अमोल रतन सिंह न्यायाधीश के सामने

मेसर्स सिंघल प्रिंट मीडिया प्राइवेट लिमिटेड- अपील कर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य बुनियादी ढांचा और औद्योगिक
विकास निगम और अन्य - उत्तरदाता

आरएसए नंबर **2018** का **3515**

24 फरवरी, 2020

एचएसआईआईडीसी द्वारा प्लॉट/संपत्ति का आवंटन- आवंटन औद्योगिक प्लॉट केवल उन लोगों को दिया जाता है जिनके पास व्यावाहरिक औद्योगिक क्षमता है ऐसी परियोजनाएँ जो रोजगार के अवसर पैदा करेंगी और अर्थव्यवस्था में वृद्धि पैदा करेंगी - प्रतिफल का भुगतान ही एकमात्र नहीं हो सकता औद्योगिक भूखंड के आवंटन-गैर निर्माण का मापदंड है भवन मानदंडों/जोनिंग योजनाओं आदि का उल्लंघन - अपील खारिज।

माना गया कि, पहले मामले पर विचार करने के बाद विद्वान वकील का तर्क, कि प्लॉट उसके द्वारा खरीदा गया था अपीलकर्ता-कंपनी पूर्ण प्रतिफल के भुगतान पर और इसलिए निर्माण न करना केवल भवन मानदंडों/ज़ोनिंग का उल्लंघन था योजनाओं आदि के तथ्य को ध्यान में रखते हुए उस विवाद को शुरुआत में ही खारिज कर दिया जाता है किसी औद्योगिक भूखंड का आवंटन, प्रतिफल के भुगतान पर भी, ऐसे भूखंड केवल इस आधार पर नहीं बनाया गया है कि प्रतिफल का भुगतान किया जा रहा है, लेकिन वास्तव में प्रतिफल का भुगतान केवल एक पर ही करने की अनुमति है एक औद्योगिक इकाई की स्थापना के लिए व्यावाहरिक परियोजना प्रस्तुत की जा रही है,वास्तव में किस उद्देश्य के लिए औद्योगिक भूखंडों की उत्पादन अर्थव्यवस्था और वृद्धि/वृद्धि के उद्देश्य को सक्षम करने के लिए नक्काशी की गई है।

(पैरा 14)

आगे आयोजित किया गया, इसलिए, हालांकि कई लोग एक औद्योगिक भूखंड के लिए प्रतिफल का भुगतान करने के लिए इच्छुक हो सकते हैं, अंततः भूखंड केवल उन्हीं लोगों को पेश किया जाता है जिनके पास व्यावाहरिक औद्योगिक परियोजनाएँ हैं जो रोज़गार के अवसर इत्यादि वहन करें और अर्थव्यवस्था में विकास पैदा करें । वास्तव में, यह औद्योगिक भूखंड आवंटन के लिए एक आवश्यक शर्त है.

(पैरा 15)

सुधीर अग्रवाल, अधिवक्ता
अपीलकर्ता के लिए

अमोल रतन सिंह, न्यायाधीश **(**मौखिक**)**

(1) वादी के मुकदमे के बाद यह उसकी दूसरी अपील है नीचे की दोनों अदालतों द्वारा खारिज कर दिया गया, जिसके द्वारा एक घोषणा की मांग की गई थी वादी/अपीलकर्ता द्वारा, सबसे पहले इस आशय से कि इसे घोषित किया जाए वाद संपत्ति का वैध मालिक/आवंटी (औद्योगिक संपदा आईएमटी में)।मानेसर, जिला गुरूग्राम माप 1012.50 वर्ग मीटर), और इसके अलावा, पुनः आरंभ आदेश दिनांक 07.03.2005 को जारी

किया गया उत्तरदाताओं/प्रतिवादी, और उसके बाद का आदेश दिनांक 13.01.2006, उस आदेश के खिलाफ अपील में पारित, अवैध, शून्य, गैर-स्थायी और थे वादी पर बाध्यकारी नहीं है।

(2) इसने स्थायी निषेधाज्ञा की डिग्री की भी मांग की प्रतिवादी को वादी के आनंद में हस्तक्षेप करने से और मुकदमे की संपत्ति पर जबरन कब्ज़ा करने से रोकना,एक डिग्री के साथ का समय विस्तार देने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग की गई सूट संपत्ति पर निर्माण के लिए एक वर्ष, उस वर्ष के साथ भवन योजना की मंजूरी की तारीख से.

(3) प्रतिवादियों/प्रतिवादियों ने एक लिखित बयान के माध्यम से अपने बचाव में प्रवेश किया है यह कहा गया कि समझौते की शर्तों के अनुसार 09.09.2000 को पार्टियों के बीच की शर्तों पर समझौता हुआ आवंटन उसमें वर्णित थे, जिसके द्वारा वादी को कब्जे की पेशकश ke दो वर्ष की अवधि के भीतर कारखाने के भवन का निर्माण शुरू करना था, यानी निर्माण 06.07.2003 तक शुरू होना था, जो वास्तव में कब्जे की पेशकश की तारीख से दी गई एक वर्ष की प्रारंभिक अवधि का विस्तार था.

(4) तीन वर्ष के बाद भी कोई निर्माण नहीं कराया गया. वादी-कंपनी को दिनांक 28.06.2004 को एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था, जिसके बाद भी उसके द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की गई. दिनांक 07.10.2004 को एक और कारण बताओ नोटिस जारी किया गया, जिसके बाद दिनांक 07.03.2005 को एक चेक के साथ पुनः पुनरारंभ पत्र जारी किया गया था उक्त पत्र के साथ रिफंड के रूप में 13,66,875/- रुपये की राशि भी साथ में भेजी गई, जिसके बाद 1,500/- रुपये की राशि का भुगतान किया गया था इसके बाद वादी को भी इसमें वापस भेज दिया गया। अपील का तथ्य बहाली आदेश के विरूद्ध खारिज कर दिया गया है और आदेश दिया जा रहा है उत्तरदाताओं/प्रतिवादियों द्वारा आवंटन की शर्तों की दृष्टि से वैध एवं वैध होने की बात दोहराई गई.

(5) अपीलकर्ता/वादी द्वारा एक प्रतिकृति दायर की गई है, ट्रायल कोर्ट द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तय किए गए : -

i. क्या वर्तमान मुकदमा विधिवत दायर किया गया है अधिकृत व्यक्ति ? ओपीपी
ii. क्या वादी घोषणा से राहत का हकदार है ? और निषेधाज्ञा के लिए प्रार्थना की गई ? ओपीपी (दिनांक 18.02.2012 आदेश द्वारा संशोधित)।
iii. क्या वादी के पास वर्तमान सूट मामला दायर करने का कोई अधिकार नहीं है? ओपीडी
iv. क्या इस न्यायालय को वर्तमान सूट का मुकदमा चलाने का क्षेत्राधिकार नहीं है? ओपीडी
v. क्या वादी ने अपने स्वयं के कार्य, आचरण, डिफ़ॉल्ट छूट और वर्तमान मुकदमा दाखिल द्वारा स्वीकृति करने से रोक दिया है ? ओपीडी
vi. क्या वादी का वाद नियम 7 रूल 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया गया है
? ओपीडी
vii. राहत।

(6) इसके बाद, दोनों पक्ष के नेतृत्व में सबूतों पर विचार करने पर, अंततः वादी द्वारा दिया गया तर्क कि ऐसा नहीं हो सकता कि एक निदेशक की बीमारी के कारण कारखाने का निर्माण कंपनी को निराधार आधार पर लिया गया पाया गया, जैसा कि वह कर चुकी

थी केवल दो महीने (अक्टूबर, 2003 और जनवरी, 2004 में) बीमार रहे वित्त की व्यवस्था नहीं होने के संबंध में भी अन्य आधार उठाए गए इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए भी, माननीय ट्रायल कोर्ट द्वारा इसे तर्कसंगत नहीं पाया गया। वह तारीख, महीना और वर्ष जिसमें भवन योजना को मंजूरी दी गई थी वादी द्वारा आवेदन प्रस्तुत नहीं किया जा सका।

(7) जहां तक वादी के पास निर्माण पूरा करने के लिए धन होने का संबंध है, इसे एक बैंक के प्रमाण पत्र के माध्यम से साक्ष्य किया गया था, दिनांक 21.07.2004 को जारी किया गया, जिसमें बताया गया कि 38 लाख रु की राशि कंपनी को मंजूरी दी जा सकती है, बशर्ते वह बैंक की आवश्यकता अनुसार इसके साथ बैठक करे.

(8) उस प्रमाणपत्र को माननीय ट्रायल कोर्ट ने नहीं माना था कंपनी के पास उपलब्ध वास्तविक धनराशि का प्रमाण, यह केवल एक है बैंक द्वारा दिया गया प्रस्ताव, जिसे अभी भी इसकी मंजूरी मिलनी बाकी थी कंपनी अपनी आवश्यकताओं को पूरा करती है।

(9) अपीलकर्ता/वादी द्वारा अंतिम आधार समय पर निर्माण पूरा करने में सक्षम न होना वास्तव में वह समय था, अनुबंध का सार नहीं था. वह आधार भी खारिज कर दिया गया आवंटन पत्र में निर्धारित शर्तों को अवधि सहित देखते हुए निर्माण के लिए छह महीने की अवधि और बढ़ा दी गई है।

(10) परिणामस्वरूप, प्राथमिक मुद्दे वादी/अपीलकर्ता के विरुद्ध निर्णय लिया गया है यहां वादी/अपीलकर्ता को अन्य मुद्दों पर दबाव नहीं डाला गया और इसलिए मुकदमा खारिज कर दिया गया।

(11) माननीय प्रथम अपीलीय न्यायालय, मूलतः उसी पर तर्क देते हुए अपील खारिज कर दी।

(12) इस न्यायालय के समक्ष, विद्वान वकील यह प्रस्तुत करते हैं कि एक बार अपीलकर्ता ने भूखंड के आवंटन के लिए पूरा भुगतान कर दिया था, यह नहीं लंबे समय तक प्रतिवादियों-एचएसआईआईडीसी की संपत्ति बनी रही और वास्तव में यह अपीलकर्ता की निजी संपत्ति बन गई थी और परिणामस्वरूप, सिर्फ इसलिए क्योंकि वह आवंटित सीमा के अंदर जो समय दिया गया उस फैक्ट्री का निर्माण करने में असमर्थ थी, वह प्लॉट को फिर से शुरू करने के लिए पर्याप्त कारण नहीं होगा और वास्तव में अपीलकर्ता गैर - भूखंड पर निर्माण के लिए कोई भी उचित जुर्माना देने के लिए तैयार है, और उस उत्पाद का उत्पादन शुरू नहीं करने के लिए जिसे उसे अपनी उत्पादन इकाई में निर्मित करना था।

(13) वह नीचे अदालतों के समक्ष उठाए गए तर्क को भी दोहराते हैं निदेशकों में से एक की बीमारी और उसके निर्माण के लिए धन प्राप्त के संबंध में प्रयास करें.

(14) पहले विवाद के संबंध में मामले पर विचार करने के बाद विद्वान वकील का कहना है कि प्लॉट अपीलकर्ता द्वारा खरीदा गया था- पूर्ण प्रतिफल के भुगतान पर कंपनी और इसलिए गैर- निर्माण केवल भवन मानदंडों/ज़ोनिंग योजनाओं का उल्लंघन था आदि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए, उस विवाद को प्रारंभिक स्तर पर खारिज कर दिया जाता है प्रतिफल के भुगतान पर भी किसी औद्योगिक भूखंड का आवंटन नहीं किया जाता है केवल इस आधार पर कि प्लॉट के प्रतिफल का भुगतान किया जा रहा है, लेकिन वास्तव में प्रतिफल केवल व्यावहारिक होने पर ही भुगतान करने की अनुमति है औद्योगिक इकाई की स्थापना हेतु परियोजना प्रस्तुत की जा रही है वास्तव में औद्योगिक भूखंड

किस उद्देश्य को सक्षम बनाने के लिए बनाए गए हैं और अर्थव्यवस्था में वृद्धि/वृद्धि के उद्देश्य से होने वाला उत्पादन बनाने के लिए बनाए गए हैं ।

(15) इसलिए, हालांकि कई लोग भुगतान करने को तैयार हो सकते हैं एक औद्योगिक भूखंड पर विचार करते समय, अंततः भूखंड केवल उन्हीं को पेश किए जाते हैं जो रोजगार के अवसर वहन कर सकेंगी जिनके पास व्यवहार्य औद्योगिक परियोजनाएं हैं और जो अर्थव्यवस्था में वृद्धि पैदा करते हैं। वह, दरअसल, औद्योगिक भूखंड के आवंटन के लिए यह एक अनिवार्य शर्त है।

(16) विद्वान वकील पूछने पर भी खण्डन नहीं कर सके किसी भी कानून पर भरोसा करके इस न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणी उसके तर्क का समर्थन करने के विपरीत, या किसी आवंटन की ओर इशारा करने से यह दिखाने के लिए पत्र कि ऐसा आवंटन ऐसी शर्तों के अधीन नहीं था।

(17) इस प्रकार, केवल इसलिए कि कथानक पर विचार किया गया था भुगतान किया गया, इसका मतलब यह नहीं है कि आवंटन की अन्य शर्तों की आवश्यकता है का पालन नहीं किया गया है।

(18) निःसंदेह, यह ध्यान देने योग्य बात है कि इसने उत्तरदाताओं/प्रतिवादी द्वारा दायर लिखित बयान में उस रुख से इनकार नहीं किया है कि वह राशि अपीलकर्ता को वापस की जानी थी प्लॉट की खरीद, वास्तव में उस समय उसे वापस कर दी गई थी प्लॉट को फिर से शुरू करने का निर्देश देने वाला पत्र/आदेश जारी किया गया था।

(19) जहां तक कंपनी के एक निदेशक के मुद्दे का संबंध है बीमार होने के कारण कंपनी अपना परिचालन शुरू नहीं कर सकी समय के साथ, यह देखा गया है कि नीचे की दोनों अदालतों ने एक निष्कर्ष दर्ज किया है तथ्य यह है कि उन्हें अक्टूबर, 2003 और जनवरी 2004 में अस्पताल में भर्ती कराया गया था. इसलिए जाहिर तौर पर, यह कंपनी ने अपीलकर्ता के रहते हुए भी उत्पादन शुरू नहीं किया है बिल्कुल भी पर्याप्त कारण नहीं है ना ही उसने प्लॉट पर निर्माण शुरू कर दिया है.

(20) परिणामस्वरूप, अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हुए, इसे कच्ची में खारिज कर दिया जाता है

पायल मेहता

अस्वीकरण -

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सिमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देशय के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देशयो के लिए निर्णय का अंगरेजी संस्करन प्रमानिक होगा और निष्पादन कार्यवयन के उद्देशय के लिए उपयुक्त रहेगा।

प्रवीण गुप्ता