

भारत के उच्चतम न्यायालय में

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्याएँ 2010 का 572 - 573

अमन सेमी-कंडक्टर्स (प्राइवेट) लिमिटेड

...अपीलकर्तागण

बनाम

हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड और अन्य

...प्रतिवादीगण

निर्णय

एस. रवींद्र भट्ट, न्यायाधीश

1. वर्तमान अपील, विशेष अनुमति द्वारा, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (इसके बाद "एनसीडीआरसी") के आदेश (1) के खिलाफ निर्देशित हैं।^[1] संशोधन याचिका संख्या 3125/2003 में आरपी संख्या 3125/2003 में दिनांक 11.01.2007 और फुटकर (Misc.) आवेदन संख्या 711/2008 में दिनांक 07.11.2008 के आदेश।] एनसीडीआरसी ने प्रतिवादी निगम द्वारा दायर एक पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी.

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि अपीलकर्ता ने औद्योगिक राज्य उद्योग विहार, गुड़गांव में 28-02-1994 को प्रस्तावित परियोजना के एक औद्योगिक भूखंड के लिए आवेदन किया था। प्रत्यर्थी निगम (इसमें इसके पश्चात् "एचएसआईडीसी") ने 09-09-1994 को एक साक्षात्कार के लिए अपीलार्थी के स्वामी, मोदी लाल गुप्ता को बुलाया। 05-10-1994 को कुछ शर्तों को इंगित करते हुए एक आशय पत्र जारी किया गया था। अपीलार्थी ने सूचित किया कि वह इस आधार पर समय पर उत्पादन शुरू नहीं कर सका कि बिजली, सीवरेज, टेलीफोन और उचित सड़क आदि जैसी कोई बुनियादी बुनियादी सुविधाएं नहीं हैं, और उसने तीन महीने का समय बढ़ाने का अनुरोध किया। एचएसआईडीसी द्वारा ऋण की मंजूरी के बाद 13 सितम्बर, 1995 को भूखंड

के आवंटन का एक पत्र जारी किया गया जिसमें कुछ नियम और शर्तें निर्धारित की गई थीं। 02-11-1995 को कब्जा आवंटनी/अपीलार्थी को सौंप दिया गया।

3. अपीलार्थी ने आवंटन की अपेक्षित शर्तों को पूरा नहीं किया। इसके द्वारा आवंटित स्थल पर औद्योगिक इकाई स्थापित करने के लिए कोई ठोस कदम नहीं उठाया गया। नतीजतन, एचएसआईडीसी ने 13-12-1996 को एक नोटिस जारी किया, जिसमें अपीलकर्ता को कारण बताने के लिए कहा गया कि आवंटन के नियमों और शर्तों को पूरा करने में विफल रहने के कारण प्लॉट को रिज़्यूम (resume) क्यों नहीं किया जाना चाहिए। जवाब में अपीलकर्ता ने 12-02-1998 को एचएसआईडीसी को वापस लिखा। पत्र या उत्तर में आरोप लगाया गया है कि बिजली, सीवरेज, टेलीफोन और उचित सड़क आदि जैसी कोई बुनियादी ढांचागत सुविधाएं साइट के पास मौजूद नहीं हैं, और परिणामस्वरूप, निर्माण शुरू करना संभव नहीं था। अपीलकर्ता ने समय को एक वर्ष के लिए बढ़ाने की मांग की।

4. 23-03-1998 को, एचएसआईडीसी ने अंतिम नोटिस जारी कर पूछा कि अपीलकर्ता द्वारा आवंटन के नियमों और शर्तों को पूरा करने में विफल रहने पर प्लॉट को रिज़्यूम (resume) क्यों नहीं किया जाना चाहिए। अपीलार्थी ने 19-04-1998 को फिर से समय बढ़ाने का अनुरोध करते हुए एक पत्र लिखा। चूंकि अपीलकर्ता एचएसआईडीसी को उसके पत्र दिनांक 19-04-1998 के पत्र के जवाब में उठाए गए कदमों के बारे में कोई दस्तावेज पेश करके संतुष्ट करने के लिए आगे नहीं आया, इसलिए एचएसआईडीसी ने 18-09-1998 को यह कहते हुए प्लॉट फिर से रिज़्यूम (resume) कर लिया जिसमें कहा गया कि अपीलकर्ता परियोजना को लागू करने में गंभीर नहीं था और यह कि भूखंड खाली पड़ा था। एचएसआईडीसी ने ₹ 1,66,425 रुपये की राशि का चेक रिफंड के पत्र के साथ संलग्न किया और अपीलकर्ता से भूखंड का कब्जा फील्ड अधिकारी को सौंपने का अनुरोध किया गया।

5. अपीलकर्ता ने एक शिकायत के साथ जिला फोरम, गुड़गांव (2) से संपर्क किया। [(2) सीपीए नं. 1697, दिनांक 07.10.1998 में] जिला मंच, गुड़गांव ने यह मान लिया कि चूंकि राज्य सरकार ने नीति का उल्लेख किए बिना नीति में परिवर्तन किया है, इसलिए उसने यह अभिनिर्धारित किया कि शिकायतकर्ता की ओर से लापरवाही के कारण नहीं बल्कि उन परिस्थितियों के कारण परियोजना को पूरा करने में असमर्थ था जो उसके नियंत्रण से बाहर थीं। एचएसआईडीसी ने राज्य आयोग से अपील की। राज्य आयोग ने अपील (3) को खारिज कर दिया, जिस पर एचएसआईडीसी ने एनसीडीआरसी के समक्ष एक संशोधन याचिका दायर की, जिसे विलंब (4) के आधार पर खारिज कर दिया गया। [(3) दिनांक 29.04.2003 की प्रथम अपील संख्या

10101 (4) 2003 की पुनरीक्षण याचिका संख्या 3125 में ।]इस न्यायालय में एचएसआईडीसी की विशेष अनुमति याचिका सफल रही और 10.11.2003 (5) को एनसीडीआरसी को अपील सुनने और उसके गुण-दोष के आधार पर निपटाने का निर्देश दिया गया। [(5) सिविल अपील संख्या 5672/2004 में ।]

6. एनसीडीआरसी ने रिमांड के बाद एचएसआईडीसी के पुनरीक्षण आवेदन को मंजूरी दे दी।उसने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी द्वारा दिए गए आधार और दिए गए कारण अस्पष्ट और टाल-मटोल करने वाले थे और किसी विशेष तारीख या निर्माण को पूरा करने के लिए किसी समय सीमा का खुलासा नहीं करते हैं. यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलार्थी ने यह नहीं दिखाया कि क्या ठोस कदम उठाए गए थे और उसके आचरण और पत्राचार को मशीनों के निर्माण और गैर-संस्थापन को पूरा नहीं करने और समझौते के संदर्भ में उत्पादन शुरू नहीं करने के लिए एक उचित स्पष्टीकरण या पर्याप्त आधार नहीं माना जा सकता था.एनसीडीआरसी ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि भूखंड 29-12-1995 से 18-12-1998 तक शिकायतकर्ता के कब्जे में रहा।इंदु कक्कड़ बनाम हरियाणा राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड (6) में इस न्यायालय के निर्णय पर निर्भर करते हुए, जहां इस न्यायालय ने वर्तमान समझौते की धारा 6 के समान एक धारा का भरोसा किया, एनसीडीआरसी ने अभिनिर्धारित किया कि एचएसआईडीसी भूखंड को फिर से रिज़्यूम (resume) करने में उचित था.

अपीलकर्ता की दलीलें

7. श्री राजीव के गर्ग, अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने आग्रह किया कि अपीलार्थी ने आवंटन पत्र की किसी भी शर्तों का उल्लंघन नहीं किया और आवंटन पत्र के संदर्भ में उचित कदम उठाए.भूखंड के आवंटन के बाद (संख्या 182-एम, उद्योग विहार, चरण-4, गुड़गांव) उन्होंने सभी आवश्यक कदम उठाए जैसे:

(क) औद्योगिक विभाग से अपेक्षित प्रमाणपत्र प्राप्त करना

ख) विद्युत विभाग को विद्युत कनेक्शन प्रदान करने के लिए आवेदन करना जिसके लिए उसने अपेक्षित राशि एचएसईबी के पास जमा की थी

(ग) वित्तीय निगम के पास वित्तीय सहायता के लिए आवेदन करना।

हालांकि, सरकार की नीति में बदलाव के कारण, उसे मंजूरी नहीं दी गई, इसलिए, अपीलार्थी ने बाहर से इसकी व्यवस्था की.इस प्रकार, अपीलार्थी ने परियोजना के कार्यान्वयन के लिए सभी प्रभावी कदम उठाए जो उसके अधिकार और नियंत्रण में थे.

8. यह आग्रह किया गया कि अपीलकर्ता एक विधिवत रूप से योग्य इंजीनियर है, जो एक उद्यमी बनना चाहता था, और उसने एफएम रेडियो और ऑडियो के लिए घटकों के निर्माण के नए विचार पर काम किया। हालांकि, अनुमति देने में देरी और पूंजी जारी न करने के कारण कोई निर्माण नहीं हुआ।

9. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि एनसीडीआरसी का आक्षेपित आदेश त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि इसने इस तथ्य की अनदेखी की कि अपीलकर्ता को कोई अवसर प्रदान किए बिना रिज़मपशन (resumption) का आदेश जारी किया गया था; इसके अलावा, यह आदेश भी गलत था क्योंकि यह तार्किक नहीं था। विद्वान अधिवक्ता ने प्रबंध निदेशक, हरियाणा औद्योगिक विकास निगम व अन्य बनाम हरि ओम उद्यम और अन्य (7) मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया, इस तर्क के समर्थन में कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पालन किए बिना आवंटन को रद्द करना एचएसआईडीसी की कार्रवाई को दूषित करता है। [(7) प्रबंध निदेशक, हरियाणा औद्योगिक विकास निगम व अन्य बनाम हरि ओम उद्यम और अन्य 2009 (16) एससीसी 208।]

एचएसआईडीसी की दलीलें

10. हरियाणा के विद्वान अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री आलोक सांगवान ने इस अदालत से एनसीडीआरसी के निष्कर्षों में हस्तक्षेप न करने का आग्रह किया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि रिकॉर्ड दिखाएगा कि अपीलकर्ता को पर्याप्त अवसर दिया गया था, और उन्हें कारण बताओ नोटिस भी जारी किया गया था, जिसमें उनसे पूछा गया था कि प्लॉट पर औद्योगिक इकाई के निर्माण के लिए कदम क्यों नहीं उठाए गए। वकील ने पक्षकारों के बीच आदान-प्रदान किए गए कई पत्रों पर भरोसा किया। उन्होंने तर्क दिया कि अपीलकर्ता ने भूखंड पर औद्योगिक गतिविधि करने में कोई महत्वपूर्ण प्रगति या रुचि नहीं दिखाई।

11. श्री सांगवान ने कहा कि औद्योगिक क्षेत्रों में भूखंडों के आवंटन का उद्देश्य औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ावा देना है, विशेष रूप से योग्य इंजीनियरों द्वारा। उन्होंने कहा कि आवंटन आवेदकों द्वारा प्रस्तावित परियोजना के मूल्यांकन और उनकी व्यवहार्यता को ध्यान में रखते हुए किया जाता है। इस योजना का समग्र उद्देश्य जिसके तहत भूखंड आवंटित किए गए थे, औद्योगीकरण को बढ़ावा देना और इस प्रकार आर्थिक विकास को बढ़ावा देना और रोजगार सुनिश्चित करना था। अपीलार्थी की लगातार निष्क्रियता और कई अवसर प्रदान करने के बावजूद, इन उद्देश्यों को पूरा करने के लिए कोई भी झुकाव दिखाने में उसकी असमर्थता और सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि आवंटन से पांच साल की अवधि बीतने के बावजूद कोई भी पहल करने

में उसकी असमर्थता का अर्थ था कि वह निर्माण करने या किसी भी औद्योगिक गतिविधि के लिए भूखंड का उपयोग करने में दिलचस्पी नहीं रखता था, बल्कि इसके बजाय अनुमान लगाने और इसके मूल्य में वृद्धि होने की प्रतीक्षा करना था, और उसके बाद इसका निपटारा करना था.

12. विद्वान अधिवक्ता ने आवंटन पत्र में कई शर्तों पर भरोसा किया और कहा कि अपीलकर्ता न केवल यूनिट लगाने की दिशा में त्वरित और समय पर कार्रवाई करने के लिए बाध्य था, बल्कि आवंटन को कई शर्तों के साथ हेज (hedge) किया गया था, जिनमें से कई का उल्लंघन होने पर, रद्द करना शामिल है। इसलिए, भूखंड को फिर से रिज़्यूम (resume) करने में एचएसआईडीसी की कार्रवाई में कुछ भी घृणित या निंदनीय नहीं था।

विश्लेषण और तर्क

13. इस मामले में रिकॉर्ड से संकेत मिलता है कि अपीलकर्ता ने 28-02-1994 को औद्योगिक भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन किया था। उनके साक्षात्कार और उनके प्रत्यय पत्रों के सत्यापन के बाद, उन्हें 09-09-1994 को आशय पत्र जारी किया गया था। प्लॉट के संबंध में अंतिम भुगतान 06-09-1995 को किया गया था। बाद में अगले महीने 27-10-1995 को, एचएसआईडीसी और अपीलकर्ता के बीच एक समझौता निष्पादित किया गया जिसमें वह 2 वर्षों में परियोजना को पूरा करने के लिए सहमत हुए। समझौते में यह शर्त भी शामिल थी कि शुल्क का भुगतान करने पर विस्तार दिया जा सकता है। अपीलार्थी ने 29-12-1995 को भूखंड का कब्जा ले लिया। अपीलकर्ता को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया कि उसने 1997 में निर्माण पूरा क्यों नहीं किया और इकाई स्थापित नहीं की। यह नोटिस मिलने पर उन्होंने 12-02-1998 को जवाब दिया कि वे बुनियादी सुविधाओं की कमी के कारण इकाई शुरू नहीं कर सके। उन्होंने आरोप लगाया कि सड़क और बिजली की सुविधाएं पर्याप्त नहीं हैं, जिससे उनकी परियोजना बाधित हुई है। एचएसआईडीसी ने 23-03-1998 को फिर से अपीलार्थी को कारण बताओ नोटिस जारी किया। फिर से 29-04-1998 को, एचएसआईडीसी द्वारा एक और कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था, जिसमें अपीलकर्ता से उन कदमों को इंगित करने के लिए कहा गया था जो उसने औद्योगिक इकाई लगाने और उत्पादन शुरू करने के लिए उठाए थे। हालांकि, अपीलकर्ता ने स्पष्ट रूप से इस पर कोई प्रतिक्रिया नहीं दी। अंततः 18 सितम्बर, 1998 को एचएसआईडीसी ने सूचित किया कि उसने भूखंड को रिज़्यूम (resume) कर लिया है और आवंटन रद्द कर दिया है। इसने 1,66,425 की राशि एक चेक के माध्यम से वापस कर दी, जो अपीलार्थी को भेजा गया था।

इस सूचना के प्राप्त होने पर बाद वाले ने चेक स्वीकार नहीं किया और 06-10-1998 को इसे वापस कर दिया।

14. इस बीच, अपीलकर्ता ने 30-09-1998 को जिला उपभोक्ता फोरम, गुड़गांव से संपर्क किया। जिला उपभोक्ता फोरम ने 16-05-2000 को शिकायत की अनुमति दी और एचएसआईडीसी को रीज़म्पशन (resumption) आदेश वापस लेने का निर्देश दिया। इसने एचएसआईडीसी को यह भी निर्देश दिया कि वह किसी अन्य व्यक्ति को प्लॉट आवंटित न करे, एचएसआईडीसी को अपीलकर्ता को प्लॉट आवंटित करने की आवश्यकता का अनुपालन करने के लिए 3 महीने का समय दिया गया था। राज्य उपभोक्ता आयोग ने 29 अप्रैल, 2003 को एचएसआईडीसी की अपील खारिज कर दी थी। इसने देर से एनसीडीआरसी से संपर्क किया। 10-11-2003 को एनसीडीआरसी ने समय-बाधित के रूप में उसकी पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया। इसके बाद, एचएसआईडीसी ने इस अदालत का दरवाजा खटखटाया, जिसने इस मामले को 20-01-2004 के अपने आदेश द्वारा एनसीडीआरसी को मेरिट के आधार पर नए सिरे से विचार करने के लिए भेज दिया। आक्षेपित आदेश द्वारा, पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी गई।

15. जैसा कि पिछली चर्चा से पता चलता है कि अपीलार्थी के तर्क दोहरे हैं। पहला यह कि एचएसआईडीसी ने नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन किया, उसे सुनवाई की अनुमति नहीं दी और एकतरफा तरीके से आवंटन रद्द कर दिया। अतिरिक्त बिंदु यह था कि आवंटन के बाद पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया गया था और इन परिस्थितियों में रीज़म्पशन (resumption) की प्रतिकूल कार्रवाई से पहले कुछ न्यूनतम सुनवाई की जानी चाहिए थी। इस संबंध में यह भी आरोप लगाया गया था कि रद्द करने के आदेश में किसी प्रकार की सोच का खुलासा नहीं किया गया था; कोई कारण सामने नहीं आ रहा है। दूसरा महत्वपूर्ण तर्क यह दिया गया कि सड़कों, औद्योगिक क्षेत्र के समग्र विकास, बिजली की उपलब्धता और अन्य सुविधाओं जैसी आवश्यक बुनियादी सुविधाओं के अभाव में, एचएसआईडीसी अपीलकर्ता या किसी अन्य आवंटी से निर्धारित समय के भीतर, यानी दो साल के भीतर भूखंड का निर्माण करने की उम्मीद नहीं कर सकता था।

16. एचएसआईडीसी द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में किए गए आवंटन में कई शर्तें शामिल हैं। एचएसआईडीसी और अपीलकर्ता ने 27-10-1995 को एक समझौता किया। अनुबन्ध की धारा 4(iii) में प्रावधान है कि आवंटी को तब तक कब्जा का अधिकार प्राप्त रहेगा जब तक वह अनुबन्ध में निहित आवंटन के सभी नियमों व शर्तों का अनुपालन करता है। धारा 6 जो वर्तमान संदर्भ में महत्वपूर्ण है वह इस प्रकार है:

"6. यह कि आवंटी 6 महीने की अवधि के भीतर उपर्युक्त उद्योग की स्थापना के लिए भवन निर्माण स्थल पर निर्माण कार्य शुरू करेगा और कब्जे की तारीख से डेढ़ साल के भीतर इसका निर्माण कार्य पूरा करेगा। इस संबंध में टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग द्वारा समय-समय पर दिए गए निर्देशों के अनुसार और निदेशक टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग या इस संबंध में उनके द्वारा विधिवत अधिकृत किसी अधिकारी द्वारा अनुमोदित नियमों के अनुसार उनकी योजनाएं/नक्शे बनाये जायेंगे।

इसके अलावा, आवंटी को निर्माण और संस्थापन तथा मशीनरी का काम पूरा करना होगा और अनुमेय कवर क्षेत्र के न्यूनतम 25 प्रतिशत का निर्माण करने के बाद कब्जे की तारीख से 2 वर्ष की अवधि के भीतर उत्पादन शुरू करना होगा, अन्यथा प्लॉट को निगम द्वारा फिर से रिज़्यूम (resume) किया जाएगा।

बशर्ते कि इस योजना को तब तक लागू नहीं किया गया माना जाएगा जब तक कि आबंटित व्यक्ति उपर्युक्त अवधि के भीतर संबंधित एस्टेट की अनुमोदित जोनिंग योजना के अनुसार भूखंड के स्वीकृत कवर क्षेत्र के कम से कम 25 प्रतिशत की सीमा तक निर्माण पूरा करने के बाद वाणिज्यिक उत्पादन शुरू नहीं कर देता है और ऐसा करने से विफल होने पर, प्लॉट निगम द्वारा फिर से रिज़्यूम कर लिए जाने (की संभावना) के अधीन होगा।

हालांकि, निगम को परियोजना की प्रगति/कार्यान्वयन के बारे में आवंटी से हर 6 महीने में आवधिक रिपोर्ट मांगने का अधिकार होगा और अगर आवंटी की सुनवाई के बाद निगम की राय है कि प्रगति असंतोषजनक है तो वह भूखंड को फिर से रिज़्यूम (resume) करने का आदेश दे सकता है।

निर्धारित अवधि के भीतर इकाई स्थापित करने के लिए आबंटिती के नियंत्रण से परे कारणों की स्थिति में/निगम मामले के गुण-दोष के आधार पर उपयुक्त विस्तार प्रदान कर सकता है। हालांकि, इस तरह का विस्तार निगम के नियमों/नीति के अनुसार शुल्क के भुगतान पर दिया जाएगा।

17. इसके अलावा, अन्य अनिवार्य शर्तें थीं जैसे कि रखरखाव शुल्क का नियमित भुगतान, आनुपातिक संरक्षण शुल्क, आनुपातिक बाहरी विकास शुल्क जो एचएसआईडीसी द्वारा निर्धारित किया जा सकता है और

महत्वपूर्ण शर्त यह है कि आवंटी अपने संविधान को नहीं बदल सकता है और यदि ऐसा होता है, तो किसी भी स्थिति में इसकी हिस्सेदारी 51 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। इसी तरह, भूखंड के हस्तांतरण के लिए आवंटी के किसी भी अनुरोध पर विचार किया जा सकता है, जहां अंतिम आवंटन पत्र जारी किया गया था और परियोजना पूरी हो चुकी थी और एचएसआईडीसी द्वारा अनुमोदित थी। स्थानांतरण पर प्रतिबंध इस शर्त के अधीन था कि एचएसआईडीसी के पास इस संबंध में अंतिम निर्णय लेने या अनुमोदन देने का अधिकार था।

18. औद्योगिक क्षेत्रों का विकास, आजीविका प्रदान करने के उद्देश्य से उद्योगों को बढ़ावा देने और इसकी अर्थव्यवस्था के विकास के लिए राज्य की समग्र परियोजना का हिस्सा था। इसलिए, एचएसआईडीसी सही ढंग से तर्क देता है कि आवंटन पत्र में शर्त कि आवंटियों को अपनी संबंधित परियोजनाओं का निर्माण करने और इसे शुरू करने की आवश्यकता थी, अनिवार्य/अत्यावश्यक था। अपीलकर्ता ने भी एक परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी, जिसमें एक एफएम रेडियो और ऑडियो घटक निर्माण इकाई स्थापित करने का प्रस्ताव था। इस परियोजना का मूल्यांकन किया गया, उनका साक्षात्कार लिया गया और इसकी व्यवहार्यता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के बाद, एचएसआईडीसी ने प्लॉट आवंटित किया। इस तथ्य का कोई खंडन नहीं है कि आवंटिती ने प्रस्तावित इकाई की स्थापना की दिशा में कोई कदम नहीं उठाया। जिला उपभोक्ता फोरम के समक्ष उनकी दलील थी कि सड़क और बाहरी विकास जैसी ढांचागत सुविधाएं नहीं आई हैं। उनका दावा है कि उन्होंने बिजली कनेक्शन के लिए आवेदन किया है। दूसरी ओर, किसी कारखाने या औद्योगिक इकाई के निर्माण की किसी योजना की ओर संकेत करने के लिए-आज तक-रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है। उन्होंने अनुमोदन के लिए किसी भी योजना की आपूर्ति नहीं की और न ही उन्होंने कभी अपनी प्रस्तावित औद्योगिक इकाई के लिए आवश्यक मशीनरी और उपकरण खरीदने की इच्छा दिखाई। कर पंजीकरण आदि जैसे अन्य कदम भी नहीं दिखाए गए हैं। इन परिस्थितियों में, यह न्यायालय जो निष्कर्ष निकालने के लिए मजबूर है, वह यह है कि अपीलकर्ता हमेशा से ही निष्ठाहीन था और शायद उसका कभी भी औद्योगिक परियोजना को आगे बढ़ाने और स्थापित करने का इरादा नहीं था, जिसे उसने एचएसआईडीसी को अपने भूखंड के आवंटन के आधार के रूप में प्रस्तावित किया था।

19. इंदु कक्कड़ मामले में इस न्यायालय के निर्णय ने निष्कर्ष निकाला था कि (उस मामले में) पक्षकारों के बीच किए गए समझौते की धारा 7 बाध्यकारी थी। उस शर्त में उद्योग की स्थापना के लिए भवन का निर्माण, जिसके संबंध में अपीलकर्ता को भूमि आवंटित की गई थी, छह महीने की अवधि के भीतर शुरू करने की

आवश्यकता थी।निर्माण कार्य आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से दो वर्ष के भीतर पूरा किया जाना था।चूंकि अपीलकर्ता निर्धारित समय के भीतर निर्माण शुरू करने में विफल रहा, इसलिए कारण बताओ नोटिस जारी किया गया कि समझौते के अनुसार प्लॉट को फिर से क्यों न रिज़्यूम (resume) कर लिया जाये ; यह चुनौती में था और संपत्ति अधिनियम, 1882 के हस्तांतरण की धारा 11 पर निर्भरता रखी गयी थी। इस न्यायालय ने निम्नलिखित तरीके से दलील को अस्वीकार किया:

“16. हालांकि, आवंटी ने निचली अदालत के समक्ष दलील दी है कि टी पी अधिनियम की धारा 11 के मद्देनजर समझौते की धारा 7 लागू नहीं की जा सकती है, लेकिन हमारे अनुसार, इस विवाद को उचित रूप से खारिज कर दिया गया था क्योंकि हस्तांतरण के विलेख ने दिए गए प्लॉट के संबंध में आवंटी के पक्ष में कोई पूर्ण हित पैदा नहीं किया था।हस्तांतरण के लिए स्थानांतरित संपत्ति में उसके हित से निपटने के लिए हस्तांतरित/स्थानांतरित की गई संपत्ति के उपभोग के विशेष तरीके के संबंध में "जैसे कि ऐसा कोई निर्देश न हो", हस्तांतरण लिखत में इस बात का सबूत होना चाहिए कि हस्तांतरित करने वाले के पक्ष में पूर्ण हित सृजित किया गया है।यह धारा इस सिद्धांत पर टी पी अधिनियम की धारा 11 से स्पष्ट रूप से निर्भर करती है कि कोई भी शर्त जो सृजित हित के प्रतिकूल है वह निरर्थक है और जब संपत्ति पूरी तरह से हस्तांतरित की जाती है, तो इसे इसकी सभी, यानी संपत्ति के संबंध में कानूनी अधिकारों, के साथ किया जाना चाहिए। इसके अलावा, टी पी अधिनियम की धारा 31 उपर्युक्त विवाद को पूरा करने के लिए पर्याप्त है।इस धारा में प्रावधान किया गया है कि "संपत्ति के हस्तांतरण पर इस शर्त के साथ एक हित सृजित किया जा सकता है कि यदि कोई निर्दिष्ट अनिश्चित घटना होती है या यदि कोई निर्दिष्ट अनिश्चित घटना नहीं होती है तो इसका अस्तित्व समाप्त हो जाएगा।"

(ख) इस धारा का दृष्टांत स्थिति को स्पष्ट करता है और यह कहता है:

(ख) ए एक खेत को बी को स्थानांतरित करता है, बशर्ते कि, यदि बी हस्तांतरण की तारीख के तीन वर्ष के भीतर इंग्लैंड नहीं जाएगा तो खेत में उसका हित समाप्त हो जाएगा।बी निर्धारित अवधि के भीतर इंग्लैंड नहीं जाता है।खेत में उसका हित समाप्त हो जाता है।

17. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 32 "इसके लिए कि यह शर्त विधिमान्य हो कि हित के अस्तित्व का अंत हो जाएगा, यह आवश्यक है कि वह घटना, जिससे वह सम्बन्धित है, ऐसी हो जो हित के सृजन की शर्त विधितः हो सकती है।" यदि शर्त अमान्य है, तो इसे सृजित हित के क्रिस्टलीकरण के लिए पूर्ववर्ती शर्त के रूप में स्थापित नहीं किया जा सकता है। यह शर्त कि औद्योगिक इकाई एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर स्थापित की जाएगी, जिसके विफल होने पर हित समाप्त हो जाएगा, एक वैध शर्त है। पक्षकारों के बीच समझौते की धारा 7, इसलिए, विधिमान्य है और उसके पक्षकारों पर बाध्यकारी है।"

20. इस न्यायालय की राय में हरि ओम का विनिश्चय किसी भी तरह से अपीलार्थी की सहायता नहीं करता है। इस मामले में अदालत ने कई अपीलों पर सुनवाई की थी। मुख्य अपील में, आवंटन 20.12.2001 को किया गया था, हालांकि वास्तविक कब्जा 08.12.2003 को सौंप दिया गया था। अपीलार्थी ने उसके बाद, भवन योजना के अनुमोदन के लिए आवेदन किया, जो एचएसआईडीसी द्वारा 20.03.2004 को दिया गया था। औद्योगिक इकाई का निर्माण मई 2005 में पूरा हो गया था। इस बीच, आवंटन की शर्तों का अनुपालन न करने का आरोप लगाते हुए, 03 मार्च 2005 को भूखंड को फिर से रिज़्यूम (resume) कर लिया गया था। इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने रिज़म्पशन (resumption) के आदेश को रद्द कर दिया था। इस अदालत ने एचएसआईडीसी के इस तर्क को खारिज कर दिया कि रिट कार्यवाही बनाए रखने योग्य नहीं थी, और यह कि तथ्यों और परिस्थितियों में, रिज़म्पशन (resumption) को रद्द करना उचित था।

21. औद्योगिक भूखंडों के विकास और उन्हें योग्य आवेदकों को आवंटित करने के पीछे का विचार आर्थिक विकास को बढ़ावा देने के लिए एक उत्प्रेरक के रूप में कार्य करना है; एचएसआईडीसी के कार्यों का वर्णन करते हुए इस पहलू को हरिओम में निम्नलिखित तरीके से रेखांकित किया गया था:

"4। [...] इसका मुख्य कार्य हरियाणा राज्य से संबंधित औद्योगिक भूखंडों का आवंटन है। इसकी स्थापना आर्थिक विकास को बढ़ावा देने और औद्योगीकरण की गति को तेज करने के लिए उत्प्रेरक के रूप में की गई थी। यह न केवल सावधि ऋण के माध्यम से औद्योगिक संस्थाओं को वित्तीय सहायता प्रदान करता है, बल्कि औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के लिए बुनियादी ढांचे का भी विकास करता है। निगम रणनीतिक स्थानों पर औद्योगिक संपदाओं के विकास में भी निवेश करता है। अपने कार्यों के तहत यह उद्यमियों को अपने उद्योग स्थापित करने के लिए "न लाभ न हानि" के आधार पर औद्योगिक भूखंडों का आवंटन भी करता है।

निगम के अनुसार उद्यमी योग्य होने चाहिए। इस उद्देश्य के लिए, यह इस सिद्धांत को ध्यान में रखता है कि भूमि का आवंटन उन सट्टेबाजों को नहीं किया जाना चाहिए जो कीमतों में वृद्धि पर उच्च रिटर्न प्राप्त करने के लिए संपत्ति में निवेश करते हैं।"

22. वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले चर्चा की गई है, तथ्य स्पष्ट हैं; अपीलकर्ता ने अपनी इकाई शुरू करने के लिए कभी कोई वास्तविक प्रयास नहीं किया। इस बात का खुलासा करने के लिए कोई सामग्री नहीं है कि कम से कम तीन कारण बताओ नोटिस प्राप्त होने पर, अपीलकर्ता ने (एक औद्योगिक इकाई स्थापित करने के लिए) सौदेबाजी के अनुरूप कदम उठाने में कोई तात्कालिकता दिखाई। इस न्यायालय का निष्कर्ष यह है कि आबंटिती का इरादा शायद कभी भी कोई औद्योगिक इकाई स्थापित करने का नहीं था, इसके विपरीत उसके वादे के बावजूद, और प्लॉट से सट्टेबाजी से निपटना था। इन तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का मत है कि आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

23. उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय यह अभिनिर्धारित करने में न्यायोचित होगा कि अपीलार्थी केवल 1,66,425/- रुपये की राशि के रिफंड का हकदार है, जो प्लॉट के लिए भुगतान किया गया था। हालांकि, इस तथ्य से इनकार नहीं किया जा सकता कि उन्हें जारी किया गया चेक वापस कर दिया गया था और एचएसआईडीसी को इन वर्षों में उन पैसों का लाभ मिला था। इन परिस्थितियों में एचएसआईडीसी को 18.09.1998 से अब तक 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज के साथ 1,66,425 रुपये की राशि वापस करने का निर्देश दिया गया है। राशि का भुगतान आज से छह सप्ताह के भीतर अपीलकर्ता को किया जाएगा।

24 अपीलें खारिज कर दी जाती हैं, लेकिन पिछले पैराग्राफ में निहित निर्देशों के अधीन रहते हुए, लागत/खर्च पर कोई आदेश नहीं होगा।

..... जे. [एस. रवींद्र भट्ट]

.... जे. [दीपांकर दत्ता]

नई दिल्ली।

27 फरवरी, 2023।

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