നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

[2021] 13 S.C.R.190

സിറ്റി ആൻഡ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡെവലപ്മെൻറ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്ര

ലിമിറ്റഡിന്റെ വൈസ് ചെയർമാനും മാനേജിങ് ഡയറക്ടറും മറ്റൊരാളും

v.

ഷിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും

(2017 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 3956-3957)

2021 നവംബർ 29

[ഭാരതത്തിന്റെ ചീഫ് ജസ്റ്റിസ് എൻ. വി. രമണ, ജസ്റ്റിസ് വിനീത് ശരൺ, ജസ്റ്റിസ് സൂര്യ കാന്ത്]

സർക്കാർ കരാറുകൾ: ജുഡീഷ്യൽ റിവ്യൂ - വ്യാപ്തി - വസ്തുതകൾ അനുസരിച്ച്, അപ്പീൽവാദി (CIDCO) ഹോട്ടലുകൾ വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കാൻ ടെൻഡർ ക്ഷണിച്ചു - ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുകയ്ക്ക് ലേലം വിളിച്ച സ്ഥാപനത്തിന് ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്ത് നൽകി - ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിലെ ക്രമക്കേടുകൾ, ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റുന്നത്, ടെൻഡറിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നുള്ള വ്യതിയാനം എന്നിവ സംബന്ധിച്ച് പരാതികൾ ഉണ്ടായി - പ്രാഥമിക അന്വേഷണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, പുതുതായി നിയമിക്കപ്പെട്ട വൈസ് ചെയർമാൻ ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുക നൽകിയ ലേലക്കാരനും എതിർകക്ഷിയായ പാട്ടക്കാരനും നോട്ടീസ് അയച്ചു - അതിനുശേഷം,

അന്വേഷണത്തിന്റെ ഭാഗമായി പാട്ടക്കരാർ റദ്ദാക്കി - ഇതിനെതിരെ റിട്ട് ഹർജികൾ നൽകി - പാട്ടക്കരാർ റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള ഉത്തരവ് ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കി - ഇതിനെതിരെ നൽകിയ അപ്പീലിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു: ടെൻഡർ അലോട്ട്മെന്റിൽ പിന്നീട് വരുത്തിയ മാറ്റത്തിന് പിന്നിൽ ഉദ്യോഗസ്ഥ മേധാവിത്വം ദുരുപയോഗം നടന്നിട്ടുണ്ട് - ഒരു കരാർ വിശകലനം ചെയ്യുമ്പോൾ, കൂടുതൽ പണം പൊതു ഖജനാവിലെത്താൻ സാധ്യതയുണ്ടെന്നത് മാത്രം കാരണമായി പ്രസ്തുത കരാർ പൊതുതാൽപര്യത്തിനനുസൃതമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല - പൊതുഖജനാവിന് നഷ്ടമുണ്ടായി എന്നതിന്റെ പേരിൽ, കരാർ ബാധ്യതകളിൽ നിന്ന് ഒഴിഞ്ഞുമാറാൻ സർക്കാരിന് കഴിയില്ല - തീരുമാനമെടുത്തതിന് ശേഷം പാട്ടക്കാരന്റെ ഭാഗം കേൾക്കാൻ നൽകിയ അവസരം, റദ്ദാക്കൽ പ്രക്രിയയെ സാധൂകരിക്കാൻ വേണ്ടി മാത്രമുള്ളതായിരുന്നു - ഭൂവിനിയോഗത്തിലെ മാറ്റവും തുടർന്നുണ്ടായ വിഭജനവും നിയമാനുസൃതം തന്നെ ആയിരുന്നു - അതിനാൽ, അധികാരത്തിലിരിക്കുന്ന വ്യക്തി മാറുമ്പോൾ, ഒരു കാരണവുമില്ലാതെ മുൻ അധികാരികൾ നൽകിയ ഉറപ്പുകൾ റദ്ദാക്കാൻ കഴിയില്ല - 'ഭരണകൂട പ്രതികാരം' എന്ന പ്രതിഭാസം ഭരണഘടനാ മൂല്യങ്ങൾക്കും നിയമവാഴ്ചയ്ക്കും ദോഷകരമാണ് - സാമ്പത്തിക നഷ്ടത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പൊതുതാൽപര്യത്തിനോ കോട്ടം സംഭവിച്ചുവെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന ഒരു തുണ്ട് തെളിവുപോലും ഹാജരാക്കാൻ സർക്കാരിന് കഴിഞ്ഞില്ലെങ്കിൽ, അവർ തങ്ങളുടെ വാഗ്ദാനങ്ങൾ പാലിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരായിരിക്കും - അതിനാൽ, സാങ്കേതികപരമായ കാരണങ്ങൾ പറഞ്ഞ് ഭൂമി അനുവദിച്ചത് റദ്ദാക്കിയ CIDCO - യുടെ ഉത്തരവ് നീതിയുക്തമായ തത്വങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായതുകൊണ്ട് അത് നിലനിൽക്കില്ലാത്തതിനാൽ തള്ളിക്കളയുന്നു - ജുഡീഷ്യൽ നിയന്ത്രണം.

സർക്കാർ കരാറുകൾ: ടെൻഡർ നടപടിക്രമങ്ങളുടെ ജുഡീഷ്യൽ പുനരവലോകനം - ഭരണഘടനാ കോടതികളുടെ അധികാരം - വിശദീകരിച്ചു.

സർക്കാർ കരാറുകൾ: ഭരണഘടനാപരമായ ഘടകങ്ങളുടെ പാലനം - വിധി: സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ പൊതു അധികാര കേന്ദ്രങ്ങളായതിനാൽ കരാർ കാര്യങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുമ്പോൾ പോലും നീതി, സമത്വം, നിയമവാഴ്ച എന്നിവ അനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കുവാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണ് - അനുച്ഛേദം 14 പ്രകാരമുള്ള തുല്യതാവകാശം ഏകപക്ഷീയതയ്ക്ക് കടകവിരുദ്ധമാണ് - പൊതു താൽപര്യം ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ലെങ്കിൽ, ടെൻഡർ നടപടിക്രമത്തിൽ പക്ഷപാതം, സ്വജനപക്ഷപാതം, അല്ലെങ്കിൽ ഏകപക്ഷീയത എന്നിവ കാണിക്കില്ലെന്ന് പൊതു അധികാരികൾ ഉറപ്പാക്കണം - ഏതെങ്കിലും നിയമപരമായ സ്വകാര്യ അവകാശങ്ങളിന്മേലുള്ള വിട്ടുവീഴ്ചയുടെ തോത്, അവകാശപ്പെടുന്ന പൊതുതാൽപര്യത്തിന് ആനുപാതികമായിരിക്കണം - പൊതുതാൽപര്യത്തിന്റെയോ ഖജനാവിന് നഷ്ടമുണ്ടായതിന്റെയോ പേരിൽ മാത്രം, പിന്നീട് വരുന്ന ഒരു പൊതു അധികാരിക്ക് മുൻ അധികാരി ഏറ്റെടുത്ത പ്രവർത്തനങ്ങൾ റദ്ദാക്കാൻ കഴിയില്ല - അങ്ങനെയെങ്കിൽ, വ്യവസായികൾ സർക്കാർ കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനോ നിക്ഷേപം നടത്താനോ മടിക്കും.

അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റീവ് നിയമം: അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റീവ് ഉത്തരവുകൾ - സ്വാഭാവിക നീതിയുടെ തത്വം - പ്രാധാന്യം - വിധി: അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റീവ് ഉത്തരവുകൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ സ്വാഭാവിക നീതി ഒരു പ്രധാന ഘടകമാണ് - നിയമവാഴ്ച നിലനിർത്താൻ, ഒരു തീരുമാനം എടുക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ബാധിത കക്ഷികൾക്ക് ഫലപ്രദമായ സ്വാഭാവിക നീതി നൽകിയിരിക്കണം - ഒരു നിഗമനത്തിൽ എത്തുന്നതിന് മുമ്പ് കക്ഷികൾക്ക് ഫലപ്രദമായ

രീതിയിൽ വാദം അവതരിപ്പിക്കാൻ അവസരം നൽകാതിരിക്കുവാൻ അധികാരി നടത്തുന്ന ഏതൊരു ശ്രമത്തിനും അംഗീകാരം നൽകാൻ കഴിയില്ല.

അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കൊണ്ട് കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

വിധി: 1.1 ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടന സർക്കാരിന് കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടുന്നതിനും ചില വാണിജ്യപരമായ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിനും അനുമതി നൽകുന്നു. സർക്കാർ വൃത്തികൾ വർധിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, സർക്കാരിന് സിദ്ധിക്കുന്ന ചില വിവേചനാധികങ്ങൾ ശരിവെക്കേണ്ടതും നിലനിൽക്കുന്ന സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ ചില പെരുമാറ്റങ്ങൾ അനുവദിക്കാതിരിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാണ്. ഒരു ഏജൻസിക്ക് വിവേചനാധികാരം നൽകുന്നത് ഭരണഘടന വിലക്കിയേക്കില്ല, മറിച്ച്, അത്തരം വിവേചനാധികാരത്തിന്റെ അനിയന്ത്രിതമായ ഉപയോഗമാണ് വിലക്കപ്പെടുന്നത്; നിയമത്തെ ദുരുപയോഗം ചെയ്തുകൊണ്ട് എടുക്കുന്ന തീരുമാനങ്ങളെ ഭരണഘടന എതിർക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 25]

1.2 രാഷ്ട്രം "നിയമവാഴ്ച" എന്ന തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് മുന്നോട്ടുപോകുന്നത് എന്നത് കൊണ്ട്, ഭരണകൂടത്തിന്റെയോ അതിന്റെ ഏജൻസിയുടെയോ കാര്യനിർവ്വഹണപരമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുമ്പോഴുള്ള ഓരോ നടപടിയും മേൽപ്പറഞ്ഞ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റിക്കൊണ്ടുള്ളതായിരിക്കണം. കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനും ഏർപ്പെടാതിരിക്കാനുമുള്ള രാഷ്ട്രത്തിന്റെയും അതിന്റെ ഏജൻസികളുടെയും നിലവിലുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യം അംഗീകരിക്കുമ്പോൾത്തന്നെ, പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിനു പിന്നിലെ രീതിയും മാർഗ്ഗവും ഉദ്ദേശ്യവും സമത്വം, നീതി, ആനുപാതികത, സ്വാഭാവിക നീതി എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന് വിധേയമാക്കാവുന്നതാണ്. ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന ലംഘനവും ചുമത്തിയ പിഴയും തമ്മിൽ ഒരു സന്തുലിതാവസ്ഥ

നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടുള്ളതാവണം കാര്യനിർവ്വഹണ വിഭാഗത്തിന്റെ ഓരോ തീരുമാനവും. ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകൾ അവലോകനം ചെയ്യുകൊണ്ട് ഈ കോടതി നൽകിയിട്ടുള്ള പല ഉത്തരവുകളിലും, ഭരണപരമായ അധികാരികൾക്ക് പൊതുതാൽപര്യാർത്ഥം അവരുടെ കടമകൾ നിർവ്വഹിക്കാൻ കഴിയുന്ന തരത്തിൽ മതിയായ വിവേചനാധികാരവും സ്വാതന്ത്ര്യവും നൽകുന്നതിനെ സാധൂകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ, അത്തരം കരാറുകൾ അവലോകനം ചെയ്യുമ്പോൾ ജുഡീഷ്യറി സ്വയം വിട്ടുനിക്കുന്നതാണ് തുടർന്നുപോകുന്ന പ്രവണത. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനാ കോടതിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിനുള്ള അധികാരം ഒരു മേൽനോട്ടസ്വഭാവത്തിലുള്ള ഒന്നാണ്. [26,27 എന്നീ ഖണ്ഡികകൾ]

1.3 പൊതുമേഖലയിലെ വാണിജ്യപരമായ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ കാര്യക്ഷമത വർദ്ധിക്കുന്നതിനനുസരിച്ച് ഈ തത്വങ്ങൾക്ക് പ്രാധാന്യം ഏറുന്നു. പൊതുതാൽപര്യ ഹര്ജികളിലൂടെ ഏതൊരു ടെൻഡറിനെയും, അതിന്റെ വ്യാപ്തി പരിഗണിക്കാതെ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുവാനായി ഒരു വലിയ വാതിൽ തുറന്നിട്ടിരിക്കുകയാണ്. ഇത് ഇപ്പോൾ ഒരു പതിവ് കാര്യമായി മാറിയിരിക്കുന്നു. ഭരണഘടനാ അവലോകനത്തിന്റെ വ്യാപ്തി വികസിപ്പിച്ചതിന് പിന്നിലെ ലക്ഷ്യം ഈ തരം തടസ്സപ്പെടുത്തലായിരിക്കില്ല. ടെൻഡർ നൽകുന്ന അധികാരിയുടെ കാഴ്ചപ്പാടിന് വിരുദ്ധമായി, ചെറിയ വിശദാംശങ്ങൾ പോലും സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കുന്നത് പൊതുമേഖലയിലെ കരാറുകൾ നടപ്പാക്കുന്നത് ദുഷ്കരമായ ഒരു പ്രക്രിയയാക്കി മാറ്റുന്നു. പലപ്പോഴും, കക്ഷികൾ തുടക്കത്തിൽ തന്നെ നീണ്ടുനിൽക്കുന്ന നിയമപോരാട്ടത്തെക്കുറിച്ച് ചിന്തിക്കേണ്ടി വരുന്ന ഒരു സാഹചര്യമാണുള്ളത്. ലേല പ്രക്രിയകളിൽ മത്സരമനോഭാവം വളർത്തുന്നതിന്റെ ലക്ഷ്യം, ഇത്തരം നീണ്ടുനിൽക്കുന്ന പ്രക്രിയകൾ വഴിയും തീർപ്പാക്കാത്ത കേസുകൾ മൂലമുണ്ടാകുന്ന കാലതാമസങ്ങൾ വഴിയും ഇല്ലാതാകുന്നു. ഇത് പൊതുവായി സർക്കാരിനും പൊതുമേഖലയ്ക്കും വലിയ ദോഷഫലങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നു. ഈ കോടതിക്ക്,

ഉചിതമായ കേസുകളിൽ കരാറിനെ വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, അപവദിത വ്യാഖ്യാനം നിയമവിരുദ്ധമാണെന്ന് തെളിയിക്കപ്പെട്ടില്ലെങ്കിൽ, ടെൻഡറിൽ പങ്കെടുക്കുന്നതിനായി മത്സരിക്കുന്ന മൂന്നാം കക്ഷികളോ മറ്റ് കക്ഷികളോ നൽകുന്ന വ്യാഖ്യാനത്തിന് വഴങ്ങാതെ, അവലോകന സംവിധാനത്തെ നിയന്ത്രിക്കാൻ കഴിയും. ഏതെങ്കിലുമൊരു കക്ഷിക്ക് നഷ്ടം സംഭവിക്കുന്ന ഓരോ കരാറിലും, ടെൻഡർ നൽകുന്ന അതോറിറ്റിക്ക് പോലും അടിസ്ഥാനമില്ല എന്ന് തോന്നുന്ന കാരണങ്ങൾ ഉന്നയിച്ച്, വിജയിച്ച കക്ഷികളെ അയോഗ്യരാക്കാനായി ടെണ്ടറുകളിൽ പരാജയപ്പെടുന്ന കക്ഷികൾക്ക് രണ്ടാമതൊരു അവസരം നൽകുക എന്നതായിരിക്കരുത് ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ ലക്ഷ്യം. [ഖണ്ഡിക 30]

1.4 കോടതി മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കിയ സാമഗ്രികൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർക്ക് സ്വാഭാവിക നീതി നൽകാതെ, സ്വമേധയാ ആണ് നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി തന്റെ അന്വേഷണം ആരംഭിച്ചത് എന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു. ഒരു നിഗമനത്തിലെത്തിയ ശേഷം, അന്വേഷണത്തിന് സാധുത നൽകുന്നതിനായി CIDCO ഒരു കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് നൽകുകയായിരുന്നു. റദ്ദാക്കൽ പ്രക്രിയയ്ക്ക് സാധുത നൽകുന്നതിന് വേണ്ടി മാത്രമായി വിഷയത്തിൽ തീരുമാനമെടുത്തതിന് ശേഷം നാമമാത്രമായ ഒരു വാദം കേൾക്കൽ മാത്രമാണിതെന്ന വസ്തുത, താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം ടെണ്ടർ റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ട് വൈസ് ചെയർമാനും മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടറുമായ CIDCO പുറപ്പെടുവിച്ച 16.03.2011-ലെ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ഈ നിയമവിരുദ്ധമായ നടപടിക്രമം, വിഷയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തെ തന്നെ ബാധിക്കുന്ന ക്രമക്കേടുകൾ കാരണമായി വൈസ് ചെയർമാന്റെ പിന്നീടുള്ള ഉത്തരവിനെ മലീമസമാക്കി മാറ്റി. അപ്പീൽ അധികാരികളുടെ പെരുമാറ്റം സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, അന്വേഷണം തുറന്ന മനസ്സോടെയല്ല നടത്തിയത് എന്നാണ്. ഭൂമി അനുവദിച്ചത് റദ്ദാക്കണമെന്ന് ശുപാർശ

ചെയ്തുകൊണ്ട് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി ആദ്യം തന്നെ എത്തിച്ചേർന്ന കണ്ടെത്തലുകൾ, കേവലം നടപടിപരമായ ഔപചാരികതകൾ പാലിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി മാത്രം പിന്നീട് നടത്തിയ അനന്തര നടപടികളെ സ്വാധീനിക്കാനും അതിനെ നിഷ്പ്രഭമാക്കാനും സാധ്യതയുണ്ട്. [36, 37 എന്നീ ഖണ്ഡികകൾ]

1.5 ഭരണപരമായ ഉത്തരവുകൾ പുനഃപരിശോധിക്കുമ്പോൾ സ്വാഭാവിക നീതി ഒരു പ്രധാനപ്പെട്ട കാര്യമാണ്. ഒരു തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് മുൻപ് ബാധിക്കപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് ഫലപ്രദമായ സ്വാഭാവിക നീതി നൽകുന്നത്, നിയമവാഴ്ച നിലനിർത്താൻ അത്യന്താപേക്ഷിതമാണ്. അസഹിഷ്ണുതയുള്ള അധികാരത്തിന്റെ കടുത്ത ശത്രുവാണ് സ്വാഭാവിക നീതി. ഒരു നിഗമനത്തിൽ എത്തുന്നതിന് മുൻപ് ഫലപ്രദമായ വാദം കേൾക്കാനുള്ള ആവശ്യം ഒഴിവാക്കാൻ അധികാരികൾ നടത്തുന്ന ഒരു ശ്രമവും നിയമപരമായി അംഗീകരിക്കാനാവില്ല. ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളിലേക്ക് വരുമ്പോൾ, തീരുമാനമെടുത്തതിന് ശേഷം എതിർകക്ഷി-പാട്ടക്കാരന് അവരുടെ ഭാഗം കേൾക്കുവാനായി നൽകിയ അവസരം ഒരു കണ്ണിൽ പൊടിയിടൽ മാത്രമാണ്. അതിന് നിയമത്തിന്റെ മുന്നിൽ യാതൊരു മൂല്യവുമില്ല. [ഖണ്ഡിക 38]

1.6 ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ ആദ്യ പടിയെന്ന നിലയിൽ, CIDCO പോലുള്ള നിയമപരമായ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ചില കാരണങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ, അതിന്റെ സാധുത, അതിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാരണങ്ങൾ കൊണ്ട് മാത്രം വിലയിരുത്തേണ്ടതുണ്ട്, അല്ലാതെ ഒരു സത്യവാങ്മൂലമായോ മറ്റ് രൂപത്തിലോ പുതിയ കാരണങ്ങൾ കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നത് നമ്മൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഈ പരിധി വരെ, ഈ കോടതിക്ക് വിഷയത്തിൽ ഇടപെടുന്നതിൽ പരിമിതിയുണ്ടെന്ന വാദത്തോട് യോജിക്കുന്നു.

[ഖണ്ഡിക 39]

1.7 ലേലത്തിൽ അപേക്ഷിക്കുമ്പോൾ തന്നെ എതിർകക്ഷി രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടി അപേക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് കൃത്യമായി വെളിപ്പെടുത്തുകയും, രജിസ്ട്രേഷൻ ഫോമും പങ്കാളിത്ത ഉടമ്പടിയും ടെൻഡർ രേഖകൾക്കൊപ്പം കൈമാറുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്ന് ലേല രേഖകൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ വ്യക്തമാകുന്നു. തുടർന്ന്, 2009 ജനുവരി 16-ന് പങ്കാളിത്തസ്ഥാപന രജിസ്ട്രാർ എതിർകക്ഷിക്ക് രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി. ഏറ്റവും ഉയർന്ന ലേലം സ്വീകരിക്കുന്നതിന് മുൻപ് സമർപ്പിച്ച കമ്മ്യൂണിക്കേഷനും നിയമോപദേശവും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, CIDCO-യുടെ നിയമോദ്യോഗസ്ഥർ മതിയായ ശ്രദ്ധ ചെലുത്തുകയും കരാറുകളിന്മേൽ രൂപീകരിക്കപ്പെടുന്ന ഒന്നാണ് പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നതിനാൽ, ബോർഡ് പ്രമേയങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നതും മറ്റ് സാങ്കേതികമായ ആക്ഷേപങ്ങളും ഒഴിച്ചുകൂടാനാവാത്തതല്ലെന്ന് അവർ അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. അതിനാൽ, ഈ ഘട്ടത്തിൽ അത്തരം വിഷയങ്ങൾ വിശദമായി പുനഃപരിശോധിക്കുന്നത് ഉചിതമല്ല. കൂടാതെ, ₹282,39,99,700/- രൂപയുടെ പാട്ടത്തുകയും ₹1,38,56,000/- രൂപയുടെ കൈമാറ്റ ഫീസും സ്വീകരിച്ച ശേഷം, ടെൻഡറിൽ പങ്കെടുക്കാൻ എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർക്ക് യോഗ്യതയില്ലെന്ന് അപ്പീൽ അതോറിറ്റിക്ക് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ല. രണ്ടാമത്തെ ഉയർന്ന ലേലക്കാരനേക്കാൾ ₹23 കോടി അധികമായി ലേലം വിളിച്ച തങ്ങളാണ് ഏറ്റവും ഉയർന്ന ലേലക്കാരനെന്ന് എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. വിഷയത്തിന് പിന്നിലെ സാങ്കേതികതകളിലേക്ക് അപ്പീൽ അതോറിറ്റി കടന്നില്ല. രജിസ്ട്രേഷൻ തീർപ്പാക്കാത്തതിനെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നു എന്നും, സാങ്കേതിക ലേലങ്ങൾ വിലയിരുത്തുമ്പോൾ ആക്ഷേപങ്ങൾ ഒന്നും ഉന്നയിച്ചിട്ടില്ല എന്നതിനാൽ അവർ അതിനോട് സമ്മതിച്ചിരുന്നു എന്നുമാണ് അപവദിത വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ ഹൈക്കോടതി പോലും അഭിപ്രായപ്പെട്ടത്. [41 മുതൽ 43

വരെ ഖണ്ഡികകൾ]

1.8 ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ഓഫറുകൾ നൽകിയെന്ന CIDCO – യുടെ രണ്ടാമത്തെ വാദഗതി പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, പ്രസ്തുത ലേലങ്ങൾ ഏത് നിയമ വ്യവസ്ഥയാണ് ലംഘിക്കുന്നതെന്ന് പറയുന്നില്ല. കൂടാതെ, ഒരു ഒത്തുകളി സംബന്ധിച്ച വ്യക്തമായ ഒരു ആരോപണമോ തീർപ്പോ ഉണ്ടായിട്ടില്ല. ഈ രീതി എങ്ങനെയാണ് പൊതുതാൽപര്യത്തിന് ഹാനികരമാകുന്നതെന്നതിനുള്ള കാര്യകാരണങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ല. കരാർ തയ്യാറാക്കുവാൻ കക്ഷികൾക്കുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യത്തിന്റെയും വാണിജ്യ സ്വാതന്ത്ര്യങ്ങളുടെയും പ്രധാന ഘടകങ്ങളാണ് ഇത്തരം പരിഗണനകൾ എന്നും, അത് ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതല്ല എന്നും ഈ കോടതി ശ്രദ്ധിക്കുന്നു. അത്തരം പെരുമാറ്റം തടയുന്ന നിയമമോ കരാർ വ്യവസ്ഥയോ ഇല്ലാത്തതിനാൽ, CIDCO-യുടെ ഉത്തരവിലെ പരിഗണനകൾ അപ്രധാനമാണ്. അവ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 45]

1.9 ടെൻഡർ രേഖയിലെ ഖണ്ഡം 15-ഉം അതിന് അനുബന്ധമായ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 19-ഉം അത്തരമൊരു പരിഷ്കരണത്തിന് അനുവദിക്കുന്നുണ്ട്. മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡത്തിൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ഭാഷ പരസ്പര വിരുദ്ധമാണെങ്കിലും, ഈ കോടതി അത് യോജിപ്പിച്ച്, അസംബന്ധമായ കാര്യങ്ങൾ ഒഴിവാക്കി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ടെൻഡർ ഡോക്യുമെന്റിലെ ഖണ്ഡം 15-നെ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ ഖണ്ഡം 15 (m), (n) എന്നിവയുമായി മാത്രം ചേർത്ത് CIDCO നൽകുന്ന വ്യാഖ്യാനം സ്വീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ടെൻഡർ ഡോക്യുമെന്റിലെ ഖണ്ഡം 15-ൽ കാണുന്ന, 'അയാൾക്ക് അപ്രകാരം ആഗ്രഹമുണ്ടെങ്കിൽ, പരിഷ്കരിച്ച പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടം തന്റെ കാര്യത്തിൽ ബാധകമാക്കുന്നതിനായി CIDCO-യ്ക്ക് അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്' എന്ന വാചകം

അപ്രസക്തമാകും. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡം ഇങ്ങനെ വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്: 'ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗത്തിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിന് പാട്ടക്കാരന് ഒരവകാശമെന്ന നിലയിൽ അപേക്ഷിക്കാൻ കഴിയില്ല, മറിച്ച്, വസ്തുതാപരമായ പരിഗണനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തൃപ്തിപ്പെട്ടാൽ, CIDCO-യ്ക്ക് അതിന്റെ വിവേചനാധികാരത്തിൽ അത്തരമൊരു 'ഭൂവിനിയോഗ മാറ്റം' അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്'. CIDCO പുറത്തിറക്കിയ വിവിധ രേഖകളിലെ പരസ്പര വിരുദ്ധമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകളാണ് ഒരു ദശാബ്ദത്തിലധികം നീണ്ടുപോയ ഈ തർക്കത്തിന് കാരണമായത്. ഇത്, തുടക്കത്തിൽ തന്നെ ഇത്തരത്തിലുള്ള വ്യവഹാരങ്ങൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി മതിയായ ശ്രദ്ധ ചെലുത്തേണ്ടതിന്റെയും കരടുകൾ സൂക്ഷ്മതയോടെ തയ്യാറാക്കേണ്ടതിന്റെയും പ്രാധാന്യം ഊന്നിപ്പറയുന്നു. അതേസമയം, ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാനുള്ള അധികാരം CIDCO-യിൽ നിക്ഷിപ്തമെന്നും, പല സന്ദർഭങ്ങളിലും ഭൂവിനിയോഗ പാറ്റേൺ മാറ്റാൻ അത് ഉപയോഗിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും CIDCO സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ട്., ഈ കേസിൽ, ഉപയോഗ മാറ്റത്തിനുള്ള ഫീസ് സ്വീകരിച്ച ശേഷം അധികാരികൾക്ക് പിന്നീട് അതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല എന്നതാണ് ഏറ്റവും പ്രധാനം. (47 മുതൽ 49 വരെ ഖണ്ഡികകൾ)

1.10 പ്ലോട്ടുകൾ വാണിജ്യ-പാർപ്പിട മേഖലയിൽ ഉൾപ്പെട്ടതാണ്. കരാർ പ്രകാരം ഇത് ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി പ്രത്യേകം നീക്കിവെച്ച വ്യവസ്ഥയായിരുന്നു. ഈ പ്രദേശത്തിന് സമീപം സ്ഥാപിക്കുമെന്ന് കരുതപ്പെട്ടിരുന്ന വിമാനത്താവളം വരാത്തതും, സമാനമായ മറ്റ് ഹോട്ടലുകൾ നഷ്ടത്തിലായതും, പൊതു സാമ്പത്തിക മാന്ദ്യവും കാരണം ഈ വ്യവസ്ഥയിൽ ഇളവ് വരുത്തുന്നതിനായി എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ ശ്രമിച്ചുവെന്നാണ് രേഖകളിൽ നിന്ന് മനസ്സിലാക്കാകുന്നത്. കൂടാതെ, നിലവിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതിന്റെ കാരണങ്ങൾ CIDCO-യുടെ 2010 ഫെബ്രുവരി 11-

ലെ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നുണ്ട്. മുകളിൽ പറഞ്ഞ യുക്തിയിൽ നിന്ന്, CIDCO-യ്ക്ക് സ്വന്തം ഉത്തരവ് എങ്ങനെയാണ് നിയമവിരുദ്ധമോ ഏകപക്ഷീയമോ ആയതെന്ന് തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. മാത്രമല്ല, ആ സമയത്ത് CIDCO സ്വീകരിച്ച വില അപര്യാപ്തമായിരുന്നുവോ എന്നും അവർക്ക് കണ്ടെത്താൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. നിലവിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങളും വസ്തുതാപരമായ വ്യവസ്ഥകളിലെ മാറ്റങ്ങളും ഉചിതമായി പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഞങ്ങളുടെ സുചിന്തിതമായ അഭിപ്രായത്തിൽ, നവി മുംബൈ വിമാനത്താവളത്തിന്റെ നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസം, സാമ്പത്തിക മാന്ദ്യം, സമാന സാഹചര്യങ്ങളിലുള്ള ഹോട്ടലുകൾ നഷ്ടത്തിലായത് എന്നിവയെല്ലാം 'വസ്തുതാപരമായ പരിഗണനകളാണ്. ഉത്തരവിൽ അവ ഉചിതമായ തരത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 50]

സിഡ്കോ മഹാരാഷ്ട്ര ലിമിറ്റഡ് v. M/s. ശ്രീ അംബികാ ഡെവലപ്പേഴ്സ് 2012 ലെ സി.എ. നമ്പർ 7581 – ആശ്രയിച്ചു.

1.11 ഭൂവിനിയോഗ ഇളവ് നൽകിയത് 1997-ലെ നയപ്രകാരമാണെന്നും അത് 2004-ലെ ഒരു പുതിയ നയം വഴി മാറ്റിസ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടു എന്നുമുള്ള വാദം അടിസ്ഥാനപരമായിത്തന്നെ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല, കാരണം 2004-ലെ വിപുലീകരിച്ച നയത്തെക്കുറിച്ച് 2010 ഫെബ്രുവരി 11-ലെ കത്തിൽ വ്യക്തമായി പരാമർശിക്കുന്നുണ്ട്. ഈ നയപ്രകാരമാണ് അധിക ഭൂവിനിയോഗ വിഭാഗങ്ങൾ അവതരിപ്പിച്ചത്. അനുവദിച്ച ഭൂമിയുടെ എത്ര ഭാഗം മറ്റൊരു ഉപയോഗത്തിനായി മാറ്റാമെന്നതിന് CIDCO-യുടെ നയം ഒരു പരിധിയും നിശ്ചയിച്ചിരുന്നില്ല എന്നും കത്ത് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതിനാൽ, ഭൂവിനിയോഗം ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലിൽ നിന്ന് ഭാഗികമായി പാർപ്പിട-വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങളിലേക്ക് മാറ്റിയത് നിയമവിരുദ്ധമോ ഏകപക്ഷീയമോ

ആണെന്ന് കണക്കാക്കാനാവില്ല. [ഖണ്ഡിക 51]

1.12 പൊതു നിബന്ധനകളിലെയും വ്യവസ്ഥകളിലെയും ഖണ്ഡം 16-ഉം അതിന് അനുബന്ധമായ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 21-ഉം പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, കോർപ്പറേഷന്റെ മുൻകൂർ രേഖാമൂലമുള്ള അനുമതിയോടുകൂടിയും കോർപ്പറേഷൻ നിശ്ചയിക്കുന്ന കൈമാറ്റ ചാർജുകൾ അടച്ചുകൊണ്ടും, ഭൂമി അനുവദിച്ചയാൾക്ക് അവകാശങ്ങളോ, താൽപര്യങ്ങളോ, ആനുകൂല്യങ്ങളോ കൈമാറ്റം ചെയ്യാനും തീറ് നൽകുവാനും അനുവാദമുണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു. ഒഴിവാക്കിയ പാട്ട പ്രീമിയം പൂർണ്ണമായി അടച്ചതിന് ശേഷവും പാട്ടക്കരാർ നടപ്പിലാക്കിയതിന് ശേഷവും മാത്രമേ അത്തരം അനുമതി നൽകാവൂ എന്നും ഈ രണ്ട് വ്യവസ്ഥകളിലും പറയുന്നുണ്ട്. ഈ കേസിൽ, ഒഴിവാക്കിയ പാട്ട പ്രീമിയം പൂർണ്ണമായി അടച്ചിരുന്നു. എന്നാൽ, പാട്ടക്കരാർ നടപ്പാക്കിയത് തൊട്ടടുത്ത ദിവസമാണ്, അതായത് 30.03.2010 ന്. ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, പാട്ടക്കരാർ തൊട്ടടുത്ത ദിവസം നടപ്പിലാക്കി എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം തീറ് നല്കിയതോ കൈമാറ്റമോ അസാധുവാകില്ല. പ്രത്യേകിച്ചും പാട്ടത്തുക സ്വീകരിച്ച ശേഷം, CIDCO-യ്ക്ക് തുടർന്നുള്ള കൈമാറ്റത്തെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. ഈ ലംഘനത്തെ കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനപരമായ കാരണമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല. സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, അത്തരം ക്ലോസിനെ ഒരു നിബന്ധനയായി കണക്കാക്കാതെ ഒരു വാറന്റിയായി മാത്രമേ കണക്കാക്കുവാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ എന്നേ ഈ കോടതിക്ക് പറയുവാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ. ഒരു പൊതു സ്ഥാപനം എന്ന നിലയിൽ, നീതിയുക്തമായി പ്രവർത്തിക്കാൻ CIDCO-യ്ക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്. വസ്തുതകൾ അംഗീകരിക്കുകയും അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്ത സാഹചര്യത്തിൽ, കരാർ വ്യാഖ്യാനത്തിൽ അവർ അത്തരമൊരു അതിസൂക്ഷ്മമായ നിലപാട് എടുക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. അതിനാൽ ഹൈക്കോടതിയുടെ

തീരുമാനത്തിൽ നിന്ന് വ്യതിചലിക്കാൻ CIDCO ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങളിൽ ഈ കോടതി യാതൊരു കഴമ്പും കാണുന്നില്ല. [ഖണ്ഡിക 52]

1.13 അപ്പീൽവാദികൾ ആരോപിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നതുപോലെയുള്ള കാര്യമായ വ്യതിയാനം ഒന്നും ഉണ്ടായിട്ടില്ല. കൂടുതൽ ലാഭം നേടാനുള്ള സാധ്യതയുടെ പേരിൽ CIDCO-യ്ക്ക് കരാറിൽ നിന്ന് പിന്മാറാൻ കഴിയില്ലെന്ന് വാദിക്കാൻ അപ്പീൽ നൽകിയവർ വാശ്ദാന വാദതടസ്സ സിദ്ധാന്തം പ്രയോഗിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിട്ടുണ്ട്. CIDCO-യ്ക്ക് എന്തെങ്കിലും നഷ്ടം സംഭവിച്ചുവെന്ന് തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്നത് ഇവിടെ ശ്രദ്ധേയമാണ്. [ഖണ്ഡിക 53]

1.14 ഒരു കരാർ വിശകലനം ചെയ്യുമ്പോൾ, പൊതു ഖജനാവിൽ കൂടുതൽ പണം ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ട് എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം അത് പൊതുതാൽപര്യാർത്ഥമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. പൊതുപണത്തിന് നഷ്ടമുണ്ടായി എന്നുള്ള യാതൊരു തെളിവുകളോ പരിശോധനയോ ഇല്ലാത്ത സർക്കാരിന്റെ വാദമുയർത്തി കരാർജന്യമായ ബാധ്യതകളിൽ നിന്നും ഒഴിഞ്ഞുമാറാനാകില്ല. കരാറുകൾ ശരിവെക്കേണ്ടതിന്റെയും പൊതു സ്ഥാപനങ്ങളുടെ നിഷ്പക്ഷത നിലനിർത്തേണ്ടതുമായ വിശാലമായ പൊതുതാൽപര്യവും ഇവിടെ പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അത്തരം കരാറുകൾ അവലോകനം ചെയ്യുമ്പോൾ കോടതികൾക്ക് പൊതുതാൽപര്യത്തെക്കുറിച്ച് വിശാലമായ ധാരണ ഉണ്ടായിരിക്കണം. [ഖണ്ഡിക 54]

ജഗദീഷ് മണ്ഡൽ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഒറീസ **(2007) 14 SCC 517;** ആന്ധ്രാപ്രദേശ് ഡയറി ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ഫെഡറേഷൻ v. ബി. നരസിംഹ റെഡ്ഡി **(2011) 9 SCC 286 : [2011] 14 SCR 1 – പരാമർശിച്ചു.**

1.15 ഭൂവിനിയോഗത്തിലുള്ള മാറ്റവും തുടർന്നുള്ള വിഭജനവും നിയമാനുസൃതമായ

പരിധിക്കുള്ളിൽ ആയിരുന്നുവെന്ന് വ്യക്തമാണ്. അതിനാൽ, അധികാരത്തിലിരിക്കുന്ന വ്യക്തി മാറിയതുകൊണ്ട്, കാരണങ്ങളില്ലാതെ അപ്പീൽവാദികൾ-അധികാരികൾ മുൻകാലങ്ങളിൽ നൽകിയ ഉറപ്പുകൾ അസാധുവാക്കാൻ കഴിയില്ല. കളിയാരംഭിച്ചാൽ പിന്നെ കളിയിലെ നിയമങ്ങൾ മാറ്റാൻ ഒരാൾക്ക് കഴിയില്ലല്ലോ. [ഖണ്ഡിക 57]

1.16 ഈ കോടതിയുടെ മുന്നിൽ സമർപ്പിച്ച പരസപര വിരുദ്ധമായ സമർപ്പണങ്ങളും മറ്റ് കേസുകളിൽ ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാൻ CIDCO ഇളവുകൾ അനുവദിച്ചിരുന്നതും 'പ്രതികാര ഭരണക്രമത്തെയാണ്' വ്യക്തമാക്കുന്നത്. റദ്ദാക്കപ്പെട്ട ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ച മുൻ വൈസ് ചെയർമാനെതിരെ അന്വേഷണമോ അച്ചടക്ക നടപടികളോ ആരംഭിച്ചിട്ടില്ല എന്ന വസ്തുതയും ഇവിടെ എത്തിച്ചേർന്ന നിഗമനത്തെ കൂടുതൽ ബലപ്പെടുത്തുന്നു. ഇത് വ്യക്തമായും ഭരണഘടനാ മൂല്യങ്ങൾക്കും നിയമവാഴ്ചയ്ക്കും ദോഷകരമാണ്. [ഖണ്ഡിക 58]

1.17 അപ്പീൽ അതോറിറ്റിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കുകയും, ₹321.32 കോടി രൂപയോളം വരുന്ന ആവശ്യമായ തുകകൾ കൃത്യമായി അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തതിനാൽ, CIDCO- ക്ക് വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാകുമെന്നാണ് എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ വാദിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ദോഷകരമാവുന്ന ഒരു വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അപ്രകാരമുള്ള വിലക്കുകൾ ബാധകമാവുകയില്ല. [ഖണ്ഡിക 59]

1.18 തങ്ങളുടെ വാഗ്ദാനം നിറവേറ്റാൻ ഗവൺമെന്റിനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം ശരിയാണെങ്കിലും, അത്തരം ഒഴിവാക്കൽ ആവശ്യപ്പെടുന്നതിന് ആവശ്യമായ രേഖകളും വസ്തുതകളും കോടതിയിൽ സമർപ്പിക്കാൻ ഇക്വിറ്റി ഗവൺമെന്റിനോട് ആവശ്യപ്പെടുന്നു. [ഖണ്ഡിക 61]

മോത്തിലാൽ പദംപത് ഷുഗർ മിൽസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഉത്തർപ്രദേശ് **(1979) 2 SCC 409 : [1979] 2 SCR 641;** യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ v. ഗോഡ്ഫ്രെ ഫിലിപ്സ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് **(1985) 4 SCC 369 : [1985] 3 Suppl. SCR 123;** വസന്ത്കുമാർ രാധാകിഷൻ വോറ (മരണപ്പെട്ടു) അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾ മുഖേന v. ബോർഡ് ഓഫ് ട്രസ്റ്റീസ് ഓഫ് ദി പോർട്ട് ഓഫ് ബോംബെ **(1991) 1 SCC 761 : [1990] 3 SCR 825** – പരാമർശിച്ചു.

1.19 പട്ടിക ഭൂമി അനുവദിച്ചതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽ നൽകിയവർ കാര്യമായ നിയമലംഘനങ്ങളൊന്നും ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിട്ടില്ല. കൂടാതെ, മുകളിൽ വിശകലനം ചെയ്ത ടെൻഡർ രേഖകൾ CIDCO യ്ക്ക് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാനും, പ്ലോട്ടുകൾ ഉപവിഭജനം ചെയ്യാനും കൈമാറ്റം ചെയ്യാനും അധികാരം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതനുസരിച്ചാണ് ഇത് നടപ്പാക്കിയിട്ടുമുള്ളത്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ഗവൺമെന്റ് കരാറുകളിൽ ബാധകമായ 'സദുദ്ദേശ്യ മാനദണ്ഡങ്ങൾ', കരാറുകളിലുള്ള 'വിശ്വാസ്യത' ശക്തിപ്പെടുത്തുന്നതിൽ ഒരു പ്രധാന പങ്ക് വഹിക്കുന്നു എന്ന് മാത്രമേ നമുക്ക് നിരീക്ഷിക്കാൻ കഴിയൂ. അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഹൈക്കോടതി പോലും, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവർ സിഡ്കോ നൽകിയ അനുമതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് പ്രവർത്തിച്ചതെന്ന് ശരിയായി നിരീക്ഷിച്ചു. കൂടാതെ, നിർമ്മാണാനുമതി ഉൾപ്പെടെയുള്ള മറ്റ് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ ലഭിച്ച ശേഷം, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവർ പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനത്തിനായി മറ്റ് ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് ഗണ്യമായ തുക കടം വാങ്ങിയിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, നിലവിലുള്ള തർക്കം കാരണം കഴിഞ്ഞ ദശാബ്ദമായി യാതൊരു വികസനവും നടന്നിട്ടില്ല. [63,64 എന്നീ ഖണ്ഡികകൾ]

1.20 രേഖകൾ പ്രകാരം, എതിർകക്ഷി ആണ് ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുകയ്ക്ക് ലേലം വിളിച്ചതെന്ന വസ്തുത അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടതാണ്. മാത്രമല്ല, മേൽക്കോടതിയിൽ അപ്പീൽ നൽകിയവർക്ക്, പ്രസ്തുത അലോട്ട്മെന്റ് കാരണം രാജ്യത്തിന്റെ ഖജനാവിന് നഷ്ടം സംഭവിച്ചു എന്ന് തെളിയിക്കുന്ന യാതൊരു രേഖകളും ഹാജരാക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവരെ പദ്ധതിയുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ അനുവദിച്ചാൽ പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ദോഷം വരുമെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന ഒന്നും തന്നെ രേഖകളിൽ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. നേരെമറിച്ച്, അധികാരികൾ നൽകിയ ഉറപ്പുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രവർത്തിച്ച എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ വൻതോതിൽ സാമ്പത്തിക സഹായം നേടിയിട്ടുണ്ട്. സാമ്പത്തിക നഷ്ടത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ ബാധിക്കപ്പെട്ട മറ്റ് പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന്റെയോ ഒരു കണിക പോലും തെളിവായി ഹാജരാക്കാൻ സംസ്ഥാനത്തിന് കഴിയാതെ വന്നതിനാൽ, സർക്കാർ തങ്ങളുടെ വാഗ്ദാനങ്ങൾ നിറവേറ്റാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് ഇക്വിറ്റി ആവശ്യപ്പെടുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, ഗണ്യമായ തുക നിക്ഷേപിക്കുകയും ദീർഘകാല നിയമ വ്യവഹാരം നേരിടുകയും ചെയ്ത ശേഷം ഈ കോടതി റദ്ദാക്കൽ ഉത്തരവ് ശരിവെക്കുകയാണെങ്കിൽ കഠിനമായി ബുദ്ധിമുട്ടുക എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാരായിരിക്കും. [ഖണ്ഡിക 65]

1.21 നിർമ്മാണ സേവന ബിസിനസ്സിലെ അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഇടപെടൽ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിയിൽ അദ്ദേഹം കാണിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്ന പൊതുതാൽപര്യത്തിൽ സംശയമുണ്ട്. കൂടാതെ, രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ നടന്നുകൊണ്ടിരുന്ന പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനത്തെ ലേലത്തിൽ പങ്കെടുക്കാൻ അനുവദിച്ചു എന്നതടക്കം കാരണങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി, ഇന്ത്യൻ ശിക്ഷാ നിയമത്തിലെ 405, 406, 420 എന്നീ വകുപ്പുകളും വകുപ്പ് 120 (ബി) യും പ്രകാരം ക്രിമിനൽ നടപടി എടുക്കുമെന്ന്

ഭീഷണിപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട് പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിക്കാരൻ സിഡ്കോയ്ക്ക് അയച്ച 12.01.2009 തീയതിയിലുള്ള നോട്ടീസിന്റെ ശൈലിയും സ്വരവും സംശയത്തോടെ കാണേണ്ടതുണ്ട്. വാസ്തവത്തിൽ, ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന ക്രമക്കേടുകൾക്കും മോശമായ മേൽനോട്ടത്തിനും കുറ്റക്കാരായ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ കേസെടുക്കാത്തത് ചില കാര്യങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുന്നുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 66]

1.22 നമ്മൾ സർക്കാർ കരാറുകളെക്കുറിച്ച് സംസാരിക്കുമ്പോൾ, ഭരണഘടനാപരമായ ഘടകങ്ങളും അതിൽ കടന്നുവരും. സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ പൊതു അധികാരികൾ ആയതിനാൽ, കരാർ വിഷയങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുമ്പോൾ പോലും നീതിയും, സമത്വവും, നിയമവാഴ്ചയും ഉയർത്തിപ്പിടിക്കാൻ അവർ ബാധ്യസ്ഥരാണ്. അനുച്ഛേദം 14 പ്രകാരമുള്ള സമത്വത്തിനുള്ള അവകാശത്തിന് കടകവിരുദ്ധമാണ് ഏകപക്ഷീയത എന്നത് ഒരു സുസ്ഥാപിതമായ തത്വമാണ്. ലേല പ്രക്രിയയിൽ പക്ഷംചേരലോ, സ്വജനപക്ഷപാതമോ, ഏകപക്ഷീയതയോ ഇല്ലെന്ന് പൊതു അധികാരികൾ ഉറപ്പാക്കണം. ഭരണഘടനാപരമായ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ സുതാര്യമായ ലേല പ്രക്രിയ പിന്തുടരണമെന്ന് ഈ കോടതി വളരെയധികം തവണ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 67]

1.23 തങ്ങളുടെ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിർവഹിക്കുന്ന സമയത്ത് അത്തരം പൊതു അധികാരികൾ ഏകപക്ഷീയമല്ലാത്ത രീതിയിൽ പെരുമാറണം എന്നാണ് പൊതു അധികാരികൾ ഏർപ്പെടുന്ന കരാറുകളിൽ അന്തർലീനമായിട്ടുള്ള നീതിയും സദുദ്ദേശ്യ മാനദണ്ഡവും ആവശ്യപ്പെടുന്നത്. [ഖണ്ഡിക 68]

1.24 ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 14 നൽകുന്ന, ഏകപക്ഷീയതയ്ക്ക് എതിരായ

ഭരണഘടനാപരമായ സുരക്ഷ, പൊതുതാൽപ്പര്യം മറിച്ചൊരു ആവശ്യം ഉന്നയിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, സംസ്ഥാനം ന്യായവും വിവേകപൂർണ്ണവുമായ രീതിയിൽ പ്രവർത്തിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടുന്നു. എങ്കിലും, ഒരു സ്വകാര്യ നിയമാനുസൃത താൽപ്പര്യത്തിൽ വരുത്തുന്ന ഏത് നിയന്ത്രണവും അത് സ്ഥാപിച്ചെടുക്കുന്ന പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന്റെ വ്യാപ്തിക്ക് ആനുപാതികമായിരിക്കണം. [ഖണ്ഡിക 69]

1.25 പൊതുതാൽപ്പര്യം അല്ലെങ്കിൽ ഖജനാവിനുണ്ടായ നഷ്ടം മാത്രം ഉയർത്തിക്കാട്ടി, പിൻഗാമിയായി വരുന്ന പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തിന്, മുൻ അധികാരി ഏറ്റെടുത്ത നടപടികളെ ഇല്ലാതാക്കാൻ കഴിയില്ല. അത്തരം ഒരു വാദം വസ്തുതാപരമായ തെളിവുകളും, മറ്റ് തെളിവുകളും, കണക്കുകളും ഉപയോഗിച്ച് തെളിയിക്കപ്പെടേണ്ടതാണ്. അങ്ങനെയല്ലെങ്കിൽ, ഗവൺമെന്റിന്റെ വാക്കുകൾക്കും വാശാനങ്ങൾക്കും യാതൊരു വിശ്വാസ്യതയും ഉണ്ടാകുകയില്ല. വ്യാപാരികൾ സർക്കാർ കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനോ അതിന്റെ തുടർച്ചയായി നിക്ഷേപം നടത്താനോ മടിക്കും. അത്തരമൊരു പ്രവൃത്തി സമ്പദ്‌വ്യവസ്ഥക്കും പൊതുവെയുള്ള ബിസിനസ്സ് അന്തരീക്ഷത്തിനും കടകവിരുദ്ധമായിരിക്കും. [ഖണ്ഡിക 70]

1.26 മേൽപ്പറഞ്ഞ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ടെൻഡർ അനുവദിച്ചതിൽ പിന്നീട് വരുത്തിയ മാറ്റത്തിന് പിന്നിൽ ഉദ്യോഗസ്ഥപരമായ അധികാര ദുർവിനിയോഗം ഉണ്ട് എന്നത് വ്യക്തമാണ്. ടെൻഡർ നടപടികൾ നടത്തി പണം കൈപ്പറ്റിയ ശേഷം, ഗവൺമെന്റ് പിന്മാറുകയായിരുന്നു. ഇതാണ് നിലവിലെ ഈ ദീർഘമായ നിയമവ്യവഹാരത്തിലേക്ക് നയിച്ചത്. കേവലം അതിസാങ്കേതികമായ കാരണങ്ങൾ പറഞ്ഞ് ഭൂമി അനുവദിച്ചത് റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള സിഡ്കോയുടെ അപവദിത

ഉത്തരവ്, നീതിയുടെ തത്വത്തിന് വിരുദ്ധമായതിനാൽ നിലനിൽക്കില്ല. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവിൽ പറയുന്ന കാരണങ്ങൾ വികലവും അനാവശ്യമായ പരിഗണനകളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതുമാണ്. അലോട്ട്മെന്റും തുടർന്നുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളും റദ്ദാക്കേണ്ട തരത്തിൽ, നിയമത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകളിലെയോ ഗണ്യമായ യാതൊരു ലംഘനവും ഈ കോടതി കണ്ടെത്തിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ അപ്പീൽവാദിയായ അധികാരിയുടെ നടപടി ആനുപാതികമല്ല. [ഖണ്ഡിക 71]

എം/എസ് സ്റ്റാർ എന്റർപ്രൈസസ് v. സിറ്റി ആൻഡ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്ര ലിമിറ്റഡ് **(1990) 3 SCC 280 : [1990] 2 SCR 826;** മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ, ഉജ്ജയിൻ v. ബി.വി.ജി ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്, **(2018) 5 SCC 462 : [2018] 6 SCR 861;** ടാറ്റ സെല്ലുലാർ v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ **(1994) 6 SCC 651 : [1994] 2 Suppl. SCR 122;** ബി. എസ്. എൻ ജോഷി ആൻഡ് സൺസ് ലിമിറ്റഡ് v. നായർ കോൾ സർവീസസ് ലിമിറ്റഡ് **(2006) 11 SCC 548 : [2006] 8 Suppl. SCR 11;** മൊഹീന്ദർ സിംഗ് ഗിൽ v. ചീഫ് ഇലക്ഷൻ കമ്മീഷണർ, ന്യൂ ഡൽഹി **(1978) 1 SCC 405 : [1978] 2 SCR 272;** രമണ ദയാറാം ഷെട്ടി v. ഇന്റർനാഷണൽ എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ **AIR 1979 SC 1628;** മോത്തിലാൽ പദംപത് ഷുഗർ മിൽസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഉത്തർപ്രദേശ് **(1979) 2 SCC 409 : [1979] 2 SCR 641 – പരാമർശിച്ചു.**

കൗൺസിൽ ഓഫ് സിവിൽ സർവീസ് യൂണിയൻസ് v. മിനിസ്റ്റർ ഫോർ ദി സിവിൽ സർവീസ് **[1985] AC 374 – പരാമർശിച്ചു.**

ഉദ്ധരിച്ച കേസുകൾ

[1990] 2 SCR 826	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 28
[2018] 6 SCR 861	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 28
[1994] 2 Suppl. SCR 122	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 29
[2006] 8 Suppl. SCR 11	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 30
[1978] 2 SCR 272	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 39
AIR 1979 SC 1628	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 47
(2007) 14 SCC 517	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 55
[2011] 14 SCR 1	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 56
[1979] 2 SCR 641	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60
[1985] 3 Suppl. SCR 123	പരാമർശിച്ചു	ഖണ്ഡിക 60

[1990] 3 SCR 825 പരാമർശിച്ചു ഖണ്ഡിക 61

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : 2017 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3956-3957.

ബോംബെ ഹൈക്കോടതി 2011 ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 702, 5245 എന്നിവയിൽ 06.12.2013-ന് പ്രസ്താവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

കൂടാതെ

2017 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3959-3961.

രാകേഷ് ദ്വിവേദി, എ.എസ്. നദ്കർണി, മുകുൾ റോഹത്ഗി, ജെ.പി. കാമ, സീനിയർ അഭിഭാഷകർ, ഹരീന്ദർ ടൂർ, അമോൽ നിർമ്മൽകുമാർ സൂര്യവംശി, ഷിഖിൽ സൂരി, ശ്രീമതി മധു സൂരി, ആര്യ ത്രിപാഠി, ശ്രീമതി ദിവ്യ സ്വാമി, എം/എസ് കരഞ്ചാവാല & കമ്പനി, ഗൗരവ് ഗോയൽ, വിലോൽ ഖലാദ്കർ, അരുണാഭ് ചൗധരി, ധവൽ മേത്ത, പ്രണയ ഗോയൽ, നാൻകി ഗ്രേവാൽ, ചിരഞ്ജീവി ശർമ്മ, ധരാവ് ഷാ, ശ്രീമതി പ്രിയാക്ഷി ഭട്നാഗർ, ശ്രീമതി പ്രഗ്യ ബാഗേൽ, ശ്രീമതി ലിസ് മാത്യു, രാഹുൽ ചിറ്റ്നിസ്, സച്ചിൻ പാട്ടീൽ, ആദിത്യ എ. പാണ്ഡെ, ജിയോ ജോസഫ്, നിശാന്ത് രാമകന്ദ്രോ കട്നേശ്വർക്കർ, സഞ്ജയ് ഉദേഷി, ആദിത്യ ഉദേഷി, ദർശൻ ആശർ, ഗൗരവ് നായർ, ശ്രീമതി പ്രണതി ഭട്നാഗർ, സൗരഭ് ചൗധരി, ശ്രീമതി ആൻ മാത്യു, എന്നിവർ കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ഭാരതത്തിന്റെ ചീഫ് ജസ്റ്റിസ് എൻ.വി. രമണ.

1. ബോംബെ ഹൈക്കോടതി 2011 ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 702, 5245 എന്നിവയിലും 2011 ലെ പൊതു താൽപ്പര്യ ഹർജി നമ്പർ 55 ലും 06.12.2013 ൽ പ്രസ്താവിച്ച വിധിന്യായങ്ങൾക്കെതിരെയാണ് ഈ സിവിൽ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത്.

2. വിഷയത്തിലേക്ക് കടക്കുന്നതിന് മുൻപ്, വസ്തുതകളുടെ ഒരു സംക്ഷിപ്ത വിവരണം ആവശ്യമാണ്. 11.06.2008-ന് 2017 ലെ 3956 മുതൽ 3957 വരെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകളിലെ അപ്പീൽവാദികൾ (സിറ്റി ആൻഡ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്ര, ചുരുക്കത്തിൽ "സിഡ്കോ") അവരുടെ അധികാരിതയിലുള്ള ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള ടെണ്ടറുകൾ ക്ഷണിച്ചു. നവി മുംബൈ എയർപോർട്ടിന് ചുറ്റുമുള്ള ഹോട്ടലുകൾക്ക് ആവശ്യമായ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയായിരുന്നു ഇത്. ഇതിലെ ലേലക്കാരിലൊരാളായിരുന്ന എതിർകക്ഷിയായ മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ്.

3. ടെണ്ടർ അംഗീകരിക്കുന്നതിന് മുൻപായി ലേലക്കാരുടെ സാങ്കേതിക യോഗ്യതകൾ സിഡ്കോയുടെ നിയമവിഭാഗം പരിശോധിക്കുകയും 25.07.2008-ന് താഴെപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ അംഗീകരിക്കുകയും ചെയ്തു:

> " *എം/എസ് സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്, ശിശിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്നിവരടങ്ങുന്ന ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനമാണ് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ്. പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനത്തിന്റെ ബോർഡ് പ്രമേയം ഓഫറിനൊപ്പം വെക്കേണ്ടതുണ്ടോ എന്നതാണ് ഇനി തീർപ്പാക്കേണ്ട ഒരു*

ഹ്രസ്വ ചോദ്യം.

എം/എസ് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന്റെ സാങ്കേതിക ബിഡ്ഡിൽ രണ്ട് പങ്കാളികളും സംയുക്തമായി ഒപ്പിട്ടതാണെന്ന് കാണുന്നു. 1932-ലെ ഇന്ത്യൻ പങ്കാളിത്ത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4, ഒരു 'പങ്കാളി' ആരാണെന്ന് നിർവ്വക്കുന്നു. 'പങ്കാളിത്തം' എന്നാൽ എല്ലാവരും ചേർന്നോ അല്ലെങ്കിൽ എല്ലാവർക്കും വേണ്ടി അവരിൽ ആരെങ്കിലുമോ നടത്തുന്ന ഒരു ബിസിനസിന്റെ ലാഭം പങ്കുവെക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു പരസ്പര ബന്ധമാണ്. പരസ്പരം പങ്കാളിത്തത്തിൽ ഏർപ്പെട്ടിട്ടുള്ള വ്യക്തികളെ വ്യക്തിപരമായി "പങ്കാളികൾ" എന്നും, കൂട്ടായി "ഒരു സ്ഥാപനം" എന്നും വിളിക്കുന്നു. അവർ ഏത് പേരിലാണോ ബിസിനസ്സ് നടത്തുന്നത് അതിനെ "സ്ഥാപനത്തിന്റെ പേര്" എന്നും പറയുന്നു. പങ്കാളിത്തം ഒരു കരാറിൽ നിന്നാണ് ഉണ്ടാകുന്നത്. 1932-ലെ ഇന്ത്യൻ പങ്കാളിത്ത നിയമത്തിൽ ഡയറക്ടർമാർ ഇല്ല. സ്ഥാപനത്തിന്റെ എല്ലാ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും എല്ലാ പങ്കാളികളും സംയുക്തമായും അല്ലാതെയും ഉത്തരവാദികളാണ്.

അതിനാൽ, ബോർഡ് പ്രമേയം ആവശ്യമില്ല. അതുകൊണ്ട്, സൂക്ഷ്മപരിശോധനാ ഷീറ്റിലെ 19-ാം നമ്പറിലുള്ള പരാമർശം അവഗണിക്കുകയും സാങ്കേതിക ഓഫർ സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്യണം."

25.07.2008-ന് സാമ്പത്തിക ലേലം ആരംഭിച്ചു. അത് താഴെപ്പറയുന്ന രീതിയിലായിരുന്നു:

ക്രമ നമ്പർ	ഓഫർ നൽകിയ സ്ഥാപനത്തിന്റെ പേര്	ക്വോട്ട് ചെയ്ത തുക (ഒരു ചതുരശ്ര മീറ്ററിന്)	കുറിപ്പുകൾ
1.	M/s മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽ (2017 ലെ C.A നമ്പർ 3957 ലെ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി)	60085.10	ഒന്നാമത്
2.	M/s ഇന്ത്യൻ ഹോട്ടൽസ് കോ. ലിമിറ്റഡ്.	55319.15	രണ്ടാമത്
3.	M/s സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്.	49361.70	മൂന്നാമത്
4.	M/s എൽ & ടി ലീല വെഞ്ചർ കോ.	48063.90	നാലാമത്

4. 25.07.2008-ന് ലേലത്തിൽ രണ്ടാമത്തെ സ്ഥാനക്കാരായ എം/എസ്. ഇന്ത്യൻ ഹോട്ടൽസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ്, ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുക നൽകിയ ലേലക്കാരന്റെ യോഗ്യതയെ ചോദ്യം ചെയ്ത് സിഡ്കോയ്ക്ക് കത്തെഴുതി:

"3. ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുക നൽകിയയാൾ ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനമാണെന്നും,

അതിന്റെ പങ്കാളികളിൽ ഒരാളുടെ മുൻപരിചയം യോഗ്യതാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിക്കുന്നതിനായി ഉപയോഗിച്ചുവെന്നും ഞങ്ങൾക്ക് വിവരം ലഭിച്ചു. അതേ പങ്കാളി സ്വന്തം നിലയിലും ലേലത്തിൽ പങ്കെടുത്തിട്ടുണ്ട്. ഇത് ഒരേ മുൻപരിചയം ഒന്നിലധികം ലേലങ്ങളിൽ ഉപയോഗിച്ചതിന് തുല്യമാണ്."

04.08.2008-ന് സിഡ്കോയുടെ നിയമ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഈ ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഗണിക്കുകയും പിന്നീട് തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്തു.

5. 07.08.2008-ന് സിഡ്കോ, എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന് ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കത്ത് നൽകി. ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുക നൽകിയതുകൊണ്ട് എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന് നവി മുംബൈ വിമാനത്താവളത്തിന് സമീപം ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി 47,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരുന്ന പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 അനുവദിച്ചു.

6. അതിനുശേഷം, 29.12.2009-ന് ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ആ പ്ലോട്ടിലെ 34,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വാണിജ്യ-താമസ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് അനുമതി തേടി സിഡ്കോയ്ക്ക് ഒരു കത്ത് നൽകി. 11.02.2010-ന് പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5-ന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റുന്നതിനും വികസിപ്പിക്കുന്നതിനും ഉള്ള ഈ ആവശ്യം പരിഗണിക്കുകയും 23,000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മാത്രം അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്തു.

7. 11.03.2010-ന് എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5-ൽ 24,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലിനും 23,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ താമസ-വാണിജ്യ

പ്ലോട്ടിനും വേണ്ടി രണ്ടായി വിഭജിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടു. 29.03.2010-ലെ കത്തിലൂടെ സിഡ്കോ ആവശ്യപ്പെട്ടതുപോലെ പ്ലോട്ടിനെ, പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 (24,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ), പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 എ (22,999.08 ചതുരശ്ര മീറ്റർ) എന്നിങ്ങനെ വിഭജിച്ചു. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ്, വാണിജ്യ-താമസ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അനുമതി ലഭിച്ച പ്ലോട്ടായ പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 എ-യിലെ അവകാശങ്ങൾ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനും അപേക്ഷിച്ചിരുന്നു. 30.03.2010-ലെ കത്തിലൂടെ സിഡ്കോ ഈ പ്ലോട്ട് എം/എസ്. ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് കൈമാറാൻ അനുമതി നൽകി. ആ കത്തിൽ, വസ്തു കൈമാറി ലഭിച്ച സ്ഥാപനത്തെ യഥാർത്ഥ കരാറിലെ പങ്കാളികളിൽ ഒരാളായാണ് സിഡ്കോ പരാമർശിച്ചിരുന്നത്.

8. 30.03.2010-ന് സിഡ്കോ, പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5-നും പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 എ-ക്കും വേണ്ടി രണ്ട് വ്യത്യസ്ത പാട്ടക്കരാറുകൾ ഉണ്ടാക്കി. എം/എസ്. ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്, സിഡ്കോയുടെ അനുമതിയോടെ അവരുടെ പ്ലോട്ട് പണയപ്പെടുത്തുകയും വാണിജ്യ-താമസ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ആ പ്ലോട്ട് വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് വായ്പ നേടുകയും ചെയ്തു. മൂന്നാം കക്ഷി അവകാശങ്ങളും സൃഷ്ടിക്കപ്പെട്ടു.

9. പ്ലോട്ടുകൾ അനുവദിക്കുന്നതിലെ ക്രമക്കേടുകൾ, ഭൂവിനിയോഗത്തിലുള്ള മാറ്റങ്ങൾ, ടെണ്ടറിന്റെ നിബന്ധനകളിൽ നിന്നുള്ള വ്യതിചലനങ്ങൾ എന്നിവയെക്കുറിച്ച് പരാതികൾ ഉയർന്നതിനാൽ, മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ നിർദ്ദേശപ്രകാരം അർബൻ ഡെവലപ്മെന്റ് ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി ഒരു പ്രാഥമിക അന്വേഷണം നടത്തി. ഈ അന്വേഷണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, പുതുതായി നിയമിതനായ വൈസ് ചെയർമാൻ, എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിനും എം/എസ്. ശിഷിർ റിയൽറ്റി

പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിനും (എതിർകക്ഷിയായ പാട്ടക്കാർ) 06.12.2010-ന് എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ടെണ്ടർ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചതിനാൽ അവർക്ക് നൽകിയ പാട്ടക്കരാറുകൾ എന്തുകൊണ്ട് റദ്ദാക്കിക്കൂടാ എന്ന് ചോദിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് നൽകി. കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസിലെ പ്രധാനപ്പെട്ട ചില നിരീക്ഷണങ്ങൾ ശ്രദ്ധേയമാണ്, അവ താഴെ നൽകിയിരിക്കുന്നു:

"13. ടെണ്ടറുകൾ ക്ഷണിച്ചത് പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ പ്ലോട്ടിന്റെ പാട്ടത്തിന് വേണ്ടിയായതുകൊണ്ട്, അത്തരം ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കാൻ താല്പര്യമുള്ള ലേലക്കാർ മാത്രമാണ് ലേല പ്രക്രിയയിൽ പങ്കെടുത്തത്. കോർപ്പറേഷൻ ഈ പ്ലോട്ടിൽ വാണിജ്യ-താമസ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ വേണ്ടിയായിരുന്നു ടെണ്ടർ ക്ഷണിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ, കൂടുതൽ ലേലക്കാർക്ക് പങ്കെടുക്കാൻ സാധിക്കുമായിരുന്നു. കൂടാതെ, കോർപ്പറേഷന് കൂടുതൽ വരുമാനം നേടാനും കഴിയുമായിരുന്നു. ടെണ്ടർ ക്ഷണത്തിന്റെ നിബന്ധനകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പ്ലോട്ടിന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റുകയും വിഭജിക്കുകയും ചെയ്തതുകൊണ്ട് യോഗ്യരായ പല ലേലക്കാർക്കും അവസരം നഷ്ടപ്പെടുകയും പൊതു ഖജനാവിന് സാമ്പത്തിക നഷ്ടം സംഭവിക്കുകയും ചെയ്തു. ഇതിനുപുറമെ, പ്ലോട്ടിന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റുകയും വിഭജിക്കുകയും ചെയ്തതിലൂടെ പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുക എന്ന അടിസ്ഥാന ലക്ഷ്യം ഇല്ലാതായി.

14. ടെണ്ടറിലെയും 07.08.2008-ലെ അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലേയും നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും ലംഘിച്ചതിനാൽ, 07.08.2008-ലെ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്ത് വഴിയും 30.03.2010-ലെ പാട്ടക്കരാറുകൾ വഴിയും ഉണ്ടാക്കിയ

ഉടമ്പടികൾ, അതായത് 24,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5-നെ എം/എസ് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിനും, 23,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5 എ-യെ എം/എസ് ശിശിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിനും അനുവദിച്ചത് എന്തുകൊണ്ട് റദ്ദാക്കിക്കൂടാ എന്ന് കാരണം കാണിക്കാൻ നിങ്ങളോട് ആവശ്യപ്പെടുന്നു.

10. പ്രസ്തുത അന്വേഷണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, സിഡ്കോ വൈസ് ചെയർമാൻ 16.03.2011-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ പാട്ടക്കരാറുകൾ റദ്ദാക്കി. ആ ഉത്തരവിൽ പരാമർശിച്ച പ്രധാന വിഷയങ്ങൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

ക്രമ നമ്പർ	**വിവാദ്യകങ്ങൾ**	**കണ്ടെത്തലുകൾ**
1.	**ഓഫർ ക്ഷണത്തിലെ ഖണ്ഡം 4(സി) പ്രകാരം, 5-സ്റ്റാർ ഹോട്ടൽ പ്ലോട്ട് അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ലേല നടപടികളിൽ മെസേഴ്സ് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് പങ്കെടുക്കാൻ യോഗ്യരായിരുന്നുവോ?**	**അല്ല**
2.	**പ്ലോട്ടിന്റെ 23,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരുന്ന ഭാഗത്തിന്റെ വിനിയോഗ മാറ്റവും പ്ലോട്ടിന്റെ ഉപവിഭജനവും ടെൻഡർ രേഖയിലും അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലും പ്രതിപാദിച്ചിരുന്ന നിബന്ധനകളുടെയും വ്യവസ്ഥകളുടെയും ലംഘനമാണോ?**	**അതെ**
3.	**വിനിയോഗ മാറ്റത്തോടെ, 23,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള, ഉപവിഭജനം ചെയ്ത പ്ലോട്ടിന്റെ ഒരു ഭാഗം, പാട്ടക്കരാർ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് മുമ്പായി M/s. ശിശിർ റിയൽറ്റി**	**അല്ല**

	പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് അനുകൂലമായി കൈമാറ്റം ചെയ്തത്, ടെൻഡറിന്റെ പൊതു നിബന്ധനകളിലെ വ്യവസ്ഥ നമ്പർ 16 നും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ നമ്പർ 21 നും അനുസൃതമായിരുന്നുവോ?	
4.	പ്ലോട്ടിന്റെ വിനിയോഗ മാറ്റവും ഉപവിഭജനവും നവി മുംബൈയിൽ 5-സ്റ്റാർ ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തെ പ്രതികൂലമായി ബാധിച്ചിട്ടുണ്ടോ?	ഉണ്ട്
5.	പ്ലോട്ടിന്റെ വിനിയോഗ മാറ്റവും ഉപവിഭജനവും ഒരു ഭാഗം കൈമാറ്റം ചെയ്തതും നിയമപരവും, ന്യായവും, ശരിയും ആയിരുന്നോ?	അല്ല

11. ബിഡ്ഡിംഗ് പ്രക്രിയയിൽ പങ്കെടുക്കാൻ മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിനുള്ള യോഗ്യത സംബന്ധിച്ച ആദ്യ വിഷയത്തിൽ, ടെണ്ടർ രേഖയിലെ ഖണ്ഡം 4(സി) പ്രകാരം ബിഡ് ചെയ്യുന്നവർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനമായിരിക്കണമെന്ന് ഉത്തരവിൽ പറയുന്നു. ലേലം സമർപ്പിച്ച തീയതിയിൽ മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടില്ലാതിരുന്നതിനാൽ, അവർക്ക് ലേലം വിളിക്കുവാൻ യോഗ്യതയില്ലെന്നും അവരുടെ ഓഫർ ആദ്യം മുതൽക്കേ അസാധുവാണെന്നും ഉത്തരവിൽ കണ്ടെത്തി. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിലെ പങ്കാളികളിലൊരാളായ സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽസ് ഒരു പ്രത്യേക ലേലം സമർപ്പിച്ചതാണ് രണ്ടാമത്തെ കാരണം. ഇത് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് നൽകിയ ലേലത്തെയും അസാധുവാക്കി.

12. പ്ലോട്ടുകളുടെ വിഭജനവും ഭൂമിയുടെ ഭൂവിനിയോഗത്തിലുള്ള മാറ്റവും ടെണ്ടർ രേഖയിലെയും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെയും നിബന്ധനകൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന വിഷയത്തിൽ, ഓഫറുകൾ ക്ഷണിച്ചത് പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലുകൾക്ക് വേണ്ടിയായിരുന്നെന്നും അത്തരം മാറ്റങ്ങൾ പൊതു താൽപര്യത്തിന് അനുയോജ്യമല്ലാത്തതിനാലും കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയ നിബന്ധനകൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും എതിരായതിനാലും പ്ലോട്ടുകൾ വിഭജിക്കുന്നതിനോ ഉപയോഗം മാറ്റുന്നതിനോ അനുമതി നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്നും ഉത്തരവിൽ നിരീക്ഷിച്ചു.

13. വിഭജിച്ച പ്ലോട്ടിന്റെ ഒരു ഭാഗം ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് കൈമാറിയത് ടെണ്ടറിലെയും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെയും നിബന്ധനകൾക്ക് അനുസൃതമാണോ എന്ന മൂന്നാമത്തെ വിഷയത്തിൽ, പ്ലോട്ട് ലഭിക്കുന്നയാൾക്ക് ഓഫർ ക്ഷണിച്ച അവസരത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയ എല്ലാ യോഗ്യതകളും ഉണ്ടായിരിക്കണമെന്ന് പ്ലോട്ട് അനുവദിച്ച കത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളും പൊതുവായ നിബന്ധനകളും വ്യക്തമാക്കുന്നുവെന്നും ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കി. ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് അത്തരം മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കാൻ രേഖകളൊന്നും ഇല്ലാത്തതിനാൽ, ഈ കൈമാറ്റം പ്രസ്തുത നിബന്ധനകളുടെയും വ്യവസ്ഥകളുടെയും ലംഘനമാണെന്നും ഉത്തരവിൽ വിലയിരുത്തി.

14. പ്ലോട്ടിന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റിയതും വിഭജിച്ചതും പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തെ പ്രതികൂലമായി ബാധിച്ചോ എന്ന വിഷയത്തിൽ, പ്ലോട്ടുകളുടെ ഉപയോഗം മാറ്റിയതും വിഭജിച്ചതും ആദ്യം വാഗ്ദാനം ചെയ്ത നിബന്ധനകൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും എതിരായിരുന്നുവെന്ന് ഉത്തരവിൽ രേഖപ്പെടുത്തി.

അത്തരം മാറ്റങ്ങൾ കാരണം നവി മുംബൈയിൽ ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുക എന്ന അടിസ്ഥാന ലക്ഷ്യം ഇല്ലാതായി.

15. പ്ലോട്ട് അനുവദിച്ചതും, ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതും, പ്ലോട്ടുകൾ വിഭജിച്ചതും ഏകപക്ഷീയവും നിയമവിരുദ്ധവും നീതിരഹിതവുമാണോ എന്ന വിഷയത്തിൽ, ടെണ്ടർ രേഖകളിലും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് നൽകിയ കത്തിലുമുള്ള നിബന്ധനകളിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ചത് വലിയ വ്യതിയാനങ്ങളാണെന്ന് ഉത്തരവ് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അത്തരം വ്യതിചലനങ്ങൾ പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുക എന്ന അടിസ്ഥാന ലക്ഷ്യത്തെ ഇല്ലാതാക്കി. അതുകൊണ്ട്, ടെണ്ടറിലെയും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെയും നിർദ്ദിഷ്ട നിബന്ധനകളിൽ നിന്ന് വ്യതിചലിച്ചതിനാൽ സിഡ്കോക്കെതിരെ വാദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാകില്ലെന്നും ഉത്തരവിൽ നിരീക്ഷിച്ചു. കൂടാതെ, അത്തരം വ്യതിചലനങ്ങൾ പൊതു താൽപര്യത്തിന് വേണ്ടിയുള്ളതായിരുന്നില്ല. അതനുസരിച്ച്, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർക്ക് അനുകൂലമായ രണ്ട് പാട്ടക്കരാറുകളും റദ്ദാക്കി.

16. പാട്ടക്കരാറുകൾ റദ്ദാക്കിയതിൽ അതൃപ്തരായ എം/എസ്. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസും ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും, സിഡ്കോ വൈസ് ചെയർമാന്റെ മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയിൽ 2011 ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 702, 2011 ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 5245 എന്നിവ ഫയൽ ചെയ്തു. ഇതിനുപുറമെ, അപവദിത പ്ലോട്ട് അനുവദിച്ചതിനെയും അതിന്റെ ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതിനെയും പ്ലോട്ട് വിഭജിച്ചതിനെയും ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് ഒരു പൊതുതാൽപര്യ ഹർജിയും സമർപ്പിച്ചു.

17. ഹൈക്കോടതി, 06.12.2013-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ സിഡ്കോയുടെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കി.

ഹൈക്കോടതിയുടെ നിരീക്ഷണങ്ങൾ ഇവയായിരുന്നു: പ്ലോട്ടിന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റിയതും വിഭജിച്ചതും സിഡ്കോയുടെ അനുമതിയോടെയായിരുന്നു. കൂടാതെ, പ്രശ്നത്തിന്റെ മൂലകാരണമായിട്ടുള്ള വ്യക്തമായ യാതൊരു ലംഘനങ്ങളും ചൂണ്ടിക്കാണിക്കാൻ സിഡ്കോയ്ക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല. ഒടുവിൽ, വ്യക്തമായ ഒരു കാരണവുമില്ലാതെ, വാശാന വാദതടസ്സം എന്ന നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിൽ നിന്ന് സിഡ്കോയെ വിലക്കുകയായിരുന്നുവെന്ന് ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

18. ഹൈക്കോടതിയുടെ ഈ വിധിയിൽ അതൃപ്തരായ സിഡ്കോയും 2017 ലെ സി.എ. നമ്പറുകൾ 3959-3961 എന്നിവയിലെ പൊതുതാൽപര്യ ഹർജിക്കാരനും അപ്പീൽവാദിയും ഈ കോടതിയിൽ വെവ്വേറെ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തു.

19. സിഡ്കോയ്ക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. രാകേഷ് ദ്വിവേദി ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ ഇവയാണ്:

എ) ടെണ്ടർ നടപടികളിൽ നടന്ന ഗുരുതരമായ ലംഘനങ്ങളും നിയമവിരുദ്ധമായ കാര്യങ്ങളും ഹൈക്കോടതി അവഗണിച്ചതിനാൽ ഹൈക്കോടതി വിധി നിലനിൽക്കില്ല.

ബി) മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ലേലത്തിന് ശേഷം മാത്രമാണ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തത്. ഇത് ടെണ്ടർ രേഖയിലെ ഖണ്ഡം 4(സി), 8(ബി) എന്നിവയുടെ വ്യക്തമായ ലംഘനമാണ്. അതുകൊണ്ട് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന്റെ ലേലം തന്നെ നിയമവിരുദ്ധമാണ്.

സി) കൂടാതെ, കരാർ ലഭിച്ചതിന് ശേഷം മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ടെണ്ടർ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട്, ഭൂവിനിയോഗം വാണിജ്യ-താമസ ആവശ്യങ്ങളിലേക്ക് വ്യാപിപ്പിച്ചു. ഉപയോഗം മാറ്റിയതിനെ തുടർന്ന് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് പ്ലോട്ട്

വിഭജിച്ച് ശിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന്റെ പേരിൽ ഒരു പുതിയ പാട്ടക്കരാർ ഉണ്ടാക്കി. ഈ പ്രവൃത്തികൾ യഥാർത്ഥ കരാറിന്റെ ലംഘനമാണ്.

ഡി) സർക്കാർ ആനുകൂല്യങ്ങൾ വിതരണം ചെയ്യുമ്പോൾ, ഏകപക്ഷീയമായ തീരുമാനങ്ങളോ പക്ഷപാതമോ നടന്നിട്ടില്ലെന്ന് ഈ കോടതി ഉറപ്പാക്കണം.

ഇ) വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം എന്ന നിയമം നീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉള്ളതാണ്. അതിനാൽ, നീതിയുടെ ആവശ്യത്തിനായി അതിന് വഴി മാറേണ്ടി വരും. അതുകൊണ്ട്, ഈ നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എതിർകക്ഷികൾക്ക് യാതൊരു ആനുകൂല്യവും ആവശ്യപ്പെടാൻ കഴിയില്ല. സർക്കാർ നൽകിയ വാഗ്ദാനം പാലിക്കുന്നത് നീതിക്ക് നിരക്കാത്തതാണെങ്കിൽ, കോടതി വാഗ്ദാനം ലഭിച്ചയാൾക്ക് അനുകൂലമായി നീതി നടപ്പാക്കുകയും വാഗ്ദാനം സർക്കാരിനെതിരെ നടപ്പാക്കുകയും ചെയ്യരുത്.

എഫ്) പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് മുന്നിൽ സ്വകാര്യതാൽപ്പര്യം എപ്പോഴും വഴിമാറിക്കൊടുക്കും എന്നത് സുസ്ഥാപിതമായ ഒരു നിയമതത്വമാണ്. എതിർകക്ഷികളുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് വന്ന ക്രമക്കേടുകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, പ്രത്യേകിച്ച് സ്ഥലം അനുവദിക്കപ്പെട്ടയാൾക്ക് ഗുരുതരമായ ദോഷമൊന്നും സംഭവിക്കാനില്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ, അവർക്ക് അനുകൂലമായുള്ള അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കുന്നതാണ് ഉചിതം.

20. CIDCO - യുടെ വാദങ്ങളെ പിന്തുണച്ചുകൊണ്ട് മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസൽ ശ്രീ ആത്മാറാം നാദകർണി ഇപ്രകാരം വാദിച്ചു:

എ) ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകളും നയങ്ങളും വഴി പൊതുജനങ്ങൾക്ക് നൽകിയ ഉറപ്പുകൾ,

അലോട്ട്മെന്റിന് ശേഷം ഏകപക്ഷീയമായി മാറ്റാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ഈ കോടതി നിരവധി വിധിന്യായങ്ങളിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

ബി) കളി തുടങ്ങി കഴിഞ്ഞാൽ, കളിയുടെ നിയമങ്ങൾ മാറ്റാൻ കഴിയില്ല.

21. സി.എ. നമ്പർ 3959-3961-ലെ പൊതു താല്പര്യ ഹർജിക്കാരൻ/അപ്പീലൽവാദിയ്ക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട കൗൺസൽ ശ്രീ ഹരീന്ദർ ടൂർ ഇപ്രകാരം വാദിച്ചു:

എ) പൊതു താല്പര്യ ഹർജിക്കാരൻ/അപ്പീലൽവാദി ഒരു സാമൂഹ്യ പ്രവർത്തകനും നിർമ്മാണ സേവനങ്ങളുടെ ബിസിനസ്സിൽ ഏർപ്പെട്ടിരിക്കുന്നയാളുമാണ്.

ബി) അനുവദിച്ച ഭൂമി ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലിന്റെ നിർമ്മാണത്തിന് വേണ്ടി മാത്രമേ ഉപയോഗിക്കാവൂ എന്ന നിബന്ധനയടങ്ങിയിരിക്കുന്ന ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ ഖണ്ഡം 15-ന്റെ ലംഘനമായാണ് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയിരിക്കുന്നത്.

സി) ഭൂവിനിയോഗത്തിലെ മാറ്റം നിയമവിരുദ്ധവും ഏകപക്ഷീയവും ആയിരുന്നു.

ഡി) പ്ലോട്ടുകൾ വീണ്ടും വിഭജിച്ചതും അസാധുവാണ്.

22. ശിശിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസൽ ഡോ. അഭിഷേക് മനു സിംഗ്വി ഇങ്ങനെയാണ് വാദിക്കുന്നത്:

എ) എം/എസ് മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് എന്നത് ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനമായിരുന്നു, അവർ രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടി അപേക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ലേലം സമർപ്പിച്ചപ്പോൾ അവർ CIDCO - യെ ഇക്കാര്യം അറിയിച്ചിരുന്നു. പങ്കാളിത്ത

സ്ഥാപനത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷനായുള്ള അപേക്ഷ രജിസ്ട്രാറുടെ പരിഗണനയിലിരിക്കുകയാണെന്ന് പൂർണ്ണമായി അറിഞ്ഞുകൊണ്ട് തന്നെയാണ് തൊട്ടടുത്ത ബിഡിനേക്കാൾ 23 കോടി രൂപ കൂടുതലായിരുന്നതിനാൽ എൻഫോഴ്സിംഗ് കമ്മിറ്റി ലേലം സ്വീകരിച്ചത്.

ബി) കൂടാതെ, സ്വാഭാവിക നീതി പൂർണ്ണമായും നിഷേധിച്ചുകൊണ്ടാണ് സ്ഥലം അനുവദിച്ചതിനെതിരെ അന്വേഷണം നടത്തിയത്. അന്വേഷണമധ്യേ എതിർകക്ഷികൾക്ക് നോട്ടീസ് നൽകിയിരുന്നില്ല. പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ട് അംഗീകരിക്കുമ്പോൾ പോലും എതിർകക്ഷികൾക്ക് വാദങ്ങൾ അവതരിപ്പിക്കാൻ അവസരം നൽകിയില്ല.

സി) CIDCO - യ്ക്ക് എസ്റ്റോപ്പൽ തത്വങ്ങൾ ബാധകമാണെന്ന് മാത്രമല്ല എതിർകക്ഷികൾ മൂലമുണ്ടായ ഏതെങ്കിലും നഷ്ടങ്ങൾ തെളിയിക്കുന്നതിലും അവർ പരാജയപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

ഡി) മാനേജ്മെന്റുമായുള്ള ഒത്തുകളി നടന്നിട്ടുണ്ടെന്നത് സംബന്ധിച്ച അടിസ്ഥാനരഹിതമായ ആരോപണങ്ങൾ മാത്രമാണ് CIDCO ഉന്നയിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഈ ഇടപാടിൽ നിന്ന് ഒത്തുകളിയോ സാമ്പത്തിക നഷ്ടങ്ങളോ ഉണ്ടായെന്ന് തോന്നിയിരുന്നെങ്കിൽ, വീഴ്ചവരുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ സംസ്ഥാനം ക്രിമിനൽ നടപടികളോ അച്ചടക്ക നടപടികളോ സ്വീകരിക്കുമായിരുന്നു. എന്നാൽ, അത് തെളിയിക്കാൻ CIDCO യാതൊരു രേഖയും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല.

23. M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട

സീനിയർ കൗൺസൽ മിസ്റ്റർ. മുകുൾ റോഹത്ഗി ഇപ്രകാരം വാദിച്ചു:

എ) നവി മുംബൈ വിമാനത്താവളം വരുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടായിരുന്നു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലിന്റെ നിർമ്മാണമെന്നതിനാൽ അത് നിലവിൽ അർത്ഥശൂന്യമായിരിക്കുകയാണ്.

ബി) വിമാനത്താവളമില്ലാതെ, ഒറ്റപ്പെട്ട ഒരിടത്ത് ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ നിർമ്മിക്കുന്നത് വാണിജ്യപരമായി അസംബന്ധമായിരിക്കും.

സി) ആഗോളതലത്തിലും ഇന്ത്യയിലും വലിയ സാമ്പത്തിക മാന്ദ്യം നിലനിന്നിരുന്ന 2008-ലാണ് ലേല നടപടികൾ നടന്നത്. നവി മുംബൈ വിമാനത്താവളം ഈ പ്ലോട്ടിന് സമീപം വരുമെന്നും പ്രദേശം പ്രത്യേക സാമ്പത്തിക മേഖലയായി പ്രഖ്യാപിക്കുമെന്നും ടെൻഡറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നതിനാലാണ് M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ലേലത്തിൽ പങ്കെടുക്കുന്നത്. എന്നാൽ, ടെൻഡർ രേഖയിലെ വാഗ്ദാനങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെട്ടില്ല, അതിനാലാണ് ഉപയോഗ മാറ്റത്തിനായി അപേക്ഷ നൽകിയത്. 1997-ലെ പോളിസി ഉപയോഗ മാറ്റത്തിന് അനുവാദം നൽകുന്നുണ്ട്, അതിനാൽ നിയമലംഘനമൊന്നും നടന്നിട്ടില്ല.

ഡി) പ്ലോട്ടുകൾ വിഭജിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ടെൻഡർ രേഖകളിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥയും ലംഘിച്ചിട്ടില്ല.

ഇ) കൂടാതെ, ഭൂമി അനുവദിച്ചതിന് ശേഷവും എതിർകക്ഷികൾ കൃത്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കുകയും ആവശ്യമായ ഫീസുകൾ അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. 321 കോടി രൂപക്ക് ആവശ്യമായ ചാർജ്ജുകൾ സ്വീകരിച്ച ശേഷം, 13 വർഷത്തിനു ശേഷമുള്ള ഈ അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കിയത് അത്യധികം അന്യായകരമാണെന്നു മാത്രമല്ല, അത്

എതിർകക്ഷികൾക്ക് ഗുരുതരമായ ദോഷഫലം വരുത്തുകയും ചെയ്യും.

എഫ്) അദ്ദേഹം പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിക്കാരന്റെ സദുദ്ദേശ്യത്തെയും ചോദ്യം ചെയ്യുന്നു.

24. ഇരുവശത്തുമുള്ള ബഹുമാന്യരായ അഭിഭാഷകരെ കേട്ടു.

25. കേസിന്റെ വിശകലനത്തിലേക്ക് കടക്കുന്നതിനുമുമ്പ്, ടെൻഡർ പ്രക്രിയ അവലോകനം ചെയ്യുന്നതിൽ ഭരണഘടനാ കോടതികൾക്കുള്ള പങ്ക് പരിശോധിക്കേണ്ടത് പ്രസക്തമാണ്. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടന സർക്കാരിന് കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടുന്നതിനും ചില വാണിജ്യപരമായ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിനും അനുമതി നൽകുന്നു. സർക്കാർ വൃത്തികൾ വർധിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, സർക്കാരിന് സിദ്ധിക്കുന്ന ചില വിവേചനാധികങ്ങൾ ശരിവെക്കേണ്ടതും നിലനിൽക്കുന്ന സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ ചില പെരുമാറ്റങ്ങൾ അനുവദിക്കാതിരിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാണ്. ഒരു ഏജൻസിക്ക് വിവേചനാധികാരം നൽകുന്നത് ഭരണഘടന വിലക്കിയേക്കില്ല, മറിച്ച്, അത്തരം വിവേചനാധികാരത്തിന്റെ അനിയന്ത്രിതമായ ഉപയോഗമാണ് വിലക്കപ്പെടുന്നത്; നിയമത്തെ ദുരുപയോഗം ചെയ്തുകൊണ്ട് എടുക്കുന്ന തീരുമാനങ്ങളെ ഭരണഘടന എതിർക്കുന്നു. ഭരണപരമായ തീരുമാനങ്ങൾ വിലയിരുത്തുന്നതിനായി ഇംഗ്ലീഷ് കോടതികൾ നിരവധി നിയമപരമായ മാനദണ്ഡങ്ങൾ വികസിപ്പിച്ചെടുത്തിട്ടുണ്ട്, അവ **കൗൺസിൽ ഓഫ് സിവിൽ സർവീസ് യൂണിയൻസ് v. മിനിസ്റ്റർ ഫോർ ദ സിവിൽ സർവീസ്,** [1985] AC 374 എന്ന കേസിൽ എണ്ണമിട്ടു പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൽ ലോർഡ് ഡിപ്ലോക്ക്, അത്തരം തീരുമാനങ്ങളെ ചോദ്യം ചെയ്യാനുള്ള കാരണങ്ങളെ നിയമവിരുദ്ധത, യുക്തിരാഹിത്യം, നടപടിക്രമ അപാകത, ന്യായമായ പ്രതീക്ഷ എന്നീ

വിശാലമായ തലക്കെട്ടുകൾക്ക് കീഴിൽ സംഗ്രഹിച്ചിരിക്കുന്നു. ഇവ കൂടാതെ, ആനുപാതികത എന്ന പേരിൽ സമീപകാലത്ത് ഉരുവം കൊണ്ട ഒരു മാനദണ്ഡം ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ വ്യാപ്തി കൂടുതൽ വർദ്ധിപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

26. രാഷ്ട്രം "നിയമവാഴ്ച" എന്ന തത്വത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് മുന്നോട്ടുപോകുന്നത് എന്നത് കൊണ്ട്, ഭരണകൂടത്തിന്റെയോ അതിന്റെ ഏജൻസിയുടെയോ കാര്യനിർവ്വഹണപരമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുമ്പോഴുള്ള ഓരോ നടപടിയും മേൽപ്പറഞ്ഞ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റിക്കൊണ്ടുള്ളതായിരിക്കണം. കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനും ഏർപ്പെടാതിരിക്കാനുമുള്ള രാഷ്ട്രത്തിന്റെയും അതിന്റെ ഏജൻസികളുടെയും നിലവിലുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യം അംഗീകരിക്കുമ്പോൾത്തന്നെ, പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിനു പിന്നിലെ രീതിയും മാർഗ്ഗവും ഉദ്ദേശ്യവും സമത്വം, നീതി, ആനുപാതികത, സ്വാഭാവിക നീതി എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന് വിധേയമാക്കാവുന്നതാണ്. ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന ലംഘനവും ചുമത്തിയ പിഴയും തമ്മിൽ ഒരു സന്തുലിതാവസ്ഥ നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടുള്ളതാവണം കാര്യനിർവ്വഹണ വിഭാഗത്തിന്റെ ഓരോ തീരുമാനവും.

27. ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകൾ അവലോകനം ചെയ്തുകൊണ്ട് ഈ കോടതി നൽകിയിട്ടുള്ള പല ഉത്തരവുകളിലും, ഭരണപരമായ അധികാരികൾക്ക് പൊതുതാൽപ്പര്യാർത്ഥം അവരുടെ കടമകൾ നിർവ്വഹിക്കാൻ കഴിയുന്ന തരത്തിൽ മതിയായ വിവേചനാധികാരവും സ്വാതന്ത്ര്യവും നൽകുന്നതിനെ സാധൂകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ, അത്തരം കരാറുകൾ അവലോകനം ചെയ്യുമ്പോൾ ജുഡീഷ്യറി സ്വയം വിട്ടുനിൽക്കുന്നത് പാലിക്കുന്നത് നിരവധി കേസുകളിൽ കാണാവുന്ന ഒരു തുടർച്ചയായ

പ്രവണതയാണ്[1]. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനാ കോടതിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിനുള്ള അധികാരം ഒരു മേൽനോട്ടസ്വഭാവത്തിലുള്ള ഒന്നാണ്.

28. **M/s സ്റ്റാർ എന്റർപ്രൈസസ് v. സിറ്റി ആൻഡ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപറേഷൻ ഓഫ് മഹാരാഷ്ട്ര ലിമിറ്റഡ്, (1990) 3 SCC 280** എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി മേൽപറഞ്ഞ ആശങ്കകൾ ആവർത്തിക്കുകയും, ഭരണകൂടം ഏറ്റെടുക്കുന്ന വാണിജ്യപരമായ ഇടപാടുകളിൽ പോലും ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകനം ആവശ്യമാണെന്ന് പ്രസ്താവിക്കുകയും ചെയ്തു. ഈ കോടതി ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു:

> **"10.** സമീപകാലത്ത്, ഭരണപരമായ നടപടികളിന്മേലുള്ള ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകനം വിപുലമാവുകയും അനുദിനം വലുതാവുകയും ചെയ്തുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. പരമ്പരാഗതമായ പരിമിതികൾ ഇല്ലാതാവുകയും ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. ഭരണകൂടത്തിന്റെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ അതിവേഗം വികസിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. **ഭരണകൂടം വാണിജ്യ രംഗത്തേക്ക് ഇറങ്ങിവരികയും ഭീമാകാരമായ പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനങ്ങൾ വളരുകയും ചെയ്തതോടെ, സാമൂഹിക അവലോകനവും ജൂഡീഷ്യൽ നിയന്ത്രണവും പൊതുജനശ്രദ്ധയിൽ കൊണ്ടുവരുന്നതിലൂടെയുള്ള അവലോകനങ്ങളും ന്യായീകരിക്കപ്പെടുന്ന തരത്തിൽ പൊതു ഖജനാവിന്റെ പങ്ക് വലുതായിക്കൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. ഇവ, ഉയർന്ന ഓഫറുകൾ നിരസിക്കുന്നതുൾപ്പെടെയുള്ള കാര്യനിർവ്വഹണ നടപടികൾക്ക് കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടത് നിർബന്ധമാക്കുന്നു. അത്തരം നടപടികൾക്ക് പലപ്പോഴും**

[1] Municipal Corporation, Ujjain v. BVG India Ltd., (2018) 5 SCC 462

വലിയ പ്രത്യാഘാതങ്ങളുണ്ടാകുമെന്നതിനാൽ അവയ്ക്കടിസ്ഥാനമായ കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തുന്നത് അതിന്റെ വിശ്വാസ്യത വർദ്ധിപ്പിക്കുകയും, പൊതുഭരണത്തിന് അച്ചടക്കം നൽകുകയും, ഉത്തരവാദിത്തബോധമുള്ള ഒരു സംസ്കാരം പരിപോഷിപ്പിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. അത്തരം നടപടികളെ പിന്തുണക്കുന്ന കാരണങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കേണ്ടി വരുന്നത് ബന്ധപ്പെട്ട കേസുകളിൽ ഭരണപരമായ മേലധികാരികൾക്കും ഭൂഡീഷ്യറിക്കും ഒരുപോലെ ഒരു വസ്തുനിഷ്ഠമായ അവലോകനത്തിനുള്ള അവസരം നൽകുന്നു.

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

29. ഈ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, ടാറ്റ സെല്ലുലാർ v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ, 1994 (6) SCC 651 എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ചില തത്വങ്ങൾ നിരീക്ഷിച്ച് വ്യക്തമാക്കിയത് താഴെക്കൊടുക്കുന്നു:

"**94.** *മുകളിൽ നിന്ന് ഉരുത്തിരിഞ്ഞ തത്വങ്ങൾ ഇവയാണ്:*

(1) ഭരണപരമായ നടപടികളിൽ ജൂഡീഷ്യൽ സംയമനം പാലിക്കണം എന്നതിലേക്കാണ് ആധുനിക പ്രവണത വിരൽ ചൂണ്ടുന്നത്.

(2) കോടതി ഒരു അപ്പീൽ കോടതിയായി പ്രവർത്തിക്കാതെ തീരുമാനം എടുത്ത രീതിയെ അവലോകനം ചെയ്യുക മാത്രമാണ് ചെയ്യുന്നത്.

(3) ഭരണനടപടികളെ തിരുത്തുന്നതിനുള്ള വൈദഗ്ധ്യം കോടതിക്കില്ല. ഭരണനടപടികളിന്മേലുള്ള ഒരു അവലോകനം അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ആവശ്യമായ വൈദഗ്ധ്യം ഇല്ലാതെ ഭരണകാര്യങ്ങളിൽ കോടതി സ്വന്തമായി

തീരുമാനമെടുക്കേണ്ടി വരും. അത് തെറ്റുപറ്റാൻ സാധ്യതയുള്ളതുമാണ്.

(4) ടെൻഡർ ക്ഷണിക്കാനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ജുഡീഷ്യൽ പരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയമാക്കാൻ കഴിയില്ല, കാരണം ടെൻഡർ ക്ഷണം കരാറിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതാണ്. സാധാരണയായി, പല തലങ്ങളിലൂടെയുള്ള ചർച്ചകളിലൂടെയാണ് ടെൻഡർ സ്വീകരിക്കുന്നതിനോ കരാർ നൽകുന്നതിനോ ഉള്ള തീരുമാനം എടുക്കുന്നത്. പലപ്പോഴും, അത്തരം തീരുമാനങ്ങൾ ഗുണപരതയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിദഗ്ധരാണ് എടുക്കുന്നത്.

(5) കരാറുകളിലേർപ്പെടുമ്പോൾ സർക്കാരിന് സ്വാതന്ത്ര്യം ഉണ്ടായിരിക്കണം. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, ഒരു ഭരണപരമായ മേഖലയിലോ അർദ്ധ-ഭരണപരമായ മേഖലയിലോ പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരു ഭരണസമിതിക്ക് ന്യായമായ അളവിലുള്ള ഒരു വഴക്കം നൽകിയിരിക്കേണ്ടത് ഒരു പ്രധാന ആവശ്യകതയാണ്. എങ്കിലും, ഈ തീരുമാനം വെഡ്നസ്ബറി ന്യായബോധ തത്വത്തിന്റെ (മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച മറ്റ് ഘടകങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ) അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമല്ല പരിശോധിക്കപ്പെടേണ്ടത്, മറിച്ച് അത് ഏകപക്ഷീയതയിൽ നിന്ന് മുക്തമായിരിക്കുകയും, പക്ഷപാതമില്ലാത്തതും, ദുരുദ്ദേശ്യത്തിൽ നിന്ന് മുക്തമായതായിരിക്കുകയും വേണം."

(6) തീരുമാനങ്ങൾ റദ്ദാക്കുന്നത് ഭരണസംവിധാനത്തിന് വലിയ ഭരണപരമായ ഭാരം അടിച്ചേൽപ്പിക്കാനും വർധിച്ചതും ബഡ്ജറ്റിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതുമായ ചെലവുകൾക്ക് കാരണമാകാനും ഇടയുണ്ട്."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

30. പൊതുമേഖലയിലെ വാണിജ്യപരമായ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ കാര്യക്ഷമത വർദ്ധിക്കുന്നതിനനുസരിച്ച് ഈ തത്വങ്ങൾക്ക് പ്രാധാന്യം ഏറുന്നു. പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹര്ജികളിലൂടെ ഏതൊരു ടെൻഡറിനെയും, അതിന്റെ വ്യാപ്തി പരിഗണിക്കാതെ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുവാനായി ഒരു വലിയ വാതിൽ തുറന്നിട്ടിരിക്കുകയാണ്. ഇത് ഇപ്പോൾ ഒരു പതിവ് കാര്യമായി മാറിയിരിക്കുന്നു. ഭരണഘടനാ അവലോകനത്തിന്റെ വ്യാപ്തി വികസിപ്പിച്ചതിന് പിന്നിലെ ലക്ഷ്യം ഈ തരം തടസ്സപ്പെടുത്തലായിരിക്കില്ല. ടെൻഡർ നൽകുന്ന അധികാരിയുടെ കാഴ്ചപ്പാടിന് വിരുദ്ധമായി, ചെറിയ വിശദാംശങ്ങൾ പോലും സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കുന്നത് പൊതുമേഖലയിലെ കരാറുകൾ നടപ്പാക്കുന്നത് ദുഷ്കരമായ ഒരു പ്രക്രിയയാക്കി മാറ്റുന്നു. പലപ്പോഴും, കക്ഷികൾ തുടക്കത്തിൽ തന്നെ നീണ്ടുനിൽക്കുന്ന നിയമപോരാട്ടത്തെക്കുറിച്ച് ചിന്തിക്കേണ്ടി വരുന്ന ഒരു സാഹചര്യമാണുള്ളത്. ലേല പ്രക്രിയകളിൽ മത്സരമനോഭാവം വളർത്തുന്നതിന്റെ ലക്ഷ്യം, ഇത്തരം നീണ്ടുനിൽക്കുന്ന പ്രക്രിയകൾ വഴിയും തീർപ്പാക്കാത്ത കേസുകൾ മൂലമുണ്ടാകുന്ന കാലതാമസങ്ങൾ വഴിയും ഇല്ലാതാകുന്നു. ഇത് പൊതുവായി സർക്കാരിനും പൊതുമേഖലയ്ക്കും വലിയ ദോഷഫലങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നു. ഈ കോടതിക്ക്, ഉചിതമായ കേസുകളിൽ കരാറിനെ വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, അപവദിത വ്യാഖ്യാനം നിയമവിരുദ്ധമാണെന്ന് തെളിയിക്കപ്പെട്ടില്ലെങ്കിൽ, ടെൻഡറിൽ പങ്കെടുക്കുന്നതിനായി മത്സരിക്കുന്ന മൂന്നാം കക്ഷികളോ മറ്റ് കക്ഷികളോ നൽകുന്ന വ്യാഖ്യാനത്തിന് വഴങ്ങാതെ, അവലോകന സംവിധാനത്തെ നിയന്ത്രിക്കാൻ കഴിയും[2]. ഏതെങ്കിലുമൊരു കക്ഷിക്ക് നഷ്ടം സംഭവിക്കുന്ന ഓരോ കരാറിലും, ടെൻഡർ നൽകുന്ന അതോറിറ്റിക്ക് പോലും അടിസ്ഥാനമില്ല എന്ന് തോന്നുന്ന കാരണങ്ങൾ ഉന്നയിച്ച്, വിജയിച്ച കക്ഷികളെ അയോഗ്യരാക്കാനായി ടെണ്ടറുകളിൽ പരാജയപ്പെടുന്ന കക്ഷികൾക്ക് രണ്ടാമതൊരു

[2] B. S. N Joshi & sons Ltd. v. Nair Coal Services Ltd., (2006) 11 SCC 548

അവസരം നൽകുക എന്നതായിരിക്കരുത് ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ ലക്ഷ്യം. ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ മാനദണ്ഡങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള ഈ സംക്ഷിപ്ത പശ്ചാത്തലത്തിൽ, നമുക്ക് നിലവിലെ കേസ് വിശകലനം ചെയ്യാം.

31. നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി കക്ഷികൾക്ക് വാദങ്ങൾ സമർപ്പിക്കുവാൻ ഒരവസരം നൽകാതെ നടത്തിയ നടത്തിയ അന്വേഷണത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ടെൻഡർ റദ്ദാക്കൽ നടപടിയിലേക്ക് എത്തിച്ചേർന്നത് എന്നതിനാൽ അത് പൂർണ്ണമായും അസാധുവാണെന്നാണ് തുടക്കത്തിൽ തന്നെ, എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ വാദിച്ചത്.

32. ചില പരാതികൾ ലഭിച്ചതിനെത്തുടർന്ന്, ടെൻഡർ പ്രക്രിയയിലെ ആരോപിക്കപ്പെട്ട ക്രമക്കേടുകൾക്കെതിരെ സംസ്ഥാന സർക്കാർ അന്വേഷണം ആരംഭിച്ചു എന്ന് രേഖകളിൽ നിന്ന് മനസ്സിലാക്കുന്നു. 18.09.2010 -ന്, ഷിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന് തുടർ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തരുതെന്നും വികസനം താൽക്കാലികമായി നിർത്തിവയ്ക്കണമെന്നും നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് നവി മുംബൈ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് ഒരു ഉത്തരവ് ലഭിച്ചു.

33. 03.11.2010-ന്, അന്വേഷണ സമിതി അതിന്റെ റിപ്പോർട്ട് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് സമർപ്പിച്ചു, അതിൽ ടെൻഡർ റദ്ദാക്കാൻ ശുപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. 19.11.2010-ന്, സംസ്ഥാന സർക്കാർ അന്വേഷണ സമിതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകൾ അംഗീകരിക്കുകയും, കണ്ടെത്തലുകൾ നടപ്പിലാക്കാൻ CIDCO - ക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുകയും ചെയ്തു.

34. ഷിഷിർ റിയൽറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് 23.12.2010-ന് നഗരവികസന വകുപ്പിനും

CIDCO- ക്കും ഒരു കത്ത് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. സംസ്ഥാന സർക്കാർ നിയമിച്ച ഒരു സമിതി അവർക്ക് അനുവദിച്ച അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കാൻ ശുപാർശ ചെയ്തു എന്ന പത്രവാർത്ത കണ്ട് താൻ ഞെട്ടിപ്പോയി എന്ന് ആ കത്തിൽ പറയുന്നു. തങ്ങളുടെ ഭാഗം അവതരിപ്പിക്കുവാൻ ഒരവസരം നൽകാതെയാണ് പ്രസ്തുത ശുപാർശ പാസാക്കിയത് എന്ന കാരണം പറഞ്ഞ് സങ്കടകക്ഷിയായ എതിർകക്ഷി അതിനെ ചോദ്യം ചെയ്തു.

35. മേൽപ്പറഞ്ഞ കത്തിന് പിന്നാലെ, 28.12.2010 -ന് എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർക്ക് 06.12.2010 എന്ന തീയതി വെച്ച ഒരു കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് ലഭിച്ചു. എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ 30.12.2010-നും 13.01.2011-നും 19.02.2011-നും മറുപടികൾ സമർപ്പിച്ചു. ഒടുവിൽ 03.03.2011-ന് എതിർകക്ഷിക്ക് അന്തിമ വാദം കേൾക്കാനുള്ള അവസരം ലഭിച്ചു. അതിനുശേഷം, 16.03.2011-ന് CIDCO ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തും തുടർന്നുള്ള അനുമതികളും റദ്ദാക്കുകയോ/ പിൻവലിക്കുകയോ ചെയ്തു. പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് പ്രകാരം, മാനേജർ (ടൗൺ സർവീസസ്) 15 ദിവസത്തിനകം പ്ലോട്ടുകളുടെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കാനും നിർദ്ദേശിച്ചു.

36. കോടതി മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കിയ സാമഗ്രികൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർക്ക് സ്വാഭാവിക നീതി നൽകാതെ, സ്വമേധയാ ആണ് നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി തന്റെ അന്വേഷണം ആരംഭിച്ചത് എന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു. ഒരു നിഗമനത്തിലെത്തിയ ശേഷം, അന്വേഷണത്തിന് സാധുത നൽകുന്നതിനായി CIDCO ഒരു കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് നൽകുകയായിരുന്നു. റദ്ദാക്കൽ പ്രക്രിയയ്ക്ക് സാധുത നൽകുന്നതിന് വേണ്ടി മാത്രമായി വിഷയത്തിൽ തീരുമാനമെടുത്തതിന് ശേഷം നാമമാത്രമായ ഒരു വാദം കേൾക്കൽ മാത്രമാണിതെന്ന

വസ്തുത, താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം ടെണ്ടർ റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ട് വൈസ് ചെയർമാനും മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടറുമായ CIDCO പുറപ്പെടുവിച്ച 16.03.2011-ലെ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്:

"1. പ്ലോട്ടുകൾ അനുവദിച്ചതിലെ ക്രമക്കേടുകൾ, ഉപയോഗത്തിൽ വരുത്തിയ മാറ്റങ്ങൾ, അന്നത്തെ വൈസ് ചെയർമാനും മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടറുമായ CIDCO, 2009 ഒക്ടോബർ 1 മുതൽ 2010 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ടെൻഡറിലെ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ചത്, എന്നിവയെക്കുറിച്ച് മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാർ നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി മുഖേന ഒരു അന്വേഷണം നടത്തി. നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി അന്വേഷണം നടത്തുകയും 2010 നവംബർ 3-ന് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു. **നെരുളിലെ സെക്ടർ 46A-യിലെ പ്ലോട്ട് നമ്പർ 5-ന്റെ ഉപയോഗത്തിൽ വരുത്തിയ മാറ്റം, വിഭജനം, പ്ലോട്ടിന്റെ ഭാഗം M/s മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന് കൈമാറ്റം ചെയ്തത് എന്നിവയും പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി നടത്തിയ അന്വേഷണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. അന്വേഷണ സമിതിയുടെ കണ്ടെത്തലുകളും ശുപാർശകളും സംസ്ഥാന സർക്കാർ അംഗീകരിക്കുകയും, നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ കണ്ടെത്തലുകളും ശുപാർശകളും നടപ്പിലാക്കാൻ 2010 നവംബർ 19-ലെ കത്ത് വഴി CIDCO മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുകയും ചെയ്തു. ടെൻഡർ സ്വീകരിച്ചതിലെ ക്രമക്കേടുകൾ, ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനം, ഉപയോഗത്തിൽ വരുത്തിയ മാറ്റം, പ്ലോട്ട് വിഭജനം നടത്തിയത്, പ്ലോട്ടിന്റെ ഭാഗം കൈമാറ്റം ചെയ്തത് എന്നിവയെക്കുറിച്ചുള്ള കണ്ടെത്തലുകൾ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി**

രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. തുടർന്ന് അദ്ദേഹം ടെൻഡർ നടപടിക്രമം റദ്ദാക്കാൻ ശുപാർശ ചെയ്യുകയും ചെയ്തു.

2. മുഴുവൻ ടെൻഡർ നടപടിക്രമവും റദ്ദാക്കാൻ സംസ്ഥാന സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നെങ്കിലും, ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുകയും കക്ഷികൾക്ക് വാദം കേൾക്കാൻ അവസരം നൽകുകയും ചെയ്തുകൊണ്ട് ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള മുഴുവൻ നടപടിക്രമവും വീണ്ടും പരിശോധിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്ന് തോന്നുകയുണ്ടായി."

37. ഈ നിയമവിരുദ്ധമായ നടപടിക്രമം, വിഷയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തെ തന്നെ ബാധിക്കുന്ന ക്രമക്കേടുകൾ കാരണമായി വൈസ് ചെയർമാന്റെ പിന്നീടുള്ള ഉത്തരവിനെ മലീമസമാക്കി മാറ്റി. അപ്പീൽ അധികാരികളുടെ പെരുമാറ്റം സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, അന്വേഷണം തുറന്ന മനസ്സോടെയല്ല നടത്തിയത് എന്നാണ്. ഭൂമി അനുവദിച്ചത് റദ്ദാക്കണമെന്ന് ശുപാർശ ചെയ്തുകൊണ്ട് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി ആദ്യം തന്നെ എത്തിച്ചേർന്ന കണ്ടെത്തലുകൾ, കേവലം നടപടിപരമായ ഔപചാരികതകൾ പാലിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി മാത്രം പിന്നീട് നടത്തിയ അനന്തര നടപടികളെ സ്വാധീനിക്കാനും അതിനെ നിഷ്പ്രഭമാക്കാനും സാധ്യതയുണ്ട്.

38. ഭരണപരമായ ഉത്തരവുകൾ പുനഃപരിശോധിക്കുമ്പോൾ സ്വാഭാവിക നീതി ഒരു പ്രധാനപ്പെട്ട കാര്യമാണ്. ഒരു തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് മുൻപ് ബാധിക്കപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് ഫലപ്രദമായ സ്വാഭാവിക നീതി നൽകുന്നത്, നിയമവാഴ്ച നിലനിർത്താൻ അത്യന്താപേക്ഷിതമാണ്. അസഹിഷ്ണുതയുള്ള അധികാരത്തിന്റെ കടുത്ത ശത്രുവാണ് സ്വാഭാവിക നീതി. ഒരു നിഗമനത്തിൽ എത്തുന്നതിന് മുൻപ് ഫലപ്രദമായ വാദം

കേൾക്കാനുള്ള ആവശ്യം ഒഴിവാക്കാൻ അധികാരികൾ നടത്തുന്ന ഒരു ശ്രമവും നിയമപരമായി അംഗീകരിക്കാനാവില്ല. ഈ കേസിലെ വസ്തുതകളിലേക്ക് വരുമ്പോൾ, തീരുമാനമെടുത്തതിന് ശേഷം എതിർകക്ഷി-പാട്ടക്കാരന് അവരുടെ ഭാഗം കേൾക്കുവാനായി നൽകിയ അവസരം ഒരു കണ്ണിൽ പൊടിയിടൽ മാത്രമാണ്. അതിന് നിയമത്തിന്റെ മുന്നിൽ യാതൊരു മൂല്യവുമില്ല.

39. ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ ആദ്യ പടിയെന്ന നിലയിൽ, CIDCO പോലുള്ള നിയമപരമായ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ചില കാരണങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ, അതിന്റെ സാധുത, അതിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാരണങ്ങൾ കൊണ്ട് മാത്രം വിലയിരുത്തേണ്ടതുണ്ട്, അല്ലാതെ ഒരു സത്യവാങ്മൂലമായോ മറ്റ് രൂപത്തിലോ പുതിയ കാരണങ്ങൾ കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നത് നമ്മൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്[3]. ഈ പരിധി വരെ, ഡോ. അഭിഷേക് മനു സിംഗ്വിയുടെ വാദത്തോട് ഈ കോടതി യോജിക്കുന്നു, അതായത് ഈ കോടതിയുടെ വ്യാപ്തി പരിമിതമാണ്. അതിനാൽ, ഈ കോടതി CIDCO-യുടെ 16.03.2011-ലെ അപവദിത ഉത്തരവും അതിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള യുക്തിയും മാത്രമേ പരിഗണിക്കുകയുള്ളൂ.

40. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, അപ്പീൽ അധികാരികൾ ഉന്നയിച്ച ലംഘന ആരോപണങ്ങൾ പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡിന് ലേല നടപടിയിൽ പങ്കെടുക്കാൻ അയോഗ്യതയുണ്ടോ എന്നതാണ് ഈ കോടതിയുടെ പരിഗണനയിലുള്ള **ആദ്യത്തെ വിഷയം.** CIDCO-യുടെ 16.03.2011-ലെ അപവദിത ഉത്തരവിൽ രണ്ട് കാരണങ്ങളാണ് നൽകിയിട്ടുള്ളത്: ഒന്ന്, ടെൻഡർ നടപടികൾക്ക് അപേക്ഷിക്കുമ്പോൾ M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനം

[3] Mohinder Singh Gill v. Chief Election Commissioner, New Delhi, (1978) 1 SCC 405.

ആയിരുന്നില്ല; രണ്ടാമത്തേത്, M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന്റെ പങ്കാളികളിൽ ഒരാളായ M/s. സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് വ്യത്യസ്തമായ മറ്റൊരു ലേലം സമർപ്പിച്ചിരുന്നു.

41. ലേലത്തിൽ അപേക്ഷിക്കുമ്പോൾ തന്നെ എതിർകക്ഷിയായ M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് എന്ന സ്ഥാപനം രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടി അപേക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് കൃത്യമായി വെളിപ്പെടുത്തുകയും, രജിസ്ട്രേഷൻ ഫോമും പങ്കാളിത്ത ഉടമ്പടിയും ടെൻഡർ രേഖകൾക്കൊപ്പം കൈമാറുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്ന് ലേല രേഖകൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ വ്യക്തമാകുന്നു. തുടർന്ന്, 2009 ജനുവരി 16-ന് പങ്കാളിത്തസ്ഥാപന രജിസ്ട്രാർ എതിർകക്ഷിയായ M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന് രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി.

42. ഏറ്റവും ഉയർന്ന ലേലം സ്വീകരിക്കുന്നതിന് മുൻപ് സമർപ്പിച്ച കമ്മ്യൂണിക്കേഷനും നിയമോപദേശവും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, CIDCO-യുടെ നിയമോദ്യോഗസ്ഥർ മതിയായ ശ്രദ്ധ ചെലുത്തുകയും കരാറുകളിന്മേൽ രൂപീകരിക്കപ്പെടുന്ന ഒന്നാണ് പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നതിനാൽ, ബോർഡ് പ്രമേയങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നതും മറ്റ് സാങ്കേതികമായ ആക്ഷേപങ്ങളും ഒഴിച്ചുകൂടാനാവാത്തതല്ലെന്ന് അവർ അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. അതിനാൽ, ഈ ഘട്ടത്തിൽ അത്തരം വിഷയങ്ങൾ വിശദമായി പുനഃപരിശോധിക്കുന്നത് ഉചിതമല്ല.

43. കൂടാതെ, ₹282,39,99,700/- രൂപയുടെ പാട്ടത്തുകയും ₹1,38,56,000/- രൂപയുടെ കൈമാറ്റ ഫീസും സ്വീകരിച്ച ശേഷം, ടെൻഡറിൽ പങ്കെടുക്കാൻ എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർക്ക് യോഗ്യതയില്ലെന്ന് അപ്പീൽ അതോറിറ്റിക്ക് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ല.

രണ്ടാമത്തെ ഉയർന്ന ലേലക്കാരനേക്കാൾ ₹23 കോടി അധികമായി ലേലം വിളിച്ച തങ്ങളാണ് ഏറ്റവും ഉയർന്ന ലേലക്കാരനെന്ന് എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. വിഷയത്തിന് പിന്നിലെ സാങ്കേതികതകളിലേക്ക് അപ്പീൽ അതോറിറ്റി കടന്നില്ല. രജിസ്ട്രേഷൻ തീർപ്പാക്കാത്തതിനെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നു എന്നും, സാങ്കേതിക ലേലങ്ങൾ വിലയിരുത്തുമ്പോൾ ആക്ഷേപങ്ങൾ ഒന്നും ഉന്നയിച്ചിട്ടില്ല എന്നതിനാൽ അവർ അതിനോട് സമ്മതിച്ചിരുന്നു എന്നുമാണ് അപവദിത വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ ഹൈക്കോടതി പോലും അഭിപ്രായപ്പെട്ടത്.

44. CIDCO അതിന്റെ ഉത്തരവിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ രണ്ടാമത്തെ ആക്ഷേപം ഇതാണ്:

> *"ഇതുകൂടാതെ, M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന്റെ പങ്കാളികളിൽ ഒരാളായ M/s. സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും ലേല നടപടിയിൽ പ്രത്യേകമായി ഒരു ലേലം സമർപ്പിച്ചു. ഭൂമി അനുവദിച്ചു കിട്ടുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെയാണ് M/s. സൺ-എൻ-സാൻഡ് ഹോട്ടൽസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് ഇത്തരത്തിൽ ഒന്നിലധികം ലേലങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചത്. ഈ കാരണത്താൽ തന്നെ M/s. മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസിന്റെ ലേലം പരിഗണിക്കാൻ കഴിയാത്തതായിരുന്നു. അതിനാൽ ഇരുകക്ഷികളും തയ്യാറാക്കിയ ഉടമ്പടി അവസാനിപ്പിക്കേണ്ടതാണ്."*

45. ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡിക മതിയായ കാരണങ്ങൾ വെളിപ്പെടുത്തുന്നില്ല. പ്രസ്തുത ലേലങ്ങൾ ഏത് നിയമ വ്യവസ്ഥയാണ് ലംഘിക്കുന്നതെന്ന് പറയുന്നില്ല. കൂടാതെ, ഒരു ഒത്തുകളി സംബന്ധിച്ച വ്യക്തമായ ഒരു ആരോപണമോ തീർപ്പോ ഉണ്ടായിട്ടില്ല. ഈ രീതി എങ്ങനെയാണ്

പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ഹാനികരമാകുന്നതെന്നതിനുള്ള കാര്യകാരണങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ല. കരാർ തയ്യാറാക്കുവാൻ കക്ഷികൾക്കുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യത്തിന്റെയും വാണിജ്യ സ്വാതന്ത്ര്യങ്ങളുടെയും പ്രധാന ഘടകങ്ങളാണ് ഇത്തരം പരിഗണനകൾ എന്നും, അത് ജുഡീഷ്യൽ അവലോകനത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതല്ല എന്നും ഈ കോടതി ശ്രദ്ധിക്കുന്നു. അത്തരം പെരുമാറ്റം തടയുന്ന നിയമമോ കരാർ വ്യവസ്ഥയോ ഇല്ലാത്തതിനാൽ, CIDCO-യുടെ ഉത്തരവിലെ പരിഗണനകൾ അപ്രധാനമാണ്. അവ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല.

46. അപ്പീൽവാദി (CIDCO) പരിഗണിച്ച **രണ്ടാമത്തെ വിഷയം** ഭൂമിയുടെ ഭൂവിനിയോഗത്തിലുള്ള മാറ്റമാണ്. CIDCO-യുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, കരാർ പ്രകാരം അത്തരമൊരു ഭൂവിനിയോഗ മാറ്റം അനുവദനീയമായിരുന്നില്ല. അതിനാൽ, ഇത് സാധുവല്ലെന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. നേരെമറിച്ച്, CIDCO-ക്ക് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാൻ അധികാരമുണ്ടായിരുന്നെന്ന് മാത്രമല്ല, ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ ഖണ്ഡം 19 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനം നവി മുംബൈയിലെ പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായിരുന്നു എന്നും, അതിനും സമാനമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരുന്നു എന്നും എതിർകക്ഷികൾ വാദിച്ചു. കൂടാതെ, ഇതാദ്യമായല്ല ഭൂവിനിയോഗത്തിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതെന്നും എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ വാദിച്ചു. ഈ വാദത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിനായി, **CIDCO മഹാരാഷ്ട്ര ലിമിറ്റഡ് v. M/s ശ്രീ അംബിക ഡെവലപ്പേഴ്സ്** കേസിൽ **(C.A. No.7581 of 2012)** ഈ കോടതിയുടെ സമാനമായ വിഷയത്തിലുള്ള വിധിയെ എതിർകക്ഷികളായ-പാട്ടക്കാർ ശക്തമായി ആശ്രയിച്ചു. ആ കേസിൽ ഈ കോടതി നടത്തിയ നിരീക്ഷണങ്ങൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

"അത്യാവശ്യമായ ഒരു മുൻകരുതൽ എന്ന നിലയിൽ, അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മിസ്റ്റർ ഭാസ്മെ കോടതിക്ക് മുന്നിൽ ഹാജരാക്കിയ ബന്ധപ്പെട്ട ഔദ്യോഗിക രേഖകൾ കോടതി പരിശോധിച്ചു. **ലേലം നടത്തിയ ശേഷം ഏതാനും ദിവസങ്ങൾക്കുള്ളിൽ ആയിരിക്കാം ഉപയോഗം മാറ്റാനുള്ള അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തതെങ്കിലും, നിർദ്ദേശിച്ച മാറ്റത്തിന്റെ അനുവദനീയതയെക്കുറിച്ച് അഭിപ്രായം രേഖപ്പെടുത്താൻ, പ്രത്യേക മേഖലകളിൽ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് അവസരം നൽകിക്കൊണ്ട്, വിവിധ തലങ്ങളിൽ അത് വിശകലനം ചെയ്യുകയുണ്ടായി. ഫയലിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ കുറിപ്പുകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്ന്, പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായി ഈ മാറ്റം അനുവദനീയമാണെന്ന് കണ്ടെത്തി എന്ന് ഈ കോടതിക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ടു.** കമ്പനി ആവശ്യപ്പെട്ട മാറ്റത്തിന്റെ അനുവദനീയത പരിശോധിച്ച ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ വീക്ഷണത്തിന്റെ കൃത്യത എം/എസ് ലളിതും ഭാസ്മെയും ചോദ്യം ചെയ്തില്ല എന്നത് അവരുടെ പ്രത്യേകതയായി ഈ കോടതി എടുത്ത് പറയേണ്ടതുണ്ട്. മാറ്റം വികസന പ്ലാനിന് വിരുദ്ധമായിരുന്നു എന്നൊരു വാദം അവരുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഉണ്ടായില്ല, കാരണം അങ്ങനെയാണെങ്കിൽ അത് നിയമപരമായി നിലനിൽക്കില്ല. അതുപോലെ, തീരുമാനമെടുക്കുന്ന പ്രക്രിയയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വ്യക്തികളിൽ ആരെങ്കിലും നിയമത്തെ ദുരുപയോഗം ചെയ്യുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അവരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം ദുരുപയോഗം ചെയ്യുകയോ ചെയ്തു എന്നൊരു സൂചനയും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. **ഈ കോടതിക്ക് മുന്നിൽ ഹാജരാക്കിയ ഔദ്യോഗിക രേഖകൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, ഉപയോഗം മാറ്റുന്നതിലുണ്ടായ സാമ്പത്തികപരമായ പ്രത്യാഘാതങ്ങൾ**

ഏതെങ്കിലും ഘട്ടത്തിൽ ആരെങ്കിലും പരിശോധിച്ചിരുന്നു എന്ന് വെളിപ്പെടുത്തുന്നില്ല എന്നത് സത്യമാണ്, പക്ഷെ അത്തരമൊരു പരിശോധന നടത്തേണ്ടതായിരുന്നു. എങ്കിലും, വിനിയോഗ മാറ്റം റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു കാരണമായി അത്തരം ഒരു പരിഗണനയുടെ അഭാവത്തെ അപ്പീൽവാദി ആശ്രയിക്കാത്തതിനാൽ, മാറ്റം അനുവദിച്ച അനുമതി റദ്ദാക്കിയ ഉത്തരവിനെ ന്യായീകരിക്കാനുള്ള ഒരു കാരണമായി അത് കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ കോർപ്പറേഷനെ അനുവദിക്കാൻ ഈ കോടതിക്ക് കഴിയില്ല. മുമ്പുള്ള മാറ്റം റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള കോർപ്പറേഷൻ/മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ്, ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന തരത്തിൽ അത്തരമൊരു മാറ്റത്തിന് നിർദ്ദേശം നൽകാൻ തങ്ങൾക്ക് അധികാരം ഇല്ലെന്നതിനെ മാത്രം അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

47. മുകളിൽ ഉദ്ധരിച്ച വിധി പരിശോധിച്ചതിന് ശേഷം, പ്രസ്തുത അഭിപ്രായം ഈ കേസിൽ പൂർണ്ണമായും ബാധകമാണെന്നാണ് ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായം. CIDCO-യുടെ വാദം ഒറ്റനോട്ടത്തിൽ ആകർഷകമാണെങ്കിലും, ആഴത്തിലുള്ള വിശകലനത്തിൽ അത്തരം വാദത്തിന് കഴമ്പില്ലെന്ന് വ്യക്തമാകും. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ടെൻഡർ രേഖകളിലും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലും അടങ്ങിയിട്ടുള്ള ചില വ്യവസ്ഥകൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടത് അനിവാര്യമാണ്:

"4. പ്ലോട്ട് ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി ഓഫർ വെക്കുവാൻ കഴിയുന്നവർ

(എ) ഇന്ത്യൻ കരാർ നിയമം അനുസരിച്ച് ഒരു കരാറിൽ പങ്കെടുക്കാൻ കഴിവുള്ള

ഒരു വ്യക്തിക്ക് പ്ലോട്ട് ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് ഓഫർ നൽകാൻ അർഹതയുണ്ട്.

(ബി) 1956 ലെ ഇന്ത്യൻ കമ്പനി നിയമം പ്രകാരം സംയോജിപ്പിച്ച ഒരു കമ്പനിക്ക് പ്ലോട്ട് ഏറ്റെടുക്കാൻ ഓഫർ നൽകാൻ അർഹതയുണ്ട്.

(സി) 1932 ലെ ഇന്ത്യൻ പങ്കാളിത്ത നിയമം പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനത്തിന് പ്ലോട്ട് ഏറ്റെടുക്കാൻ ഓഫർ നൽകാൻ അർഹതയുണ്ട്. ഓഫറിൽ എല്ലാ പങ്കാളികളും ഒപ്പിടുകയും പങ്കാളിത്ത ഉടമ്പടിയുടെയും രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെയും സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ ശരിപ്പകർപ്പുകൾ സഹിതം സമർപ്പിക്കുകയും വേണം.

(ഡി) 1950 ലെ പബ്ലിക് ട്രസ്റ്റ് ആക്ട് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും 1860 ലെ സൊസൈറ്റി രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും ചെയ്ത ഒരു പബ്ലിക് ട്രസ്റ്റിന് പ്ലോട്ട് ഏറ്റെടുക്കാൻ ഓഫർ നൽകാൻ അർഹതയുണ്ട്.

(ഇ) 1960 ലെ മഹാരാഷ്ട്ര സഹകരണ സംഘം നിയമം പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു സഹകരണ സംഘം. സൊസൈറ്റിയുടെ ചെയർമാനോ ഹോൺ. സെക്രട്ടറിയോ ഓഫർ ഫോമിൽ ഒപ്പിട്ടിരിക്കണം, അല്ലാത്തപക്ഷം അത് അസാധുവായി കണക്കാക്കും. പൊതുയോഗത്തിന്റെ അംഗീകാരവും ഓഫറിനൊപ്പം സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

18. പൊതുവായവ

CIDCO യുടെ വിവേചനാധികാരത്തിൽ മുകളിലുള്ള വ്യവസ്ഥകളിൽ ഭേദഗതി വരുത്താനോ, റദ്ദാക്കാനോ, പരിഷ്കരിക്കാനോ ഉള്ള അവകാശം CIDCO യിൽ

നിക്ഷിപ്തമാണ്, അതുപോലെ ഏതെങ്കിലും ഓഫറുകളോ എല്ലാ ഓഫറുകളുമോ കാരണം നൽകാതെ നിരസിക്കാനുള്ള അവകാശവും അതിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്.

...

"പ്ലോട്ടുകൾ തുറന്ന ഓഫർ വഴി വിട്ട് നൽകുന്നതിനുള്ള പൊതുവായ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും.

...

...

15. നവി മുംബൈയിലെ പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളുടെ പ്രയോഗം

*ഭൂമിയുടെ വികസനം നവി മുംബൈയിലെ നിലവിലുള്ള പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കും. പ്രസ്തുത ചട്ടങ്ങളിലോ, പ്രത്യേകിച്ചും പാട്ടക്കാരന് ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡെക്സിലോ, ഭൂവിനിയോഗത്തിലോ യാതൊരു പരിഷ്കരണവും വരുത്താൻ കഴിയില്ല (sic). **അയാൾക്ക് അപ്രകാരം ആഗ്രഹമുണ്ടെങ്കിൽ, പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളുടെ പരിഷ്കരിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ തന്റെ കാര്യത്തിൽ ബാധകമാക്കുന്നതിനായി CIDCO-യുടെ മുമ്പാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാം.** കോർപ്പറേഷന് അതിന്റെ വിവേചനാധികാരത്തിൽ, അത്തരം ചട്ടങ്ങളുടെ പരിഷ്കരണം (1) വികസന ചെലവുകൾ (2) അധിക പ്രീമിയം (3) കോർപ്പറേഷൻ കാലാകാലങ്ങളിൽ തീരുമാനിക്കുന്ന മറ്റ് ചാർജ്ജുകൾ എന്നിവ അടയ്ക്കുമ്പോൾ പ്രസ്തുത ചട്ടങ്ങൾ അവർക്ക് മേൽ ബാധകമാക്കാവുന്നതാണ്.*

16. അവകാശങ്ങൾ കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയോ അസൈൻ ചെയ്യുകയോ ചെയ്യൽ

കരാർ പ്രകാരം തനിക്ക് ലഭിക്കാവുന്ന അവകാശങ്ങൾ, താൽപ്പര്യങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ ആനുകൂല്യങ്ങൾ എന്നിവ കോർപ്പറേഷന്റെ മുൻകൂർ രേഖാമൂലമുള്ള അനുമതിയോടുകൂടിയും, കോർപ്പറേഷൻ കാലാകാലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിക്കുന്ന കൈമാറ്റ ചാർജുകൾ അടച്ചുകൊണ്ടും കൈമാറ്റം ചെയ്യാനോ തീറ് നല്കുവാനോ പാട്ടക്കാരന് സാധിക്കും. എന്നാൽ, അംഗീകരിച്ച പാട്ട പ്രീമിയവും ആവശ്യമുള്ള മറ്റ് തുകകളും പൂർണ്ണമായി അടച്ചതിനുശേഷം, പാട്ടക്കരാർ നടപ്പിലാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രമേ അത്തരം അനുമതി നൽകുകയുള്ളൂ. പ്ലോട്ട് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, പ്ലോട്ട് ലഭിക്കുന്നയാൾ ഓഫർ ക്ഷണത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 4-ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള എല്ലാ യോഗ്യതാ മാനദണ്ഡങ്ങളും പാലിച്ചിരിക്കണം."

ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ:

19. നവി മുംബൈയിലെ പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളുടെ പ്രയോഗം"

"നവി മുംബൈയിലെ പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിൽ അടങ്ങിയിട്ടുള്ള നിലവിലുള്ള വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസരിച്ചായിരിക്കും ഭൂമിയുടെ വികസനം. പ്രസ്തുത ചട്ടങ്ങളിലോ, പ്രത്യേകിച്ചും ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡെക്സിലോ, ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗത്തിലോ വരുത്തുന്ന യാതൊരു പരിഷ്കരണവും തനിയെ ബാധകമാകില്ല, മറിച്ച്, അങ്ങനെ ചെയ്യാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന പാട്ടക്കാരന്, പരിഷ്കരിച്ച പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടം തന്റെ കാര്യത്തിൽ

ബാധകമാക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

ടെൻഡർ രേഖയിലെ ഖണ്ഡം 15-ഉം അതിന് അനുബന്ധമായ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 19-ഉം അത്തരമൊരു പരിഷ്കരണത്തിന് അനുവദിക്കുന്നുണ്ട്. മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡത്തിൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ഭാഷ പരസ്പര വിരുദ്ധമാണെങ്കിലും, ഈ കോടതി അത് യോജിപ്പിച്ച്, അസംബന്ധമായ കാര്യങ്ങൾ ഒഴിവാക്കി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്[4]. ടെൻഡർ ഡോക്യുമെന്റിലെ ഖണ്ഡം 15-നെ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ ഖണ്ഡം 15 (m), (n) എന്നിവയുമായി മാത്രം ചേർത്ത് CIDCO നൽകുന്ന വ്യാഖ്യാനം സ്വീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ടെൻഡർ ഡോക്യുമെന്റിലെ ഖണ്ഡം 15-ൽ കാണുന്ന, *'അയാൾക്ക് അപ്രകാരം ആഗ്രഹമുണ്ടെങ്കിൽ, പരിഷ്കരിച്ച പൊതു വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടം തന്റെ കാര്യത്തിൽ ബാധകമാക്കുന്നതിനായി CIDCO-യ്ക്ക് അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്'* എന്ന വാചകം അപ്രസക്തമാകും. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, മുകളിൽ പറഞ്ഞ ഖണ്ഡം ഇങ്ങനെ വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്: 'ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗത്തിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിന് പാട്ടക്കാരന് ഒരവകാശമെന്ന നിലയിൽ അപേക്ഷിക്കാൻ കഴിയില്ല, മറിച്ച്, വസ്തുതാപരമായ പരിഗണനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തൃപ്തിപ്പെട്ടാൽ, CIDCO-യ്ക്ക് അതിന്റെ വിവേചനാധികാരത്തിൽ അത്തരമൊരു 'ഭൂവിനിയോഗ മാറ്റം' അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്'.

48. CIDCO പുറത്തിറക്കിയ വിവിധ രേഖകളിലെ പരസ്പര വിരുദ്ധമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകളാണ് ഒരു ദശാബ്ദത്തിലധികം നീണ്ടുപോയ ഈ തർക്കത്തിന് കാരണമായത്. ഇത്, തുടക്കത്തിൽ തന്നെ ഇത്തരത്തിലുള്ള വ്യവഹാരങ്ങൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി

[4] Ramana Dayaram Shetty v. International Airport Authority of India, AIR 1979 SC 1628.

മതിയായ ശ്രദ്ധ ചെലുത്തേണ്ടതിന്റെയും കരടുകൾ സൂക്ഷ്മതയോടെ തയ്യാറാക്കേണ്ടതിന്റെയും പ്രാധാന്യം ഊന്നിപ്പറയുന്നു.

49. അതേസമയം, ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാനുള്ള അധികാരം CIDCO-യിൽ നിക്ഷിപ്തമെന്നും, പല സന്ദർഭങ്ങളിലും ഭൂവിനിയോഗ പാറ്റേൺ മാറ്റാൻ അത് ഉപയോഗിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും CIDCO സമ്മതിച്ചിട്ടുണ്ട്., ഈ കേസിൽ, ഉപയോഗ മാറ്റത്തിനുള്ള ഫീസ് സ്വീകരിച്ച ശേഷം അധികാരികൾക്ക് പിന്നീട് അതിനെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല എന്നതാണ് ഏറ്റവും പ്രധാനം.

50. ഈ കേസിൽ, പ്ലോട്ടുകൾ വാണിജ്യ-പാർപ്പിട മേഖലയിൽ ഉൾപ്പെട്ടതാണ്. കരാർ പ്രകാരം ഇത് ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി പ്രത്യേകം നീക്കിവെച്ച വ്യവസ്ഥയായിരുന്നു. ഈ പ്രദേശത്തിന് സമീപം സ്ഥാപിക്കുമെന്ന് കരുതപ്പെട്ടിരുന്ന വിമാനത്താവളം വരാത്തതും, സമാനമായ മറ്റ് ഹോട്ടലുകൾ നഷ്ടത്തിലായതും, പൊതു സാമ്പത്തിക മാന്ദ്യവും കാരണം ഈ വ്യവസ്ഥയിൽ ഇളവ് വരുത്തുന്നതിനായി എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ ശ്രമിച്ചുവെന്നാണ് രേഖകളിൽ നിന്ന് മനസ്സിലാക്കാകുന്നത്. കൂടാതെ, നിലവിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതിന്റെ കാരണങ്ങൾ CIDCO-യുടെ 2010 ഫെബ്രുവരി 11-ലെ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നുണ്ട്:

> *"പ്ലോട്ട് 2008 ഓഗസ്റ്റിൽ അനുബന്ധ പ്രവർത്തനങ്ങളോടുകൂടിയുള്ള ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടൽ വികസിപ്പിക്കുന്നതിനായി കൈമാറ്റം ചെയ്തതാണ്. അതിന് ഒരു ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 60085.10 രൂപ വില ലഭിച്ചു. പ്ലോട്ടിന് ആദ്യം ഉണ്ടായിരുന്നത് 1.5 FSI ആയിരുന്നു, അത് സർക്കാർ നയം അനുസരിച്ച് 2.0 FSI*

ആയി വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതായിരുന്നു. വിൽപ്പന തീയതിക്ക് മുമ്പും ശേഷവുമുള്ള വിവിധ ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള പ്ലോട്ടുകളുടെ ടെൻഡർ വിൽപ്പന C/351 മുതൽ C/377 വരെയുള്ള രേഖകളിൽ സൂക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു. 2008-ന്റെ രണ്ടാം പകുതിയിൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വിപണികൾ അക്ഷരാർത്ഥത്തിൽ തകർന്നതും, വിവിധ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വിപണികളിലും വിഭാഗങ്ങളിലും 25% മുതൽ 30% വരെ താഴ്ന്ന പ്രവണത ശ്രദ്ധിക്കപ്പെട്ടതും എല്ലാവർക്കും അറിയാവുന്ന വസ്തുതയാണ്. ഇതിന്റെ ഫലമായി, NRI ഫേസ്-II പാർട്ട്-II-ന്റെ വില 10% കുറയ്ക്കാനും അതുപോലെ ഗഡുക്കൾ പുനഃക്രമീകരിക്കാനും ബോർഡ് തീരുമാനിച്ചിരുന്നു. കൂടാതെ, DPC നിരക്കുകൾ 10% ആയി കുറച്ചു. ഫയലിലെ വിൽപ്പന വിവരങ്ങൾ കാണിക്കുന്നത് ആ കാലയളവിലെ പാർപ്പിട, വാണിജ്യ ഭൂമികളുടെ വില അപവദിത പ്ലോട്ടിന്റേതിന് തുല്യമോ ചില സന്ദർഭങ്ങളിൽ അതിലും കുറവോ ആയിരുന്നു എന്നാണ്. എന്നിരുന്നാലും, വിപണിമാന്ദ്യം വന്നിരുന്നു എന്ന വസ്തുത അവഗണിക്കാനാവില്ല. ഉയർന്ന നിരക്കിൽ വിറ്റ ചില പ്ലോട്ടുകളുടെ കാര്യത്തിൽ, ലേലക്കാർ ആദ്യ ഗഡു അടച്ചില്ല, അതിനാൽ അവരുടെ EMD-കൾ കണ്ടുകെട്ടി. ചില സന്ദർഭങ്ങളിൽ അവരുടെ അഭ്യർത്ഥന പ്രകാരം പണം അടയ്ക്കുന്നതിനുള്ള സമയം നീട്ടിക്കൊടുക്കാൻ സർക്കാരിലേക്ക് റഫറൻസുകൾ നൽകുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്."

മുകളിൽ പറഞ്ഞ യുക്തിയിൽ നിന്ന്, CIDCO-യ്ക്ക് സ്വന്തം ഉത്തരവ് എങ്ങനെയാണ് നിയമവിരുദ്ധമോ ഏകപക്ഷീയമോ ആയതെന്ന് തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. മാത്രമല്ല, ആ സമയത്ത് CIDCO സ്വീകരിച്ച വില അപര്യാപ്തമായിരുന്നുവോ എന്നും അവർക്ക് കണ്ടെത്താൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. നിലവിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങളും വസ്തുതാപരമായ

വ്യവസ്ഥകളിലെ മാറ്റങ്ങളും ഉചിതമായി പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഞങ്ങളുടെ സുചിന്തിതമായ അഭിപ്രായത്തിൽ, നവി മുംബൈ വിമാനത്താവളത്തിന്റെ നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസം, സാമ്പത്തിക മാന്ദ്യം, സമാന സാഹചര്യങ്ങളിലുള്ള ഹോട്ടലുകൾ നഷ്ടത്തിലായത് എന്നിവയെല്ലാം 'വസ്തുതാപരമായ പരിഗണനകളാണ്. ഉത്തരവിൽ അവ ഉചിതമായ തരത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തിട്ടുണ്ട്.

51. ഭൂവിനിയോഗ ഇളവ് നൽകിയത് 1997-ലെ നയപ്രകാരമാണെന്നും അത് 2004-ലെ ഒരു പുതിയ നയം വഴി മാറ്റിസ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടു എന്നുമാണ് അവസാനമായി CIDCO-യ്ക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസൽ ശ്രീ. രാകേഷ് ദ്വിവേദി ഉന്നയിച്ചത്. ആ വാദം അടിസ്ഥാനപരമായിത്തന്നെ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല, കാരണം 2004-ലെ വിപുലീകരിച്ച നയത്തെക്കുറിച്ച് 2010 ഫെബ്രുവരി 11-ലെ കത്തിൽ വ്യക്തമായി പരാമർശിക്കുന്നുണ്ട്. ഈ നയപ്രകാരമാണ് അധിക ഭൂവിനിയോഗ വിഭാഗങ്ങൾ അവതരിപ്പിച്ചത്. അനുവദിച്ച ഭൂമിയുടെ എത്ര ഭാഗം മറ്റൊരു ഉപയോഗത്തിനായി മാറ്റാമെന്നതിന് CIDCO-യുടെ നയം ഒരു പരിധിയും നിശ്ചയിച്ചിരുന്നില്ല എന്നും കത്ത് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതിനാൽ, ഭൂവിനിയോഗം ഒരു പഞ്ചനക്ഷത്ര ഹോട്ടലിൽ നിന്ന് ഭാഗികമായി പാർപ്പിട-വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങളിലേക്ക് മാറ്റിയത് നിയമവിരുദ്ധമോ ഏകപക്ഷീയമോ ആണെന്ന് കണക്കാക്കാനാവില്ല.

52. പ്ലോട്ടുകളുടെ ഉപവിഭജനത്തിന്റെയും തുടർന്നുള്ള അവകാശ കൈമാറ്റത്തിന്റെയും നിയമസാധുതയാണ് പരിഗണിക്കേണ്ട **മൂന്നാമത്തെ വിഷയം.** ടെൻഡറിലെയും ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ അത്തരമൊരു കൈമാറ്റത്തിന് അനുവദിക്കുന്നില്ലെന്ന് വാദമുണ്ടായിരുന്നു. എങ്കിലും, മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച പൊതു

നിബന്ധനകളിലെയും വ്യവസ്ഥകളിലെയും ഖണ്ഡം 16-ഉം അതിന് അനുബന്ധമായ ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 21-ഉം പരിശോധിക്കുമ്പോൾ, കോർപ്പറേഷന്റെ മുൻകൂർ രേഖാമൂലമുള്ള അനുമതിയോടുകൂടിയും കോർപ്പറേഷൻ നിശ്ചയിക്കുന്ന കൈമാറ്റ ചാർജ്ജുകൾ അടച്ചുകൊണ്ടും, ഭൂമി അനുവദിച്ചയാൾക്ക് അവകാശങ്ങളോ, താൽപ്പര്യങ്ങളോ, ആനുകൂല്യങ്ങളോ കൈമാറ്റം ചെയ്യാനും തീറ് നൽകുവാനും അനുവാദമുണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വ്യക്തമാകുന്നു. ഒഴിവാക്കിയ പാട്ട പ്രീമിയം പൂർണ്ണമായി അടച്ചതിന് ശേഷവും പാട്ടക്കരാർ നടപ്പിലാക്കിയതിന് ശേഷവും മാത്രമേ അത്തരം അനുമതി നൽകാവൂ എന്നും ഈ രണ്ട് വ്യവസ്ഥകളിലും പറയുന്നുണ്ട്. ഈ കേസിൽ, ഒഴിവാക്കിയ പാട്ട പ്രീമിയം പൂർണ്ണമായി അടച്ചിരുന്നു. എന്നാൽ, പാട്ടക്കരാർ നടപ്പാക്കിയത് തൊട്ടടുത്ത ദിവസമാണ്, അതായത് 30.03.2010 ന്. ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, പാട്ടക്കരാർ തൊട്ടടുത്ത ദിവസം നടപ്പിലാക്കി എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം തീറ് നല്കിയതോ കൈമാറ്റമോ അസാധുവാകില്ല. പ്രത്യേകിച്ചും പാട്ടത്തുക സ്വീകരിച്ച ശേഷം, CIDCO-യ്ക്ക് തുടർന്നുള്ള കൈമാറ്റത്തെ ചോദ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. ഈ ലംഘനത്തെ കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനപരമായ കാരണമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല. സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, അത്തരം ക്ലോസിനെ ഒരു നിബന്ധനയായി കണക്കാക്കാതെ ഒരു വാറന്റിയായി മാത്രമേ കണക്കാക്കുവാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ എന്നേ ഈ കോടതിക്ക് പറയുവാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ. ഒരു പൊതു സ്ഥാപനം എന്ന നിലയിൽ, നീതിയുക്തമായി പ്രവർത്തിക്കാൻ CIDCO-യ്ക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്. വസ്തുതകൾ അംഗീകരിക്കുകയും അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്ത സാഹചര്യത്തിൽ, കരാർ വ്യാഖ്യാനത്തിൽ അവർ അത്തരമൊരു അതിസൂക്ഷ്മമായ നിലപാട് എടുക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. മുകളിൽ പറഞ്ഞ യുക്തിയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിൽ നിന്ന് വ്യതിചലിക്കാൻ CIDCO

ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങളിൽ ഈ കോടതി യാതൊരു കഴമ്പും കാണുന്നില്ല.

53. അവസാനമായി, മേൽപ്പറഞ്ഞ ഇടപാടിൽ എന്തെങ്കിലും നിയമവിരുദ്ധതയോ അന്യായമോ ഉണ്ടോ എന്നാണ് പരിശോധിക്കുന്നത്. ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതോടൊപ്പം പ്ലോട്ടുകൾ ഉപവിഭജനം ചെയ്യാൻ അനുവദിച്ചത് സംസ്ഥാന പൊതുസ്വത്തിന് കാര്യമായ നഷ്ടം വരുത്തിയെന്നാണ് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചത്. കാരണം പലരും വ്യത്യസ്ത ഭൂവിനിയോഗമുള്ള ഭൂമി വാങ്ങാൻ സന്നദ്ധത കാണിക്കുമായിരുന്നു. ഇതിനു വിപരീതമായി, അലോട്ട്മെന്റും ഭൂവിനിയോഗ മാറ്റവും കൈമാറ്റവും നിയമപ്രകാരം തന്നെയാണ് നടന്നതെന്നാണ് എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചത്. അപ്പീൽവാദികൾ ആരോപിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നതുപോലെയുള്ള കാര്യമായ വ്യതിയാനം ഒന്നും ഉണ്ടായിട്ടില്ല. കൂടുതൽ ലാഭം നേടാനുള്ള സാധ്യതയുടെ പേരിൽ CIDCO-യ്ക്ക് കരാറിൽ നിന്ന് പിന്മാറാൻ കഴിയില്ലെന്ന് വാദിക്കാൻ അപ്പീൽ നൽകിയവർ വാശാന വാദതടസ്സ സിദ്ധാന്തം പ്രയോഗിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിട്ടുണ്ട്. CIDCO-യ്ക്ക് എന്തെങ്കിലും നഷ്ടം സംഭവിച്ചുവെന്ന് തെളിയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്നത് ഇവിടെ ശ്രദ്ധേയമാണ്.

54. ഒരു കരാർ വിശകലനം ചെയ്യുമ്പോൾ, പൊതു ഖജനാവിൽ കൂടുതൽ പണം ലഭിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ട് എന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം അത് പൊതുതാൽപ്പര്യാർത്ഥമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ല. പൊതുപണത്തിന് നഷ്ടമുണ്ടായി എന്നുള്ള യാതൊരു തെളിവുകളോ പരിശോധനയോ ഇല്ലാത്ത സർക്കാരിന്റെ വാദമുയർത്തി കരാർജന്യമായ ബാധ്യതകളിൽ നിന്നും ഒഴിഞ്ഞുമാറാനാകില്ല. കരാറുകൾ ശരിവെക്കേണ്ടതിന്റെയും പൊതു സ്ഥാപനങ്ങളുടെ നിഷ്പക്ഷത നിലനിർത്തേണ്ടതുമായ വിശാലമായ പൊതുതാൽപ്പര്യവും ഇവിടെ

പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അത്തരം കരാറുകൾ അവലോകനം ചെയ്യുമ്പോൾ കോടതികൾക്ക് പൊതുതാൽപ്പര്യത്തെക്കുറിച്ച് വിശാലമായ ധാരണ ഉണ്ടായിരിക്കണം.

55. **ജഗദീഷ് മണ്ഡൽ v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഒറീസ്സ**, (2007) 14 SCC 517 എന്ന കേസിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

> "22... **പരാതിയുള്ള ടെൻഡർ നൽകിയയാൾക്കോ കരാറുകാരനോ സിവിൽ കോടതിയിൽ എപ്പോഴും നഷ്ടപരിഹാരം തേടാം. പരാജയപ്പെട്ട ടെൻഡറുകാർ, ഭാവനയില്ലുള്ള പരാതികൾ, മുറിപ്പെട്ട അഭിമാനം, ബിസിനസ്സ് വൈരാഗ്യം എന്നിവയുമായി ഏതെങ്കിലും സാങ്കേതിക/നടപടിപരമായ ലംഘനങ്ങളെയോ സ്വയം ഉണ്ടായ ചില മുൻവിധികളെയോ പർവ്വതീകരിക്കാനും, ജൂഡീഷ്യൽ അവലോകന അധികാരം പ്രയോഗിച്ച് ഇടപെടാൻ കോടതികളെ പ്രേരിപ്പിക്കാനും ശ്രമിക്കുന്നത് ചെറുക്കേണ്ടതാണ്.** അത്തരം ഇടപെടലുകൾ, ഇടക്കാലമായാലും അന്തിമമായാലും, പൊതുമരാമത്ത് ജോലികൾ വർഷങ്ങളോളം തടസ്സപ്പെടുത്തുകയോ, ആയിരക്കണക്കിന് ആളുകൾക്ക് ആശ്വാസം നൽകുന്നത് വൈകിപ്പിക്കുകയോ, പദ്ധതിച്ചെലവ് പലമടങ്ങ് വർദ്ധിപ്പിക്കുകയോ ചെയ്തേക്കാം.
>
> **(ഊന്നൽ നല്കിയിരിക്കുന്നു)**

56. അതുപോലെ, **ആന്ധ്രാപ്രദേശ് ഡയറി ഡെവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ ഫെഡറേഷൻ v. ബി. നരസിംഹ റെഡ്ഡി**, (2011) 9 SCC 286 എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"**40.** ഒരു സർക്കാരിന് മുൻ സർക്കാരിന്റെ പൂർത്തിയാകാത്ത കാര്യങ്ങൾ തുടർന്നുകൊണ്ടുപോകാൻ ബാധ്യതയുണ്ട്. കാരണം പ്രസ്തുത നടപടികൾ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 12-ന്റെ പരിധിക്കുള്ളിൽ വരുന്ന ഒരു രാഷ്ട്ര നടപടിയാണ്. അതപ്രകാരം തന്നെ തുടർന്നുപോകുന്ന ഒന്നാണ്. അതിനാൽ, അത്തരം വിഷയങ്ങളിൽ മുൻ സർക്കാർ എടുത്ത നടപടിക്ക് വിരുദ്ധമായി പുതിയ സർക്കാരിന് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ല. **ഒരു തുടർ സ്ഥാപനം എന്ന നിലയിൽ, ഒരു പ്രത്യേക വിഷയത്തിലുള്ള നിലപാട് മാറ്റുന്നതിൽ നിന്ന് സംസ്ഥാനത്തെ തടയാനാകും, എന്നാൽ അന്വേഷണം നടത്തിയ ശേഷം ആ നടപടി നിയമത്തിന് അനുസൃതമല്ലെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ 'വാദതടസ്സ സിദ്ധാന്തം' ബാധകമാകില്ല. അതിനാൽ, മുൻ സർക്കാർ ചെയ്ത പ്രവൃത്തി നിയമാനുസൃതമായ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമാണെന്നോ, അകാരണമാണെന്നോ, നയത്തിന് എതിരാണെന്നോ കണ്ടെത്തിയാലല്ലാതെ, മറ്റേതെങ്കിലും രാഷ്ട്രീയ പാർട്ടി അധികാരത്തിൽ വന്നതുകൊണ്ട് മാത്രം രാഷ്ട്രം അതിന്റെ നിലപാട് മാറ്റരുത്.** "ഒരു വ്യക്തിയുടെയോ രാഷ്ട്രീയ പാർട്ടിയുടെയോ രാഷ്ട്രീയ അജണ്ട നിയമവാഴ്ചയെ അട്ടിമറിക്കുന്നതാകരുത്." ഭരണ നിലവാരം നീതി, സമത്വം, സുതാര്യത എന്നീ തത്വങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കി വിലയിരുത്തേണ്ടതിനാൽ, നിക്ഷിപ്ത താൽപ്പര്യങ്ങൾ, പക്ഷപാതം (അഥവാ കക്ഷിത്വം), സ്വജനപക്ഷപാതം എന്നിവയുടെ സ്വാധീനത്തിന് അതീതമായി സർക്കാർ പ്രവർത്തിക്കണം.

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

57. ഈ കേസിൽ, മുൻ എക്സിക്യൂട്ടീവ് മേധാവിയുടെ കാലത്ത് എതിർകക്ഷി- M/s

മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടലിന് ഭൂമി നൽകിയതിന്മേൽ, CIDCO-യിലെ എക്സിക്യൂട്ടീവ് മേധാവിയുടെ മാറ്റത്തോടെയാണ് അന്വേഷണം ആരംഭിച്ചത് എന്നാണ് എതിർകക്ഷികൾ വാദിച്ചത്. കൂടാതെ, അപവദിത ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് അവർക്ക് കൃത്യമായ നോട്ടീസോ വാദം കേൾക്കാനുള്ള അവസരമോ നൽകാത്തതിനാൽ എതിർകക്ഷി-പാട്ടക്കാർക്കെതിരെ നടത്തിയ അന്വേഷണം അസാധുവാണ്. കൂടാതെ, മുകളിലുള്ള വിശകലനത്തിൽ നിന്ന്, ഭൂവിനിയോഗത്തിലുള്ള മാറ്റവും തുടർന്നുള്ള വിഭജനവും നിയമാനുസൃതമായ പരിധിക്കുള്ളിൽ ആയിരുന്നുവെന്ന് വ്യക്തമാണ്. അതിനാൽ, അധികാരത്തിലിരിക്കുന്ന വ്യക്തി മാറിയതുകൊണ്ട്, കാരണങ്ങളില്ലാതെ അപ്പീൽവാദികൾ-അധികാരികൾ മുൻകാലങ്ങളിൽ നൽകിയ ഉറപ്പുകൾ അസാധുവാക്കാൻ കഴിയില്ല. കളിയാരംഭിച്ചാൽ പിന്നെ കളിയിലെ നിയമങ്ങൾ മാറ്റാൻ ഒരാൾക്ക് കഴിയില്ലല്ലോ.

58. ഈ കോടതിയുടെ മുന്നിൽ സമർപ്പിച്ച പരസപര വിരുദ്ധമായ സമർപ്പണങ്ങളും മറ്റ് കേസുകളിൽ ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാൻ CIDCO ഇളവുകൾ അനുവദിച്ചിരുന്നതും 'പ്രതികാര ഭരണക്രമത്തെയാണ്' വ്യക്തമാക്കുന്നത്. റദ്ദാക്കപ്പെട്ട ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ച മുൻ വൈസ് ചെയർമാനെതിരെ അന്വേഷണമോ അച്ചടക്ക നടപടികളോ ആരംഭിച്ചിട്ടില്ല എന്ന വസ്തുതയും ഇവിടെ എത്തിച്ചേർന്ന നിഗമനത്തെ കൂടുതൽ ബലപ്പെടുത്തുന്നു. ഇത് വ്യക്തമായും ഭരണഘടനാ മൂല്യങ്ങൾക്കും നിയമവാഴ്ചയ്ക്കും ദോഷകരമാണ്.

59. അപ്പീൽ അതോറിറ്റിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കുകയും, ₹321.32 കോടി രൂപയോളം വരുന്ന ആവശ്യമായ തുകകൾ കൃത്യമായി അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തതിനാൽ, CIDCO- ക്ക് വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാകുമെന്നാണ് വാദങ്ങളുടെ പരിസമാപ്തിയായി

എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ വാദിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ദോഷകരമാവുന്ന ഒരു വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അപ്രകാരമുള്ള വിലക്കുകൾ ബാധകമാവുകയില്ല.

60. മേൽപ്പറഞ്ഞ വാദങ്ങളിലേക്ക് കടക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ഈ കോടതിയുടെ ചില സുപ്രധാന തീരുമാനങ്ങൾ പരിശോധിക്കേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്. **മോത്തിലാൽ പദംപത് ഷുഗർ മിൽസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ഉത്തർപ്രദേശ്**, (1979) 2 SCC 409 എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി, സർക്കാറിന്റെ മേൽ വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാക്കേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകതയെക്കുറിച്ച് ഇങ്ങനെ വ്യക്തമാക്കി:

> "**24. ...** ഈ വിധിയുടെ ഫലമായി നിയമം ഇപ്പോൾ സ്ഥിരപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കാം, **അതായത്, ഒരു വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്നതിലൂടെ അത് വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കുന്നയാൾക്ക് ഒരു പ്രവൃത്തി ചെയ്യാനോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനെ ആശ്രയിക്കാനോ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു എന്നറിഞ്ഞുകൊണ്ട് സർക്കാർ ഒരു വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും, വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കുന്നയാൾ അതിൽ വിശ്വാസമർപ്പിച്ച് തന്റെ നിലപാട് മാറ്റുകയും ചെയ്താൽ, വാഗ്ദാനത്തിന് പ്രതിഫലം ഇല്ലെങ്കിൽ പോലും, ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 299 ആവശ്യപ്പെടുന്നതുപോലെ ഒരു ഔപചാരിക കരാറിന്റെ രൂപത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയില്ലെങ്കിൽ പോലും, സർക്കാർ ആ വാഗ്ദാനത്താൽ ബന്ധിതരാവുകയും, വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കുന്നയാൾക്ക് അത് സർക്കാരിനെതിരെ നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയുകയും ചെയ്യും. ...** നിയമവാഴ്ചയോട് പ്രതിബദ്ധതയുള്ള ഒരു സർക്കാരിന്, വാഗ്ദാനപരമായ വിലക്കിന്റെ സിദ്ധാന്തത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിവാകാൻ കഴിയുന്നത് ഏത് തത്വത്തിന്റെ

അടിസ്ഥാനത്തിലാണെന്ന് മനസ്സിലാക്കാൻ പ്രയാസമാണ്. ... **ഭാവിയിലെ തങ്ങളുടെ കാര്യനിർവഹണ നടപടികളെ ഈ വാഗ്ദാനം തടസ്സപ്പെടുത്താൻ സാധ്യതയുണ്ട് എന്ന കാരണത്താൽ, വാഗ്ദാനപരമായ വിലക്കിന്റെ നിയമം തങ്ങൾക്ക് ബാധകമല്ലെന്ന് പറഞ്ഞ് ഒരു വാഗ്ദാനത്തെ തള്ളിക്കളയാൻ സർക്കാരിന് കഴിയില്ലെന്ന് ഈ കോടതി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. തങ്ങളുടെ കാര്യനിർവഹണ സ്വാതന്ത്ര്യം തടസ്സപ്പെടുത്തുകയോ പരിമിതപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യുവാൻ പാടില്ലെന്നാണ് സർക്കാരിന്റെ ആഗ്രഹമെങ്കിൽ, വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കുന്നയാൾ അത് നടപ്പിലാക്കുമെന്നും, അതിൽ ആശ്രയിച്ച് തന്റെ നിലപാട് മാറ്റുമെന്നും അറിഞ്ഞുകൊണ്ട് സർക്കാർ അത്തരം വാഗ്ദാനങ്ങൾ നല്കാതിരിക്കുകയാണ് വേണ്ടത്. എന്നാൽ സർക്കാർ അത്തരമൊരു വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും, വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കുന്നയാൾ അതിൽ ആശ്രയിച്ച് തന്റെ നിലപാട് മാറ്റുകയും ചെയ്താൽ, മറ്റേതൊരു സ്വകാര്യ വ്യക്തിയേയും പോലെ ആ വാഗ്ദാനം പൂർത്തിയാക്കാൻ സർക്കാരിനെ നിർബന്ധിക്കാതിരിക്കാൻ ഒരു കാരണവുമില്ല.** നിയമം സമൂഹത്തിന്റെ ധാർമ്മിക മൂല്യങ്ങളുമായി യോജിച്ചുനിൽക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ അതിന് നിയമസാധുതയും സാമൂഹിക അംഗീകാരവും നേടാൻ കഴിയില്ല. അതിനാൽ, നിയമവും ധാർമ്മികതയും തമ്മിലുള്ള ഈ അന്തരം കുറയ്ക്കാനും, ഇവ രണ്ടും തമ്മിൽ പരമാവധി അടുപ്പം കൊണ്ടുവരാനും കോടതികളുടെയും നിയമസഭയുടെയും നിരന്തരമായ ശ്രമം ഉണ്ടായിരിക്കണം. ഈ ദിശയിലുള്ള ഒരു സുപ്രധാനമായ നീതിനിർവ്വഹണ സംഭാവനയാണ് വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം എന്ന തത്വം. **എങ്കിലും, ഒരു കാര്യം എടുത്തുപറയേണ്ടതുണ്ട്: വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം തത്വം ഇക്വിറ്റിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു തത്വമായതുകൊണ്ട്, നീതി**

ആവശ്യപ്പെടുന്നിടത്ത് അത് വഴങ്ങിക്കൊടുക്കണം. സംഭവിച്ച വസ്തുതകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ വാഗ്ദാനം ചെയ്ത സർക്കാരിനെ അതിൽത്തന്നെ ഉറപ്പിച്ചുനിർത്തുന്നത്, നീതിക്ക് നിരക്കാത്തതാണെന്ന് സർക്കാരിന് തെളിയിക്കാൻ സാധിച്ചാൽ, കോടതി വാഗ്ദാനം സ്വീകരിച്ചയാൾക്ക് അനുകൂലമായി ഇക്വിറ്റി നൽകുകയും സർക്കാരിനെതിരെ വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുകയും ചെയ്യില്ല. വസ്തുതകൾ പ്രകാരം സർക്കാർ അത് നൽകിയ വാഗ്ദാനം പാലിക്കണമെന്ന് ഇക്വിറ്റി ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ലാത്തതിനാൽ വാഗ്ദാനപരമായ വിലക്കിന്റെ തത്വം ഇല്ലാതാകും. വാഗ്ദാനം ചെയ്തതിനുശേഷം ഉണ്ടായ സംഭവവികാസങ്ങൾ കാരണം അത് നടപ്പിലാക്കുന്നത് പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ദോഷകരമാകുമെന്ന് സർക്കാരിന് തെളിയിക്കാൻ സാധിച്ചാൽ, കോടതി ഒരു സന്തുലിതാവസ്ഥ കണ്ടെത്തേണ്ടതുണ്ട്. അതായത്, ഒരു പൗരൻ വിശ്വസിക്കുകയും അതിന്റെ ഫലമായി തന്റെ നിലപാട് മാറ്റുകയും ചെയ്ത വാഗ്ദാനം സർക്കാർ പാലിക്കുന്നതിലുള്ള പൊതുതാൽപ്പര്യവും ആ വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുന്നതിലൂടെ പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് സംഭവിക്കാനിടയുള്ള ദോഷവും പരസ്പരം താരതമ്യം ചെയ്യുമ്പോൾ ഈ രണ്ട് താൽപ്പര്യങ്ങളിൽ ഏത് പക്ഷത്താണ് നീതി നിലകൊള്ളുന്നതെന്ന് കോടതി നിർണ്ണയിക്കണം. **... വാഗ്ദാനത്തിൽനിന്ന് വ്യതിചലിക്കുന്നതിലുള്ള പൊതുതാൽപര്യം വളരെ വലുതാണെന്നും പ്രസ്തുത വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുന്നത് നീതിക്ക് നിരക്കാത്തതാണെന്നും സ്ഥാപിക്കേണ്ടത് സർക്കാരിന്റെ ഉത്തരവാദിത്തമാണ്. ഈ ബാധ്യത നിറവേറ്റുന്നതിന്, ഇത് തെളിയിക്കുന്നതിന് കർശനമായ തെളിവ് നല്കാൻ കോടതി സർക്കാരിനോട് ആവശ്യപ്പെടണം."**

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

മേൽപ്പറഞ്ഞ കേസിൽ, കേവലം പൊതുതാൽപ്പര്യം ആവശ്യപ്പെടുന്നു എന്നതുകൊണ്ട് സർക്കാരിനെ വാദ്ധാനം നിറവേറ്റാൻ നിർബന്ധിക്കേണ്ടതില്ല എന്ന് കോടതിയിൽ വെറുതേ സമർപ്പിച്ചാൽ മാത്രം മതിയാവില്ലെന്ന് ഈ കോടതി വിധിച്ചു. കരാർ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനുള്ള ബാധ്യതയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാകാൻ ശ്രമിക്കുമ്പോൾ, പൊതുതാൽപ്പര്യം എങ്ങനെയാണ് കരാർ നടപ്പിലാക്കേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകതയെ മറികടക്കുന്നത് എന്ന് സർക്കാർ കോടതിയെ ബോധ്യപ്പെടുത്തേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്. ഈ അഭിപ്രായം, **യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ v. ഗോഡ്ഫ്രെ ഫിലിപ്സ് ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ്,** (1985) 4 SCC 369 എന്ന കേസിലും ആവർത്തിച്ച് പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്.

> **"12.** വാദ്ധാന വാദതടസ്സം സിദ്ധാന്തം ഗവൺമെന്റിന്റെ ഭരണപരമോ പൊതുവായതോ അല്ലെങ്കിൽ കാര്യനിർവഹണപരമോ ആയ ചുമതലകൾ നിർവഹിക്കുമ്പോൾ ഗവണ്മെന്റിനും ബാധകമാണ് എന്നതിൽ സംശയമില്ല. വാദ്ധാന വാദതടസ്സം സിദ്ധാന്തത്തിന്റെ പ്രവർത്തനത്തെ മറികടക്കാനോ അസാധുവാക്കാനോ കാര്യനിർവഹണപരമായ ആവശ്യകതയെയോ അല്ലെങ്കിൽ ഭാവിയിലെ കാര്യനിർവഹണ നടപടിക്കുള്ള സ്വാതന്ത്ര്യത്തെയോ ആശ്രയിക്കാൻ കഴിയില്ല.. ...
>
> **13.** നിയമനിർമ്മാണപരമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുന്ന നിയമനിർമ്മാണസഭയ്ക്കെതിരെ വാദ്ധാന വാദതടസ്സം സിദ്ധാന്തം ബാധകമല്ല, അതുപോലെ ഒരു നിയമ വിലക്ക് നടപ്പിലാക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഗവൺമെന്റിനെയോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തെയോ ഈ

സിദ്ധാന്തത്തിന് തടയാനും കഴിയില്ല എന്ന് *മോത്തിലാൽ ഷുഗർ മിൽസ്* കേസിൽ [(1979) 2 SCC 409 : 1979 SCC (Tax) 144 : (1979) 2 SCR 641] വ്യക്തമാക്കിയതുപോലെ ഇവിടെയും വ്യക്തമാക്കേണ്ടതുണ്ട്. **നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമായതോ, അല്ലെങ്കിൽ അത് നൽകിയ ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെയോ അധികാര സ്ഥാപനത്തിന്റെയോ അധികാരപരിധിക്ക് പുറത്തുള്ളതോ ആയ ഒരു വാഗ്ദാനമോ പ്രതിനിധാനമോ നിറവേറ്റാൻ ഗവൺമെന്റിനെയോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തെയോ നിർബന്ധിക്കുന്നതിനായി വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നതും സുസ്ഥാപിതമായ നിയമമാണ്. വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ഒരു ഇക്വിറ്റി സിദ്ധാന്തം ആയതിനാൽ, നീതി നടപ്പാക്കേണ്ടി വരുമ്പോൾ അത് വഴിമാറണം എന്നും ഞങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുന്നു. സാഹചര്യങ്ങൾ മാറിയതിനാൽ, ഗവൺമെന്റിനെയോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തെയോ അത് നൽകിയ വാഗ്ദാനത്തിൽ അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിനിധാനത്തിൽ ഉറപ്പിച്ചുനിർത്തുന്നത് അന്യായമായിരിക്കും എന്ന് ഗവൺമെന്റിനോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തിനോ തെളിയിക്കാൻ കഴിയുമെങ്കിൽ, വാഗ്ദാനമോ പ്രതിനിധാനമോ ലഭിച്ച വ്യക്തിക്ക് അനുകൂലമായി കോടതി ഇക്വിറ്റി നടപ്പാക്കുകയില്ല.** കൂടാതെ ഗവൺമെന്റിനോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തിനോ എതിരെ പ്രസ്തുത വാഗ്ദാനമോ പ്രതിനിധാനമോ നടപ്പിലാക്കുകയുമില്ല. അത്തരം ഒരു സാഹചര്യത്തിൽ വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാകുകയില്ല. കാരണം വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ഗവൺമെന്റ് അഥവാ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനം നൽകിയ വാഗ്ദാനം അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിനിധാനം നടപ്പാക്കേണ്ട ബാധ്യത അവർക്ക് മേൽ

അടിച്ചേൽപ്പിക്കണമെന്ന് ഇക്വിറ്റി ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ല."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

61. അതിനാൽ, തങ്ങളുടെ വാഗ്ദാനം നിറവേറ്റാൻ ഗവൺമെന്റിനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം ശരിയാണെങ്കിലും, അത്തരം ഒഴിവാക്കൽ ആവശ്യപ്പെടുന്നതിന് ആവശ്യമായ രേഖകളും വസ്തുതകളും കോടതിയിൽ സമർപ്പിക്കാൻ ഇക്വിറ്റി ഗവൺമെൻ്റിനോട് ആവശ്യപ്പെടുന്നു. **വസന്തകുമാർ രാധാകിഷൻ വോറ (മരണപ്പെട്ടു) v. ബോർഡ് ഓഫ് ട്രസ്റ്റീസ് ഓഫ് ദി പോർട്ട് ഓഫ് ബോംബെ,** (1991) 1 SCC 761, എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി മേൽപ്പറഞ്ഞ അഭിപ്രായം സ്ഥിരീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതിൽ കോടതി ഇങ്ങനെ നിരീക്ഷിച്ചു:

"20. വാഗ്ദാന വാദതടസ്സം ബാധകമാകുന്നതിൽ നിന്ന് ഗവൺമെൻ്റോ പൊതു അധികാര സ്ഥാപനമോ ഒഴിവാക്കൽ തേടുമ്പോൾ, നൽകിയ വാഗ്ദാനത്തിൽ നിന്നോ ഏറ്റെടുത്ത ബാധ്യതയിൽ നിന്നോ പിന്മാറാനുള്ള കാരണങ്ങൾ, സാഹചര്യങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ അടിസ്ഥാന വസ്തുതകൾ എന്നിവ കോടതിയിൽ സമർപ്പിക്കാൻ അവർക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്. കൂടാതെ, ആ വാഗ്ദാനം നടപ്പിലാക്കുന്നത് സ്വകാര്യ താൽപര്യത്തെ അപേക്ഷിച്ച് പൊതു താൽപര്യത്തിന് എങ്ങനെ ദോഷകരമാകും എന്നും അവർ തെളിയിക്കണം. സ്വകാര്യ താൽപ്പര്യം എപ്പോഴും പൊതു താൽപ്പര്യത്തിന് വഴിമാറിക്കൊടുക്കണം എന്നത് സുസ്ഥിരമായ നിയമ തത്വമാണ്."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

62. ബഹുമാനപ്പെട്ട സീനിയർ കൗൺസിൽ, ശ്രീ. രാകേഷ് ദ്വിവേദി, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാരോട് നൽകിയ വാഗ്ദാനങ്ങൾ, ഫൈവ് സ്റ്റാർ ഹോട്ടൽ നിർമ്മിക്കാനാണ് ഭൂമി അനുവദിച്ചത് എന്ന പൊതുജനത്തിന് നൽകിയ വാഗ്ദാനത്തിന് കടക വിരുദ്ധമാണെന്ന് വാദിക്കുവാനും വാഗ്ദാന വാദതടസ്സത്തിനുള്ള ഒരു അപവാദമായി പൊതുതാൽപ്പര്യം എന്ന അപവാദം സൃഷ്ടിക്കാൻ അദ്ദേഹം ശ്രമിച്ചു.

63. ഈ കോടതി നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചത് പോലെ, പട്ടിക ഭൂമി അനുവദിച്ചതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽ നൽകിയവർ കാര്യമായ നിയമലംഘനങ്ങളൊന്നും ഇവിടെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിട്ടില്ല. കൂടാതെ, മുകളിൽ വിശകലനം ചെയ്ത ടെൻഡർ രേഖകൾ CIDCO യ്ക്ക് ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റാനും, പ്ലോട്ടുകൾ ഉപവിഭജനം ചെയ്യാനും കൈമാറ്റം ചെയ്യാനും അധികാരം ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതനുസരിച്ചാണ് ഇത് നടപ്പാക്കിയിട്ടുള്ളത്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ഗവൺമെന്റ് കരാറുകളിൽ ബാധകമായ 'സദുദ്ദേശ്യ മാനദണ്ഡങ്ങൾ', കരാറുകളിലുള്ള 'വിശ്വാസ്യത' ശക്തിപ്പെടുത്തുന്നതിൽ ഒരു പ്രധാന പങ്ക് വഹിക്കുന്നു എന്ന് മാത്രമേ നമുക്ക് നിരീക്ഷിക്കാൻ കഴിയൂ.

64. അപവദിത വിധിന്യായത്തിൽ ഹൈക്കോടതി പോലും, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവർ സിഡ്കോ നൽകിയ അനുമതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് പ്രവർത്തിച്ചതെന്ന് ശരിയായി നിരീക്ഷിച്ചു. കൂടാതെ, നിർമ്മാണാനുമതി ഉൾപ്പെടെയുള്ള മറ്റ് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ ലഭിച്ച ശേഷം, എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവർ പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനത്തിനായി മറ്റ് ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് ഗണ്യമായ തുക കടം വാങ്ങിയിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, നിലവിലുള്ള തർക്കം കാരണം കഴിഞ്ഞ ദശാബ്ദമായി യാതൊരു വികസനവും നടന്നിട്ടില്ല.

65. രേഖകൾ പ്രകാരം, എതിർകക്ഷിയായ മെട്രോപോളിസ് ഹോട്ടൽസ് ആണ് ഏറ്റവും ഉയർന്ന തുകയ്ക്ക് ലേലം വിളിച്ചതെന്ന വസ്തുത അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടതാണ്. മാത്രമല്ല, മേൽക്കോടതിയിൽ അപ്പീൽ നൽകിയവർക്ക്, പ്രസ്തുത അലോട്ട്മെന്റ് കാരണം രാജ്യത്തിന്റെ ഖജനാവിന് നഷ്ടം സംഭവിച്ചു എന്ന് തെളിയിക്കുന്ന യാതൊരു രേഖകളും ഹാജരാക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല. എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടത്തിനെടുത്തവരെ പദ്ധതിയുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ അനുവദിച്ചാൽ പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ദോഷം വരുമെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന ഒന്നും തന്നെ രേഖകളിൽ ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. നേരെമറിച്ച്, അധികാരികൾ നൽകിയ ഉറപ്പുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രവർത്തിച്ച എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാർ വൻതോതിൽ സാമ്പത്തിക സഹായം നേടിയിട്ടുണ്ട്. സാമ്പത്തിക നഷ്ടത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ ബാധിക്കപ്പെട്ട മറ്റ് പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന്റെയോ ഒരു കണിക പോലും തെളിവായി ഹാജരാക്കാൻ സംസ്ഥാനത്തിന് കഴിയാതെ വന്നതിനാൽ, സർക്കാർ തങ്ങളുടെ വാഗ്ദാനങ്ങൾ നിറവേറ്റാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് ഇക്വിറ്റി ആവശ്യപ്പെടുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, ഗണ്യമായ തുക നിക്ഷേപിക്കുകയും ദീർഘകാല നിയമ വ്യവഹാരം നേരിടുകയും ചെയ്ത ശേഷം ഈ കോടതി റദ്ദാക്കൽ ഉത്തരവ് ശരിവെക്കുകയാണെങ്കിൽ കഠിനമായി ബുദ്ധിമുട്ടുക എതിർകക്ഷികളായ പാട്ടക്കാരായിരിക്കും.

66. അവസാനമായി, സി.എ. നമ്പർ 3959-3961/2017-ലെ പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിക്കാരനായ അപ്പീൽവാദിയും സിഡ്കോയുടെ അതേ രീതിയിൽ കേസ് വാദിക്കാൻ ശ്രമിച്ചു. നിർമ്മാണ സേവന ബിസിനസ്സിലെ അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഇടപെടൽ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിയിൽ അദ്ദേഹം കാണിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്ന പൊതുതാൽപര്യത്തിൽ സംശയമുണ്ട്. കൂടാതെ, രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ നടന്നുകൊണ്ടിരുന്ന പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനത്തെ ലേലത്തിൽ പങ്കെടുക്കാൻ അനുവദിച്ചു

എന്നതടക്കം കാരണങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി, ഇന്ത്യൻ ശിക്ഷാ നിയമത്തിലെ 405, 406, 420 എന്നീ വകുപ്പുകളും വകുപ്പ് 120 (ബി) യും പ്രകാരം ക്രിമിനൽ നടപടി എടുക്കുമെന്ന് ഭീഷണിപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട് പൊതുതാൽപ്പര്യ ഹർജിക്കാരൻ സിഡ്കോയ്ക്ക് അയച്ച 12.01.2009 തീയതിയിലുള്ള നോട്ടീസിന്റെ ശൈലിയും സ്വരവും സംശയത്തോടെ കാണേണ്ടതുണ്ട്. വാസ്തവത്തിൽ, ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന ക്രമക്കേടുകൾക്കും മോശമായ മേൽനോട്ടത്തിനും കുറ്റക്കാരായ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ കേസെടുക്കാത്തത് ചില കാര്യങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുന്നുണ്ട്.

67. പരിസമാപ്തിയിലേക്കെത്തുന്നതിന് മുൻപ്, സർക്കാർ കരാറുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചില സുസ്ഥിരമായ നിയമ തത്വങ്ങൾ ഈ കോടതിക്ക് ആവർത്തിച്ച് പറയേണ്ടതുണ്ട്. നമ്മൾ സർക്കാർ കരാറുകളെക്കുറിച്ച് സംസാരിക്കുമ്പോൾ, ഭരണഘടനാപരമായ ഘടകങ്ങളും അതിൽ കടന്നുവരും. സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ പൊതു അധികാരികൾ ആയതിനാൽ, കരാർ വിഷയങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുമ്പോൾ പോലും നീതിയും, സമത്വവും, നിയമവാഴ്ചയും ഉയർത്തിപ്പിടിക്കാൻ അവർ ബാധ്യസ്ഥരാണ്. അനുച്ഛേദം 14 പ്രകാരമുള്ള സമത്വത്തിനുള്ള അവകാശത്തിന് കടകവിരുദ്ധമാണ് ഏകപക്ഷീയത എന്നത് ഒരു സുസ്ഥാപിതമായ തത്വമാണ്. ലേല പ്രക്രിയയിൽ പക്ഷംചേരലോ, സ്വജനപക്ഷപാതമോ, ഏകപക്ഷീയതയോ ഇല്ലെന്ന് പൊതു അധികാരികൾ ഉറപ്പാക്കണം. ഭരണഘടനാപരമായ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ സുതാര്യമായ ലേല പ്രക്രിയ പിന്തുടരണമെന്ന് ഈ കോടതി വളരെയധികം തവണ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്.

68. തങ്ങളുടെ കരാർ ബാധ്യതകൾ നിർവഹിക്കുന്ന സമയത്ത് അത്തരം പൊതു അധികാരികൾ ഏകപക്ഷീയമല്ലാത്ത രീതിയിൽ പെരുമാറണം എന്നാണ് പൊതു

അധികാരികൾ ഏർപ്പെടുന്ന കരാറുകളിൽ അന്തർലീനമായിട്ടുള്ള നീതിയും സദുദ്ദേശ്യ മാനദണ്ഡവും ആവശ്യപ്പെടുന്നത്.

69. ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 14 നൽകുന്ന, ഏകപക്ഷീയതയ്ക്ക് എതിരായ ഭരണഘടനാപരമായ സുരക്ഷ, പൊതുതാൽപ്പര്യം മറിച്ചൊരു ആവശ്യം ഉന്നയിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, സംസ്ഥാനം ന്യായവും വിവേകപൂർണ്ണവുമായ രീതിയിൽ പ്രവർത്തിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടുന്നു. എങ്കിലും, ഒരു സ്വകാര്യ നിയമാനുസൃത താൽപ്പര്യത്തിൽ വരുത്തുന്ന ഏത് നിയന്ത്രണവും അത് സ്ഥാപിച്ചെടുക്കുന്ന പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന്റെ വ്യാപ്തിക്ക് ആനുപാതികമായിരിക്കണം.

70. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, പൊതുതാൽപ്പര്യം അല്ലെങ്കിൽ ഖജനാവിനുണ്ടായ നഷ്ടം മാത്രം ഉയർത്തിക്കാട്ടി, പിൻഗാമിയായി വരുന്ന പൊതു അധികാര സ്ഥാപനത്തിന്, മുൻ അധികാരി ഏറ്റെടുത്ത നടപടികളെ ഇല്ലാതാക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നത് ഓർമ്മിക്കുന്നത് പ്രസക്തമാണ്. അത്തരം ഒരു വാദം വസ്തുതാപരമായ തെളിവുകളും, മറ്റ് തെളിവുകളും, കണക്കുകളും ഉപയോഗിച്ച് തെളിയിക്കപ്പെടേണ്ടതാണ്. അങ്ങനെയല്ലെങ്കിൽ, ഗവൺമെന്റിന്റെ വാക്കുകൾക്കും വാഗ്ദാനങ്ങൾക്കും യാതൊരു വിശ്വാസ്യതയും ഉണ്ടാകുകയില്ല. വ്യാപാരികൾ സർക്കാർ കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനോ അതിന്റെ തുടർച്ചയായി നിക്ഷേപം നടത്താനോ മടിക്കും. അത്തരമൊരു പ്രവൃത്തി സമ്പദ്‌വ്യവസ്ഥക്കും പൊതുവെയുള്ള ബിസിനസ്സ് അന്തരീക്ഷത്തിനും കടകവിരുദ്ധമായിരിക്കും.

71. മേൽപ്പറഞ്ഞ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, ടെൻഡർ അനുവദിച്ചതിൽ പിന്നീട് വരുത്തിയ മാറ്റത്തിന് പിന്നിൽ ഉദ്യോഗസ്ഥപരമായ അധികാര

ദുർവിനിയോഗം ഉണ്ട് എന്നത് വ്യക്തമാണ്. ടെൻഡർ നടപടികൾ നടത്തി പണം കൈപ്പറ്റിയ ശേഷം, ഗവൺമെൻ്റ് പിന്മാറുകയായിരുന്നു. ഇതാണ് നിലവിലെ ഈ ദീർഘമായ നിയമവ്യവഹാരത്തിലേക്ക് നയിച്ചത്. കേവലം അതിസാങ്കേതികമായ കാരണങ്ങൾ പറഞ്ഞ് ഭൂമി അനുവദിച്ചത് റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള സിഡ്കോയുടെ അപവദിത ഉത്തരവ്, നീതിയുടെ തത്വത്തിന് വിരുദ്ധമായതിനാൽ നിലനിൽക്കില്ല. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവിൽ പറയുന്ന കാരണങ്ങൾ വികലവും അനാവശ്യമായ പരിഗണനകളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതുമാണ്. മുകളിൽ വിശകലനം ചെയ്തതുപോലെ, അലോട്ട്മെൻ്റും തുടർന്നുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളും റദ്ദാക്കേണ്ട തരത്തിൽ, നിയമത്തിൻ്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ ടെൻഡർ വ്യവസ്ഥകളിലെയോ ഗണ്യമായ യാതൊരു ലംഘനവും ഈ കോടതി കണ്ടെത്തിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ അപ്പീൽവാദിയായ അധികാരിയുടെ നടപടി ആനുപാതികമല്ല.

72. മേൽപ്പറഞ്ഞ ചർച്ചകളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ, അപ്പീൽവാദികൾ സമർപ്പിച്ച അപ്പീലിൽ കഴമ്പില്ല എന്ന് ഞങ്ങൾ കണ്ടെത്തുന്നു. അതനുസരിച്ച്, ഈ സിവിൽ അപ്പീലുകൾ ചെലവ് സഹിതം തള്ളിയിരിക്കുന്നു.

73. തീർപ്പാക്കാത്ത അപേക്ഷകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവ തീർപ്പാക്കിയതായി കണക്കാക്കും.

അപ്പീൽ തള്ളിയിരിക്കുന്നു.