

निर्णय व इजलास (आरबीट्रेटर) अन्तर सिंह नेहरा आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर
प्रकरण संख्या 218/2019 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

साई-ई नेट प्रा. लि. जे-140 सरिता विहार, नई दिल्ली, जरिये निदेशक श्री यश बैद

प्रार्थी

बनाम

1. रीको लि. जरिये मैनेजिंग डायरेक्टर, उद्योग भवन, जयपुर।
2. डिप्टी जनरल मैनेजर रीको लि. बाईस गोदाम, इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर।
3. सीनीयर रीजनल मैनेजर रीको लि. बाईस गोदाम, इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर।

अप्रार्थीगण

उपरिस्थित:-

1. श्री वैभव कासलीवाल अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री चन्द्र शेखर शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से।

क्लेम पीटीशन निर्णय

दिनांक 09.11.2021

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट कार्पोरेशन राजस्थान राज्य सरकार द्वारा निगमित निकाय है, जो राजस्थान राज्य में इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट को बढ़ाने हेतु स्थापित की गई है। निगम विभिन्न स्थानों पर इण्डस्ट्रीयल प्लॉट डवलप करने एवं भू-खण्डों को निर्धारित शुल्क लेकर आवंटित करने अथवा लीज पर देने का कार्य करती है। प्रार्थी क्लेमेन्ट कम्पनी, कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत निगमित कम्पनी है, जिसके निदेशक श्री यश बैद जरिये बोर्ड रेजोल्यूशन दिनांक 07.10.2019 के द्वारा यह क्लेम याचिका प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत किया गया है। रीको द्वारा दिनांक 13.01.2007 को दैनिक समाचारों में यह सूचना प्रकाशित करवाई कि कांट कालवाड इण्डस्ट्रीयल एरिया में रीको द्वारा कुछ प्लॉट्स का ऑक्शन किया जा रहा है व इच्छुक व्यक्तियों से आवेदन मांगे गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा जरिये पत्र दिनांक 22.01.2007 को रीको को प्लॉट संख्या एस.पी. 1-8, लेने की इच्छा जताई तथा इस पत्र के जरिये उनके द्वारा कम्पनी की वित्तीय स्थिति से भी अवगत कराया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा जरिये पत्र 25.04.2007 उक्त प्लॉट हेतु मांगी गई राशि 1,01,01,312/-रूपये का डिमाण्ड ड्रॉफ्ट रीको को भिजवाया। रीको द्वारा प्लॉट की 25 प्रतिशत राशि प्राप्त करने के पश्चात प्रार्थी कम्पनी के हक में अलाटमेन्ट लेटर दिनांक 30.04.2007 जारी किया। इस अलाटमेन्ट लेटर से यह कहीं भी जाहिर नहीं होता है कि प्लॉट संख्या एस.पी. 1-8 में से कोई हाईटेंशन लाईन जा रही है। लेटर ऑफ इनटेन्ट की शर्तानुसार प्रार्थी कम्पनी द्वारा बकाया 75 प्रतिशत व अन्य राशियां भी रीको में दिनांक 27.06.2007 को जमा करा दी गई। उक्त सम्पूर्ण राशियां प्राप्त करने के एक वर्ष पश्चात अर्थात् जून 2008 में रीको द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में लीज डीड निष्पादित की गई, जिसके साथ भू-खण्ड का एक साइट प्लान भी दिया गया। इस साइट प्लान से प्रथम मर्तवा प्रार्थी कम्पनी को यह ज्ञात हुआ कि आवंटित भू-खण्ड के एक कोने से हाईटेंशन लाईन गुजर रही है, जिसे हटाया जाना है। इसके अतिरिक्त सम्पूर्ण कांट औद्योगिक क्षेत्र का जो नक्शा

क्टर

रीको द्वारा अनुमोदित किया गया है, उस नक्शे में भी यह उल्लेखित है कि "All the electric lines not in the Road Alignment shall be shifted before Allotment " प्रार्थी कम्पनी को भू-खण्ड अलाट किये जाने व लीजडीड निष्पादित किये जाने तक सम्पूर्ण औद्योगिक क्षेत्र विकसित नहीं हुआ तथा दिनांक 31.03.2009 को रीको के क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा कांट कालवाड औद्योगिक क्षेत्र को विकसित घोषित किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा निर्धारित समय सीमा में निर्माण कार्य कराया जाकर कार्य शुरू नहीं किया तथा दिनांक 02.09.2011 को रीको से यह प्रार्थना की गई कि प्रार्थी कम्पनी को उक्त औद्योगिक भूमि पर आईटी इण्डस्ट्री स्थापित करने की बजाय आईटी इन्स्टीट्यूट स्थापित करने की अनुमति दी जावे। रीको द्वारा पत्र क्रमांक 08.11.2011 से यह अनुमति प्रदान की गई। इसी के साथ ही रीको द्वारा जरिये एक अन्य पत्र दिनांक 08.11.2011 से ही आईटी इन्स्टीट्यूट स्थापित किये जाने की समय सीमा 30.12.2012 तक बढ़ाई गई तथा इस बाबत रिटेन्सन व अन्य चार्जज राशि 8,26,080/- रुपये की मांग की गई। प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह सम्पूर्ण राशि दिनांक 19.12.2011 को जमा करा दी गई। इसके साथ ही कम्पनी द्वारा जरिये पत्र दिनांक 16.07.2012 को रीको से यह भी निवेदन किया गया कि प्लाट से एक हाईटेंशन लाईन गुजर रही है जिसे हटाया जाना आवश्यक है ताकि कम्पनी द्वारा उक्त क्षेत्र में भी निर्माण करवाया जा सके। रीको द्वारा जरिये पत्र दिनांक 28.08.2012 को प्रार्थी कम्पनी को यह सूचित किया गया कि सम्पूर्ण क्षेत्रफल में से जो क्षेत्रफल हाईटेंशन लाईन से गुजर रहा है, उसे छोड़ते हुये अपना निर्माण कार्य प्रारम्भ करने हेतु अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत करें। प्रार्थी कम्पनी द्वारा पुनः एक पत्र दिनांक 05.11.2012 को रीको को इस बाबत लिखा गया कि भू-खण्ड पर से हाईटेंशन लाईन हटवाई जाये ताकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा निर्माण कार्य शीघ्रातिशीघ्र प्रारम्भ किया जा सके। इस पत्र के जबाब में रीको द्वारा जरिये पत्र दिनांक 19.11.2012 को यह सूचित किया गया कि प्रार्थी कम्पनी उस एचटी लाईन से संबंधित सेट बेक छोड़ कर निर्माण कार्य प्रारम्भ करें तथा वर्ष 2013 तक के सर्विस चार्जज व अन्य चार्जज 1,98,259/-रुपये जमा करवाये। चूंकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा हाईटेंशन लाईन के कारण निर्माण कार्य किया जाना सम्भव नहीं हो रहा था। अतः दिनांक 24.12.2012 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा एक प्रार्थना पत्र मय मानचित्रों सहित प्रस्तुत किया गया। क्लेमेन्ट कम्पनी द्वारा जो मानचित्र रीको में प्रस्तुत किये गये वे मानचित्र रीको द्वारा आज दिनांक तक भी अनुमोदित कर प्रार्थी कम्पनी को जारी नहीं किये गये। रीको की तरफ से कोई जवाब नहीं आने पर प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 12.03.2013 को पुनः एक स्मरण पत्र प्रेषित किया तथा यह निवेदन किया गया कि चूंकि उक्त सम्पूर्ण प्लॉट में से हाईटेंशन लाईन के कारण करीब 25 प्रतिशत क्षेत्रफल अनुपयोगी हो रहा है, अतः इलेक्ट्रिक लाईन को शिफ्ट करवाने की कृपा करें ताकि कम्पनी द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा सके। रीको द्वारा उक्त प्रार्थना पत्रों पर करीब एक वर्ष तक कोई निर्णय नहीं किया गया तथा दिनांक 06.02.2014 को प्रार्थी कम्पनी का आंवटन निरस्त किया जाकर सूचित किया गया कि प्रार्थी कम्पनी को रुपये 2,92,11,857/-की राशि का चैक लौटाया जा रहा है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 06.02.2014 को ही एक रिप्रजेन्टेशन/अपील मैनेजिंग डायरेक्टर रीको के समक्ष प्रस्तुत कर यह निवेदन किया गया है कि प्लॉट के आंवटन निरस्तीकरण आदेश को वापिस लिया जावे तथा कम्पनी को इस भू-खण्ड पर होटल निर्माण की स्वीकृति दी जावे। उक्त रिप्रजेन्टेशन पर रीको की तत्कालीन



मुख्य प्रबन्धक द्वारा प्रार्थी कम्पनी के रिप्रजेन्टेशन को स्वीकार कर एक आदेश दिनांक 04.04.2014 को पारित किया गया, जिसके अनुसार प्रार्थी कम्पनी को विभिन्न चार्जेज जमा करवाने हेतु एवं एक अण्डरटेंकिंग प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त आदेश के अनुशरण में रीको द्वारा जरिये पत्र दिनांक 16.04.2014 को प्रार्थी कम्पनी को रुपये 25,64,857/- बतौर रेस्टोरेशन चार्जेज तथा रुपये 34,73,888/- बतौर रिटेंशन चार्जेज जमा करवाने हेतु सूचित किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 13.05.2014 को रेस्टोरेशन चार्जेज की राशि 25,64,857/- रुपये जमा करवा दी गई। प्रार्थी द्वारा रिटेंशन चार्जेज की राशि नहीं जमा कराये जाने पर रीको द्वारा एक पत्र दिनांक 23.05.2014 को प्रार्थी कम्पनी को भेजा गया, जिसमें रिटेंशन चार्जेज की उक्त राशि तथा निर्माण कार्य संबंधी अण्डरटेंकिंग प्रस्तुत करने के लिये सूचित किया गया। रीको द्वारा समय-समय पर प्रार्थी कम्पनी से रिटेंशन चार्जेज मांगे जा रहे हैं, परन्तु आंवटन की दिनांक से आज दिनांक तक भी प्लॉट को प्रार्थी कम्पनी द्वारा रिटेन करने योग्य नहीं बनाया गया है। उक्त आदेश दिनांक 04.04.2014 के अनुशरण में रीको द्वारा पूर्व में भेजे गये पत्र दिनांक 16.04.2014 के पश्चात एक पत्र दिनांक 24.09.2014 को पुनः भेजा गया, जिसमें बकाया राशि जमा करवाये जाने हेतु पुनः सूचित किया गया एवं राशि जमा नहीं करवाये जाने की स्थिति में आंवटन का स्वतः निरस्तीकरण माना जाने के बारे में भी उल्लेखित किया गया। पत्र दिनांक 24.09.2014 से व्यथित होकर प्रार्थी कम्पनी द्वारा एक रिट याचिका माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष रिटेंशन चार्जेज मांगे जाने व हाईटेंशन लाईन नहीं हटाये जाने की कार्यवाही से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई। माननीय न्यायालय ने दिनांक 20.02.2018 को रिट याचिका इस आदेश के साथ निस्तारित की गई कि प्रार्थी कम्पनी लीज डीड में निर्धारित शर्तों के अनुसार आर्बीट्रेशन एवं कन्सीलियेशन एक्ट, 1996 के तहत प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करे। उक्त रिट याचिका के निस्तारण के पूर्व ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा रीको के चीफ मैनेजिंग डायरेक्टर को एक रिप्रजेन्टेशन दिनांक 12.01.2018 को दिया गया था। जिस पर तत्कालिन चीफ मैनेजिंग डायरेक्टर द्वारा एडवाइसर (इन्फ्रा) को सम्पूर्ण मामले को पुनः चैक करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा एक ज्ञापन दिनांक 11.09.2019 को मैनेजिंग डायरेक्टर के समक्ष प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी कम्पनी के प्लॉट पर से हाईटेंशन लाईन को हटाया जाकर प्लॉट का नियमितकरण किया जावे तथा रीको द्वारा जो रेस्टोरेशन/रिटेंशन चार्जेज मांगे जा रहे हैं, उन्हें खत्म किया जावे। चूंकि आंवटित भू-खण्ड का उपयोग हाईटेंशन लाईन के कारण नहीं किया जा सका तथा जिसे प्रार्थी कम्पनी द्वारा स्वयं के स्तर पर हटावाया जाना किसी भी रूप में मुमकिन अथवा संभव नहीं है। उक्त ज्ञापन प्रेषित किये जाने के पश्चात प्रार्थी कम्पनी द्वारा पुनः दो ज्ञापन दिनांक 26.09.2019 एवं 17.10.2019 को प्रेषित किये गये हैं। नॉन-क्लेमेन्टस द्वारा कम्पनी के हक में जो लीज एग्रीमेन्ट निष्पादित किया है, उसमें विवाद उत्पन्न होने की सूरत में लीज एग्रीमेन्ट के क्लॉज 3(एच) में विवादों के हल के लिये जिला कलेक्टर को पहले से ही पंच मुकर्रर कर रखा है। इस आधार पर क्लेमेन्ट प्रार्थी कम्पनी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 15.11.2019 को रजिस्टर्ड विधिक सूचना पत्र प्रेषित कर विवादों के हल के लिये जिला कलेक्टर महोदय को आर्बीट्रेटर नियुक्त करने की मांग की। उक्त नोटिस प्रेषित किये जाने पर रीको जरिये नॉन-क्लेमेन्ट संख्या 2 के द्वारा अपनी सहमति जताते हुये श्रीमान कलेक्टर महोदय को पंच नियुक्त किये जाने का पत्र प्रार्थी



कम्पनी को दिनांक 02.12.2019 को प्रेषित किया गया है, जो कि प्रार्थी कम्पनी को दिनांक 04.12.2019 को प्राप्त हुआ है। यद्यपि प्रार्थी क्लेमेन्ट कम्पनी द्वारा प्लॉट से संबंधित समस्त चार्जज वर्ष 2007 में ही जमा करवा दिये गये थे, परन्तु चूंकि प्लॉट के एक और से हाईटेंशन लाईन गुजर रही थी, जिसके संबंध में लीजडीड के साथ जारी किये गये साईट प्लान में भी साफ तौर पर यह उल्लेखित है कि हाईटेंशन लाईन का हटाया जाना है, परन्तु इतने वर्षों के पश्चात आज-दिनांक तक उक्त आवंटित प्लॉट पर से हाईटेंशन लाईन को नहीं हटाये जाने के कारण सम्पूर्ण प्लॉट का उपयोग उपभोग निर्माण संभव नहीं हो पाया है, जिस कारण प्रार्थी कम्पनी को 10 वर्ष से भी अधिक समय से चुकाई गई आवंटन राशि एवं समस्त राशियों का कोई फायदा नहीं हुआ है, अपितु रीको द्वारा वर्तमान समय में भी भारी भरकम चार्जज प्रार्थी कम्पनी से मांगे जा रहे हैं। प्लॉट में से गुजर रही हाईटेंशन लाईन के कारण क्षेत्रफल अनुपयोगी हो रहा है, क्योंकि हाईटेंशन लाईन के आस-पास व एक निश्चित दूरी तक किसी भी प्रकार का कोई कार्य नहीं किया जा सकता। पूर्व में भी प्रार्थी कम्पनी के इस प्लॉट पर गुजर रही हाईटेंशन लाईन के कारण एक मजदूर घायल हो गया था, जिसके पश्चात कम्पनी द्वारा समस्त कार्य रोक दिया गया, ताकि किसी भी प्रकार की जान-माल की हानि का नुकसान ना हो। उक्त हाईटेंशन लाईन के कारण न तो प्रार्थी कम्पनी अपने सम्पूर्ण क्षेत्रफल को उपयोग कर पा रही है, उसके विपरीत रीको द्वारा सम्पूर्ण क्षेत्रफल जिसमें की उपरोक्तानुसार वर्णित अनुपयोगी क्षेत्रफल के बाबत भी सभी प्रकार के चार्जज कम्पनी से लिये जा रहे हैं, जिससे कम्पनी को दोहरा नुकसान हो रहा है। अतः प्रार्थी का क्लेम पिटीशन स्वीकार फरमाया जाकर अनुतोष प्रदान करने आदेश प्रदान करे।

2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3 की ओर से वकील श्री चन्द्र शेखर शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया।
3. अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपने जबाब में अंकित किया है कि प्रार्थी कम्पनी को आवंटन हेतु लेटर ऑफ इंटेंट दिनांक 30 मार्च 2007 को जारी किया गया था, जिसके तहत विभिन्न शर्तों पर भू-खण्ड आवंटन का ऑफर प्रार्थी कम्पनी को किया गया था। प्रार्थी कम्पनी द्वारा शर्त स्वीकार किये जाने एवं वांछित राशि जमा कराये जाने के पश्चात आवंटन पत्र दिनांक 30 अप्रैल 2007 को जारी कर दिया गया था। जिसमें आवंटन "जहां है जैसा है" के आधार पर तथा पावर/टेलीफोन लाईन यदि कोई भू-खण्ड से होकर गुजरती है, तो उसको हटाने की जिम्मेदारी रीको लि. की नहीं होगी तथा आवंटनी को उसी अनुसार सैट बैक छोड़ते हुये निर्माण करना होगा। आवंटन की शर्तों को स्वीकार किये जाने के पश्चात ही आवंटनी द्वारा शेष 75 प्रतिशत राशि जमा कराई गई थी। उसके पश्चात ही कम्पनी के पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट का निष्पादन दिनांक 25 जून 2008 को किया गया था। आवंटन की शर्तों के अनुसार आवंटन के 6 माह के भीतर निर्माण प्रारम्भ करना था तथा 3 वर्ष के भीतर उत्पादन प्रारम्भ करना था। कम्पनी द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर निर्माण एवं उत्पादन कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया तथा रिटेंशन चार्जज जमा करवा कर अवधि में विस्तार प्राप्त किया गया। आवंटन के 5 वर्ष पश्चात प्रथम बार वर्ष 2012 में हाईटेंशन लाईन के समन्ध में आपत्ति रीको लिमिटेड के कार्यालय में प्रस्तुत की गई, जिस पर रीको लिमिटेड द्वारा उसी समय आवंटन की शर्त स्पष्ट



कलक्टर
जयपुर

करते हुये इन्कार कर दिया गया था। लम्बे समय तक आवंटन की शर्तों एवं नियमों के तहत निर्माण एवं उत्पादन प्रारम्भ नहीं करने व वांछित राशि जमा नही कराए जाने पर बार-बार नोटिस एवं कारण बताओ नोटिस जारी किए गए । अन्तिम कारण बताओ नोटिस दिनांक 11 जनवरी 2013 को जारी किया गया, जिसका कोई जबाब अथवा स्पष्टीकरण प्रार्थी कम्पनी द्वारा नहीं दिया गया । अंत में प्रार्थी कम्पनी द्वारा शर्तों का उल्लंघन तथा राशियां जमा नहीं कराए जाने के आधार पर रीको लिमिटेड ने आदेश दिनांक 6 फरवी 2014 के माध्यम से आवंटन निरस्त कर दिया गया । आवंटन निरस्त करने के आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी कम्पनी द्वारा रीको डिस्पोजल ऑफ लैण्ड रूल्स 1979 के नियम 24(2) के तहत मैनेजिंग डायरेक्टर रीको लिमिटेड के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई । मैनेजिंग डायरेक्टर रीको लिमिटेड द्वारा 4 अप्रैल 2014 पारित कर रेस्टोरेशन चार्जेज तथा रिटेंशन चार्जेज जमा कराने एवं अन्य बकाया राशि जमा कराने तथा अण्डर टैकिंग प्रस्तुत करने की शर्त पर आवंटन बहाल करने के आदेश दिए गये । प्रार्थी कम्पनी द्वारा आदेशों की पालना में रेस्टोरेशन चार्जेज की राशि जमा करवादी गई, परन्तु रेस्टोरेशन राशि एवं अण्डर टैकिंग प्रस्तुत नहीं की गई। इस प्रकार रीको इकाई कार्यालय के भू-खण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2014 के संबंध में उपलब्ध रेमेडी प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्राप्त कर ली गई तथा आदेशों की आंशिक पालना भी की गई। अब नये सिरे से भू-खण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2017 के संबंध में क्लेम याचिका प्रस्तुत करने का प्रार्थी कम्पनी को कोई अधिकार नहीं रह जाता है। इस प्रार क्लेम याचिका मेन्टैबल नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा भू-खण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2014 के संबंध में अपील प्रस्तुत की गई तथा अपील का निर्णय प्राप्त कर लिया गया तथा अपील में पारित निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी कम्पनी द्वारा कोई कानूनी कार्यवाही नहीं की गई। इस प्रकार अपील में पारित निर्णय अंतिम हो गया । अब अपील में पारित निर्णय के अस्तित्व में रहते मूल आवंटन निरस्तीकरण आदेश 6 फरवरी 2014 के संबंध में आपत्ति उठाने व कानूनी कार्यवाही करने का कोई अधिकार प्रार्थी कम्पनी को नहीं रहता है। इस प्रकार क्लेम याचिका मेन्टैबल नहीं होने से भी खारिज किए जाने योग्य है। अतः क्लेम याचिका खारिज फरमावें।

4. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।

5. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया प्रार्थी क्लेमेंट कम्पनी द्वारा औद्योगिक क्षेत्र कांट कालवाड (एक्सटेंशन) में आवंटित प्लॉट से सम्बन्धित समस्त चार्जेज वर्ष 2007 में ही जमा करवा दिये थे, परन्तु चूंकि प्लॉट के एक ओर से 220के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही थी तथा जिसके संबंध में लीज डीड के साथ जारी साईट प्लान में भी साफ तौर पर उल्लेखित है कि हाईटेंशन लाईन को हटाया जाना है, परन्तु इतने वर्षों के पश्चात आज दिनांक तक उक्त आवंटित प्लॉट पर से हाईटेंशन लाईन को नहीं हटाये जाने के कारण सम्पूर्ण प्लॉट का उपयोग, उपभोग व निर्माण सम्भव नहीं हो पाया है, जिस कारण प्रार्थी कम्पनी को 10 वर्ष से भी अधिक समय पूर्व चुकाई गई आवंटन राशि एवं अन्य समस्त प्रकार की वार्षिक राशियां जमा कराने का कोई फायदा नहीं हुआ है, अपितु रीको द्वारा भारी भरकम चार्जेज प्रार्थी कम्पनी से मांगे गये तथा आवंटन निरस्त किया गया। वर्ष 2008 में रीको द्वारा जारी लीज डीड के साथ संलग्न नक्शे से प्रार्थी कम्पनी को जब पहली बार यह

जानकारी हुई की आवंटित भूमि के कुछ हिस्से (करीब 25 प्रतिशत) में से 220 के.वी. एच.टी. लाईन जा रही है तो उसे हटवाने के लिये प्रार्थी कम्पनी द्वारा वर्ष 2008 से ही शीको से निवेदन किया जा रहा है, परन्तु शीको द्वारा आवंटन पत्र में उल्लेखित शर्त 13 " In case Power/Telephone line is passing through your plot, the Corporation does not undertake any responsibility for its removal, You would be required to plan your construction accordingly leaving prescribed set backs. " का हवाला देकर स्वयं के स्तर पर इस भारी भरकम 220 के.वी. एच.टी. लाईन को नहीं हटाया जा रहा है। जबकि प्रार्थी कम्पनी के लिये यह लाईन हटवाना किसी भी रूप में संभव नहीं है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर बेंच द्वारा जयन्ति सेनाइट एण्ड मार्बल बनाम शीको व अन्य में सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि - 9. " This court is of the considered view that cancellation of the allotment of industrial plot in question by respondent RHICO on 08.01.1990 was unjustified and RHICO being a public body is entrusted with the job of developing the industrial areas after the land is acquired for their benefit by the State Government under the provisions of Land Acquisition Act. The Respondent RHICO can not possibly claim to be unaware of the fact situation that HT Power line of 11 KV was passing through the middle of the said land to be developed by them as Industrial Area, Jalore. Despite being aware of such a situation, if they allotted plot No. S-1 in question to the petitioner, of course on the request of the petitioner, fully knowing that said plot of land cannot be fully utilized for the purpose of constructing industrial unit as said HT Power line of 11 KV was passing through the middle of the plot.

In the opinion of this Court, they could not have insisted upon the petitioner to still undertake the construction of industrial unit either running the risk of life of construction workers and others or at the remaining portion of land leaving aside the portion over which the said HT Power line of 11 KV was passing This Court is of the clear opinion that since this was the only ground available to the respondent RHICO for cancellation, which is found to be unjustified in the aforesaid circumstance, the petitioner deserves to be now given a period of two years for raising the construction upon the industrial unit from the month of september, 2007 when the said power line was shifted by the RSEB..... As already observed the respondent RHICO itself ought to have taken due care not to allot such various plots where a risk of life was involved for raising the construction under HT line of 11 KV.

10. " In view of the aforesaid reasons, this writ petition is allowed and the impugned order of cancellation of allotment of Plot No S-1 dated 08.01.1990 is quashed and the petitioner is allowed to raise construction."

6. प्रस्तुत प्रदर्शों के अनुसार शीको द्वारा दिनांक 28.02.2012 एवं 11.10.2012 को नवशे प्रस्तुत कर अनुमोदन करने हेतु लिखा गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 24.12.2012 को शीको के समक्ष नवशे अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये, परन्तु जिन्हें न तो शीको ने अनुमोदित किया ना कोई संशोधन चाहा और ना ही उन्हें अस्वीकार किया, अपितु वर्ष 2014 में आवंटन ही निरस्त कर दिया गया

ऐसा किया जाना वास्तविक एवं विधिक दोनों ही स्थितियों के विरुद्ध था। बावजूद इसके प्रार्थी कम्पनी द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर के आदेश दिनांक 04.04.014 की आंशिक पालना में, रेस्टोरेशन एव अन्य मदों रूपये 25,64,857/- जमा कराये, परन्तु रिटेंशन चार्ज नहीं जमा कराये गये। चूंकि इस आदेश में 220 के. वी. एच. टी. लाईन हटाने/नक्शे अनुमोदित करने के बारे में कोई उल्लेख नहीं था तथा आवंटित प्लॉट भी रीको के नियमानुसार रिटेनेबल कंडीशन में ही नहीं था। रीको द्वारा स्वयं के बचाव में अपने मानक आवंटन पत्र (Proforma allotment letter) की शर्त " as is where is " का हवाला दिया जा रहा है, जबकि यह शर्त प्रस्तुत प्रकरण में लागू ही नहीं होती है। चूंकि रीको द्वारा किसी अन्य की भूमि का ऑक्शन अथवा बेचान नहीं किया जा रहा था, अपितु रीको स्वयं इस भूमि का मालिक था। इसलिए इस शर्त के आधार पर प्रार्थी कम्पनी के जिम्मे स्वयं के स्तर पर 220 के.वी. एच.टी. लाईन हटवाने के पश्चात निर्माण करवाने की जिम्मेदारी नहीं डाली जा सकती। इस सम्बन्ध में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय (लखनऊ बैंच) द्वारा आई एफ सी आई लि. एण्ड अदर्स बनाम लखनऊ म्युनिसिपल कार्पोरेशन व अन्य में प्रतिपादित किया गया है कि - 3.3 The 2nd issue which arises for our consideration is with regard to the clause contained in the advertisement for e-auction, which provides that the proper by was being sold on "as is where is basis, as it is where it is basis and whatever there is" which according to the Bank, disentitles the petitioner from seeking any claim against the respondent Bank.

3.6 The Bank cannot shrug off its responsibility in disclosing the encumbrances in the advertisement when it is known that transparency is the essence of good governance and fair play.

4.1 In light of the above, we are of the considered opinion that by merely inserting a clause " as is where is" and "as is what is" the responsibility of the Bank does not get diluted nor it can in any manner assist the bank in denying the physical possession the auction purchaser.

7. इसके अतिरिक्त रीको के कथनानुसार प्रार्थी कम्पनी को अलाटमेन्ट लेटर जारी किये जाने की दिनांक से ही यह सूचना थी कि प्लॉट पर हाईटेशन लाईन है, बावजूद इसके, प्रार्थी कम्पनी द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई जबकि वास्तविकता यह है कि अलाटमेन्ट लेटर में यह तथ्य कहीं भी स्पष्ट उल्लेखित नहीं है। 220 के. वी. एच. टी. लाईन होने का तथ्य प्रथम मर्तबा लीज डीड के साथ जारी नक्शे से ही ज्ञात हुआ। इस सम्बन्ध में माननीय पंच महोदय द्वारा इस अति महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर किया जाना आवश्यक है। यदि प्रार्थी कम्पनी को अलाटमेन्ट लेटर की दिनांक से यह ज्ञात होता तो उसके द्वारा ऐसी भूमि का आवंटन कभी नहीं लिया जाता। जिस भूमि का करीब 25 प्रतिशत क्षेत्रफल व्यर्थ व अनुपयोगी है। अन्यथा भी, जब रीको द्वारा सम्पूर्ण भूमि की निर्धारित राशि ली गई है तथा हाईटेशन लाईन के नीचे आ रही भूमि बाबत कोई छूट नहीं दी गई है। तो प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऐसी करीब 25 प्रतिशत निरर्थक भूमि लेने का कोई औचित्य नहीं था। इस सम्बन्ध में रीको के एडवाइसर (इन्फ्र) द्वारा प्रार्थी कम्पनी के प्रकरण में की गई टिप्पणियां भी अति महत्वपूर्ण हैं- प्रदर्श 27 पेज 73 as can be seen from different reports and site plan, placed at page 522/c, there is a HT Line of 220 KV passing through the allotted plot. This is a serious failure of the Planning Cell

as well as Unit Office by including HT Line area in a planned plot. RIICO is a technical organization where industrial area is planned, involving number of subject speacialists from Civil Engineering to Town Planning and it is not expected from them that a major HT Line of 220 KV is included in a planned plot and them mention in the plan that this HT Line is to be shifted. It is not possible to shift the line of this magnititude of High Voltage and no serious thought was put while putting specific intent of removal of HT Line in the approved plan of the industrial area.

RIICO has been avoiding this issue under a general provision of allotment letter that plot is allotted on "as is where is" basis and power/telephone line has to be removed by the allottee at their own cost. This general clause may be applicable for the smaller electrical or telephone line but it cannot be expected to be extended for removal of HT Line of 220 KV. RIICO should accept its fault that there was a faulty planning and allottee cannot be held responsible merely on the fact that there is one such general provision in the allotment letter.

when the intent of RIICO is specifically mentioned on the approved plan that HT Line is to be removed then the argument of objections raised by the allottee with respect to the time of non-utilization of the plot so far does not hold both othical as well as legal grounds.

8. इनके अवलोकन से यह साफ जाहिर होता है कि रीको द्वारा ऐसे प्लॉट का आवंटन कर निश्चित तौर पर भारी भूल की गई है। एक ओर रीको द्वारा नक्शे अनुमोदित नहीं करना व निर्माण की अनुमति नहीं देना तथा दूसरी ओर हर माह के रिटेंशन चार्ज की भारी राशि वसूलना प्रार्थी कम्पनी के हितों पर दोहरा कुठाराघात था। इससे व्यथित होकर कम्पनी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की गयी । इस रिट याचिका को रीको द्वारा लीज डीड में आर्बीट्रेशन का हवाला दे कर निस्तारित करवायी गई तथा श्रीमान पंच महोदय के समक्ष आर्बीट्रेशन की सहमति दी गयी । रीको द्वारा आर्बीट्रेशन प्रस्तुत करने में विलम्ब का प्रश्न उठाया गया है परन्तु कहीं भी उल्लेखित नहीं किया गया कि कितन विलम्ब है । यद्वपि माननीय महोदय के समक्ष प्रस्तुत आर्बीट्रेशन में कोई विलम्ब कारित नहीं हुआ, परन्तु चूंकि आपति उठायी गई, इसलिए प्रार्थी कम्पनी द्वारा धारा 5 सपठित धारा 14 परिसीमन अधिनियम 1963 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। परिसीमन अधिनियम 1963 के आर्टिकल 113 के अनुसार अधिकतम अवधि 3 वर्ष है। वर्ष 2014 से आर्बीट्रेशन प्रस्तुति दिनांक 13.12.2019 तक में प्रार्थी कम्पनी द्वारा करीब 29 माह की अवधि उपयोग में ली गई है तथा करीब 7 माह की अवधि शेष थी। प्लॉट में से गुजर रही हाईटेंशन लाईन के कारण करीब 25 प्रतिशत क्षेत्रफल अनुपयोगी हो रहा है, क्योंकि हाईटेंशन लाईन के आस पास व एक निश्चित दूरी तक किसी भी प्रकार का कोई कार्य नहीं किया जा सकता । चूंकि इससे जान माल की हानि का अन्देशा रहता है। भारत सरकार के विद्युत मंत्रालय द्वारा दिनांक 15.10.2015 को गाईड लाईन जारी की गई है जिसके तहत विभिन्न ट्रान्समिशन वोल्टेज की लाईन के लिये जो मार्ग अधिकार (Right of way) छोड़ा जाना इस प्रकार है- 66 KV 18 Meters, 110 KV 22 Meters, 132 KV 27 Meters, 220 KV 35 Meters, 400 KV S/C 46 Meters Or 400 KV D/C

46 Meters. अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तुत क्लेम स्वीकार किया जाकर क्लेम में मांगे गये अनुतोष प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिये जाने के आदेश फरमावें।

9. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि औद्योगिक क्षेत्र कांट कालवाड के विभिन्न श्रेणी के भू-खण्डों के आवंटन के लिए विज्ञप्ति दिनांक 13 जनवरी 2007 जारी की गई। क्लेमेन्ट कम्पनी द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने पर कम्पनी को आवंटन हेतु लेटर ऑफ इंटेंट दिनांक 30 मार्च 2007 को जारी किया गया था जिसमें विभिन्न शर्तों पर भू-खण्ड आवंटन का ऑफर प्रार्थी कम्पनी को किया गया था। प्रार्थी कम्पनी द्वारा शर्त स्वीकार किए जाने एवं वांछित राशि जमा कराए जाने के पश्चात आवंटन पत्र दिनांक 30 अप्रैल 2007 को जारी कर दिया गया था, जिसमें जहां है जैसा है के आधार पर तथा पावर/टेलीफोन लाईन यदि कोई भू-खण्ड से होकर गुजरती है, तो उसके हटाने की जिम्मेदारी रीको लिमिटेड की नहीं होगी तथा आवंटी को उसी अनुसार सैट बैंक छोड़ते हुये निर्माण करना होगा। आवंटन की शर्तों को स्वीकार किये जाने के पश्चात ही आवंटन द्वारा शेष 75 प्रतिशत राशि जमा कराई गई थी। उसके पश्चात ही कम्पनी के पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट का निष्पादन दिनांक 25 जून 2008 को किया गया था। लीज एग्रीमेन्ट के साथ जो नक्शा/साईट प्लान दिया गया उसमें भू-खण्ड के एक कार्नर से हाईटेशन लाईन जाना स्पष्ट रूप से दर्शित है। आवंटन की शर्तों के अनुसार आवंटन के 6 माह के भीतर निर्माण प्रारम्भ करना था तथा 3 वर्ष के भीतर उत्पादन प्रारम्भ करना था। कम्पनी द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर निर्माण एवं उत्पादन प्रारम्भ नहीं किया तथा आईटी इण्डस्ट्री के स्थान पर आईटी इंस्टीट्यूट बनाने की अनुमति प्राप्त की तथा समय सीमा के भीतर निर्माण एवं उत्पादन नहीं होने पर प्रावधानों के अनुसार रिटेन्शन चार्जेज जमा करवा कर अवधि में विस्तार दिनांक 8 नवम्बर 2011 को प्राप्त किया गया जिसके अनुसार अवधि का विस्तार 30 दिसम्बर 2012 तक किया गया। आवंटन के 5 वर्ष पश्चात प्रथम बार दिनांक 16 जुलाई 2012 को भू-खण्ड में से गुजर रही हाईटेशन लाईन के संबंध में आपत्ति रीको लिमिटेड के कार्यालय में प्रस्तुत की गई। जिस पर रीको लिमिटेड द्वारा अपने पत्र दिनांक 28 अगस्त 2012 के माध्यम से उसी समय आवंटन की शर्तें स्पष्ट करते हुए तदनुसार सैट बैंक छोड़ते हुए निर्माण करने की हिदायत दी एवं इलेक्ट्रिक लाईन शिफ्ट कराने से इंकार कर दिया गया था। लम्बे समय तक आवंटन की शर्तों एवं नियमों के तहत निर्माण एवं उत्पादन प्रारम्भ नहीं करने, वांछित राशि जमा नहीं कराये जाने पर बार बार नोटिस एवं कारण बताओं नोटिस जारी किए गए। अन्तिम कारण बताओं नोटिस दिनांक 11 जनवरी 2013 को जारी किया गया जिसका कोई जबाब अथवा स्पष्टीकरण प्रार्थी कम्पनी द्वारा नहीं दिया गया। अतः रीको लिमिटेड द्वारा शर्तों का उल्लंघन तथा राशियां जमा नहीं कराये जाने के आधार पर आदेश दिनांक 06 फरवरी 2014 के माध्यम से आवंटन निरस्त कर दिया गया। आवंटन निरस्त करने के आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी कम्पनी द्वारा रीको डिस्पोजल ऑफ लैंड रूल्स 1979 के नियम 24 (2) के तहत मैनेजिंग डायरेक्टर रीको लिमिटेड के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। मैनेजिंग डायरेक्टर रीको लिमिटेड द्वारा आदेश दिनांक 4 अप्रैल 2014 पारित कर रेस्टोरेशन चार्जेज तथा रिटेन्शन चार्जेज जमा कराने एवं अन्य बकाया राशि जमा कराने तथा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करने की शर्त पर आवंटन बहाल करने के आदेश दिए गए। प्रार्थी कम्पनी द्वारा आदेशों की पालना में रेस्टोरेशन चार्जेज की

राशि जमा करवा दी गई, परन्तु रिटेंशन राशि एवं अग्रेडर टैकिंग प्रस्तुत नहीं की गई। इस प्रकार सीको इकाई कार्यालय के भू-खण्ड निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2014 के संबंध में उपलब्ध रहेही प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्राप्त कर ली गई। तथा आदेशों की आंशिक पालना भी की गई। इसके परचात सीको इकाई कार्यालय के द्वारा कई बार पत्र लिख कर कम्पनी को आदेशों की पालना करने तथा रिटेंशन चार्ज जमा करने एवं अग्रेडरटैकिंग प्रस्तुत करने के लिए निर्देश दिए गए। अंतिम पत्र 24 सितम्बर 2014 को दिया गया। सीको लिमिटेड द्वारा जारी पत्र 24 सितम्बर 2014 से व्यथित होकर कम्पनी के द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दापर की गई जिसमें आवंटन निरस्त करने के आदेश दिनांक 06 फरवरी 2014 अथवा अपील में पारित निर्णय दिनांक 4 अप्रैल 2014 को चैलेंज नहीं किया तथा केवल 24 सितम्बर 2014 के पत्र को चैलेंज किया। माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा अपने आदेश दिनांक 20 फरवरी 2018 के माध्यम से रिट याचिका को आर्बीट्रेशन क्लॉज की आपत्ति के आधार पर निस्तारित करते हुए खारिज किया गया। इसके परचात कम्पनी के द्वारा यह क्लेम प्रार्थना पत्र दिसम्बर 2019 में प्रस्तुत किया गया है। इस क्लेम प्रार्थना पत्र के माध्यम से भू-खण्ड आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2014 को निरस्त किए जाने, हाईटेशन लाईन हटाये जाने तथा रेस्टोरेशन/रिटेंशन चार्जेज खत्म किए जाने अथवा समतुल्य क्षेत्रफल का अन्य भू-खण्ड दिए जाने की प्रार्थना की गई है। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा प्रकरण में कोई साक्ष्य शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस प्रकरण में पहला विचारणीय बिन्दु क्लेम प्रार्थना पत्र के लिमिटेशन में होने का है। स्वीकृत रूप से यह क्लेम प्रार्थना पत्र दिसम्बर 2019 में प्रस्तुत किया गया है। लिमिटेशन 3 वर्ष है। प्रार्थी के द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6 फरवरी 2014 को चैलेंज किया गया है। इस प्रकार प्रार्थना पत्र स्पष्ट रूप से मियाद बाहर है। प्रार्थी के द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष लम्बित रिट याचिका के समय को इन्डियन लिमिटेशन एक्ट की धारा 14 के अनुसार एक्सक्लूड करने के कथन किए हैं। प्रार्थी के द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष 6 फरवरी 2014 के आदेश को चैलेंज नहीं किया गया था जबकि इस प्रार्थना पत्र में 6 फरवरी 2014 के आदेश को चैलेंज किया गया है। इसलिए माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष लम्बित रिट याचिका का कोई लाभ प्रार्थी को प्राप्त नहीं होता है। रिट याचिका के निस्तारण के समय माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के द्वारा ऐसा कोई लाभ भी प्रार्थी को नहीं दिया गया है। इस प्रार्थना पत्र में हाईटेशन लाईन को हटाए जाने का भी अनुतोष चाहा है, यह भी स्पष्ट रूप से मियाद बाहर है। इस सम्बन्ध में यह भी उल्लेखनीय है कि आवंटन से पूर्व कम्पनी को भू-खण्ड की एक कान्तर से हाईटेशन लाईन गुजरने का पूरा ज्ञान था। जून 2008 में लीज डीड के साथ जो साईट प्लान संलग्न किया गया है। उसमें भी हाईटेशन लाईन स्पष्ट रूप से दर्शित है। इस प्रकार के संबंध में यदि कोई आपत्ति थी तो लिमिटेशन आवंटन से, साईट प्लान से प्रारम्भ हो जाती है। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा इस लाईन को हटाने के लिए पहली बार आपित्त 16 जुलाई 2012 को की गई जिसका जबाब 28 अगस्त 2012 को दे कर नियमों का हवाला देकर स्पष्ट इन्कार कर दिया गया था। इनकारी से भी मियाद ली जाये, तो भी क्लेम प्रार्थना पत्र अवधि बाधित है। इस प्रकार लिमिटेशन के बिन्दु पर ही प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा इस

प्रार्थना पत्र के माध्यम से आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06 फरवरी 2014 को चैलेंज

ला कलाक्टर
जयपुर

किया गया है। इस संबंध में निवेदन है कि 6 फरवरी 2014 के आवंटन निरस्त करने के ईकाई कार्यालय के आदेश के विरुद्ध प्रार्थी कम्पनी के द्वारा रीको डिस्पोजल ऑफ लैण्ड रूल्स 1979 के नियम 24(2) के तहत उपलब्ध रेमेडी अर्थात् अपील प्रस्तुत की गई थी। जिसका निस्तारण प्रबन्ध निदेशक महोदय के द्वारा अपने आदेश दिनांक 04 अप्रैल 2014 के माध्यम से करते हुये रेस्टोरेशन चार्जेज, रिटेंशन चार्जेस जमा कराने एवं समय अवधि के भीतर निर्माण करने की अंडरटेकिंग देने की शर्त पर सशर्त आवंटन बहाल करने का निर्णय दिया गया था। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा इस निर्णय दिनांक 04 अप्रैल 2014 को किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी बल्कि इस निर्णय स्वीकार कर इसकी पालना में रेस्टोरेशन चार्जेज जमा करा दिये, परन्तु रिटेंशन चार्जेज जमा नहीं कराये गये एवं अण्डरटेकिंग प्रस्तुत नहीं की गई। इस प्रकार निर्णय की पूरी पालना नहीं किये जाने पर नोटिस भी प्रार्थी कम्पनी को दिये गये, परन्तु उसके द्वारा आदेश की पालना नहीं की गई बल्कि केवल नोटिस दिनांक 24 सितम्बर 2014 के विरुद्ध रिट याचिका माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई। इन तथ्यों से स्पष्ट है कि 6 फरवरी 2014 का आवंटन निरस्त करने का आदेश उसके विरुद्ध की गई अपील में समाहित हो चुका। अपील के आदेश की आंशिक पालना भी प्रार्थी कम्पनी के द्वारा की गई। इस प्रकार 6 फरवरी 2014 को चैलेंज करने या इसके विरुद्ध अब कोई कार्यवाही करने का कोई अधिकार एवं आधार प्रार्थी को नहीं रह जाता है इस आधार पर भी क्लेम प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। यह क्लेम प्रार्थना पत्र प्रार्थी कम्पनी एवं रीको लिमिटेड के मध्य निष्पादित लीज डीड दिनांक 25 जून 2008 की कंडीशन नम्बर 3 एच में आर्बिट्रेशन का प्रावधान होने के आधार पर प्रस्तुत की गई। कंडीशन नम्बर 3 एच में लीज डीड की शर्तों के संबंध में या सब्जेक्ट मैटर के संबंध में विवाद होने पर विवाद को आर्बिट्रेशन के माध्यम से तय कराने का प्रावधान। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा क्लेम प्रार्थना पत्र में कही भी यह विवाद नहीं उठाया गया है कि विपक्षी रीको लिमिटेड के द्वारा लीज डीड की किस शर्त का उल्लंघन किया गया है। आवंटन पत्र दिनांक 30 अप्रैल 2007 की शर्त संख्या 13 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि यदि आवंटित भूखण्ड में से पावर/टेलीफोन लाईन गुजर रही है तो निगम को उसको हटवाने के लिये जिम्मेदार नहीं है तथा आवंटि को उसी अनुसार निर्धारित सेट बैक छोड़ते हुये निर्माण की योजना बनानी होगी। इसके अतिरिक्त आवंटन पत्र की शर्त संख्या 19 में भी यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि भूमि का आवंटन जहां है जैसी है के आधार पर किया जा रहा है। लीज डीड के साथ जो साईट प्लान संलग्न किया गया उसमें एक किनारे से होकर हाईटेशन लाईन दिखाई हुई है जो मौके की वास्तविक स्थिति के अनुसार है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार समय अवधि के भीतर निर्माण एवं उत्पादन की गतिविधि प्रारम्भ नहीं की गई। इस संबंध में कई बार नोटिस भी जारी किये गये। दिनांक 13 मई 2010 एवं दिनांक 07 सितम्बर 2010 को बकाया राशि जमा कराने एवं निर्माण एवं उत्पादन गतिविधि प्रारम्भ करने हेतु कारण बताओ नोटिस भी जारी किये गये। प्रार्थी कम्पनी की ओर से पत्र दिनांक 2 सितम्बर 2011 के माध्यम से आईटी इण्डस्ट्री के स्थान पर आईटी इन्स्टीट्यूट स्थापित करने की अनुमति चाही गई तथा समय अवधि के भीतर निर्माण नहीं कर उत्पादन प्रारम्भ नहीं करने के संबंध में समय अवधि विस्तार के लिये भी आवेदन किया गया। तत्समय लागू नियमों के अनुसार रीको लिमिटेड द्वारा अपने पत्र दिनांक 8 नवम्बर 2011 के माध्यम से भूखण्ड पर आईटी इन्स्टीट्यूट

स्थापित करने तथा धारण शुल्क एवं अन्य बकाया राशि जमा कराने की शर्त पर दिनांक 30 दिसम्बर 2012 तक निर्माण पूर्ण कर उत्पादन प्रारम्भ करने की अवधि में विस्तार की अनुमति भी जारी की गई। प्रार्थी कम्पनी द्वारा वांछित धारण शुल्क राशि एवं अन्य देय बकाया राशि जमा कराया जाना रिकार्ड के अनुसार सही है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 16 जुलाई 2012 के माध्यम से भूखण्ड के ऊपर से गुजर रही विद्युत लाईन को शिफ्ट करने का निवेदन किया गया था जो कि नियमों के विपरीत था इसलिए शीको लिमिटेड की ओर से अपने पत्र दिनांक 28 अगस्त 2012 के माध्यम से यह स्पष्ट कर दिया था कि आवंटन पत्र की शर्त संख्या 13 में भू-खण्ड के ऊपर से गुजरने वाली विद्युत/टेलीफोन लाईन को हटवाने के लिये निगम जिम्मेदार नहीं होगा तथा निर्माण इसी अनुसार निर्धारित सेटबैक छोड़ते हुये करने की हिदायत दी गई। प्रार्थी कम्पनी द्वारा दोबारा अपने पत्र दिनांक 05 नवम्बर 2012 के माध्यम से विद्युत लाईन को शिफ्ट करने हेतु लिखा जिस पर शीको लिमिटेड द्वारा अपने पत्र दिनांक 19 नवम्बर 2012 के माध्यम से पूर्व पत्र दिनांक 28 अगस्त 2012 का हवाला देते हुये विद्युत लाइन के अनुसार सेटबैक छोड़ते हुये निर्माण करने की तथा तब तक के बकाया सर्विस चार्ज आर्थिक किराया एवं उन पर ब्याज राशि की भी मांग की गई तथा प्रार्थी कम्पनी को लीज डीड की पंजीकृत प्रति भी कार्यालय में प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये थे। प्रार्थी कम्पनी की ओर से दिनांक 24 दिसम्बर 2012 को निर्माण एवं उत्पादन अवधि में विस्तार हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र का अनुमोदन समय अवधि में विस्तार के पश्चात ही किया जा सकता था। रिकार्ड के अनुसार दिनांक 12 मार्च 2013 का पत्र प्रार्थी कम्पनी द्वारा पत्र देकर हाईटेंशन की आपत्ति की गई तथा पत्र में निर्माण अवधि बढ़ाने के पश्चात होटल बनाने की भी योजना बताई गई इससे स्पष्ट है कि वास्तव में प्रार्थी कम्पनी के द्वारा आवंटन उद्देश्य के लिये निर्माण करने का कोई इरादा भी नहीं था। प्रार्थी के द्वारा पूर्व में प्राप्त किये गये समय अवधि में विस्तार के अनुसरण में कोई कार्यवाही नहीं की गई थी। इसलिए अपने पत्र दिनांक 06 मार्च 2013 के माध्यम से समय अवधि में विस्तार से इन्कार कर दिया। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा कोई कार्यवाही नहीं करने, बकाया आर्थिक किराया एवं सर्विस चार्ज जमा नहीं कराने, निर्माण नहीं करने, लीज की शर्तों का उल्लंघन करने, कारण बताओ नोटिस का जवाब नहीं देने पर दिनांक 06 फरवरी 2014 के आदेश के जरिये आवंटन निरस्त करने के आदेश पूरी तरह से विधि अनुरूप है। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा नोट शीट दिनांक 13 दिसम्बर 2018 का हवाला दिया गया है वह उत्तरदाता शीको लिमिटेड का मत नहीं है, बल्कि निगम की आंतरिक प्रक्रिया का एक हिस्सा मात्र है। यहां यह उल्लेखनीय है कि एडवाइजर इन्फ्रा की टिप्पणी दिनांक 13 दिसम्बर 2018 के पश्चात निगम प्रबन्धन द्वारा प्रार्थी कम्पनी के भू-खण्ड को बहाल करने का आवेदन निरस्त करते हुये भू-खण्ड का कब्जा लेने की कार्यवाही करने हेतु निर्देश दिये गये थे। प्रार्थी कम्पनी द्वारा जान बूझकर वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये नोट शीट का केवल एक हिस्सा प्रस्तुत किया है। क्लेम याचिका के माध्यम से कार्य कम्पनी के द्वारा यह आरोप लगाया है कि भूखण्ड से गुजर रही हाईटेंशन लाईन के कारण बड़ा क्षेत्रफल अनुपयोगी हो रहा है। वास्तव में जो हाईटेंशन लाईन आवंटित भूखण्ड से होकर गुजर रही है वह भूखण्ड के एक किनारे से गुजरती है तथा उसके कारण केवल 6.30 प्रतिशत क्षेत्रफल ही निर्माण योग्य नहीं रहता है। इस प्रकार वास्तव में भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल को दृष्टिगत रखते हुये एक



नगण्य क्षेत्रफल हाईटेशन लाईन के कारण प्रभावित है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि हाईटेशन लाईन के कारण एक निश्चित सीमा तक निर्माण पर ही प्रतिबंध होता है जबकि भूमि से होकर आने जाने में किसी प्रकार की कोई बाधा नहीं होती है अर्थात् प्रभावित भूमि पूरी तरह से अनुपयोगी नहीं होती है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा वास्तव में कभी उद्योग लगाने का प्रयास नहीं किया गया तथा किसी ना किसी बहाने से निर्माण एवं उत्पादन को टालना चाहता था। इसलिए अनावश्यक रूप से पत्राचार किया गया तथा आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार निर्माण एवं उत्पादन प्रारम्भ नहीं किया गया। प्रार्थी कम्पनी हाईटेशन लाईन हटवाने एवं रेस्टोरेशन तथा रिटेंशन चार्जेज को समाप्त कराने की अधिकारी भी नहीं है। साथ ही कम्पनी के द्वारा पहले भी बिना किसी आपत्ति के रिटेंशन चार्ज जमा कराये हैं। प्रार्थी कम्पनी की ओर से बहस के दौरान एक न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किया गया है उसके तथ्य अलग हैं। उक्त प्रकरण में हाईटेशन लाईन हटाने के संबंध में आवंटन पत्र में शर्त अंकित हो यह तथ्य नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण में इस संबंध में आवंटन पत्र में ऐसी शर्त स्पष्ट रूप से उल्लेखित है। उक्त प्रकरण में हाईटेशन लाईन भूखण्ड के मध्य में से गुजरने का तथ्य है जबकि प्रस्तुत प्रकरण में एक कॉर्नर से लाईन जा रही है इसलिए उक्त न्यायिक दृष्टान्त तथ्यों की भिन्नता के कारण इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा प्रस्तुत क्लेम याचिका मेन्टेबल नहीं है। लिमिटेड के बाहर है व गलत तथ्यों पर प्रस्तुत की गई है तथा प्रार्थी कम्पनी के द्वारा आवंटन एवं लीज की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है। अतः प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत क्लेम याचिका निरस्त फरमाई जावे।

10. उभय पक्ष के सुयोग्य अधिवक्ता द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।
11. सर्वप्रथम हम प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र के सन्दर्भ में विस्तृत विवेचन नहीं करते हुये यदि अप्रार्थी का यह कथन मान भी लिया जावे कि प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय में रीको लि0 द्वारा जारी पत्र दिनांक 24 सितम्बर 2014 के विरुद्ध दिनांक 10.10.2014 को प्रस्तुत किया है तो भी माननीय उच्च न्यायालय के द्वजारा इस रिट आर्बीट्रेशन क्लॉज की आपत्ति के आधार पर निस्तारित करने की दिनांक से ही मियाद का निर्धारण किया जाना उचित होगा क्योंकि रीको का यह पत्र मुख्य रूप से रीको द्वारा निरस्तीकरण आदेश 6.2.2014 एवं एमडी के द्वारा पारित आदेश 4.4.2014 की अनुपालना के सम्बन्ध में ही था। अतः प्रार्थना पत्र अंदरमियाद माना जाता है।
12. प्रकरण में मुख्य रूप से रीको द्वारा आवंटित प्लॉट पर 220 के. वी. एच. टी. हाईटेशन लाईन गुजरने का विवाद है। अप्रार्थी रीको द्वारा दिनांक 13 जनवरी 2007 को राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर में औद्योगिक क्षेत्र कांट कालवाड में उपलब्ध भू-खण्डों के आवंटन हेतु योग्य एवं इच्छुक पार्टियों से एक्सप्रेसन ऑफ इंटरेस्ट आमंत्रित करने की सूचना प्रकाशित कराई गई है। जिसके कम में प्रार्थी कम्पनी ने अपने पत्र दिनांक 22 जनवरी 2007 के माध्यम से औद्योगिक क्षेत्र कांट कालवाड में आई टी प्रोजेक्ट हेतु 8 एकड भूमि आवंटित करने का निवेदन किया गया था। जिसके आधार पर रीको लिमिटेड की ओर से पत्र क्रमांक U(12)-3/2006-2007/23749 दिनांक 30 मार्च 2007 को जारी लेटर ऑफ इंटैट की विन्दू संख्या 11 इस प्रकार है— "The land will be allotted "as and where is basis" किसी व्यक्ति अथवा कम्पनी द्वारा

इस तरह की कोई सम्पत्ति कच की जाती है, तो कच करने से पूर्व उसका मौका निरीक्षण भी किया जाता है। इसके पश्चात ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 27.04.2007 को सिक्योरिटी शर्ती एवं डबलपमेन्ट चार्जेज की राशि जमा कराई गई है। रीको लिमिटेड द्वारा दिनांक 30.04.2007 को जारी आवंटन पत्र में Terms & Conditions अंकित करते हुये प्रार्थी कम्पनी से डबलपमेन्ट चार्जेज की मांग की गई जो प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 25.06.2007 को अग्रार्थी रीको लिमिटेड को जमा कराई है। Terms & Conditions की बिन्दु संख्या 13 इस प्रकार है— "In case power/Telephone lines is passing through plot, the Corporation does not undertake any responsibility for its removal. You would be required to plan your construction accordingly leaving prescribed set backs. इस प्रकार अग्रार्थी रीको लिमिटेड ने विद्युत एवं टेलीफोन लाईन के बारे में स्थिति पहले ही स्पष्ट कर दी थी। इसके पश्चात ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा डबलपमेन्ट चार्जेज जमा कराया गया है और दोनों पक्षों के मध्य 25 जून 2008 को लीज डीड का निष्पादन हुआ है, जिसके संलग्न नक्से में भी विद्युत लाईन को दर्शाया गया है। रीको लिमिटेड द्वारा अपने पत्र क्रमांक U(12)-3/ 2011-12/3835 दिनांक 08.11.2011 को प्रार्थी कम्पनी से प्रोजेक्ट की प्रगति के बारे में जानकारी चाहने पर प्रार्थी कम्पनी ने अपने पत्र दिनांक 18.07.2012 से विवादित प्लॉट से विद्युत लाईन को शिफ्ट करने का रीको लिमिटेड से निवेदन कर लीज डीड दिनांक 25.06.2008 को जारी होने के करीब 4 वर्ष बाद इस बिन्दु को विवादित किया गया है। जबकि रीको लिमिटेड की ओर से जारी टर्म्स एवं कंडीशन में यह बिन्दु पूर्व से स्पष्ट था। प्रार्थी द्वारा इस तथ्य को 4 वर्ष बाद रीको के समक्ष उठाना यह स्पष्ट करता है कि प्रार्थी का भूखण्ड पर सनपावधि में निर्माण करने की नशा नहीं थी। प्रार्थी कम्पनी ने प्लॉट के 5 प्रतिशत भू-भाग पर विद्युत लाईन होना अंकित किया है, किन्तु लीज डीड के साथ जारी नक्शे के अनुसार भूखण्ड के एक कोने के उपर से एक तरफ ही करीब 5 प्रतिशत भू-भाग पर ही विद्युत लाईन है। एचटी लाईन के दूसरी ओर राजकीय भूमि दर्शायी गई है। वैसे भी 220 के वी की विद्युत लाईन के लिए 35 मीटर मार्ग अधिकार (Right of Way) छोड़ा जाना आवश्यक होता है। 8 एकड़ (30879 वर्ग मीटर) भूखण्ड पर वैसे भी लगभग 35 मीटर सेटबैक छोड़ने का प्रावधान संभावित है।

13. प्रार्थी का यह कथन भी मानने योग्य नहीं है कि उसके द्वारा प्रस्तुत नक्शों को अनुमोदित नहीं किया गया है क्योंकि प्रार्थी द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 6.2.2014 के विरुद्ध एमडी के समक्ष प्रस्तुत अपील में दिनांक 4.4.2014 को पारित सहशर्त आदेश की मालना प्रार्थी द्वारा नहीं गई है।

14. प्रार्थी का यह तर्क की रीको की पत्रावली में एडवार्डजर इन्फ्रा के द्वारा की गई टिप्पणी से 220 के वी की एचटी लाईन प्रार्थी के द्वारा हटाया जाना सम्भव नहीं है व रिन्सानिंग कर भूखण्ड दिया जाना उचित होगा, मानने योग्य नहीं है। क्योंकि एमडी द्वारा इस विचार/टिप्पणी को अनुमोदित नहीं कर खारिज कर दिया गया। यदि प्रार्थी द्वारा लीज डीड निष्पादन की दिनांक से ही रीको के समक्ष 220 एचटी लाईन को हटाने के सम्बन्ध में कोई प्रार्थना पत्र दिया जाता तो यह माना जा सकता था कि प्रार्थी सनपावधि में निर्माण का इच्छुक है, परन्तु प्रार्थी द्वारा 4 वर्ष पश्चात् इस बिन्दु को रीको के द्वारा दिये गये नोटिस दिनांक 8.11.11 के जवाब में उठाना एवं परपज भी आई इन्डस्ट्री के बजाय आईटी इन्स्टीट्यूट करवाना एवं रीको द्वारा प्रार्थी के आवेदन पर निर्माण की अवधि भी 30.12.2012 तक बढ़ाने के बावजूद भी निर्माण नहीं करना



श्री
श्रीमती कलापुत्र
जायपुर

यह दर्शाता है कि प्रार्थी समयावधि में निर्माण का इच्छुक नहीं था। ऐसी परिस्थितियों में शिफ्ट 220एचटी लाईन के नहीं हटाने के बिन्दु के आधार पर आर्बिट्रेशन का प्रार्थना पत्र स्वीकार करना उचित नहीं होगा।

15. प्रार्थी के माननीय अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त राजस्थान हाईकोर्ट (जोधपुर बैंक) जयन्ती ग्रेनाईट एण्ड मार्बल बनाम रीको व अन्य के तथ्य इससे भिन्न है। उस प्रकरण में 11 केवी की लाईन पूरे प्लॉट के मध्य से गुजर रही थी।

16. उपरोक्त विवेचना एवं पत्रावली में मौजूद दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रमाणित है कि प्रार्थी द्वारा समयावधि में भूखण्ड पर निर्माण एवं उपयोग नहीं करने के कारण शर्तों का उल्लंघन किया गया है व उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर उनकी मंशा भी संदिग्ध रही है। अतः प्रस्तुत क्लेम पिटीशन (आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र) अस्वीकार/खारिज किया जाता है।

17. निर्णय की प्रति हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फ़ैसल हो।

18. निर्णय आज दिनांक 09.11.2021 को सरे इजलास सुनाया गया।



(Handwritten Signature)
9/11/2021
(अन्तर सिंह नेहरा)
जिला कलेक्टर
जयपुर