप्ति शुल्क की अवशिष्ट राशि का भुगतान करने के लिए आई.एन.आर. 1063,74,59,852/- का भुगतान करने के लिए कहा गया।

56. जैसा कि तथ्यों के उपरोक्त कथन से स्पष्ट होगा, परिषद सबसे पहले 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के अधिदेश का उल्लंघन करते हुए अनुज्ञप्ति समझौते के खंड 48 की तरफ रुख करती है। निर्विवाद रूप से, उक्त प्रावधान 1994 में ही लागू हुआ जब उक्त अधिनियम लागू किया गया और इस प्रकार लगभग एक दशक बाद अनुज्ञप्ति समझौते का निष्पादन याचिकाकर्ता के पक्ष में किया गया। शायद यही वह पहलू था जिसने परिषद पर 1994 के अधिनियम की धारा 416 पर अपने मामले को समाप्त करने का भार डाला। 1994 के अधिनियम की धारा 416 के आधार पर संबोधित निवेदन अनिवार्य रूप से इस आधार पर आगे बढ़ता है कि खंड 48 1994 के अधिनियम के प्रावधानों और विशेष रूप से धारा 141 के साथ असंगत होगा और इस प्रकार इसे बचाया नहीं जाएगा।

57. 1994 के अधिनियम की धारा 141 में परिषद की किसी भी अचल संपत्ति को पट्टे पर देने, बेचने या अन्यथा हस्तांतरित करने की शक्तियां शामिल हैं। 1994 के अधिनियम के खंड 141(2) के संदर्भ में परिषद यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य है कि जिस पर कोई भी विचार किया जाए अचल संपत्ति को बेचा जाता है,

पट्टे पर दिया जाता है या अन्यथा हस्तांतरित किया जाता है, यह उस मूल्य से कम नहीं है जिस पर संपत्ति को *सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा* में बेचा या हस्तांतरित किया जाएगा। इस प्रकार 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) परिषद को यह सुनिश्चित करने का कर्तव्य देती है कि किसी अचल संपत्ति का कोई भी हस्तांतरण *सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा* में प्राप्त मूल्य से कम मूल्य पर न हो। सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा वाक्यांश को परिषद द्वारा इस विचार के रूप में समझने की कोशिश की जाती है कि यदि संपत्ति का निपटान निविदा या नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से किया गया होगा तो यह प्राप्त हो जाएगा।

58. हालाँकि, उपरोक्त प्रस्तुतिकरण पूरी तरह से अस्थिर आधार पर आगे बढ़ती है क्योंकि यह इस तथ्य से दृष्टि खो देता है कि विचाराधीन संपत्ति का निपटान 1982 में याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित अनुज्ञप्ति समझौते के आधार पर किया गया था। 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के स्पष्ट और शाब्दिक पठन से, यह स्पष्ट है कि उक्त प्रावधान केवल अचल संपत्ति के निपटान पर लागू हो सकता है जो इसके प्रवर्तन के बाद हुआ होगा। मूलभूत सिद्धांतों पर 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के प्रावधानों को 1994 से पहले परिषद द्वारा वैध रूप से किए गए लेनदेन को रद्द करने या शून्य करने के उद्देश्य के रूप में नहीं माना जा सकता है।

59. इसके बाद न्यायालय 1994 अधिनियम की धारा 416 के आधार पर दिए गये

तर्क पर विचार करता है। प्रत्यर्थी इस आधार पर आगे बढ़े कि चूंकि याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित अनुज्ञप्ति पर विचार नहीं किया गया था जो अन्यथा सामान्य और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा में प्राप्त किया जा सकता था इसलिए अनुज्ञप्ति समझौता अमान्य हो जाएगा। इस प्रस्तुतिकरण की पूरी नींव इस धारणा पर आधारित है कि अनुज्ञप्ति समझौते का निष्पादन एक विचार के लिए था जो सार्वजनिक हित के लिए अनुचित या हानिकारक था। हालाँकि, यह तर्क संभवतः न्यायालय के एस.एस.सोबती मामले के निर्णय को ध्यान में रखते हुए कायम नहीं रह सकता है।

60. यह याद रखना उचित है कि परिषद द्वारा निष्पादित अनुज्ञप्ति समझौता और उसकी वैधता एस.एस. सोबती मामले में केंद्रीय मुद्दा था। इसलिए उस निर्णय पर कुछ विस्तार से ध्यान देना उचित होगा। उस निर्णय में जिन तथ्यों पर ध्यान दिया गया है उनसे हम पाते हैं कि विषयगत संपत्ति लगभग 30 एकड़ के एक बड़े क्षेत्र का हिस्सा थी जिसका उपयोग पांच सितारा होटल के निर्माण के लिए किया जाना था। ऐसा प्रतीत होता है कि शुरू में उपरोक्त भूखंड को मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल को प्रति वर्ष रुपये 37.78 लाख के अनुज्ञप्ति शुल्क पर अनुज्ञप्ति देने का निर्णय लिया गया था। हालाँकि, उपरोक्त लेन-देन पूरा नहीं हुआ था और आवंटन अंततः मार्च 1978 में रद्द कर दिया गया था। मैसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल्स से परिषद को जो राशि प्राप्त हुई थी उसे वापस कर दिया गया था।

इसके बाद ही याचिकाकर्तागण के पक्ष में विषय भूखंड को प्रति वर्ष 1.45 करोड़ रुपये के संशोधित अनुज्ञप्ति शुल्क पर अनुज्ञप्ति दिया गया।

61. याचिकाकर्ता द्वारा उसी मनमाने और राजनीतिक प्रेरित निर्णय के आधार पर लेन-देन की वैधता पर प्रश्न खड़ा करने के अतिरिक्त *एस.एस.सोबती* मामले ने भी अनुज्ञप्ति समझौते के निष्पादन और साथ ही साथ अनुज्ञप्ति शुल्क निर्धारण पर परिषद द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया पर धावा बोला है। जैसा कि *एस.एस.सोबती* मामले के पठन मात्र से स्पष्ट होगा कि लेनदेन पर संविधान के अनुच्छेद 14 के उल्लंघन के आधार पर भी हमला किया गया था और परिषद उदारता प्रदान करते समय एक सार्वजनिक निकाय से अपेक्षित मानकों को अपनाने में विफल रही थी।

62. याचिकाकर्ता के राजनीतिक संरक्षण प्राप्त करने के आधार पर चुनौती को नकारते हुए, न्यायालय ने सबसे पहले यह माना कि अतीत में जो भी कदम उठाए गए हों, आवंटन को रद्द करने से उन सभी कार्यवाहियों को समाप्त कर दिया गया था जो शुरू में मेसर्स दिल्ली ऑटोमोबाइल रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड के पक्ष में विषय भूखंड के निपटान के लिए शुरू की गई थीं। न्यायालय ने इस तथ्य पर भी संज्ञान लिया कि एक पाँच सितारा होटल की स्थापना में एक बड़ा निवेश होगा और इसे एक ऐसी संस्था को दिया जाना चाहिए जिसके पास इस तरह के प्रतिष्ठान की स्थापना और संचालन का आवश्यक अनुभव हो। आगे इस निर्विवाद

तथ्य को ध्यान में रखते हुए कहा गया कि जबकि प्रारंभिक आवंटन रूपये 37.78 लाख के अनुज्ञप्ति शुल्क पर प्रस्तावित किया गया था, याचिकाकर्ता के पक्ष में समझौता 1.45 करोड़ रूपये प्रति वर्ष के संशोधित अनुज्ञप्ति शुल्क पर था। न्यायालय ने *एस.एस. सोबती* मामले द्वारा उठाई गई चुनौती को नकारते हुए 1982 के आगामी एशियाई खेलों को ध्यान में रखते हुए एक पांच सितारा होटल की स्थापना की अनिवार्यताओं पर भी विचार किया।

63. इसने आगे प्रासंगिक तौर पर कहा कि परियोजना की प्रकृति अर्थात् एक पांच सितारा होटल की स्थापना को ध्यान में रखते हुए, परिषद को केवल इसलिए गलत नहीं ठहराया जा सकता था क्योंकि उसने निविदाओं के आमंत्रण द्वारा विषय भूखंड का निपटान नहीं करने का विकल्प चुना था। इस संबंध में यह देखा गया था कि परिषद के पास एक अत्यंत प्रतिबंधित क्षेत्र था जिसमें से एक होटल भवन के निर्माण में निवेश के प्रयोजनों के लिए आवश्यक वित्तीय प्रतिबद्धताओं को ध्यान में रखते हुए एक उपयुक्त इकाई का चयन किया जा सकता था, जो इसे चलाने के दायित्व के साथ जुड़ा हुआ था।

64. इसने विशेष रूप से यह भी देखा कि पूरी परियोजना को आरंभ में 1977 में रद्द कर दिया गया था और एशियाई खेलों की निकटता और एशियाई खेलों में आवास की कमी को ध्यान में रखते हुए इसे पुनर्जीवित किया गया था। न्यायालय ने आगे कहा कि परिषद ने यह सुनिश्चित किया है कि अनुज्ञप्ति शुल्क में काफी

वृद्धि की जाए और 1.45 करोड़ रुपये की गणना की गई राशि को संभवतः कम या अपर्याप्त नहीं कहा जा सकता है। *एस.एस. सोबती* के मामले में ऐसा प्रतीत होता है कि न्यायालय ने इस तथ्य पर भी विचार किया है कि अनुज्ञप्ति शुल्क का भुगतान होटल की कमाई से ही किया जाना था। इस तथ्य को भी ध्यान में रखा कि आवंटित भूखंड के निर्माण और विकास के लिए एक बड़ा निवेश करना होगा। उपरोक्त के समग्र संदर्भ में, इसने अनुज्ञप्ति के अनुदान को बरकरार रखा और कहा कि परिषद द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया को संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।

65. इस प्रकार एस.एस. सोबती द्वारा लेन-देन के प्रत्यर्थी द्वारा संबोधित विवाद का एक सशक्त और निर्णायक उत्तर दिया गया है, जो 1994 अधिनियम की धारा 141(2) का उल्लंघन है। एक बार जब उपरोक्त निर्णय ने लेन-देन को बरकरार रखा और पाया कि यह निष्पक्ष और पारदर्शी प्रक्रिया का पालन करके किया गया है तो फिर इसकी समीक्षा करने का कोई औचित्य नहीं है। यह ध्यान देने योग्य हो जाता है कि पूर्वोक्त निर्णय ने उच्च महत्व की प्राप्ति की संभावना का पता लगाने में परिषद की विफलता सहित उठाए गए विभिन्न चुनौतियों को नकारात्मक कर दिया। अंततः और पूरे रिकॉर्ड और अनुज्ञप्ति देने तक की घटनाओं के उचित विश्लेषण पर न्यायालय को हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं मिला। *एस.एस. सोबती* मामले ने वैधानिक दृष्टिकोण के साथ-साथ संवैधानिक दृष्टिकोण दोनों से

ही अनुज्ञप्ति के अनुदान की समीक्षा की। अंततः यह माना गया कि लेन-देन में कोई हस्तक्षेप नहीं होना चाहिए।

66. इस तथ्य पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि परिषद ने अनुज्ञप्ति के अनुदान पर जो चुनौती खड़ी की थी उसका जोरदार विरोध किया था। यहाँ यह अवलोकन प्रासंगिक हो जाता है कि *एस.एस.सोबती* मामले में न्यायालय के समक्ष परिषद ने कभी भी अनुज्ञप्ति समझौते या उस मामले के खंड 48 की वैधता पर सवाल नहीं उठाया था। वास्तव में, इसके विपरीत इसका रुख यह था कि अनुज्ञप्ति वैध थी और संवैधानिक सिद्धांतों के अनुरूप थी। इस प्रकार न्यायालय स्वयं को उस विपरीत स्थिति की सराहना करने या स्वीकार करने में असमर्थ पाता है जिसकी इन कार्यवाहियों में वकालत करने की मांग की जाती है। जब तक अनुज्ञप्ति समझौता बना रहता है और कानून के अनुसार इसे रद्द नहीं किया जाता है, तब तक यह परिषद को बाध्य करता रहेगा।

67. इन कार्यवाहियों में जो रुख अपनाया जा रहा है, वह न केवल *एस.एस. सोबती* में जो दलील दी गई थी उसका पूर्णतः उलट फेर है लेकिन यह परिषद द्वारा गंभीर शर्तों से हटने के प्रयास के बराबर है जो पार्टियों के मध्य हुए सौदेबाजी का हिस्सा था और अनुज्ञप्ति समझौते में शामिल था। न्यायालय की मंत्रणा में, आज यह तर्क देना स्पष्ट रूप से परिषद के लिए उपलब्ध नहीं होगा कि 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के आधार पर अनुज्ञप्ति समझौते को अमान्य कर

दिया गया है। सार्वजनिक प्राधिकरणों और जिन्हें हम राज्य के साधन के रूप में पहचानते हैं, उन्हें कानून में इस तरह के विरोधाभासी और अस्थिर रुख अपनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है तथा जो हमारी संवैधानिक योजना में ऐसे निकायों से अपेक्षित निष्पक्षता और ईमानदारी के सिद्धांतों के विपरीत होगा।

68. न्यायालय ने आगे कहा कि ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी इस धारणा को ध्यान में रखकर आगे कार्यवाही की है कि सार्वजनिक संपत्तियों का निपटान अनिवार्य रूप से नीलामी या निविदा के माध्यम से होना चाहिए। यह नीलामी ही एक मात्र तरीका नहीं है जिसके द्वारा सार्वजनिक परिसंपत्तियों का निपटान किया जा सकता हो, यह एक ऐसा मुद्दा है जिसका उत्तर सर्वोच्च न्यायालय द्वारा *राष्ट्रपति के संदर्भ* निर्णय में परिषद के खिलाफ दिया जाता है। यह याद रखना उचित हो जाता है कि *राष्ट्रपति के संदर्भ* निर्णय में संविधान पीठ ने स्पष्ट रूप से स्वयं अभिनिर्धारित किया था कि केवल नीलामी के माध्यम से सार्वजनिक संपत्तियों के निपटान को संवैधानिक सिद्धांत तक नहीं बढ़ाया जा सकता है। उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब तक प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया संविधान के अनुच्छेद 14 के अधिदेश के अनुरूप है और लोककल्याणके लिए है, तब तक यह निष्पक्षता की कसौटी का जवाब देने के लिए पर्याप्त होगी। हम *राष्ट्रपति के संदर्भ* निर्णय से निम्नलिखित अनुच्छेद का संदर्भ लेना उचित प्रतीत होता है:-

“81. इन अनुच्छेदों के हमारे पठन से पता चलता है कि न्यायालय सामान्य रूप से नीलामी के मामले पर विचार नहीं कर रहा था लेकिन सितंबर 2007 से मार्च 2008 तक स्पेक्ट्रम के वितरण में अपनाए गए उन तरीकों की वैधता का विशेष रूप से मूल्यांकन किया था। यह भी उचित है कि नीलामी का संदर्भ बाद के अनुच्छेद 96 में संभवतः संशोधन के साथ किया गया है। यह देखा गया है कि “साफ और निष्पक्ष तरीके से की गई विधिवत नीलामी इस दायित्व को पूरा करने का *संभवतः* सबसे अच्छा तरीका है”। हम इस बात से अवगत हैं कि किसी निर्णय को संविदा की तरह पढ़ा जाना चाहिए लेकिन साथ ही हम इस तथ्य से भी अनभिज्ञ नहीं रह सकते कि जब इस पर बात पर जोर देते हुए बहस होती है कि निर्णय में नीलामी को संवैधानिक सिद्धांत के रूप में बताया जाता है तब “*संभवतः*” शब्द का महत्व बढ़ जाता है। इससे पता चलता है कि प्राकृतिक संसाधनों के हस्तांतरण के लिए नीलामी की सिफारिश को कभी भी सभी प्राकृतिक संसाधनों पर लागू एक निरपेक्ष या आत्यन्तिक बयान के रूप में नहीं लिया जा सकता था, बल्कि प्राकृतिक संसाधनों के निपटान में नीलामी जैसी आकर्षक विधि पर पहली बार में केवल एक निष्कर्ष निकाला गया था। “संभवतः” शब्द के चयन से पता चलता है कि विद्वान न्यायाधीशों ने नीलामी के अलावा अन्य स्थिति में इससे भिन्न विधि की आवश्यकता कल्पनीय और वांछनीय माना।”

82. इसके अलावा, अंतिम निष्कर्ष को अनुच्छेद 102 में *2जी मामले* में निर्णय [(2012) 3 एस.सी.सी. 1] (एस.सी.सी.) में

संक्षेपित किया गया है। प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के लिए नीलामी एकमात्र अनुमेय और अधिकार के भीतर की विधि होने का कोई उल्लेख नहीं है; निष्कर्ष स्पेक्ट्रम के मामले तक सीमित हैं। यदि न्यायालय ने वास्तव में, कानून के प्रस्ताव के रूप में, यह स्पष्ट किया था कि नीलामी प्राकृतिक संसाधनों के अलगाव/आवंटन के लिए एकमात्र अनुमेय विधि या तरीका है, तो निर्णय के अंत में सारांश में इसका उल्लेख किया गया है ।

XXX

XXX

XXX

120. निष्कर्षतः, यह कहा जा सकता है कि अनुच्छेद 14 का अधिदेश यह है कि वाणिज्यिक उपयोग के लिए किसी भी प्राकृतिक संसाधन का कोई भी निपटान राजस्व अधिकतम करने के उद्देश्य से होना चाहिए और इस प्रकार नीलामी न तो कानून पर और न ही तर्क पर आधारित होनी चाहिए। आर्थिक नीतियों के मामले में कोई संवैधानिक अनिवार्यता नहीं है अनुच्छेद 14 किसी भी आर्थिक नीति को संवैधानिक जनादेश के रूप में पूर्वनिर्धारित नहीं करता है। यहां तक कि अनुच्छेद 39(ख) का जनादेश लोक कल्याण के लिए अपनाए गए साधनों पर कोई प्रतिबंध नहीं लगाता है और इसके लिए एक व्यापक पद—वितरण का प्रयोग करता है। यह सुझाव देते हुए कि वितरण की कार्यप्रणाली निश्चित नहीं है। आर्थिक तर्क यह स्थापित करता है कि सबसे अधिक बोली लगाने वाले को प्राकृतिक संसाधनों का अलगाव/आवंटन करना अनिवार्य तौर पर लोक कल्याण वाला एकमात्र तरीका नहीं हो सकता बल्कि कभी-कभी, लोक कल्याण के विपरीत भी हो सकता है। अतः इस बात पर

बहुत जोर देने की आवश्यकता नहीं है कि नीलामी से सभी प्राकृतिक संसाधनों का निपटान स्पष्ट रूप से एक संवैधानिक जनादेश नहीं है।

69. उच्चतम न्यायालय तब अतीत में दिए गए निर्णयों की समीक्षा करने के लिए आगे बढ़ा और जो राज्य द्वारा उदारता के अनुदान के मुद्दों और निष्पक्षता और गैर-मनमानेपन के सिद्धांतों से निपटते थे, जिन्हें उन कार्यों को सूचित करना चाहिए। पूर्व निर्णय की एक लंबी पंक्ति में निर्धारित सिद्धांतों का पता लगाते हुए सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया:-

“101. रमण दयाराम शेटी बनाम भारतीय अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण [(1979) 3 एस.सी.सी. 489:ए.आई.आर. 1979 एस.सी. 1628] ने सरकार के कामकाज पर अनुच्छेद 14 की सीमाओं को निम्नानुसार समझाया: (एस.सी.सी.पी. 506, अनुच्छेद 12)

“12.... इसलिए, सरकार का जहाँ जनता के साथ कार्य-व्यापार चल रहा हो वह विधिगत होना चाहिए चाहे वह नौकरी देने या अनुबंध हो या कोटा या अनुज्ञप्ति जारी करने का या अन्य प्रकार की उदारता से संबंधित हो, सरकार स्वच्छन्द व्यवहार नहीं कर सकती है न ही स्वायत्त होकर एक व्यक्ति की तरह किसी अन्य व्यक्ति के साथ जिसे वह पसंद करती है कार्य-व्यापार कर सकती है परन्तु उसकी कार्रवाई मानक या मानदंडों के अनुरूप होनी चाहिए जो मनमाना, तर्कहीन या अप्रासंगिक नहीं हो। नौकरियां, ठेके, कोटा, अनुग्यप्तियों

आदी प्रदान करने सहित उदारता प्रदान करने के मामले में सरकार की शक्ति या विवेकाधिकार को तर्कसंगत, प्रासंगिक और गैर भेदभावपूर्ण मानक या मानदंड द्वारा सीमित और संरचित किया जाना चाहिए और यदि सरकार किसी विशेष मामले या मामलों में ऐसे मानक या मानदंड से हटती है, तो सरकार कि कारवाई को रोक दिया जाएगा जब तक कि सरकार द्वारा यह नहीं दिखाया जाता कि यह प्रस्थान मनमाना नहीं था परन्तु कुछ वैध सिद्धांत पर आधारित था जो अपने आप में तर्कहीन, अनुचित या भेदभावपूर्ण नहीं था।

XXX

XXX

XXX

103. जैसा कि उपरोक्त से स्पष्ट है, अभिव्यक्तियाँ-“स्वेच्छाचारिता”और-“अतार्किकता” का उपयोग एक दूसरे के संदर्भ में किया गया है और वास्तव में, एक को दूसरे के संदर्भ में परिभाषित किया गया है। हाल ही में, *शर्मा ट्रांसपोर्ट बनाम ए.पी. सरकार* [(2002) 2 एस.सी.सी. 188] में, इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की है: (एस.सी.सी. पीपी. 203-04, पैरा 25)

“25. ... स्वेच्छाचारी के रूप में वर्णित होने के लिए, यह दिखाया जाना चाहिए कि यह तार्किक नहीं था और स्पष्ट रूप से मनमाना था। ‘स्वेच्छाचारिता’ का अभिप्राय है: एक अनुचित तरीके से, जैसा कि तय किया गया है या मनमाने ढंग से या अपनी इच्छा से किया गया है, पर्याप्त

निर्धारक सिद्धांत के बिना, चीजों की प्रकृति में शामिल नहीं होने के बावजूद, अतार्किक आचरण द्वारा, निर्णय के अनुसार कार्य नहीं किया गया, केवल इच्छा पर निर्भर है।

XXX

XXX

XXX

107. निर्णयों की प्रवृत्ति की जांच से यह स्पष्ट रूप से समझ में आता है कि राज्य की कार्रवाई, चाहे वह अनुदान के वितरण, अनुबंधों के अनुदान या भूमि के आवंटन से संबंधित हो, का परीक्षण संविधान के अनुच्छेद 14 की कसौटी पर किया जाना है। मैकडॉवेल मामले [(1996) 3 एस.सी.सी. 709] में कहा गया है कि संवैधानिक दुर्बलता की ओर इशारा किए बिना स्वैच्छिक होने के कारण किसी कानून को निरस्त नहीं किया जा सकता है। इसलिए, संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत संवैधानिक दुर्बलताओं के लिए राज्य की कार्रवाई का परीक्षण किया जाना चाहिए। स्वस्थ प्रतिस्पर्धा और न्यायसंगत व्यवहार को बढ़ावा देने के लिए कार्रवाई निष्पक्ष, उचित, गैर-भेदभावपूर्ण, पारदर्शी, गैर-मजबूत, निष्पक्ष, पक्षपात या भाई-भतीजावाद के बिना होनी चाहिए। इसे उन मानदंडों के अनुरूप होना चाहिए जो तर्कसंगत हों, कारणों से द्वारा हो और जनहित आदि द्वारा निर्देशित हो। ये सभी सिद्धांत अनुच्छेद 14 की मौलिक अवधारणा में निहित हैं। यह भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का अधिदेश है।

क्या “नीलामी” एक संवैधानिक जनादेश है।

108. अनुच्छेद 14 का संवैधानिक इरादा और प्रभाव होने के कारण, सवाल उठता है-क्या प्राकृतिक संसाधनों के निपटान की एक

विधि के रूप में नीलामी को भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत संवैधानिक जनादेश घोषित किया जा सकता है? हम बिना किसी हिचकिचाहट के इसका जवाब नकारात्मक देंगे क्योंकि कोई भी अन्य जवाब अनुच्छेद 14 की योजना के विपरीत होगा। सबसे पहले, अनुच्छेद 14 किसी व्यक्ति के लिए सकारात्मक और नकारात्मक अधिकारों का संकेत दे सकता है, लेकिन राज्य के संबंध में, यह केवल नकारात्मक अर्थ में है: राज्य के खिलाफ चेतावनी जो राज्य को मनमाने, अनुचित, मनमौजी या भेदभावपूर्ण कार्रवाई करने से रोकती है। इसलिए, अनुच्छेद 14 राज्य को विशेष कदम उठाने के लिए आदेश देने के बजाय कुछ प्रकार की कार्रवाई करने के खिलाफ एक निषेधाज्ञा है। इस प्रकार, नीलामी के आदेश को अपनी योजना में पढ़ना, उस वस्तु के इरादे के पूरी तरह विपरीत होगा जो उसकी सरल भाषा से स्पष्ट है।

XXX

XXX

XXX

112. इसलिए, समानता को हर परिदृश्य में परीक्षण किए बिना केवल औसत नीलामी तक सीमित नहीं किया जा सकता है। *वेस्ट बंगाल राज्य बनाम वी. अनवर अली सरकार* [(1952) 1 एस.सी.सी 1: ए.आई.आर. 1952 एससी 75:1952 क्राई एलजे 510:1952 पृष्ठ 297 पर एस.सी.आर. 284] इस न्यायालय ने कोटच बनाम *रिवर पोर्ट पायलट आयुक्तों* [91 एल एड 1093] का हवाला देते हुए कहा: 330 यू.एस. 552 (1947)] ने माना था कि: *(अनवर अली सरकार मामला* [(1952) 1 एस.सी.सी. 1: ए.आई.आर. 1952 एस.सी

75:1952 क्रि.एलजे 510:1952 पी पर एस.सी.आर. 284[297],
एयर पी. 80, पैरा 10)

“10. किसी राज्य के लिए कानूनों की समान सुरक्षा प्रदान करने का संवैधानिक आदेश, एक लक्ष्य निर्धारित करता है जो एक सटीक सूत्र के आविष्कार और अनुप्रयोग द्वारा प्राप्त नहीं किया जा सकता है। इस न्यायालय ने कभी भी उस असंभव कार्य का प्रयास नहीं किया है।

आदर्श लोकतंत्र के आवश्यक तत्वों के संदर्भ में किसी भी कानून की वैधता का परीक्षण नहीं किया जा सकता है, जो वास्तव में *संविधान में शामिल* हैं। (देखें *इंदिरा नेहरू गांधी बनाम राज नारायण* [1975 पूर्व. एस.सी.सी. 1]। न्यायालयों को किसी अधिनियम को अमान्य घोषित करने की स्वतंत्रता नहीं है क्योंकि उनकी राय में यह संविधान की भावना के खिलाफ है। न्यायालय कुछ आदर्श मानदंड खोजने की धारणा के तहत किसी सीमा या संवैधानिक आवश्यकता की घोषणा नहीं कर सकती हैं। इसके अलावा, एक संवैधानिक सिद्धांत किसी संक्षिप्त सूत्र तक सीमित नहीं होना चाहिए बल्कि संक्षिप्त स्थितियों पर लागू एक संक्षिप्त सार सिद्धांत होना चाहिए। एक संवैधानिक जनादेश के रूप में नीलामी आयोजित करने का परिणाम सामाजिक प्रयासों, कल्याणकारी योजनाओं और प्रचार नीतियों सहित इससे विचलित होने वाली हर कार्रवाई को रद्द करना होगा, भले ही सीपीआईएल ने स्वयं इसके खिलाफ तर्क दिया हो और केवल निजी और वाणिज्यिक व्यावसायिक उद्यमों के लिए दुर्लभ प्राकृतिक संसाधनों के अलगाव में नीलामी को अनिवार्य बनाने

के लिए कहा हो। अनुच्छेद 14 की व्यापक और सामान्य घोषणा से केवल सीमित स्थितियों के लिए एक संवैधानिक सिद्धांत के रूप में नीलामी प्राप्त करना अजीब होगा। संवैधानिक अधिनिर्णय की शक्ति मामले- मामले के निर्णय पर निर्भर है और इसलिए नीलामी को संवैधानिक जनादेश तक नहीं बढ़ाया जा सकता है।

XXX

XXX

XXX

122. कस्तूरी लाल लक्ष्मी रेड्डी बनाम जम्मू-कश्मीर राज्य [(1980) 4 एस.सी.सी. 1] में घरेलू उद्योग को बढ़ावा देने में नीलामी की प्रभावकारिता की तुलना करते हुए, पी.एन. भगवती, जे. ने कहा: (एस.सी.सी.पी. 20, अनुच्छेद 22)

“22.... यदि राज्य कोई टैपिंग अनुबंधन दे रहा है तो इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि राज्य को उच्चतम मूल्य सुनिश्चित करने के लिए नीलामी करनी होगी या निविदाएं आमंत्रित करनी होंगी, जो निश्चित रूप से सार्वजनिक कल्याण या हित के किसी अन्य प्रासंगिक अभिभावी विचारों के अधीन होगी, लेकिन इस तरह के मामले में जहां राज्य राज्य के भीतर उद्योगों की स्थापना को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से पानी, बिजली, कच्चे माल आदि जैसे संसाधनों का आवंटन कर रहा है, हम नहीं समझते कि राज्य इस बात के लिए विज्ञापन देने और लोगों को यह बताने के लिए बाध्य है कि वह चाहता है कि राज्य के भीतर ही कोई विशेष उद्योग स्थापित

किया जाए और इच्छुक लोगों को इस प्रयोजन के लिए प्रस्ताव लाने के लिए आमंत्रित किया जाए। राज्य ऐसा करने के लिए विकल्प चुन सकता है, यदि वह उचित समझता है और किसी दी गई स्थिति में ऐसा करना राज्य के लिए फायदेमंद भी साबित हो सकता है तो राज्य यह कर सकता है, लेकिन यदि कोई निजी पक्ष राज्य के सामने आता है और उद्योग स्थापित करने का प्रस्ताव देता है, यदि वह ऐसे पक्ष के साथ बातचीत करता है और उद्योग स्थापित करने के उद्देश्य से संसाधन और अन्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए सहमत होता है तो ऐसे में राज्य किसी भी संवैधानिक या कानूनी दायित्व से अलग नहीं हो सकता। राज्य ऐसे पक्ष को यह बताने के लिए बाध्य नहीं है: कृपया प्रतीक्षा करें मैं पहले विज्ञापन दूंगा, देखूंगा कि क्या कोई अन्य प्रस्ताव आ रहे हैं और फिर सभी प्रस्तावों पर विचार करने के बाद, तय होगा कि क्या मुझे आपको उद्योग स्थापित करने देना चाहिए।'

... राज्य को ऐसे मामले में किसी निजी उद्यमी के साथ बातचीत करने के लिए स्वतंत्र होना चाहिए ताकि उसे राज्य के भीतर एक उद्योग स्थापित करने के लिए प्रेरित किया जा सके और यदि राज्य किसी उद्योग की स्थापना के लिए संसाधन और अन्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए ऐसे उद्यमी के साथ अनुबंध करता है, तो अनुबंधन को अमान्य नहीं माना जा सकता है जब तक कि राज्य ने

ईमानदारी से, उचित रूप से और सार्वजनिक हित में काम किया है। आदेश लेकिन जब तक राज्य की कार्रवाई प्रामाणिक और उचित है, तब तक अदालत केवल हस्तक्षेप नहीं करेगी। इस आधार पर कि कोई विज्ञापन नहीं दिया गया था या प्रचार नहीं किया गया था या निविदाएं आमंत्रित नहीं की गई थीं।

123. *सच्चिदानंद पांडे* [(1987) 2 एस.सी.सी. 295] में *कस्तूरी लाल मामले* [(1980) 4 एस.सी.सी. 1] पर ध्यान देने के बाद यह निष्कर्ष निकाला गया: (सच्चिदानंद पांडे मामला [(1987) 2 एस.सी.सी. 295], एस.सी.सी.पी. 330, पैरा 40)

“40. ‘बार’ में उद्धृत प्रासंगिक मामलों पर विचार करने पर निम्नलिखित प्रस्तावों को अच्छी तरह से स्थापित किया जा सकता है राज्य के स्वामित्व वाली या : सार्वजनिक स्वामित्व वाली संपत्ति को कार्यपालिका के पूर्ण विवेक पर नहीं निपटाया जाना चाहिए । कुछ उपदेशों और सिद्धांतों का पालन करना पड़ता है । जनहित सर्वोपरि है । जब किसी संपत्ति का निपटान करना आवश्यक माना जाता है, सार्वजनिक हित को सुरक्षित करने के तरीकों में से एक है सार्वजनिक नीलामी द्वारा या निविदाएं आमंत्रित करके संपत्ति को बेचना । हालाँकि यह सामान्य नियम है, लेकिन यह एक अपरिवर्तनीय नियम नहीं है। ऐसी परिस्थितियाँ हो सकती हैं जहाँ नियम से विचलन के

आवश्यक कारण और परिस्थितियाँ हों, लेकिन फिर भी उस विचलन के कारण तर्कसंगत होने चाहिए और भेदभाव का संकेत नहीं होना चाहिए । लोक न्याय की प्रस्तुती उतनी ही महत्वपूर्ण है जितना की न्याय करना। ऐसा कुछ भी नहीं किया जाना चाहिए जो पूर्वाग्रह से प्रभावित हो, नौकरी में पक्षपात या भाई-भतीजावाद का आभास दे।

124. *हाजी टी.एम. हसन रावथर बनाम केरल वित्तीय निगम* [(1988) 1 एस.सी.सी. 166], *कस्तूरी लाल* [(1980) 4 एस. सी. सी. 1] और *सच्चिदानंद पांडे* [(1987) 2 एस. सी. सी. 295] में निर्णयों सहित कानून की एक विस्तृत समीक्षा के बाद, यह माना गया कि राज्य के स्वामित्व वाली संपत्तियों का सार्वजनिक निपटान एकमात्र नियम नहीं है। अन्य बातों के साथ-साथ यह भी देखा गया कि -(*हाजी टी.एम. हसन मामला* [(1988) 1 एससीसी 166], एससीसी पी. 173, पैरा 14)

14. राज्य या राज्य के किसी भी साधन के स्वामित्व वाली सार्वजनिक संपत्ति को आम तौर पर सार्वजनिक नीलामी या निविदा आमंत्रित करके बेचा जाना चाहिए ।यह न्यायालय ऐसे नियम पर जोर देता रहा है,न केवल संपत्ति के लिए उच्चतम मूल्य प्राप्त करने के लिए बल्कि राज्य और सार्वजनिक प्राधिकरणों की गतिविधियों में निष्पक्षता सुनिश्चित करने के लिए भी । उन्हें निस्संदेह पक्षपातहीन होकर काम करना चाहिए । उनके कार्य वैधानिक होने चाहिए । उनके कार्य वैध होने और उनका व्यवहार निश्छल होना चाहिए । उनके बीच लेन-देनबिन

किसी घृणा या स्नेह के होने चाहिए । भेदभाव का संकेत देने वाला कुछ भी नहीं होना चाहिए । उनके द्वारा ऐसा कुछ भी नहीं किया जाना चाहिए जिसमें पक्षपात हो, पूर्वाग्रहया भाई-भतीजावाद का आभास हो । आम तौर पर यदि यह मामला सार्वजनिक नीलामी या निविदाओं द्वारा विक्रय के लिए लाया जाता है तो कारक अनुपस्थिति होंगे। यही कारण है कि न्यायालय ने बार-बार कहा और दोहराया हैकि राज्य के स्वामित्व वाली संपत्तियों का सार्वजनिक रूप से निपटान किया जाना आवश्यक है। लेकिन यह एकमात्र नियम नहीं है। जैसा कि ओ. चिन्नाप्पा रेड्डी, जे. ने कहा कि 'यद्यपि एक सामान्य नियम है, लेकिन यह एक अपरिवर्तनीय नियम नहीं है'। ऐसी परिस्थितियाँ हो सकती हैं जिनमें नियम विचलन आवश्यक हो जाए, लेकिन फिर ऐसी परिस्थितियों को बाध्यता के कारणों द्वारा उचित ठहराया जाना चाहिए न कि समझौते द्वारा। इसे मजबूर करने वाले कारणों के द्वारा उचित ठहराया जाना चाहिए न की केवल सुविधा के कारण ऐसा किया गया हो।

यहाँ, न्यायालय ने पिछले निर्णयों को जोड़ा और कहा कि संसाधनों के सार्वजनिक निपटान से अंधाधुंध विचलन बर्दाश्त नहीं किया जाएगा; इस तरह के विचलन को मजबूर करने वाले कारणों से उचित ठहराया जाना चाहिए न कि केवल सुविधा के कारण।

125. एम.पी. तेल निष्कर्षण बनाम एम. पी. राज्य [(1997) 7 एस.सी.सी. 592] में इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित

क्रिया:(एस. सी. सी. पीपी. 612-13, पैरा 45)

“45. यद्यपि राज्य की कार्रवाई में निष्पक्षता और पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए, खुली निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी द्वारा बड़ी राशि का वितरण वांछनीय है, लेकिन यह नहीं माना जा सकता है कि किसी भी मामले में बातचीत द्वारा इस तरह की बड़ी राशि का वितरण स्वीकृत नहीं है। तत्काल मामले में, सरकार द्वारा रियायती दर पर साल के बीजों की सुनिश्चित आपूर्ति के लिए चयनित औद्योगिक इकाइयों के साथ समझौते करके एक नीतिगत निर्णय के रूप में सुरक्षात्मक उपाय किया गया है। रॉयल्टी की दर भी मूल्य निर्धारण सूत्र के कुछ स्वीकृत सिद्धांत पर तय की गई है जैसा कि आगे बताया जाएगा। इसलिए, प्रत्यर्थियों और समझौतों द्वारा कवर की गई अन्य इकाइयों को निर्धारित रॉयल्टी पर साल के बीजों के वितरण या आवंटन पर हमला नहीं किया जा सकता है। यहाँ सराहना की जानी चाहिए कि इस मामले में, सार्वजनिक नीलामी या खुली निविदा द्वारा वितरण वैध और वस्तुनिष्ठ विचारों पर चुने जाने द्वारा समझौतों परकवर की गई औद्योगिक इकाइयों को रॉयल्टी की रियायती दर पर साल भरके बीजों के लिए आपूर्ति द्वारा सुरक्षात्मक उपाय की नीति के उद्देश्य को प्राप्त नहीं कर सकता है।

XXX

XXX

XXX

128. विलियनूर इयार्काई पडुकप्पु मैयम बनाम भारत संघ [(2009) 7 एस. सी. सी. 561] मामले में, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ पांडिचेरी बंदरगाह के विकास से संबंधित थी, जहां एक ठेकेदार का चयन बिना निविदा सार्वजनिक नीलामी या होल्डिंग के किया गया था। यह निम्नानुसार आयोजित किया गया था: (एस.सी.सी. पीपी. 604-05, पैरा 164 और 171)

“164. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दर्ज अपील कि पांडिचेरी सरकार पूरी सार्वजनिक निविदा प्रक्रिया को व्यक्तिगत चयन की प्रणाली में बदलने में स्वैच्छिक और अतार्किक थी और इसलिए, अपील स्वीकार की जानी चाहिए, यहाँ योग्यता से विचलन है। यह सुस्थापित है कि निविदाओं का गैरफ्लोटिंग या - सार्वजनिक नीलामी आयोजित नहीं करना सभी मामलों में असंगत तरीके से कार्यकारी शक्ति के प्रयोग का परिणाम नहीं माना जाएगा

171. इस तरह के मामले में जहां राज्य बंदरगाह के विकास को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से पानी, बिजली, कच्चा माल आदि जैसे संसाधनों का आवंटन कर रहा है, यह न्यायालय यह नहीं सोचता है कि राज्य विज्ञापन देने और लोगों को यह बताने के लिए बाध्य है कि वह एक विशेष तरीके से बंदरगाह का विकास चाहता है और इस

उद्देश्य के लिए प्रस्ताव लाने के लिए इच्छुक लोगों को आमंत्रित करता है। राज्य ऐसा करने का विकल्प चुन सकता है यदि उसे यह उचित लगे और किसी दी गई स्थिति में ऐसा करना राज्य के लिए फायदेमंद साबित हो सकता हो,लेकिन यदि कोई निजी पक्ष राज्य के सामने आता है और बंदरगाह को विकसित करने का प्रस्ताव देता है और यदि राज्यऐसे पक्ष के साथ बातचीत करता है और बंदरगाह के विकास के उद्देश्य से संसाधन और अन्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए सहमत होता है तो राज्य ऐसे में किसी भी संवैधानिक दायित्व का उल्लंघन नहीं करेगा।

70. इसके लिए अंततः निम्नलिखित कानूनी सिद्धांतों का प्रतिपादन किया: गया है -

129. अतः, यह स्पष्ट है कि अनुच्छेद 14 के अंतर्गत नीलामी के पक्ष में कोई संवैधानिक जनादेश नहीं है। सरकार बार-बार नीलामी के क्रम से भटकती रही है और इस न्यायालय ने बार-बार ऐसी कार्रवाइयों को बरकरार रखा है। न्यायपालिका अनुच्छेद 14 के तहत मनमानेपन और निष्पक्षता के सीमित दायरे पर इस तरह के विचलन का परीक्षण करती है और इसकी भूमिका एक हद तक सीमित है। अनिवार्य रूप से, जब भी नीति का उद्देश्य राजस्व को अधिकतम करने के अलावा कुछ भी होता है, तो कार्यपालिका को नीलामी के अलावा अन्य तरीकों को अपनाते हुए देखा जाता है ।

130. *सशक्त तर्किकता*(अ फोर्टीओरी) में वैधानिकतर्क केअलावा अनिवार्य नीलामी आर्थिक तर्क के भी विपरीत हो सकती है। विभिन्न संसाधनों के लिए अलग-अलग निदान की आवश्यकता हो सकती है। प्रायः, होनेवाले अन्वेषण और दोहन तथा प्राकृतिक संसाधनों की खोज में भारी पूंजी की आवश्यकता के कारणों सभी को एक साथ अनुबंधों से जोड़ दिया जाता है। एक संस्था इस तरह के अन्वेषण को करने का जोखिम उठाएगी और भारी लागत तभी आएगी जब उसे खोजे गए संसाधन का सुनिश्चित उपयोग किया जाएगा: एक विवेकपूर्ण व्यावसायिक उद्यम अन्वेषण गतिविधियों में शामिल उच्च लागतों को वहन नहीं करना चाहेगा और फिर एक खुली नीलामी में उस संसाधन के लिए प्रतिस्पर्धा करेगा। तर्क पेटेंट में लागू किए गए तर्क के समान है। फर्मों को उस आविष्कार की विक्रय के लिए बाजार में विशेष पहुंच के वादे के साथ अनुसंधान और विकास में निवेश करने के लिए प्रोत्साहन दिया जाता है। इस तरह का दृष्टिकोण आर्थिक और कानूनी रूप से मजबूत है और कभी-कभी अनुसंधान और विकास को बढ़ावा देने के लिए आवश्यक है। इसी तरह, किसी विशिष्ट उद्योग में विकास को बढ़ावा देने के लिए अन्वेषण और दोहन अनुबंधों को जोड़ना आवश्यक हो सकता है।

131. नीलामी से इस तरह के विचलन से इनकार नहीं किया जा सकता है जब राज्य की नीति का उद्देश्य किसी उद्योग के घरेलू विकास को बढ़ावा देना है, जैसे कि ऊपर चर्चा किए गए कस्तूरी लाल मामले]]1980) 4 एस .सी .सी .1] में। हालाँकि, ये उदाहरण

विशुद्ध रूप से उदाहरणात्मक हैं ताकि यह प्रदर्शित किया जा सके कि नीलामी सभी प्राकृतिक संसाधनों के अलगाव के लिए एकमात्र मानदंड नहीं हो सकती है।

XXX

XXX

XXX

146. वर्तमान संदर्भ में, सारांशतः इस बात पर जोर देने की आवश्यकता है कि यह न्यायालय प्राकृतिक संसाधनों के वितरण विभिन्न तरीकों का तुलनात्मक अध्ययन नहीं कर सकता है और सबसे प्रभावी मोड़ का सुझाव नहीं दे सकता है, यदि पहली जगह में एक सार्वभौमिक प्रभावोत्पादक तरीका है। यह ऐसे मामलों के लिए कार्यपालिका के जनादेश और बुद्धिमत्ता का सम्मान करता है। प्राकृतिक संसाधनों के निपटान से संबंधित पद्धति स्पष्ट रूप से एक आर्थिक नीति है। इसमें जटिल आर्थिक विकल्प शामिल हैं और न्यायालय के पास उन्हें बनाने के लिए आवश्यक विशेषज्ञता का अभाव है। जैसा कि बारबार कहा गया है-, प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के अन्य तरीकों की तुलना में नीलामी के प्रभाव का मूल्यांकन इस न्यायालय का प्रयास नहीं हो सकता है और न ही होगा। न्यायालय सभी तथ्यों और परिस्थितियों में एक विधि का पालन करने के लिए अनिवार्य नहीं रह सकता। इसलिए प्राकृतिक संसाधनों के निपटान के लिए आर्थिक विकल्प नीलामी संवैधानिक अधिकार नहीं है। हालाँकि, हम यह जोड़ने में जल्दबाजी कर सकते हैं कि न्यायालय इन तरीकों की वैधता और संवैधानिकता का परीक्षण कर सकता है। जब सवाल किया जाता है, तो अदालतों को वितरण के विभिन्न साधनों की वैधता का विश्लेषण करने और

संवैधानिक जवाब देने का अधिकार है कि कौन से तरीके संविधान के प्रावधानों के अधिकारातीत और आंतरिक हैं। फिर भी, यह तुलना नहीं कर सकता है और न ही करेगा कि कौन सी नीति अन्य की तुलना में निष्पक्ष है, लेकिन, यदि कोई नीति या कानून इस हद तक अनुचित है कि यह संविधान के अनुच्छेद 14 की निष्पक्षता की आवश्यकता का उल्लंघन करता है, तो न्यायालय इसे रद्द करने में संकोच नहीं करेगा।

147. अंततः, अर्थशास्त्र में बाजार मूल्य, उस मूल्य का सूचकांक है जो एक बाजार द्वारा किसी वस्तु के लिए निर्धारित किया जाता है। हालाँकि, यह मूल्यांकन कई गतिशील चरों का एक कार्य है: यह एक विज्ञान है, कानून नहीं। नीलामी कई मूल्य खोज तंत्रों में से एक है। चूँकि इस तरह के मूल्यांकन, नीलामी या प्रतिस्पर्धी बोली के किसी अन्य रूप में कई चर शामिल हैं, यह एक संवैधानिक जनादेश से बहुत न्यून है, इसलिए एक आर्थिक जनादेश का गठन नहीं कर सकते।

148. हमारी राय में, प्राकृतिक संसाधनों के हस्तांतरण आवंटन/नीलामी को सभ की अधिक बेहतर विधि होने के बावजूद तरण के लिए संवैधानिक आवश्यकता प्राकृतिक संसाधनों के हस्तारण सीमा सीमा या नही माना जा सकता है और इसलिए, नीलामी के अलावा हर तरीके को संवैधानिक जनादेश के अधिकारिक नहीं माना जा सकता है।

71. जैसा कि उपरोक्त परिच्छेदों से स्पष्ट है, संविधान पीठ ने अभिनिर्धारित किया

कि विभिन्न उदाहरणों में, राज्य परिस्थिति वश नीलामी प्रणालीसे विचलित हो गया था और ऐसी सभी कार्रवाइयों को लगातार बरकरार रखा गया था । ऐसा अवलोकन किया गया है कि जहां नीति का एकमात्र उद्देश्य राजस्व को अधिकतम करना नहीं है, वहां राज्य के लिए नीलामी के अलावा किसी अन्य तरीके का विकल्प खुला रहेगा। यह विशेष रूप से देखा गया कि जहां किसी परियोजना में भारी पूंजी व्यय होता है, वहां कार्यपालिका को आवश्यक विकास को बढ़ावा देनेवाले पक्षों को प्रोत्साहित करने के लिए मजबूर किया जा सकता है और इस प्रकार राजस्व को अधिकतम करने के उद्देश्य को पृष्ठभूमि में रखा जा सकता है। संविधान पीठ ने उद्योग और विकास को बढ़ावा देने जैसे उद्देश्यों को ऐसी परिस्थितियों के रूप में बताया जिसमें नीलामी विधि को राज्य की नीति के तहत नहीं रखा जा सकता और इस प्रकार उक्त विधि को छोड़ देना उचित है। अंततः इसने देखा कि नीलामी को निपटान के एकमात्र आर्थिक विकल्प के रूप में मान्यता नहीं दी जा सकती है और न ही इसे संवैधानिक जनादेश के रूप में वर्णित किया जा सकता है। इसने अभिनिर्धारित किया कि अंततः यह कार्यपालिका पर होगा कि वह नीतिगत अनिवार्यताओं और प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए कार्यप्रणाली पर विचार करे और उसे तैयार करें।

72. इस प्रकार संविधान पीठ का निर्णय को प्रत्यर्थियों द्वारा स्पष्ट रूप से कानून के तौर पर माना गया है। जैसा कि उस निर्णय में प्रतिपादित सिद्धांतों से स्पष्ट

है, प्राथमिक परीक्षण यह है कि क्या सार्वजनिक संपत्ति के निपटान के लिए अपनाई गई प्रक्रिया संविधान के अनुच्छेद 14 की आवश्यकताओं को पूरा करती है और क्या इस साधन द्वारा उदारता प्रदान करने में निष्पक्ष और पारदर्शी प्रक्रिया का पालन किया गया है। न्यायालय नीतिगत उद्देश्यों और उन तात्कालिकताओं से समान रूप से संबंधित होंगे जिन्होंने कार्यपालिका द्वारा अपनाए गए पाठ्यक्रम को सूचित किया। हमने अनेक दृष्टांतों के माध्यम से ऐसे मामलों में न्यायिक समीक्षा की सीमाओं को भी मान्यता दी है जिसमें न्यायालय मुख्यतः सार्वजनिक परिसम्पत्तियों के आवंटन और निपटान की प्रक्रिया की निष्पक्षता से संबंधित हैं और कार्यपालिका की अनिवार्यताओं को स्वीकार करते हुए समुचित उपायों की पहचान करने और उन्हें प्रतिपादित करने के लिए संयुक्त रूप से निष्पक्ष कार्य करने का अधिकार देते हैं। यह वे उपदेश थे जो स्पष्ट रूप से एसएस सोबती में निर्णय की नींव का गठन करते हैं।

73. न्यायालय ने नोट किया कि अनुज्ञप्ति अंततः विकास परियोजना को देने के अपने प्रारंभिक प्रयास के दौरान परिषद द्वारा पहचाने गए मूल्य से कहीं अधिक मूल्य पर दिया गया। परिषद ने अनुज्ञप्ति में प्रवेश करते समय एशियाई खेलों की शुरुआत से पहले एक पांच सितारा सुविधा की प्रमुख आवश्यकता का सामना किया था। इस परियोजना की परिकल्पना राजधानी शहर की आतिथ्य आवश्यकताओं को पूरा करने और अंतर्राष्ट्रीय मानकों के एक वाणिज्यिक केंद्र के निर्माण के लिए की

गई थी। यह उपरोक्त नीतिगत अनिवार्यताओं के उचित विचार और संतुलन पर था जो अंततः परिषद पर हावी हो गया और अनुज्ञप्ति समझौते के निष्पादन की ओर ले गया। एक बार *एस.एस. सोबती* ने विचाराधीन लेनदेन को बरकरार रखा था और दोनों पर उठाई गई चुनौती को नकार दिया था। संविधान के अनुच्छेद 14 या अनुज्ञप्ति शुल्क के सार्वजनिक निकाय के हितों के विपरीत होने के कारण, यह अभिनिर्धारित करने का कोई औचित्य मौजूद नहीं है कि अनुज्ञप्ति समझौता 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के अधिदेश या संवैधानिक सिद्धांतों का उल्लंघन करेगा जो सार्वजनिक प्राधिकरणों के ऐसे कार्यों को आत्मसात करना चाहिए।

74. एक बार जब हम इस निष्कर्ष पर पहुंच जाते हैं कि अनुज्ञप्ति अनुदान को 1994 के अधिनियम की धारा 141(2) के अंतर्निहित उद्देश्यों के विपरीत नहीं कहा जा सकता है, तो समझौते के 1994 के अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत होने का सवाल नहीं बचेगा। 1994 के अधिनियम की धारा 416 (2) पर आधारित तर्क भी बिखर जाता है और यह अवैध हो जाता है।

75. न्यायालय ने पाया कि जब अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि पर बात आती है तो खंड 48 स्पष्ट रूप से परिषद को बाध्य करता है। निर्विवाद रूप से, खंड 48 परिषद को 100% की सीमा से परे अनुज्ञप्ति शुल्क बढ़ाने से प्रतिबंधित करता है। उक्त वृद्धि को उस प्रावधान द्वारा और प्रतिबंधित किया जाता है जब यह निर्धारित किया जाता है कि संशोधन प्रत्येक 33 साल के कार्यकाल के अंत में ही

किया जा सकता है। इस प्रकार अनुज्ञप्ति शुल्क में वृद्धि को खंड 48 के अनुसार सख्ती से विनियमित किया जाता है। उक्त प्रावधान जो अनुज्ञप्ति समझौते केअभिन्न घटक है, उसे भी बाजार मूल्य आकलन के आधार पर समाप्त या रद्द नहीं किया जा सकता है जो बाद में परिषद द्वारा प्राप्त किया गया हो सकता है। उन सभी मूल्यांकन मेंपरिषद को खंड 48 द्वारा एकपक्षीय रूप मेंसंशोधित करने या हटाने देने के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है। अनुज्ञप्ति समझौता निस्संदेह परिषद को समाप्ति की शक्ति प्रदान करता है। केवल इसलिए कि परिषद के अनुमान में, सौदा लाभ से परेया गैर-आर्थिक हो गया है, यह उन्हें खंड की कठोरताओं से अलग होने में सक्षम बनाने का आधार नहीं होगा।

48. अंततः, पक्ष संविदात्मक शर्तों से बाध्य होंगे। नतीजतन, न्यायालय की दृढ़ राय है कि अनुज्ञप्ति की वृद्धि पूरी तरह से खंड 48 के प्रावधानों द्वारा शासित होगी और बाद की मूल्यांकन रिपोर्ट उसमें निहित नुस्खे को ओवरराइड नहीं करेगी। वे मूल्यांकन रिपोर्टें, सबसे अच्छे रूप में, केवल एक उपाय के रूप में कार्य कर सकती हैं जो परिषद को उस प्रतिशत का पता लगाने में सक्षम बनाती है जिसके द्वारा शुल्क में वृद्धि की जा सकती है, निश्चित रूप से उस प्रतिशत वृद्धि के व्यापक प्रतिबंध के अधीन जो पहले प्रचलित अनुज्ञप्ति शुल्क के 100% से अधिक नहीं है।

76. बर्खास्तगी की कार्रवाई की ओर रुख करते हुए न्यायालय ने नोट किया कि

निर्विवाद रूप से स्थानांतरण जिसके कारण 1899 अधिनियम के तहत कार्यवाही की गई थी, वह एक ऐसा था जिसमें याचिकाकर्ता पक्षकार नहीं था। ब्याज का सृजन एक उपअनुज्ञप्तिधारी द्वारा किया गया एकतरफ़ा कार्य था। प्रत्यर्थी यह स्थापित करने में बुरी तरह असफल रहे कि मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में प्रस्तावित हस्तांतरण याचिकाकर्ता के अनुमोदन, मौन या अन्यथा से था।

77. जब उपरोक्त लेन-देन सामने आया तो याचिकाकर्ता का आचरण भी उतना ही महत्वपूर्ण हो गया। जैसा कि अभिलेख से पता चलता है, इसने न केवल मैसर्स इंडियन विंड पावर एसोसिएशन को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए उपकरण को वापस लेने का आदेश दिया, बल्कि इस संबंध में उसके द्वारा उठाए गए पूर्व-निर्धारित कदमों के बारे में भी परिषद को विधिवत सूचित किया गया। इसलिए यह ऐसा मामला नहीं है जिसमें परिषद को अंधेरे में रखा गया हो और श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी द्वारा की गई कार्रवाइयों को दबा दिया गया हो।

78. न्यायालय ने आगे नोट किया कि प्रस्तावित विक्रय में लेनदेन की प्रक्रिया कभी भी सफल नहीं हुई क्योंकि साधन पंजीकृत नहीं थे। निर्विवाद रूप से, अचल संपत्ति का हस्तांतरण केवल एक उपकरण का तरीका है जो कानून के अनुसार विधिवत पंजीकृत है। इस प्रकार विक्रय समाप्ति की सूचना जारी होने तक एक

निर्धक पत्र रहा। न्यायालय याचिकाकर्ता के इस तर्क में भी योग्यता पाताहै कि पूर्वोक्त लेनदेन जो समाप्ति की सूचना जारी करने से दो साल से अधिक पहले हुआ था, अनुज्ञप्ति पत्र को समाप्त करने के लिए एक वैध या न्यायसंगत आधार का गठन नहीं कर सकता था । इस संबंध में परिषद की कार्रवाई पूरी तरह से मनमाना और अवैध पाई गई है ।

79. न्यायालय इस अवलोकन को भी प्रासंगिक मानता है कि परिषद के पूर्व अनुमोदन की परिकल्पना केवल खंड 11 के तहत आने वाले मामलों में की गई थी। अनुज्ञप्ति समझौते में उपरोक्त अनुच्छेद में स्पष्ट शब्दों में खंड 29 के अनुसार उप-अनुज्ञप्ति बनाने के याचिकाकर्ता के अधिकार को इसके दायरे से बाहर रखा गया है। खंड 29 में यह आदेश नहीं दिया गया था कि उप-अनुज्ञप्ति केवल परिषद के पूर्व अनुमोदन या सहमति से बनाए जाए। उपरोक्त के बावजूद, रिकॉर्ड में रखी गई सामग्री के अवलोकन से संकेत मिलता है कि याचिकाकर्ता द्वारा मूल रूप से मैसर्स सोनिया फार्म्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में बनाए गए उप-अनुज्ञप्ति से संबंधित आवश्यक तथ्यों सहित सभी उप-अनुज्ञप्ति, उसके बाद श्रीमती गजाला शमीम और श्री उवैस उस्मानी के पक्ष में और मैसर्स इंडिया विंड पावर एसोसिएशन के पक्ष में उप-अनुज्ञप्ति के निर्माण तक परिषद को विधिवत सूचित किया गया था। इस प्रकार न तो अनुज्ञप्ति समझौते के मौलिकता का उल्लंघन हुआ और न ही यह कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता ने इसकी शर्तों का पालन नहीं किया है।

इस प्रकार न्यायालय स्वयं को 'मांग की सूचना' या अनुज्ञप्ति समझौते की समाप्ति को बनाए रखने में असमर्थ पाता है।

80. तदनुसार, और उपरोक्त सभी कारणों से, रिट याचिकाओं की अनुमति दी जाती है। 13 फरवरी 2020 के विवादित पत्राचार एतद् द्वारा रद्द कर दिए जाते हैं और अपास्त कर दिए जाते हैं। हालाँकि परिषद को अनुज्ञप्ति समझौते के प्रावधानों के अनुसार और यहाँ ऊपर की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए अनुज्ञप्ति शुल्क की पुनः गणना और संशोधन करने की स्वतंत्रता दी गई है। 81. नतीजतन, लंबित आवेदनों के साथ रिट याचिकाओं का उपरोक्त शर्तों पर निपटारा किया गया।

न्या., यशवंत वर्मा,

06 दिसंबर, 2023/नेहा/आरडब्ल्यू

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

Disclaimer: *The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.*

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।