[2018] 12 एससीआर. 608

दलीप सिंह एवं अन्य

बनाम

हरियाणा राज्य एवं अन्य
(सिविल अपील संख्या 2018 की 10718)

25 अक्टूबर, 2018

[आर. भानुमति और इंदिरा बनर्जी, न्यायाधीशगण]

*हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977:धारा 17 (4)–भूखंड की पुनः प्राप्ति–औद्योगिक भूखंड का आवंटन, हालांकि लगभग 20 वर्षों की अवधि के लिए आबंटित व्यक्ति द्वारा उत्पादन शुरू नहीं किया गया–संपदा अधिकारी द्वारा भूखंड की पुनः प्राप्ति–प्राधिकरणों और उच्च न्यायालय द्वारा सही ठहराया गया– के साथ हस्तक्षेप–अभिनिर्धारित: नहीं बुलाया गया–न्यायालय भूमि को पुनः प्राप्ति करने के निरसन में केवल तभी हस्तक्षेप कर सकता है जब कार्यपालिका ने अपने कर्तव्य का पालन नहीं किया है या प्रक्रिया का उल्लंघन करते हुए कार्य किया है–आवंटन के नियम और शर्तें स्पष्ट रूप से निर्धारित करती हैं कि हस्तांतरण की किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, संपदा अधिकारी धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनर्प्राप्ति कर सकता है।–भूखंड को **पुनः प्राप्त** करने का आदेश आवंटन आदेश के नियमों और शर्तों के अनुसार था और उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण प्राधिकरण के आदेश में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया–इसके अलावा, भूमि/औद्योगिक भूखंड अब बहुत दुर्लभ हो गए हैं, जो वर्तमान संपदा प्रबंधन प्रक्रिया द्वारा शासित हैं, आवंटनकर्ता यह तर्क देकर पुनः प्राप्ति के निरसन की मांग नहीं कर सकते हैं कि वे वर्तमान बाजार दर का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।*

याचिका खारिज करते हुए न्यायालय द्वारा

अभिनिर्धारित: मेसर्स एस. डी. के प्रबंध निदेशक के रूप में आर. एन. को औद्योगिक भूखंड का आवंटन न केवल हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होता है, बल्कि हरियाणा राज्य की औद्योगिक नीति के प्रावधानों द्वारा भी नियंत्रित होता है।आबंटन भी आबंटन के नियमों और शर्तों के अधीन था।आबंटन के खंड (18) के अनुसार, आबंटित व्यक्ति को कब्जे की पेशकश की तारीख से दो साल के भीतर निर्माण पूरा करना होता है।खंड (11) में कहा गया है कि हस्तांतरण की किसी अन्य शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, संपदा अधिकारी हुडा अधिनियम 1977 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनर्प्राप्ति कर सकता है। स्वीकृत रूप से अपीलकर्ताओं ने आवंटन और कब्जा परदे किए जाने के बाद बीस वर्षों तक भूखंड पर औद्योगिक उत्पादन शुरू नहीं किया है।ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी कारण दर्शाओ नोटिस जारी होने के बाद ही जागे हैं।जाहिर है, भूखंड के आवंटन की शर्त का उल्लंघन हुआ है।

1.2 कारण दर्शाओ नोटिस के जवाब में, एक आर. एस. ने खुद को जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी होने का दावा करते हुए जवाब दायर किया।उक्त जवाब में, आर. एस. (जी. पी. ए.) ने एकल मालिक की बीमारी या अक्षमता के बारे में कुछ नहीं कहा है।उक्त जवाब में, आर. एस. (जी. पी. ए.) ने केवल भवन का निर्माण

न करने और उत्पादन न करने का बहाना लेते हुए कहा कि मूल दस्तावेज जैसे आवंटन पत्र; कब्जा पत्र; अदेय प्रमाण पत्र; परिवहन विलेख; व्यवसाय प्रमाण पत्र; और भवन योजनाएं गायब थीं और उन्होंने प्रासंगिक दस्तावेजों की डुप्लिकेट प्रतियां जारी करने के लिए कहा है; और यह कि वे लापता दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर भवन का निर्माण करेंगे।यह समझ में नहीं आता है कि उक्त आर. एस. (जी. पी. ए.) को लापता दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर भवन का निर्माण का वचन क्यों देना चाहिए।

1.3 राज्य के औद्योगिक विकास और आर्थिक विकास को सुनिश्चित करने और पर्याप्त रोजगार के अवसर पैदा करने के इरादे से आबंटितों/उद्यमियों को प्रोत्साहन प्रदान करने के उद्देश्य से बहुत ही उचित दरों/रियायती दरों पर औद्योगिक भूखंड आवंटित किए गए थे।ये आवंटन न केवल हुडा अधिनियम, 1977 के नियमों और विनियमों के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होते हैं, बल्कि राज्य की औद्योगिक नीति के प्रावधानों द्वारा भी नियंत्रित होते हैं।भवन का निर्माण और उत्पादन शुरू करना आवंटन के आदेश के नियमों और शर्तों का अभिन्न अंग है।आर्थिक विकास और पर्याप्त रोजगार सृजन के दोहरे उद्देश्यों के साथ सरकारी औद्योगिक नीति के आधार पर औद्योगिक भूखंडों के इस तरह के आवंटन में, विशेष रूप से आवंटन के बाद बीस लंबे वर्षों के लिए आवंटन के नियमों और शर्तों का पालन न करने के बारे में अपीलार्थियों के मामले पर विचार करने के लिए सहानुभूति आधार नहीं हो सकती है।अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकरण के साथ–साथ उच्च न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष निकालने में त्रुटि नहीं की है कि आबंटन के बाद बीस वर्षों तक इमारतों का निर्माण नहीं किया गया था।यदि भवन का निर्माण वास्तव में पूरा हो गया होता, तो अपीलकर्ता बहुत अच्छी तरह से पूर्णता प्रमाण पत्र दाखिल कर सकते थे; लेकिन ऐसा नहीं किया गया।

1.4 यह मानते हुए भी कि कुछ अन्य आबंटियों के लिए भूखंड को पुनः प्राप्त करने का आदेश रद्द/रद्द कर दिया गया था, अपीलार्थी व्यवहार की समानता का दावा नहीं कर सकते।अनुच्छेद 14 एक सकारात्मक अवधारणा है और इसे एक नागरिक द्वारा नकारात्मक तरीके से लागू नहीं किया जा सकता है।

उड़ीसा राज्य और एक अन्य बनाम ममता मोहंती (2011) 3 एससीसी 436:[2011] 2 एस. सी. आर. 704–संदर्भित।

1.5 जब औद्योगिक भूखंडों का आवंटन संपदा प्रबंधन प्रक्रिया–ई. एम. पी. द्वारा नियंत्रित किया जाता है, तो अपीलार्थियों की इस प्रार्थना पर विचार नहीं किया जा सकता है कि वे औद्योगिक भूखंड के लिए वर्तमान बाजार दर का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।आर. एन. को औद्योगिक भूखंड का आवंटन मैसर्स एस. डी. के प्रबंध निदेशक के रूप में किया गया था। इस प्रकार, भूखंड साझेदारी फर्म को आवंटित किया गया था।अपीलार्थी केवल इस तथ्य के अलावा कि वे आर. एन. के कानूनी उत्तराधिकारी हैं, यह दर्शित नहीं कर पाए हैं कि वे साझेदारी फर्म के स्थान पर कैसे आए। औद्योगिक भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन करते समय, आवेदक को शुरू किए जाने वाले उद्योग के प्रकार, कानून के तहत यदि आवश्यक हो तो लाइसेंस, परियोजना रिपोर्ट, परियोजना की अनुमानित लागत, परियोजना को पूरा करने में आवश्यक समय के बारे में विवरण, आवश्यक कर्मचारियों का विवरण, धन के स्रोत आदि के बारे में सभी तथ्यों का स्पष्ट रूप से खुलासा करना होगा। इस प्रकार प्रस्तुत परियोजना को इसकी व्यवहार्यता पर विचार करने के बाद सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाता है।फिर आवेदकों को निर्धारित अवधि के भीतर अन्य औपचारिकताओं को पूरा करने की शर्त के साथ आशय पत्र/अनंतिम आवंटन पत्र जारी

किया जाता है और औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद, आवेदक के पक्ष में नियमित आवंटन पत्र जारी किया जाता है।स्वीकृत परियोजना के अनुसार उत्पादन का उपक्रम औद्योगिक भूखंडों के आवंटन की नींव है जिसका दोहरा उद्देश्य आर्थिक विकास और रोजगार के अवसर पैदा करना है।इन वर्षों में राज्य में महत्वपूर्ण परिवर्तन हुए हैं और आर्थिक विकास हुआ है।भूमि/औद्योगिक भूखंड अब बहुत दुर्लभ होते जा रहे हैं, जो वर्तमान ई. एम. पी. द्वारा शासित हैं, अपीलकर्ता भुमि की पुनर्प्राप्ति आदेश को निरस्त करने की मांग यह तर्क देकर नहीं कर सकते हैं। कि वे वर्तमान बाजार दर का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।

1.6 न्यायालय भूमि की पुनर्प्राप्ति आदेश निरस्त करने में केवल तभी हस्तक्षेप कर सकता है जब कार्यपालिका ने अपने कर्तव्य का पालन नहीं किया हो या प्रक्रिया का उल्लंघन करते हुए कार्य किया हो। आवंटन के नियम और शर्तें स्पष्ट रूप से निर्धारित करती हैं कि हस्तांतरण की किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, संपदा अधिकारी हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनःप्राप्त कर सकता है। भूखंड को पुनर्प्राप्त करने के आदेश आवंटन आदेश के नियमों और शर्तों के अनुसार है, और उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण प्राधिकरण के आदेश में हस्तक्षेप करने से सही रूप से इनकार कर दिया।अपीलार्थी उच्च न्यायालय और पुनरीक्षण प्राधिकरण सहित सभी मंचों के समक्ष असफल रहे हैं, अतः भूखंड को पुनः प्राप्त करने के आदेश में कोई गंभीर दुर्बलता या अवैधता नहीं है।

अनूप चौहान बनाम वित्त आयुक्त एवं सचिव और अन्य 2008 का सी.डब्ल्यू.पी. क्र. 15672; *हरियाणाशहरी विकास प्राधिकरण, फरीदाबाद और एक अन्य बनाम श्रीमती मनु गुप्ता और अन्य* 2012 का आर.एस.ए. क्र. 908– संदर्भित।

टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड बनाम यू.टी. चंडीगढ़ और अन्य (2004) 2 एससीसी 130:[2003] 6 पूरक। एससीआर 1235–विभेदित ।

संदर्भित न्याय निर्णयन

[2003] 6 पूरक।एस. सी. आर. 1235	से विभेदित	पैरा 16
[2011] 2 एस. सी. आर. 704	से संदर्भित	पैरा 19

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2018 की सिविल अपील संख्या 10718.

सी.डब्ल्यू.पी. सं. 2014 के 19256 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 16.09.2014 के निर्णय और आदेश से।

निदेश गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री कविता वाडिया, अपीलार्थियों की ओर से अधिवक्ता।

गौतम शर्मा, मनीष पालीवाल, विश्व पाल सिंह, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगण उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय दिया गया, द्वारा–

आर. भानुमति, न्यायाधीश 1. अनुमति दी गई।

2. यह अपील 2014 में सी. डब्ल्यू. पी. No.19256 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 16.09.2014 के आदेश से उत्पन्न होती है और जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया, जिससे मैसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स को आवंटित औद्योगिक भूखंड No.306, औद्योगिक क्षेत्र, चरण–II, पंचकुला के पुनः प्राप्ति करने के अधिकारियों के आदेशों को बरकरार रखा गया।

3. जिस मामले के कारण यह अपील दायर की गई, उसके संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि औद्योगिक प्लॉट No.306, औद्योगिक क्षेत्र, चरण–II, पंचकूला, रवींद्र नाथ को मैसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स के प्रबंध निदेशक की उनकी हेसियात में मेमो No.21015 दिनांक 25.07.1984 के माध्यम से आवंटित किया गया था और उक्त प्लॉट का कब्जा 19.09.1984 पर दिया गया था।आबंटन पत्र हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) अधिनियम, 1977 के प्रावधानों और समय–समय पर संशोधित नियमों और विनियमों और हरियाणा राज्य की औद्योगिक नीति के अधीन था।आबंटन पत्र के नियम और शर्तें, विशेष रूप से शर्त No.18, आबंटित व्यक्ति को भवन के निर्माण को नियंत्रित करने वाली आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद कब्जे की पेशकश की तारीख से दो साल के भीतर आवंटित भूखंड पर निर्माण पूरा करना आवश्यकता होता है; अन्यथा भूखंड पुनः प्राप्ति के लिए उत्तरदायी था और उस के संबंध में जमा की गई राशि के पूरे या किसी भी हिस्से को हुडा अधिनियम, 1977 के प्रावधानों के अनुसार जब्त किया जा सकता है।

4. चूंकि आबंटित रविंदर नाथ (एन. आर. आई.) ने आबंटन के नियमों और शर्तों का पालन नहीं किया और निर्धारित समय के भीतर उत्पादन शुरू नहीं किया, दिनांक 26.08.2003 को आबंटित व्यक्ति को हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 (4) के तहत कारण बताओ नोटिस जारी किया गया।पावर ऑफ अटॉर्नी होने का दावा करने वाले राकेश सरना ने दिनांकित 14.11.2003 का जवाब भेजते हुए कहा कि मूल दस्तावेज गायब हैं और डुप्लिकेट प्रतियां जारी करने का अनुरोध किया।उक्त उत्तर में उक्त राकेश सरना (जी. पी. ए.) ने कहा कि वे "*लापता दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर भवन का निर्माण करेंगे*"। प्राप्त उत्तर से संतुष्ट नहीं होने के कारण, आवंटनकर्ता को मेमो दिनांक 06.01.2004 के माध्यम से व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर दिया गया था।उक्त राकेश सरना (जी. पी. ए.) उपस्थित हुए और लिखित उत्तर दिया। हुडा के कनिष्ठ अभियंता द्वारा उक्त जवाब दिनांकित 14.11.2003 और रिपोर्ट के अवलोकन पर हुडा के एस्टेट अधिकारी ने निर्धारित किया कि आबंटित व्यक्ति पर्याप्त अवसरों के दिए जाने के बावजूद उत्पादन शुरू करने में विफल रहा। और आदेश दिनांक 25.02.2004 के माध्यम से भूखंड को पुनः प्राप्त किया गया और प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत जब्त कर लिया गया।

5. प्लॉट को पुनःप्राप्त करने के आदेश से व्यथित होकर, रबिंदर नाथ की पत्नी सत्यवती ने अपने जी. पी. ए. राकेश सरना के माध्यम से हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 (5) के तहत अपीलीय प्राधिकरण–प्रशासक, हुडा के समक्ष अपील दायर की। उक्त अपील के लंबित रहने के दौरान दिनांक 07.03.2006 को इस आशय का आवेदन प्रस्तुत किया गया कि अपीलयर्थी दिनांक 03.10.2005 को मृत्यु हो गई अपीलार्थी सत्यवती ने अपने चार बच्चों अर्थात् अपीलार्थियों के पक्ष में दिनांक 02.09.2005 की वसीयत छोड़ दी थी।उक्त आवेदन को अनुमति दी गई और अपीलार्थियों को पक्षकारों के रूप में शामिल किया गया।प्रत्यर्थी No.3– प्रशासक, हुडा द्वारा दिनांकित 11.01.2008 के आदेश के माध्यम से अपील को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि अपीलकर्ताओं ने निर्माण के साथ–साथ विचाराधीन

भूखंड पर उत्पादन शुरू नहीं किया था और अपीलकर्ता बीस वर्षों के लंबे समय तक निर्माण के साथ–साथ उत्पादन शुरू नहीं करने का एक भी कारण नहीं दे पाए हैं।यह अभिनिर्धारित किया गया कि पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा बताए गए कारण कि मूल कागजात सितंबर, 2003 में कहीं खो गए थे, बीस साल की देरी को समझाने के लिए कोई वजन नहीं रखते हैं।

6. अपीलकर्ताओं ने हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 30 (2) के तहत हरियाणा सरकार के प्रधान सचिव, नगर और ग्राम योजना और शहरी संपदा विभाग (पुनरीक्षण प्राधिकरण) के समक्ष दिनांक 11.01.2008 के अपीलीय प्राधिकरण के आदेश पर आक्षेप किया था और इसे निम्नलिखित आधारों पर दिनांक 15.04.2014 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया थाः–

- कि औद्योगिक भूखंड का आवंटन बेरोजगारों के लिए रोजगार पैदा करने और राज्य के आर्थिक विकास को ध्यान में रखते हुए रियायती दरों पर किया गया था और आवंटनकर्ता ने आवंटन और कब्जे की डिलीवरी की तारीख से बीस साल तक उत्पादन शुरू नहीं करके ऐसे औद्योगिक भूखंड के आवंटन के उद्देश्य को विफल कर दिया है;
- कि अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत किया गया पुनरीक्षण एक वर्ष और तीन महीने की देरी के बाद दायर की गई होने से अवधि वाह्य है, और वह भी देरी की माफी के लिए किसी भी आवेदन के बिना;
- यह कि प्लॉट मेसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स को आवंटित किया गया था और अपीलकर्ता यह नहीं दिखा सके कि उन्होंने फर्म के स्थान पर कैसे कदम रखा और यह अपीलकर्ताओं का घटना कार्य फर्म के भागीदारों के कानूनी उत्तराधिकारियों को बाहर रख कर प्लॉट को हथिया लेने का था।

7. पुनरीक्षण को खारिज किए जाने से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2014 की रिट याचिका (सी) No.19256 दायर की, जिसे दिनांक 16.09.2014 के विवादित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया।उच्च न्यायालय ने कहा कि जैसा कि पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा उचित रूप से देखा गया है, भूखंड को उचित समय के भीतर उत्पादन या औद्योगिक गतिविधियों को शुरू करने के उद्देश्य से रियायती मूल्य पर आवंटित किया गया था, जिससे बेरोजगार युवाओं के लिए रोजगार पैदा होगा और देश के आर्थिक विकास को बढ़ाने के अलावा सरकारी खजाने के लिए देय करों के रूप में राजस्व भी उत्पन्न होगा।उच्च न्यायालय ने कहा कि आवंटन के बाद इतने लंबे समय तक उत्पादन शुरू करने में आवंटनकर्ता की विफलता ने भूखंड के आवंटन के उद्देश्य को विफल कर दिया।

8. हमने अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित वरिष्ठ वकील श्री निधेश गुप्ता और उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री गौतम शर्मा को सुना है और अभिलेख पर रखे गए विवादित आदेश और सामग्री का अध्ययन किया है।

9. शुरुआत में भी, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि मेसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स के प्रबंध निदेशक, आवंटी के अपीलकर्ता–कानूनी उत्तराधिकारी एस्टेट अधिकारी, अपीलीय प्राधिकरण और पुनरीक्षण प्राधिकरण के समक्ष और उच्च न्यायालय के समक्ष भी असफल रहे।सभी प्राधिकरणों के साथ–साथ उच्च न्यायालय ने समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए कि आवंटनकर्ता ने आवंटन की तारीख से बीस वर्षों तक उत्पादन शुरू नहीं किया है और 2004 में पुनः प्राप्त करने का आदेश पारित होने तक कब्जा नहीं सौंपा है और भवन का निर्माण भी नहीं किया गया था और आवंटन के नियमों और शर्तों का उल्लंघन किया गया था

और उत्पादन शुरू न करने से ऐसे औद्योगिक भूखंडों के आवंटन का उद्देश्य ही विफल हो गया था।विचार के लिए प्रश्न यह है कि क्या प्राधिकरणों और उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए ऐसे समवर्ती निष्कर्ष किसी गंभीर दुर्बलता से ग्रस्त होकर इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किए जाने योग्य है।

10. आर्थिक विकास और पर्याप्त रोजगार उत्पन्न करने के दोहरे उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए सतत आधार पर तेजी से औद्योगिक विकास सुनिश्चित करने के लिए, उक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए औद्योगिक संपदाओं/क्षेत्रों की स्थापना की गई थी, हरियाणा राज्य द्वारा औद्योगिक नीति बनाई गई थी जिसका उद्देश्य क्षेत्रीय विकास को संतुलित करना था।विभिन्न औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद, औद्योगिक प्लॉट No.306, औद्योगिक क्षेत्र, चरण–II, पंचकूला को दिनांकित 25.07.1984 पत्र के माध्यम से आवंटित किया गया था और इसका कब्जा 19.09.1984 पर दिया गया था।अनुमोदित परियोजना के अनुसार उत्पादन की गारंटी औद्योगिक भूखंडों के आवंटन की नींव है।ये भूखंड बहुत ही उचित रियायती दर पर आवंटित किए जाते हैं। औद्योगीकरण और रोजगार के अवसरों में वृद्धि को प्रोत्साहित करने के इरादे से आबंटितों/उद्यमियों को प्रोत्साहन प्रदान करने की दृष्टि से बहुत ही रियायती दर पर किए जाते हैं ।ये आवंटन न केवल हुडा अधिनियम, 1977 और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होते हैं, बल्कि हरियाणा राज्य की औद्योगिक नीति के प्रावधानों द्वारा भी नियंत्रित होते हैं।मैसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स के प्रबंध निदेशक के रूप में रवींद्र नाथ को विचाराधीन औद्योगिक भूखंड का आवंटन आवंटन के नियमों और शर्तों के अधीन था।आबंटन के खंड (18) के अनुसार, आबंटित व्यक्ति को आधिपत्य के प्रस्ताव की तारीख से दो साल के भीतर निर्माण पूरा करना होता है।खंड (11) में कहा गया है कि हस्तांतरण की किसी अन्य शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, संपदा अधिकारी हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनः प्राप्त कर सकता है।खंड 18 और 11 निम्नानुसार पढ़े जाते हैं:

> "18. आपको भवनों के निर्माण को नियंत्रित करने वाले नियमों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित प्रस्तावित भवन की योजनाओं को पूरा करने के बाद, कब्जे की पेशकश की तारीख से दो साल के भीतर निर्माण पूरा करना होगा।इस समय सीमा को संपदा अधिकारी द्वारा बढ़ाया जा सकता है यदि वह संतुष्ट है कि भवन का निर्माण न होना आपके नियंत्रण से बाहर के कारणों से था, अन्यथा यह भूखंड पुनः प्राप्ति के लिए उत्तरदायी है और इसके संबंध में भुगतान किए गए धन का पूरा या हिस्सा, यदि कोई हो, उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार जब्त कर लिया जाएगा। आप संपदा अधिकारी की पूर्व अनुमति के बिना किसी भी भवन का निर्माण या कोई परिवर्तन/जोड़ नहीं करेंगे, किसी भी भूमि या भवन के विखंडन की अनुमति नहीं दी जाएगी।
>
> 11. हस्तांतरण की किसी अन्य शर्त के उल्लंघन की स्थिति में संपदा अधिकारी अधिनियम की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनः प्राप्त कर सकता है।

अपीलकर्ताओं ने स्वीकृत रूप से आवंटन और कब्जे की डिलीवरी के बाद बीस वर्षों तक भूखंड पर औद्योगिक उत्पादन शुरू नहीं किया है।ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी कारण दर्शाओ नोटिस जारी होने के बाद ही जागे हैं।जाहिर है, भूखंड के आवंटन की शर्त का उल्लंघन हुआ है।

11. अपीलार्थियों का तर्क है कि मैसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स के प्रबंध निदेशक रबिंदर नाथ (एनआरआई), जिन्हें भूखंड आवंटित किया गया था, को कैंसर का पता चला था और 1987 में कैंसर से

उनकी मृत्यु हो गई थी।मेसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स की एकमात्र मालिक बनीं सत्यवती देवी पत्नी रबिंदर नाथ भी विकलांग रहीं और उन्हें 2004 में कैंसर का भी पता चला था और रिकार्ड पर प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार उन्हें 1992 से 2003 तक विकलांगता भत्ता मिल रहा था। इसलिए, यह अपीलकर्ताओं का निवेदन है कि कानूनी प्रतिनिधि 1985 से 2003 तक कुछ भी नहीं कर सके या कोई रचनात्मक कार्रवाई नहीं कर सके, इस तथ्य के बावजूद कि उन्होंने पूर्णता प्रमाण पत्र के बिना एक भवन का निर्माण किया है।अपीलार्थियों का यह तर्क है कि चूक जानबूझकर नहीं की गई थी और हुडा द्वारा भूमि को पुनर्प्राप्त का चरम कदम नहीं उठाया जाना चाहिए था।

12. जैसा कि पहले बताया गया है, कारण बताओ नोटिस के जवाब में, राकेश सरना ने खुद को जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी होने का दावा करते हुए दिनांक 14.11.2003 पर जवाब दायर किया। उक्त उत्तर में राकेश सरना (जी. पी. ए.) ने सत्यवती की बीमारी या अक्षमता के बारे में कुछ नहीं कहा है। उक्त उत्तर में, राकेश सरना (जी. पी. ए.) ने केवल भवन का निर्माण न करने और प्रस्तुत उत्पादन न करने का बहाना लेते हुए कहा कि (i) आवंटन पत्र; (ii) स्वामित्व पत्र; (iii) अदेय प्रमाण पत्र; (iv) परिवहन विलेख; (v) व्यवसाय प्रमाण पत्र; और (vi) भवन योजनाएं गायब थीं और उन्होंने संबंधित दस्तावेजों की डुप्लिकेट प्रतियां जारी करने के लिए कहा है।उक्त राकेश सरना (जी. पी. ए.) ने आगे कहा कि वे लापता दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर इमारत का निर्माण करेंगे।

13. जैसा कि पहले बताया गया है, औद्योगिक भूखंड का आवंटन आर्थिक विकास और पर्याप्त रोजगार पैदा करने के दोहरे उद्देश्यों के साथ था।उक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए हरियाणा राज्य द्वारा संतुलित क्षेत्रीय विकास और पर्याप्त रोजगार पैदा करने के उद्देश्य से औद्योगिक नीति तैयार की गई थी। औद्योगिक भूखंड का आबंटन रियायती दर पर था और नियम और शर्तों के अधीन था और आबंटित व्यक्ति नियम और शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य था।आर्थिक विकास और पर्याप्त रोजगार के सृजन के दोहरे उद्देश्यों के साथ सरकारी औद्योगिक नीति के आधार पर औद्योगिक भूखंडों के इस तरह के आवंटन में, विशेष रूप से आवंटन के बाद बीस लंबे वर्षों के लिए आवंटन के नियमों और शर्तों का पालन न करने के बारे में अपीलार्थियों के मामले पर विचार करने के लिए सहानुभूति आधार नहीं हो सकती है।

14. अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर केवल एक औपचारिकता थी और अपीलार्थियों को उत्पादन शुरू करने के लिए कोई अवसर नहीं दिया गया था। अपीलार्थियों का तर्क यह है कि यद्यपि दिनांकित 26.08.2003 का कारण बताओ नोटिस और दिनांकित 25.02.2004 का पुनः प्राप्त करने का आदेश उत्पादन शुरू न करने के आधार पर पारित किया गया था;

अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकरण के साथ–साथ उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश ने भवन के गैर–निर्माण के पूरी तरह से अलग आधार पर भूखंड को पुनर्प्राप्ति के आदेश को बरकरार रखा।विद्वान वरिष्ठ वकील ने संपदा अधिकारी द्वारा पारित दिनांक 25.02.2004 पुनः आरंभ करने के आदेश की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया था जिसमें कहा गया है कि "उस पर भूखंड और भवन का निर्माण किया गया था।.."हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 (4) के तहत निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पुनर्प्राप्ति का आदेश किया जाता है।विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि भवनों का निर्माण वास्तव में आबंटित व्यक्ति द्वारा किया गया था और कारण दर्शाएँ नोटिस और पुनरीक्षण प्राधिकरण के आदेश के बीच विसंगति को उच्च न्यायालय द्वारा ध्यान में नहीं रखा गया था।

15. जैसा कि पहले चर्चा की गई थी, राज्य के औद्योगिक विकास और आर्थिक विकास को सुनिश्चित करने और पर्याप्त रोजगार के अवसर पैदा करने के इरादे से आवंटनकर्ताओं/उद्यमियों को प्रोत्साहन प्रदान करने के उद्देश्य से औद्योगिक भूखंडों को बहुत ही उचित दरों/रियायती दरों पर आवंटित किया गया था।ये आवंटन न केवल हुडा अधिनियम, 1977 के नियमों और विनियमों के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होते हैं, बल्कि राज्य की औद्योगिक नीति के प्रावधानों द्वारा भी नियंत्रित होते हैं।भवन का निर्माण और उत्पादन शुरू करना आवंटन के आदेश के नियमों और शर्तों का अभिन्न अंग है।अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकरण के साथ–साथ उच्च न्यायालय को इस टिप्पणी के लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता है कि भवनों का निर्माण आवंटन के बाद बीस वर्षों तक नहीं किया गया था।यदि भवन का निर्माण वास्तव में पूरा हो गया होता, तो अपीलकर्ता बहुत अच्छी तरह से पूर्णता प्रमाण पत्र दाखिल कर सकते थे; लेकिन ऐसा नहीं होना था।यह ध्यान देने योग्य है कि सत्यवती के (जी. पी. ए.) उक्त राकेश सरना के दिनांकित 14.11.2003 के जवाब में, यह कहा गया है कि "हम गुम दस्तावेजों की प्राप्ति के छह महीने के भीतर इमारत का निर्माण करेंगे " ।हम यह समझने में विफल हैं कि उक्त राकेश सरना (जी. पी. ए.) को लापता दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से छह महीने के भीतर इमारत का निर्माण का वचन क्यों देना चाहिए।इस संबंध में, हम उपयोगी रूप से पुनरीक्षण प्राधिकरण के आदेश का उल्लेख कर सकते हैं जिसमें ज्ञापन No.19584 दिनांक 23.12.2013 के माध्यम से प्राप्त संपदा अधिकारी की टिप्पणियों का उल्लेख किया गया है, जहां इसे निम्नानुसार कहा गया था:–

> "।यह स्पष्ट है कि पुनः प्राप्त करने का आदेश पारित होने तक कोई निर्माण नहीं हुआ था और जो भी निर्माण किया गया था, वह निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद अवैध रूप से किया गया था।इसलिए, इस आधार पर भी, पुनरीक्षण याचिका खारिज करने योग्य है।.."

16. यह तर्क देते हुए कि भूखंड को पुनः प्राप्त करने का उपाय अत्यधिक गलत है, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने ***टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड बनाम यू. टी. चंडीगढ़ एवं अन्य,*** (2004) 2 एस. सी. सी. 130, का हवाला दिया । जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ यह अभिनिर्धारित किया गया था कि संपदा अधिकारी को हमेशा जो प्रश्न पूछना चाहिए, उनमें से एक यह है कि क्या पुनः आरंभ करने और ज़ब्त करने की कठोर शक्ति को अंतिम उपाय के रूप में लिया गया है।यह तर्क किया गया था कि वर्तमान मामला वह नहीं है जहां भूखंड की पुनर्प्राप्ति का चरम कदम उठाया जाना चाहिए था।उक्त मामले के तथ्य हाथ में लगे मामले से अलग हैं। टेरी ओट ***एस्टेट्स*** के मामले में, अपीलकर्ताओं को केवल किश्तों में प्रतिफल राशि का 75 प्रतिशत की शेष राशि का भुगतान करना था।अपीलकर्ताओं ने उच्चतम न्यायालय के आदेश के अनुसार, न केवल पूरी राशि का भुगतान किया, बल्कि जमीनी किराए का भी भुगतान किया और जब्त की गई राशि पर 10 प्रतिशत जुर्माना भी लगाया। ***टेरी ओट एस्टेट्स का मामला***, इस प्रकार प्रीमियम की किश्तों के भुगतान में चूक और उस पर ब्याज और आवंटन के संदर्भ में जमीनी किराए से संबंधित है; लेकिन चूक जानबूझकर और बेईमान नहीं पाई गई।उक्त मामले के ऐसे तथ्यों और परिस्थितियों में, इस न्यायालय ने माना कि अधिकारियों ने भूमि को फिर से पुनः प्राप्त करने का चरम कदम का सहारा लेना उचित नहीं था।हाथ में मामले में, इसके विपरीत, आवंटनकर्ता शर्त No.18 के अनुसार निर्धारित समय के भीतर निर्माण पूरा करने और लगभग बीस साल की अवधि के लिए उत्पादन शुरू करने में विफल रहा है, जबकि आवंटन पत्र में एक स्पष्ट शर्त है कि उन्हें दो साल की अवधि के भीतर निर्माण पूरा करने की आवश्यकता है।वे अपने द्वारा की गई इस अत्यधिक देरी के पर्याप्त कारण को समझाने में भी विफल रहे हैं।

जैसा कि अधिकारियों द्वारा उचित रूप से माना गया है, आवंटनकर्ता ने इस तरह के औद्योगिक भूखंड के आवंटन के उद्देश्य को विफल कर दिया है।

17. अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने 2008 के सी. डब्ल्यू. पी. No.15672 ***अनूप चौहान बनाम वित्तीय आयुक्त एवं सचिव एवं अन्य*** में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले की ओर भी हमारा ध्यान आकर्षित किया है। जिसमें उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी प्राधिकरण को याचिकाकर्ता के दावे पर विचार करने का निर्देश दिया।हालाँकि, हाथ में मामले के तथ्यों को अनूप चौहान मामले के तथ्यों से अलग करना होगा।रिट याचिका में, याचिकाकर्ताओं ने परियोजना को पूरा करने के लिए 2006 तक विस्तार के लिए आवेदन किया था और उसी के लिए विस्तार शुल्क का भी भुगतान किया था और संपदा अधिकारी ने भूखंड को पुनः प्राप्त करने पर एक आदेश पारित किया था और ऐसे तथ्यों में, उच्च न्यायालय ने भूखंड को पुनः प्राप्त करने के आदेश को रद्द कर दिया था।

18. इसी तरह, **हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण, फरीदाबाद और एक अन्य बनाम श्रीमती मनु गुप्ता और एक अन्य**, 2012 के आर.एस.ए. No.908 में, के अन्य प्रकरण में अपीलार्थियों द्वारा भरोसा किया गया, जिसमे हुडा द्वारा दायर अपील को इस निर्देश के साथ खारिज कर दिया गया था कि हुडा को अदालत के आदेश के तहत भुगतान करने के बावजूद अपनी गलती का लाभ उठाने और प्रतिवादी पर आगे के भुगतान का बोझ डालने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिसे अपीलकर्ता हुडा ने जानबूझकर स्वीकार करने से परहेज किया।लेकिन हाथ में मामले में, यह अपीलकर्ता हैं जिन्होंने लगभग बीस वर्षों के लंबे समय तक आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों को पूरा करने में चूक की है।

19. अपीलार्थियों द्वारा दिए गए सभी निर्णय तथ्यों के आधार पर अलग किए जा सकते हैं।यह मानते हुए भी कि कुछ अन्य आबंटियों के लिए, भूखंड को ***पुनर्प्राप्ति*** करने का आदेश रद्द/रद्द कर दिया गया था, अपीलार्थी व्यवहार की समानता का दावा नहीं कर सकते हैं।अनुच्छेद 14 एक सकारात्मक अवधारणा है और इसे एक नागरिक द्वारा नकारात्मक तरीके से लागू नहीं किया जा सकता है। ***उड़ीसा राज्य एवं अन्य बनाम ममता मोहंती*** (2011) 3 एस. सी. सी. 436 में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया थाः–

> "56. यह एक व्यवस्थित कानूनी प्रस्ताव है कि अनुच्छेद 14 अवैधता को कायम रखने के लिए नहीं है और इसमें नकारात्मक समानता की परिकल्पना नहीं की गई है।इस प्रकार, भले ही कुछ अन्य समान रूप से स्थित व्यक्तियों को अनजाने में या गलती से कुछ लाभ दिया गया हो, ऐसा आदेश याचिकाकर्ता को इसी प्रकार राहत प्राप्त करने का कोई कानूनी अधिकार प्रदान नहीं करता है। (चंडीगढ़ प्रशासन बनाम जगजीत सिंह (1995) 1 एस. सी. सी. 745, योगेश कुमार बनाम एन. सी. टी. दिल्ली सरकार (2003) 3 एस. सी. सी. 548, आनंद बटन्स लिमिटेड बनाम।हरियाणा राज्य (2005) 9 एससीसी 164, के. के. भल्ला बनाम एम. पी. राज्य (2006) 3 एस. सी. सी. 581, कृष्ण भट्ट बनाम जम्मू–कश्मीर राज्य (2008) 9 एस. सी. सी. 24, उपेंद्र नारायण सिंह (2009) 5 एस. सी. सी. 65 और भारत संघ बनाम कार्तिक चंद्र मंडल (2010) 2 एस. सी. सी. 422।

20. इस न्यायालय ने अपीलार्थियों की ओर से की गई प्रस्तुतियों के आधार पर नोटिस (दिनांक 07.01.2015 के आदेश के माध्यम से) जारी किया कि वे विचाराधीन भूखंड के वर्तमान बाजार मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत हैं।अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री निधेश गुप्ता

ने कहा कि अपीलार्थी विचाराधीन भूखंड के वर्तमान बाजार मूल्य का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।उक्त निवेदन का खंडन करते हुए, हुडा के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि वर्तमान में, वर्तमान बाजार मूल्य पुनर्प्राप्त किए गए औद्योगिक भूखंड को आवंटित करने के लिए हुडा की कोई नीति नहीं है।यह प्रस्तुत किया गया था कि वर्तमान में औद्योगिक भूखंडों का आवंटन संपदा प्रबंधन प्रक्रिया (ई. एम. पी.), 2011 और उसके बाद के ई. एम. पी., 2015 द्वारा नियंत्रित किया जाता है, जिसके अनुसार औद्योगिक भूखंड का आवंटन या निपटान केवल विनियमन/नीति के अनुसार किया जाना है – यह तर्क किया गया था कि औद्योगिक भूखंडों का निपटान ई. एम. पी. के अनुसार किया जाता है और इस संबंध में, विद्वान वकील ने विज्ञापनों के माध्यम से आवेदन आमंत्रित करने सहित औद्योगिक भूखंडों के आवंटन को नियंत्रित करने वाले ई. एम. पी. के रूप में दायर काउंटर की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया है।जब औद्योगिक भूखंडों का आवंटन इस प्रकार ई. एम. पी. द्वारा नियंत्रित किया जाता है, तो अपीलार्थियों की इस प्रार्थना पर विचार नहीं किया जा सकता है कि वे औद्योगिक भूखंड के लिए वर्तमान बाजार दर का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।

21. 1984 में रवींद्र नाथ को मैसर्स शिवा डेयरी एंड ऑयल मिल्स के प्रबंध निदेशक के रूप में औद्योगिक भूखंड क्र. 306 , औद्योगिक क्षेत्र, चरण–II, पंचकूला का आवंटन किया गया था।इस प्रकार भूखंड साझेदारी फर्म को आवंटित किया गया था।अपीलार्थी केवल इस तथ्य के अलावा कि वे रविंदर नाथ के कानूनी उत्तराधिकारी हैं, यह नहीं दिखा पाए हैं कि उन्होंने साझेदारी फर्म के स्थान पर कैसे कदम रखा।जैसा कि पहले चर्चा की गई है, औद्योगिक भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन करते समय, आवेदक को शुरू किए जाने वाले उद्योग के प्रकार, कानून के तहत यदि आवश्यक हो तो लाइसेंस, परियोजना रिपोर्ट, परियोजना की अनुमानित लागत, परियोजना को पूरा करने में आवश्यक समय के बारे में विवरण, आवश्यक कर्मचारियों का विवरण, धन के स्रोत आदि के बारे में सभी तथ्यों का स्पष्ट रूप से खुलासा करना होगा। इस प्रकार प्रस्तुत परियोजना को इसकी व्यवहार्यता पर विचार करने के बाद सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाता है।फिर आवेदकों को निर्धारित अवधि के भीतर अन्य औपचारिकताओं को पूरा करने की शर्त के साथ आशय पत्र/अनंतिम आवंटन पत्र जारी किया जाता है और औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद, आवेदक के पक्ष में नियमित आवंटन पत्र जारी किया जाता है।जैसा कि पहले बताया गया है, अनुमोदित परियोजना के अनुसार उत्पादन का उपक्रम औद्योगिक भूखंडों के आवंटन की नींव है जिसका दोहरा उद्देश्य आर्थिक विकास और रोजगार के अवसर पैदा करना है।इन वर्षों में राज्य में महत्वपूर्ण परिवर्तन हुए हैं और आर्थिक विकास हुआ है।भूमि/औद्योगिक भूखंड अब बहुत दुर्लभ होते जा रहे हैं, जो वर्तमान ई. एम. पी. द्वारा शासित हैं, अपीलकर्ता यह तर्क देकर पुनर्प्राप्ति को रद्द करने की मांग नहीं कर सकते हैं कि वे वर्तमान बाजार दर का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।

22. अदालत भूमि की बहाली को रद्द करने में केवल तभी हस्तक्षेप कर सकती है जब कार्यपालिका ने अपना कर्तव्य नहीं निभाया हो या प्रक्रिया का उल्लंघन किया हो।आवंटन के नियमों और शर्तों के खंड (11) में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि हस्तांतरण की किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, संपदा अधिकारी हुडा अधिनियम, 1977 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि को पुनर्प्राप्ति कर सकता है। प्लॉट को पुनर्प्राप्ति का आदेश आवंटन आदेश के नियमों और शर्तों के अनुसार है और उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण प्राधिकरण के आदेश में हस्तक्षेप करने से ठीक ही इनकार कर दिया।अपीलार्थी उच्च न्यायालय और पुनरीक्षण प्राधिकारी सहित सभी मंचों के समक्ष विफल होने के कारण, हम भूखंड को पुनः प्राप्त करने

के आदेश में कोई गंभीर दुर्बलता या अवैधता नहीं पाते हैं और इसलिए, यह अपील खारिज किए जाने योग्य है।

23. नतीजतन, अपील खारिज कर दी जाती है।कोई लागत नहीं।

लखन लाल गर्ग

अपील खारिज कर दी गई।