न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सिरोही

बईजलास श्री भगवती प्रसाद, आई.ए.एस.

प्रार्थना–पत्र संख्या 189 / 2020

प्रार्थी

1. **कुसुम कन्स्ट्रक्शन एण्ड आयल्स प्राईवेट कम्पनी लिमिटेड जरिए प्लॉट संख्या ई 126–128 रीको इण्डस्ट्रीयल एरिया केसरपुरा शिवगंज तहसील शिवगंज जिला सिरोही।**

बनाम

अप्रार्थी

1. **सहायक अभियंता क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको लिमिटेड सिरोही तहसील व जिला सिरोही।**

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3(एच) लीज एग्रीमेन्ट नियम 11 रिको डिस्पोजल ऑफ लैण्ड् रूल्स

उपस्थिति :–

1. श्री प्रमोद कुमार दवे, अधिवक्ता प्रार्थी ।
2. श्री दिनेश कुमार सुराणा, अधिवक्ता अप्रार्थी की ओर से।

:: निर्णय ::

दिनांक : 09.12.2021

प्रार्थी ने यह प्रार्थना–पत्र धारा 3(एच) लीज एग्रीमेन्ट नियम 11 रिको डिस्पोजल ऑफ लैण्ड् रूल्स के तहत अप्रार्थी के विरूद्ध आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत् आरबीट्रेशन की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया । प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री दिनेश कुमार सुराणा द्वारा जरिये वकालातनामा के उपस्थिति दी गई एवं जवाब प्रस्तुत किया गया जो शामिल मिसल किया गया ।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई । प्रार्थी के लायक अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार दवे एवं अप्रार्थी संख्या एक के लायक अधिवक्ता श्री दिनेश कुमार सुराणा की बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि प्रार्थी कम्पनी ने शिवगंज के रिको क्षेत्र में औद्योगिक प्लॉट संख्या ई–126 से ई–128 को आवंटन कराया था जिसके लिए लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 16.12.1989 को निष्पादित हुआ है। यह है कि प्रार्थी कम्पनी ने वर्ष 1991 में अपना उत्पादन विधिवत रूप से शुरू किया परन्तु कुछ समय बाद आर्थिक मन्दी व घाटे के कारण उत्पादन वर्ष 1995 में बन्द हो गया, तब वर्ष 2001 में अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी कम्पनी को बताया गया कि आर्थिक किराया (इकोनॉमिक रेन्ट) ही जमा करवाना है एवं उस पर सर्विस चार्जेज जमा नहीं करवाना है। यह है कि मौखिक कथनानुसार दिनांक 29.06.2004 व दिनांक 07.12.2012 में आर्थिक किराया जमा करवाने की डिमाण्ड [illegible] की गई तथा नियमानुसार राशि जमा करा दी गई। यह है कि वर्ष 2012 में [illegible] द्वारा एक आदेश जारी किया गया कि, जो इकाईयां बन्द है [illegible] सर्विस चार्जेज [illegible]करण को नहीं खोला जाएगा। साथ ही वर्ष 2012–13 के लिए बन्द इकाईयों की सर्विस चार्जेज की भी छूट [illegible] वर्ष के लिए दी हुई है। यह है कि प्रार्थी कम्पनी में [illegible] उत्पादन नहीं होने पर [illegible]ंक

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhagwati Prasad Kalal
Date: 2022.01.17 16:48:12 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर सिरोही

Scanned with CamScanner

13.03.2020 को प्रार्थी कम्पनी को एक चार्जेज मंगाने का नोटिस 2002–03 से 2019–20 तक का दिया गया जिसका जवाब भी दे दिया गया, फिर भी अभी तक डिमाण्ड समाप्त नहीं की गई हे। यह है कि प्रार्थी कम्पनी अपने अन्य व्यवसाय से कमाई राशि को सी.एस.आर.(कोरोटेट सामाजिक उत्तरदायित्व) अंश से उक्त प्रार्थी के परिसर में मोबाईल, कम्प्यूटर व सिलाई तथा इलेक्ट्रीशियन इत्यादि की निःशुल्क शिक्षा आस–पास के क्षेत्र के करीब 300 बच्चों को दे रही है, जबकि अप्रार्थी बकाया सर्विस चार्ज जमा कराने पर उक्त शिक्षण कार्य को बन्द कराने हेतु धमकी दे रहा है। यह है कि प्रार्थी कम्पनी के विरूद्ध 2012 के पूर्व के मामले की पत्रावली डिमाण्ड बाबत नहीं खोली जा सकती है। अतः Rule Of Estopple के अनुसार अप्रार्थी का नोटिस गलत है। यह है कि रिको विभाग का आदेश दिनांक 10.08.2020 का है जो उसके जारी होने के बाद के समय के लिए लागू होना चाहिए था, न कि पुरानी राशि हेतु लागू होता। यह है कि प्रार्थी के विरूद्ध कोई बकाया नहीं बनता है, यह जवाब देने के उपरान्त भी डिमाण्ड को निरस्त नहीं किया गया है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाकर प्रार्थी के विरूद्ध निकाली गई वसूली को निरस्त कराने के आदेश प्रदान करावे।

अप्रार्थी संख्या एक के लायक अधिवक्ता श्री दिनेश कुमार सुराणा द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि वर्ष 1995 में आर्थिक मन्दी नहीं थी। यह है कि प्रार्थी को उक्त औद्योगिक इकाई को बन्द करने का एवं औद्योगिक इकाई की भूमि का अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग में लेने का अधिकार नहीं है। यह है कि प्रार्थी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु 21149 वर्गमीटर भूमि का आवंटन किया गया है, जो प्रार्थी को औद्योगिक भूमि को खाद्य तेल एवं खल मैन्यूफैक्चरींग/प्रोसेसिंग करने हेतु उक्त भूखण्ड आवंटित किया गया है। यह है कि प्रार्थी को भू उपयोग परिवर्तन करवाने का अधिकार नहीं है। यह है कि प्रार्थी कम्पनी के प्रतिनिधि श्री जयन्तीलाल व्यास अप्रार्थी के कार्यालय में अक्सर आते–जाते रहे है, जिन्हें अप्रार्थी ने दिनांक 27.05.2019 के पत्र की प्रति देकर सूचित भी किया था कि भू उपयोग परिवर्तन में निगम के मुख्यालय द्वारा रोक लगा दी गई है। यह है कि प्रार्थी को निगम मुख्यालय के द्वारा लगाई गई रोक के बारे में भलीभांति ज्ञान होने के उपरान्त भी प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर गैर औद्योगिक इकाई चलाई जा रही है। यह है कि प्रार्थी को उक्त भूखण्ड औद्योगिक इकाई लगाने हेतु आवंटित हुआ था, जिस पर प्रार्थी को औद्योगिक गतिविधियां संचालित करना आवश्यक था परन्तु प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर गैर औद्योगिक इकाई संचालित की जा रही है, जिससे प्रार्थी ने लीज की शर्तों का उल्लघंन किया है। यह है कि औद्योगिक भूखण्ड के भूउपयोग में परिवर्तन करने पर निगम मुख्यालय द्वारा रोक लगाने का आदेश दिनांक 27.05.2019 से आज भी प्रभावी है, जिसके चलते प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना दिनांक 27.08.2018 को स्वीकार किया जाना सम्भव नहीं है। यह है कि प्रार्थी, अप्रार्थी को औद्योगिक भूखण्ड अन्य प्रयोजनार्थ भू उपयोग में परिवर्तन करने हेतु पाबन्द नहीं कर सकता है। अतः प्रार्थी का यह आवेदन विधि में परिपोषणीय नहीं होने से काबिल खारिज के है। अतः प्रार्थी का [illegible] खारिज किया जाना फरमावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhagwati Prasad Kalal
Date: 2022.01.17 16:48:12 IST
Reason: SelfAttested

मैने दोनो पक्षो की [illegible] गई बहस पर [illegible] किया एवं न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन एवं अवलोकन [illegible] पहुचता हूँ कि प्रार्थी को विवादित भूखण्ड रिको लिमिटेड द्वारा शिवगंज की औद्योगिक क्षेत्र में ई–126 से 128 का आवंटित हुआ एवं लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 16.12.1989 को निष्पादित किया गया।

Scanned with CamScanner

यह है कि प्रार्थी अधिवक्ता का कथन है कि वर्ष 1995 को प्रार्थी कम्पनी आर्थिक मन्दी व घाटे के कारण उत्पादन बन्द कर दिया, परन्तु पत्रावली पर ऐसा किसी भी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे साबित हो कि वर्ष 1995 में आर्थिक मन्दी हुई थी। अतः प्रार्थी अधिवक्ता का यह कथन मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है। जहां तक सर्विस चार्जेज का सवाल है तो रिको विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा दिनांक 15.05.2012 को यह आदेश पारित किया गया कि "No service charges shall be levied upon industrial plot allottees in industrial areas including transferred areas for one year period from the date of closure of the unit and also no interest shall be levied on old outstanding service charges for the closure period. The closure period will be reckoned from the date of disconnection of power supply/electric connection till the date for reconnection. The allottee shall provice adequate proof regarding disconnection of power supply from the concerned department and the benefit will be given on the physical and record verification of the closure of the unit by the unit office. The units which are closed as on 31.03.2012 will be given benefit of non levy of service charges atleast for one year of closure". पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी कम्पनी को दिए गए जवाब एवं पत्र व्यवहार में यह स्पष्ट किया गया है कि प्रार्थी कम्पनी का विद्युत कनेक्शन 30.06.1995 को उनके द्वारा किए गए आवेदन पर विच्छेद किया गया था। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यो का अवलोकन करने पर यह प्रतीत होता है कि रिको विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा दिनांक 15.05.2012 को पारित आदेश में कहीं पर भी यह अंकित नहीं है कि प्रार्थी कम्पनी स्वयं के आवेदन देकर विद्युत कनेक्शन विच्छेद कराने पर उक्त आदेश लागू नहीं होगा। अतः ऐसी स्थिति में रिको विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा दिनांक 15.05.2012 को पारित आदेश उक्त इकाई पर लागू होना पाया जाता है। अतः ऐसी स्थिति में अप्रार्थी द्वारा संशोधित डिमाण्ड जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है। यह है कि प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थी द्वारा पत्र क्रमांक 996 दिनांक 10.02.2020 के द्वारा डिमाण्ड की गई राशि दिनांक 18.02.2021 को जमा करा दी, जिसकी रसीद पत्रावली पर उपलब्ध है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रार्थी कम्पनी ने उक्त औद्योगिक इकाई पर गैर औद्योगिक इकाई सी.एस.आर.(कोरोटेट सामाजिक उत्तरदायित्व) के तहत प्रधानमंत्री कौशल विकास केन्द्र संचालित है, जिसके संबंध में प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 27.08.2018 को अप्रार्थी के कार्यालय में उक्त औद्योगिक इकाई का भू उपयोग परिवर्तन हेतु शैक्षणिक संस्थान में परिवर्तन हेतु किया गया एवं जिसकी पावती रसीद भी प्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त दिवस को ली गई। यह है कि रिको विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा दिनांक 27.05.2019 को एक आदेश पारित कर औद्योगिक भूखण्ड के भू उपयोग में परिवर्तन करने पर उक्त आदेश जारी होने की तिथि से रोक लगा दी, जो आज भी प्रभावी है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रार्थी ने उक्त इकाई क[illegible] परिवर्तन आवेदन दिनांक 27.08.2018 को किया था परन्तु उक्त आवेदन क[illegible] दिन पावती लेने से आवेदन पर सम्पूर्ण अधिकार उत्पन्न [illegible] अतः [illegible] उपयोग परिवर्तन किया जाना सम्भव नहीं होगा। [illegible] एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से प्रार्थी का [illegible]शिक रूप से स्वीकार किया जाकर

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhagwati Prasad Kalal
Date: 2022.01.17 16:48:12 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

अप्रार्थी को यह निर्देश दिए जाते है कि रिको विभाग राजस्थान
आदेश दिनांक 15.05.2012 को लागू करते हुए नियमानुसार संशो
प्रार्थी कम्पनी से वसूल करे। चूंकि प्रार्थी कम्पनी ने वर्ष 2020 तक
है, अतः ऐसी स्थिति में रिको विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा पा
15.05.2012 के अनुसार निर्धारित कर शेष राशि प्रार्थी कम्पनी को
लौटाए जाने के आदेश दिए जाते है।

निर्णय आज दिनांक 09.12.2021 सरे इजलास सुनाया गया

(भगव
जिला कलक्
सि

Signature Not Verified

Digitally signed by Bhagwati Prasad
Kalal
Date: 2022.01.17 16:48:12 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner