पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

मुसाफिर लाल साह

बनाम

बिहार राज्य आवास बोर्ड एवं अन्य

2014 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार संख्या-3858

28 अगस्त 2023

(माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह)

विचार के लिए मुद्दा

क्या एक अयोग्य अधिकारी द्वारा निष्पादित किए गए आवंटन एवं समझौते को निरस्त करना विधिसंगत है?

हेडनोट्स

वादी अथवा उनके पिता के द्वारा भूखण्ड की कीमत के संबंध में कोई राशि बकाया नहीं थी और न ही ऐसी कोई राशि निर्धारित या मांग की गई थी। बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा यह भी स्पष्ट नहीं किया गया कि आवंटन पत्र अथवा समझौते की कौन-कौन सी विशेष शर्तें थीं जिनका पालन नहीं हुआ (पैरा - 7)।

दिनांक 18.04.2013 को जारी वह पत्र, जिसके द्वारा समझौता रद्द किया गया, स्वयं बोर्ड की त्रुटि के कारण था, क्योंकि जिस अधिकारी ने समझौता किया था, वह ऐसा करने के लिए अधिकृत नहीं था। न्यायालय ने यह माना कि वादी को बोर्ड की त्रुटि के लिए दंडित नहीं किया जा सकता। संबंधित सहायक अभियंता द्वारा अन्य समझौते भी किए गए थे जिन्हें निरस्त नहीं किया गया। सम्पत्ति पदाधिकारी की कार्रवाई न केवल मनमानी है, बल्कि अवैध भी है (पैरा - 7)।

याचिका स्वीकार की जाती है (पैरा - 9)।

न्याय दृष्टान्त

निर्णय में कोई दृष्टान्त उद्धृत नहीं किया गया।

अधिनियमों की सूची

निर्णय में कोई अधिनियम उल्लिखित नहीं है।

मुख्य शब्दों की सूची

आवंटन की रद्दीकरण; आवास बोर्ड; प्रशासनिक चूक; प्रक्रिया संबंधी अनियमितता; अयोग्य प्राधिकारी ; भूखण्ड समझौता; आदेशों की निरस्तीकरण

प्रकरण से उत्पन्न

दिनांक 18.04.2013 को बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के सम्पत्ति पदाधिकारी द्वारा जारी आदेश से उत्पन्न।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री सुबोध कुमार सिन्हा अधिवक्ता, श्री संजीत कुमार सिंह, अधिवक्ता

उत्तरदाता/ओं के लिए : श्री रविन्द्र प्रियदर्शी, अधिवक्ता

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया : अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2014 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं. 3858

==========

मुसाफिर लाल साह, पिता- स्वर्गीय रामजी साह कानू, निवासी गाँव-इब्राहिमपुर, पोस्ट-हरपुर कारा, थाना-बनियापुर, जिला-सारण।

... ...याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. बिहार राज्य आवास बोर्ड अपने प्रबंध निदेशक, कार्यालय के माध्यम से 5 मंगल्स रोड, थाना-सचिवालय, पटना में स्थित है।
2. सचिव, बिहार राज्य आवास बोर्ड, कार्यालय 5 मंगल्स रोड, थाना-सचिवालय, पटना में स्थित है।
3. एस्टेट अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड, कार्यालय 5 मंगल्स रोड, थाना-सचिवालय, पटना में स्थित है।
4. कार्यकारी अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड, कार्यालय मुज़फ़्फ़रपुर में पटाही होते हुए दामोज़लारपुर में स्थित है।
5. सहायक अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड, छपरा।

.....उत्तरदाता/ओं

==========

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता/ओं के लिए : श्री सुबोध कुमार सिन्हा, अधिवक्ता

: श्री संजीत के. सिंह, अधिवक्ता

उत्तरदाता/ओं के लिए : श्री रवीन्द्र प्रियदर्शी, अधिवक्ता

==========

कोरमः माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह

मौखिक निर्णय

तारीखः 28-08-2023

1. वर्तमान रिट याचिका संपदा अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना अर्थात उत्तरदाता सं. 3 द्वारा जारी दिनांक 18.04.2013 के आदेश को रद्द करने के लिए दायर की

गई है, जिसके द्वारा दिनांक 14.05.1974 के पत्र द्वारा प्रभुनाथ नगर, छपरा में स्थित प्लॉट सं. सी-8 वाले भूखंड का आवंटन इस आधार पर रद्द कर दिया गया था कि पंजीकरण सहायक अभियंता, आवास बोर्ड, छपरा द्वारा किया गया था, जो उक्त उद्देश्य के लिए सक्षम प्राधिकारी नहीं है।

2. याचिकाकर्ता ने बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के कार्यकारी अभियंता द्वारा जारी दिनांक 05.04.2010 के पत्र को रद्द करने की भी प्रार्थना की है।

3. याचिकाकर्ता के अनुसार, मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि विचाराधीन भूखंड बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा प्रभुनाथ नगर, छपरा में दिनांक 14.05.1974 के पत्र द्वारा याचिकाकर्ता के पिता के नाम 3,037/- रुपये की कीमत पर आवंटित किया गया था। याचिकाकर्ता का तर्क है कि भूमि की पूरी कीमत याचिकाकर्ता के पिता द्वारा चुकाई गई थी और फिर 24.09.1979 को सहायक अभियंता, आवास बोर्ड, छपरा द्वारा पंजीकरण किया गया था और विचाराधीन भूखंड का कब्जा 19.01.1996 को याचिकाकर्ता के पिता को सौंप दिया गया था। याचिकाकर्ता के पिता की मृत्यु 12.06.1996 को हो गई थी, जिसके बाद याचिकाकर्ता की मां का नाम प्रतिस्थापित करने के लिए कदम उठाए गए थे, हालांकि, बाद में उनकी भी मृत्यु हो गई और फिर याचिकाकर्ता ने याचिकाकर्ता के नाम को प्रतिस्थापित करने के लिए बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के समक्ष दिनांक 05.04.2013 को आवेदन दायर किया था।

4. याचिकाकर्ता का यह भी कहना है कि इस बीच, आश्चर्यजनक रूप से, याचिकाकर्ता के पिता के नाम से बिहार राज्य आवास बोर्ड के कार्यकारी अभियंता द्वारा दिनांक 05.04.2010 को एक पत्र जारी किया गया, जिसमें कहा गया कि चूंकि आवंटन पत्र में उल्लिखित शर्त का अनुपालन नहीं किया गया है, इसलिए आवंटन रद्द किया जा रहा है, हालांकि आवंटन रद्द करने का कोई कारण या आधार उसमें नहीं बताया गया था। इसके बाद, बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के संपदा अधिकारी द्वारा दिनांक 18.04.2013 को एक और

पत्र जारी किया गया, जिसमें याचिकाकर्ता को सूचित किया गया कि चूंकि सक्षम अधिकारी ने अनुबंध निष्पादित नहीं किया है, इसलिए इसे रद्द किया जा रहा है।

5. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि न तो याचिकाकर्ता और न ही उसके पिता को दोषी ठहराया जाना चाहिए, यदि किसी अक्षम अधिकारी ने विचाराधीन समझौते को निष्पादित किया है, तो इस तरह की गलती हुई है, यह बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना है, जो जिम्मेदार है, इसलिए, याचिकाकर्ता को उत्तरदाताओं की गलतियों के लिए दंडित नहीं किया जा सकता है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि विचाराधीन प्लॉट की पूरी कीमत का भुगतान किया जा चुका है। अभिलेखों से यह भी स्पष्ट है कि उत्तरदाता-बोर्ड किसी भी समय, किसी भी बकाया राशि के संबंध में की गई किसी भी मांग को अभिलेख में लाने में विफल रहा है। इस प्रकार, यह प्रस्तुत किया गया है कि दिनांक 05.04.2010 और 18.04.2013 के आक्षेपित आदेश अवैध हैं और उन्हें दरकिनार किया जाना उचित है।

6. *इसके विपरीत,* उत्तरदाता-बिहार राज्य आवास बोर्ड के विद्वान अधिवक्ता ने वर्तमान मामले में दायर प्रति-शपथपत्र और पूरक प्रति-शपथपत्र का हवाला देते हुए प्रस्तुत किया है कि विचाराधीन भूखंड के आवंटन के बाद, उत्तरदाता-बोर्ड के संपदा अधिकारी-सह-अतिरिक्त सचिव ने मूल आवंटनकर्ता से 30.04.1976 पर या उससे पहले स्टाम्प पेपर के साथ समझौते को प्रस्तुत करने का अनुरोध किया था और साथ ही 15 दिनों के भीतर समझौते को निष्पादित करने का भी अनुरोध किया था, हालांकि, यह पाया गया कि उक्त समझौते को बोर्ड के सहायक अभियंता द्वारा निष्पादित किया गया था, जो ऐसा करने में सक्षम नहीं थे। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि विचाराधीन भूखंड का आवंटन रद्द कर दिया गया था, क्योंकि आवंटन पत्र और समझौते में निहित शर्तों का याचिकाकर्ता द्वारा पालन नहीं किया गया था। अंत में, यह प्रस्तुत किया जाता है कि मूल आवंटी की मृत्यु के बाद भी, उसकी पत्नी भी दस्तावेज जमा करने में विफल रही थी।

7. मैंने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया है। उत्तरदाता-बोर्ड द्वारा दायर प्रति-शपथपत्र और अनुपूरक प्रति-शपथपत्र के मात्र अवलोकन से पता चलता है कि इसमें कहीं भी यह प्रदर्शित नहीं होता है कि याचिकाकर्ता या उसके पिता द्वारा विचाराधीन प्लॉट की कीमत *के संबंध* में कोई राशि देय थी या ऐसी कोई राशि निर्धारित/मांगी भी नहीं की गई थी और इसके अलावा, वर्तमान मामले में दायर प्रति-शपथपत्र आवंटन पत्र और संबंधित समझौते की कमियों या विशिष्ट शर्तों को सूचीबद्ध करने में भी विफल रहा है, जिनका याचिकाकर्ता द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है, ताकि यह दर्शाया जा सके कि 05.04.2010 का आक्षेपित आदेश कानून की दृष्टि में मान्य है, इसलिए, बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के कार्यकारी अभियंता द्वारा जारी 05.04.2010 का आदेश स्पष्ट रूप से अवैध है और रद्द किए जाने योग्य है। जहां तक बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के संपदा अधिकारी द्वारा जारी दिनांक 18.04.2013 के पत्र का संबंध है, जिसके द्वारा बोर्ड की स्वयं की चूक के कारण अनुबंध को रद्द कर दिया गया है, क्योंकि इसमें यह अभिकथन किया गया है कि जिस व्यक्ति ने उत्तरदाता-बोर्ड की ओर से प्रश्नगत अनुबंध निष्पादित किया था, वह ऐसा करने के लिए सक्षम नहीं था, इस न्यायालय का मानना है कि उत्तरदाता-बोर्ड की गलती के लिए याचिकाकर्ता को दंडित नहीं किया जा सकता है, इसलिए उत्तरदाता-बोर्ड का यह दायित्व था कि वह याचिकाकर्ता के साथ एक नया अनुबंध निष्पादित करवाकर गलती को सुधारता, लेकिन उत्तरदाता-बिहार राज्य आवास बोर्ड चुप रहा और अपने कर्तव्यों का निर्वहन करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता को परेशान किया गया। इस समय, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि संबंधित सहायक अभियंता ने अन्य अनुबंध भी किए हैं, लेकिन उन्हें रद्द नहीं किया गया है। इस मामले को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय पाता है कि बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के संपदा अधिकारी द्वारा दिनांक 18.04.2013 के उपरोक्त पत्र के माध्यम से की गई कार्रवाई न केवल विकृत है, बल्कि अवैध भी है।

8. तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए मामला और ऊपर उल्लिखित कारणों के लिए, मैं बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के कार्यकारी अभियंता द्वारा जारी किए गए 05.04.2010 दिनांकित पत्र और बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना के संपदा अधिकारी द्वारा जारी किए गए 18.04.2013 दिनांकित पत्र को रद्द करना उचित और उपयुक्त समझता हूँ।

9. रिट याचिका स्वीकार की जाती है।

(मोहित कुमार शाह, न्यायमूर्ति)

रिंकी/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।