पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

मेसर्स पीरेज इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

बिहार राज्य और अन्य

दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं.- 9622/2022

12 मार्च, 2024

(माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री के. विनोद चंद्रन और माननीय न्यायमूर्ति श्री हरीश कुमार)

विचार के लिए मुद्दा

क्या पट्टा रद्द करना बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1974 की धारा 6(2) के अनुरूप नहीं था या नहीं?

हेडनोट्स

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882—धारा 58 और 108(जे)—बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1974—धारा 6(2)—औद्योगीकरण के उद्देश्य से भूमि अर्जित की गई थी और यह चौथे प्रतिवादी, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कब्जे और स्वामित्व में है—भूमि का आवंटन, उसका बंधक और अंततः निरस्तीकरण तथा आगे का आवंटन और उसका निरस्तीकरण—बैंक ने प्राधिकरण द्वारा तीसरे प्रतिवादी को रिट याचिका में आवंटित भूमि का बंधक स्वीकार कर लिया था—बंधक की प्रतिभूति पर ऋण स्वीकृत किया गया था और प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त होने के बाद ऋण दिया गया था—तीसरे प्रतिवादी ने ऋण नहीं चुकाया—जिसकी वसूली के लिए बैंक ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष कार्यवाही शुरू की—न्यायाधिकरण ने मूल आवेदन को स्वीकार कर लिया और वसूली के प्रमाण पत्र के आधार पर न्यायाधिकरण द्वारा बिक्री की घोषणा की गई, तब यह पता चला कि तीसरे प्रतिवादी के पक्ष में पट्टे पर दी गई इकाई प्रारंभिक पट्टा विलेख को रद्द करने के बाद चौथे प्रतिवादी को पुनः आवंटित कर दी गई थी—चौथा प्रतिवादी बाद के आवंटन को रद्द करने के खिलाफ दूसरी रिट याचिका दायर की है।

निर्णीत: यदि बंधक उचित है, तो बैंक का उपाय संपत्ति के खिलाफ है, बनाई गई सुरक्षा हित उस हित का है, जो पट्टेदार, बंधककर्ता का संपत्ति में है—इसलिए, रिट अपील को विद्वान

एकल न्यायाधीश के फैसले को अलग रखते हुए अनुमति दी जानी चाहिए—बाद में आवंटन रद्द कर दिया गया था—बार-बार नोटिस जारी किए जाने के बावजूद, इकाई शुरू नहीं हुई थी —न तो उद्योग स्थापित होने और न ही वाणिज्यिक उत्पादन वर्ष 2021 में शुरू होने के कारण रद्द किया गया था, जब आवंटन वर्ष 2011 का था—याचिकाकर्ता लगातार आवंटन के तहत आवश्यक नियमों और शर्तों के अपने हिस्से का पालन करने में विफल रहा था—आवंटन से एक दशक बीत जाने के बावजूद उद्योग शुरू नहीं किया गया था, याचिकाकर्ता/आवंटियों को किसी भी न्यायसंगत राहत के खिलाफ है—रिट याचिका खारिज।

(पैराग्राफ 6 से 12, 16, 22, 23)

न्याय दृष्टान्त

मेसर्स विक्रमशिला ट्रांसफॉर्मर्स (प्राइवेट) लिमिटेड, 1994 (1) पीएलजेआर 601; न्यू ओखला इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी (नोएडा) बनाम आनंद सोनभद्र; (2023) 1 एससीसी 724—**विशिष्ट किया गया।**

अधिनियमों की सूची

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1974

मुख्य शब्दों की सूची

समान रूप से ब्याज, बंधक, पट्टादाता, पट्टाधारी, पट्टा, आबंटन रद्द कर दिया गया।

प्रकरण से उत्पन्न

प्राधिकरण द्वारा आवंटन रद्द करने के आदेश से।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता की ओर से: श्री ब्रिसकेतु शरण पांडे, अधिवक्ता

बियाडा की ओर से: श्रीमती बिनीता सिंह, अधिवक्ता

प्रतिवादियों की ओर से: श्री सुभाष प्रसाद सिंह, जी.ए. -3

हेडनोट बनाया गया: आभाष चंद्र

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या- 9622/2022

==========

मेसर्स पीरेज इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड (पूर्व में मेसर्स पीरेज बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड के नाम से जानी जाती थी) कंपनी अधिनियम के तहत पंजीकृत कंपनी है जिसका पंजीकृत कार्यालय 42ए/1, हेमकुंट कॉलोनी, ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली में है, इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता रामानुज मिश्रा (पुरुष) उम्र लगभग 61 वर्ष, पिता श्री कृष्ण स्वरूप मिश्रा, 432, सदर बाजार कैंट, बरेली, उत्तर प्रदेश- 243001 के स्थायी निवासी हैं।

.....याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1) बिहार राज्य, उद्योग विभाग के प्रधान सचिव-सह-अध्यक्ष, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (बियाडा), पटना, बिहार के माध्यम से।
2) उद्योग विभाग के प्रधान सचिव-सह-अध्यक्ष, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (बियाडा), पटना, बिहार।
3) उद्योग विभाग के उप सचिव, बिहार सरकार, पटना।
4) बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (बियाडा), उद्योग भवन, गांधी मैदान, पटना अपने प्रबंध निदेशक के माध्यम से।
5) प्रबंध निदेशक, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (बियाडा), उद्योग भवन, गांधी मैदान, पटना।
6) कार्यकारी निदेशक, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (बियाडा), क्षेत्रीय कार्यालय, हाजीपुर, वैशाली।

.....प्रतिवादी/प्रतिवादी

==========

के साथ

पत्र पेटेंट अपील संख्या 1201/2013

सिविल रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 4006/2012 में

==========

1. बिहार औद्योगिक क्षेत्र और अन्य उद्योग भवन, पूर्वी गांधी मैदान, थाना- गांधी मैदान, पटना- 800004

2. क्षेत्रीय निदेशक, उत्तर बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण, शाखा कार्यालय हाजीपुर, थाना- हाजीपुर, जिला- वैशाली- 844101

.....अपीलकर्ता/ओं

बनाम

1. स्टेट बैंक ऑफ इंडिया और अन्य तनावग्रस्त संपत्ति वसूली शाखा सर्ब, पश्चिम गांधी मैदान, पटना- 800004
2. मेसर्स वैशाली मिनरल वाटर प्राइवेट लिमिटेड अपने निदेशक प्रदीप कुमार टेकरीवाल के माध्यम से, पिता राम अवतार टेकरीवाल निवासी रोड नंबर 6 बी, राजेंद्र नगर, पटना- 16
3. मेसर्स पीराज बिल्टेक प्राइवेट लिमिटेड गांव- जधुआ औद्योगिक क्षेत्र, हाजीपुर, दक्षिण एशियन प्लाईवुड, थाना- हाजीपुर, जिला- वैशाली

.....प्रतिवादी/ओं

==========

उपस्थिति :

(सिविल रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 9622/2022 में)

याचिकाकर्ता/ओं की ओर से : श्री ब्रिसकेतु शरण पांडे, अधिवक्ता

बियाडा की ओर से : श्रीमती बिनीता सिंह, अधिवक्ता

प्रतिवादी/ओं की ओर से : श्री सुभाष प्रसाद सिंह, जी.ए.-3

(लेटर पेटेंट अपील संख्या 1201/2013 में)

अपीलकर्ता/ओं की ओर से : श्रीमती बिनीता सिंह, अधिवक्ता

प्रतिवादी/ओं की ओर से : श्री एस.एन.पाठक, वरिष्ठ अधिवक्ता
श्री संतोष कुमार सिंह, अधिवक्ता

बैंक की ओर से : श्री अशोक कुमार सिन्हा, वरिष्ठ अधिवक्ता
श्री संतोष कुमार सिंह, अधिवक्ता
श्री दिव्यम वर्मा, अधिवक्ता
श्री प्रशांत भूषण, अधिवक्ता

==========

समक्ष: माननीय मुख्य न्यायाधीश

और

माननीय न्यायमूर्ति श्री हरीश कुमार

मौखिक निर्णय

(प्रति: माननीय मुख्य न्यायाधीश)

दिनांक: 12-03-2024

उपर्युक्त रिट याचिका और अपील हाजीपुर औद्योगिक क्षेत्र में प्लॉट संख्या बी-20 और बी-21 के 32670 वर्ग फीट/43560 वर्ग फीट के भूखंड से संबंधित है। यह भूमि औद्योगिकीकरण के उद्देश्य से अधिग्रहित की गई थी और यह चौथे प्रतिवादी, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण (संक्षिप्त रूप में, 'बियाडा') के कब्जे और स्वामित्व में है। भूमि का आवंटन, उसका बंधक और अंतिम निरस्तीकरण तथा आगे का आवंटन और उसका निरस्तीकरण क्रमशः अपील और रिट याचिका में चुनौती दी गई है। हम सबसे पहले अपील पर विचार कर रहे हैं क्योंकि यह समय के लिहाज से पहली अपील है और साथ ही यह उक्त भूमि के पहले आवंटन से भी संबंधित है।

2. यह अपील भारतीय स्टेट बैंक (संक्षिप्त रूप में 'एसबीआई') द्वारा दायर रिट याचिका में विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश के खिलाफ बियाडा द्वारा दायर की गई है। बैंक ने बीआईएडीए द्वारा आवंटित भूमि को मेसर्स वैशाली मिनरल वाटर प्राइवेट लिमिटेड को बंधक के रूप में स्वीकार कर लिया था, जो रिट याचिका में तीसरा प्रतिवादी है। बैंक ने तीसरे प्रतिवादी को भूमि के एक भूखंड के आवंटन के आधार पर, भूमि के बंधक को स्वीकार करने के बाद अनुलग्नक-1 के रूप में प्रस्तुत दिनांक 03.12.2001 के पट्टा विलेख के आधार पर ऋण स्वीकृत किया, जिस पर विचाराधीन इकाई का निर्माण किया जाना था। अनुलग्नक-1 का पट्टा विलेख उत्तर बिहार औद्योगिक विकास प्राधिकरण, मुजफ्फरपुर (संक्षेप में, एनबीआईडीए) द्वारा निष्पादित किया गया था, जो बियाडा का पूर्ववर्ती है।

3. विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष, यह तर्क दिया गया कि ऋण बंधक की सुरक्षा पर स्वीकृत किया गया था। बंधक एनबीआईडीए से दिनांक 11.12.2001 के पत्र के तहत अनापत्ति प्राप्त होने के बाद बनाया गया है, जिसे अनुलग्नक-2 के रूप में प्रस्तुत किया गया है। तीसरा प्रतिवादी अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहा और चूक ऋण राशि रु. 34,57,208.59/- हो गई; जिसकी वसूली के लिए बैंक ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष कार्यवाही शुरू की। न्यायाधिकरण ने मूल आवेदन को स्वीकार कर लिया और वसूली प्रमाण पत्र के आधार पर न्यायाधिकरण द्वारा बिक्री की घोषणा की गई, फिर यह पता चला कि तीसरे प्रतिवादी के पक्ष में पट्टे पर दी गई इकाई को प्रारंभिक पट्टा विलेख को रद्द करने के बाद चौथे प्रतिवादी को फिर से आवंटित किया गया था। चौथे प्रतिवादी ने बाद के आवंटन को रद्द करने के खिलाफ दूसरी रिट याचिका दायर की है।

4. हमने अपीलकर्ता बियाडा के लिए उपस्थित विद्वान वकील श्रीमती बिनीता सिंह और अपील में प्रतिवादी बैंक के लिए उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अशोक कुमार सिन्हा को सुना। श्री ब्रिसकेतु शरण चौथे प्रतिवादी, बाद के आवंटी के लिए अपील और रिट याचिका दोनों में उपस्थित हुए।

5. हमारे समक्ष विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि तीसरे प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित पट्टे को रद्द करना बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1974 की धारा 6(2) के अनुरूप नहीं था। यह भी तर्क दिया गया कि पट्टा रद्द करने से पहले बैंक को इसकी सूचना नहीं दी गई थी। बैंक के पक्ष में निष्पादित बंधक और सृजित प्रतिभूति हित के संबंध में बैंक के तर्क का समर्थन करने के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दो निर्णयों का हवाला दिया, एक इस न्यायालय का और दूसरा माननीय सर्वोच्च न्यायालय का; ***मेसर्स विक्रमशिला ट्रांसफॉर्मर्स (प्राइवेट) लिमिटेड; 1994 (1) पीएलजेआर 601*** और ***न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) बनाम आनंद सोनभद्र; (2023) 1 एससीसी***

724. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने विशेष रूप से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 और 108 (जे) पर भरोसा किया।

6. बियाडा की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि तीसरे प्रतिवादी के पक्ष में पट्टा 18.06.2007 को रद्द कर दिया गया था, और बैंक की राजेंद्र नगर शाखा को सूचना दी गई थी जहां से ऋण प्राप्त किया गया था। आवंटन रद्द करने से पहले बैंक को नोटिस जारी करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, फिर भी इसे जारी किया गया।

7. विद्वान एकल न्यायाधीश ने पाया कि बियाडा द्वारा तीसरे प्रतिवादी को किए गए आवंटन को एकतरफा रद्द कर दिया गया था। हम इसे स्वीकार नहीं कर सकते, क्योंकि एकतरफा रद्द करने का आधार बैंक को उचित नोटिस जारी नहीं करने के लिए उठाया गया था, न कि तीसरे प्रतिवादी को नोटिस के अभाव के लिए; जो कि आवंटी है। यदि बंधक उचित रूप से बनाया गया है तो निरस्तीकरण होने पर भी उस पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा और बंधककर्ता बंधक भूमि के विरुद्ध कार्यवाही कर सकता है, ऐसी स्थिति में आवंटी या यहां तक कि पट्टाकर्ता/स्वामी; जिसने बंधक के लिए सहमति दी है, के पास केवल मोचन का दावा होगा। विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी निर्देश दिया कि तीसरे प्रतिवादी के विरुद्ध देय पाई गई राशि बियाडा द्वारा चुकाई जाएगी और बैंक वसूली कार्यवाही में बियाडा को पक्षकार बनाकर बियाडा से इसे वसूलने का हकदार होगा। हम उपर्युक्त निर्देशों को बनाए रखने के लिए भी इच्छुक नहीं हैं, क्योंकि, यदि बंधक उचित है, तो बैंक का उपाय संपत्ति के विरुद्ध है, बनाई गई सुरक्षा हित उस हित का है, जो पट्टेदार, बंधककर्ता का संपत्ति में है।

8. हम विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ हैं, जहां तक पट्टे को बंधक बनाने में सक्षम माना जाता है, क्योंकि धारा 58 विशेष रूप से अचल संपत्ति में किसी भी हित को संदर्भित करती है। धारा 108 (जे) में यह भी प्रावधान है कि पट्टेदार किसी संपत्ति में अपने हित के पूरे या किसी भाग को पूर्णतः या बंधक या उप-पट्टे के रूप में हस्तांतरित कर सकता है। एक विशिष्ट चेतावनी द्वारा यह भी प्रावधान किया गया है कि धारा (जे) में ऐसा

कुछ भी नहीं है जो गैर-हस्तांतरणीय अधिभोग अधिकार वाले किरायेदार को अपने हित को इस रूप में सौंपने के लिए अधिकृत करे। मूल स्वामी या पट्टाकर्ता की सहमति से आबंटित भूमि या उसमें सृजित हित का बंधक बनाने के लिए समझौते में प्रावधान; यहां बियाडा आबंटिती को हस्तांतरित भूमि पर अधिकारों पर बनाए गए किसी भी बंधक को बचाएगा; लेकिन केवल तभी जब बियाडा द्वारा स्पष्ट लिखित सहमति हो।

9. तीसरे प्रतिवादी पर सृजित हित पट्टा विलेख से उपलब्ध है। बैंक द्वारा लीज की शर्तों के खंड 8 (1) पर भी भरोसा किया गया है, जिसका विवरण नीचे दिया गया है: -

> *8. पट्टाकर्ता और पट्टाधारक इस प्रकार अनुबंध करते हैं और सहमत होते हैं:*
>
> *1) कि पट्टाधारक, पट्टाधारक या पट्टाधारक के अधिकृत नामिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना भूमि और शेड या उसमें या उसके संबंध में अधिकार या हित को बंधक, पट्टे पर या कब्जे से अलग नहीं करेगा।*
>
> *बशर्ते कि पंजीकृत लघु उद्योग के मामले में, पट्टेधारक को किसी वित्तीय संस्थान के पास भूमि को बंधक रखने के लिए अलग से अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी। उद्योग के उद्देश्य के लिए ऋण जुटाने के लिए जिसके लिए भूमि आवंटित की गई थी। और उस मामले में पट्टाधारक की देयताएं भी बंधक संपत्ति पर पहला भार होंगी।*
>
> *वित्तीय संस्थान के ऋण के विरुद्ध सुरक्षा के रूप में पेश की गई 'समान' संपत्तियां पट्टाकर्ता के पूर्ण बकाया के साथ-साथ वित्तीय संस्थानों द्वारा दिए गए ऋणों को कवर करने के लिए पर्याप्त होनी चाहिए।*
>
> *उस स्थिति में भी पट्टाकर्ता वित्तीय संस्थानों के साथ 'समान' हित बनाए रखेगा।*

10. यह उचित है कि यदि सहमति से या एसएसआई के मामले में सहमति के बिना उचित बंधक बनाया जाता है, तो भी पट्टाकर्ता वित्तीय संस्थान के साथ बंधक भूमि पर समान हित बनाए रखेगा। इसलिए, बियाडा से राशि वसूलने के लिए बैंक को कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता था। बैंक केवल बनाई गई सुरक्षा हित के खिलाफ आगे बढ़ सकता है, जिसे यदि वसूल किया जाता है तो बैंक, बंधककर्ता और बियाडा; औद्योगिक उद्देश्यों के लिए संपत्ति आवंटित करने वाले मालिक दोनों की देयता को पूरा करने के लिए आनुपातिक रूप से साझा करना होगा।

11. हम इस बात से भी संतुष्ट नहीं हैं कि उचित बंधक बनाया गया है। हम सबसे पहले ***मेसर्स विक्रमशिला ट्रांसफॉर्मर्स (प्राइवेट) लिमिटेड*** (सुप्रा) में इस न्यायालय की खंडपीठ के फैसले को देखते हैं, जिसमें लगभग एक समान स्थिति विचार के लिए आई थी। प्रारंभिक आवंटी ने एक वित्तीय संस्थान के पास संपत्ति को बंधक रखा और चूक की, जिस पर वित्तीय संस्थान ने संपत्ति को बिक्री के लिए लाया और मेसर्स विक्रमशिला ट्रांसफॉर्मर्स (टीवीटी) लिमिटेड को बेच दिया। आवंटन को पटना औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण ने रद्द कर दिया था। रिट याचिका इसलिए दायर की गई थी क्योंकि औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण ने पट्टे के हस्तांतरण के लिए नई दर पर विचाराधीन भूमि की कीमत की मांग की थी। उपरोक्त मामले को वर्तमान मामले से अलग करने वाली बात यह है कि इसमें पट्टा 99 वर्षों के लिए नियमों और शर्तों के अधीन था। मूल आवंटी भी एक लघु उद्योग था, जिसने वित्तीय संस्थान के पास बंधक बनाया था। धारा 8(i) का प्रावधान स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पंजीकृत लघु उद्योगों के मामले में किसी भी वित्तीय संस्थान को बंधक रखने के लिए अलग से अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होगी।

12. ऐसी परिस्थितियों में, विकास प्राधिकरण द्वारा की गई भूमि की वर्तमान कीमत की मांग को अलग रखा गया और याचिकाकर्ता कंपनी की प्रार्थना को भूमि को उसके कब्जे में देने की अनुमति दी गई, लेकिन मूल पट्टा विलेख की शर्तों द्वारा शासित। वर्तमान

मामले में, बैंक का विशिष्ट तर्क यह है कि बियाडा से सहमति प्राप्त की गई थी; जिस स्थिति में तीसरा प्रतिवादी मूल आवंटी पंजीकृत लघु उद्योग नहीं कहा जा सकता है। यदि तीसरा प्रतिवादी पंजीकृत लघु उद्योग था, तो बंधक रखने के लिए सहमति की कोई आवश्यकता नहीं थी। लघु उद्योग के अलावा किसी भी आवंटी को बंधक बनाने, पट्टे पर देने या आवंटित भूमि के कब्जे से अलग होने के लिए धारा 8(i) के अनुसार ही सहमति जारी करवानी होगी।

13. बैंक द्वारा दिया गया भरोसा अनुलग्नक-2 पर था। अनुलग्नक-2 केवल धारा 8(i) को संदर्भित करता है और बियाडा के शीर्षक का दावा करता है और किसी भार-भार प्रमाणपत्र की आवश्यकता को प्रमाणित नहीं करता है। यह लीज डीड के तहत आवश्यक सहमति नहीं है। हालांकि विद्वान वरिष्ठ वकील यह दावा करेंगे कि तीसरा प्रतिवादी भी एक पंजीकृत लघु उद्योग था, किसी भी समय ऐसी कोई दलील नहीं दी गई और ऐसा संकेत देने के लिए कुछ भी प्रस्तुत नहीं किया गया। रिट याचिका या अपील में बैंक द्वारा ऐसा कोई कथन नहीं किया गया है।

14. रिट याचिका इस आधार पर आगे बढ़ी कि सहमति प्राप्त की गई थी। हम यह भी नहीं कह सकते कि यदि बंधक था, तो भी संपत्ति के विरुद्ध वसूली की कार्यवाही जारी रहनी चाहिए थी और बैंक के लिए भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत इस न्यायालय में जाने का कोई कारण नहीं है। हम पहले ही यह पा चुके हैं कि केवल इसलिए बियाडा से धन की वसूली के लिए कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता है क्योंकि वह प्रतिवादी बैंक को बंधक रखी गई संपत्ति का पट्टाकर्ता था। हमने देखा है कि बियाडा, जो पट्टाकर्ता था, का भूमि पर समान हित था, भले ही बंधक उचित रूप से बनाया गया हो। हमने पाया है कि बंधक पट्टा विलेख और उसकी शर्तों के अनुसार उचित रूप से नहीं किया गया था।

15. ***न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा)*** (सुप्रा) में निर्णय भी प्रतिवादी बैंक के लिए कोई प्रासंगिकता या सहायता नहीं होगी। वास्तव में यह निर्णय

अपीलकर्ता बैंक के विरुद्ध है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108(जे) का हवाला देते हुए उनके आधिपत्य ने यह निर्णय लेने के संदर्भ में कि सौंपे गए अधिकार हस्तांतरणीय हैं या नहीं, यह माना कि *'प्रश्नाधीन पट्टे की जांच की जानी चाहिए ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या पट्टेदार के हस्तांतरण के अधिकार पर प्रतिबंध लगाने वाला कोई अनुबंध है'* (sic-पैरा 169)। हम उद्धृत निर्णय से पैराग्राफ 170 भी उद्धृत करते हैं:

> *170. निस्संदेह, कानून में, आम तौर पर पट्टेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को सौंप सकता है जो उसके अधिकार के हस्तांतरण के बराबर है। पट्टेदार उप-पट्टा बना सकता है। <u>पट्टेदार बंधक भी बना सकता है। ये सभी अधिकार पट्टेदार के पास निहित हैं, जो विपरीत अनुबंध के अधीन हैं।</u> प्रश्नगत पट्टे में खंड 12 में अन्य खंडों के तहत जो निषिद्ध है वह पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को सौंपने का अधिकार है। कोई भी इनाम जो पट्टेदार प्राप्त कर सकता था यदि वह अपने अधिकार को पूरी तरह से सौंपना चाहता था, पट्टे में प्रावधान के आधार पर स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया जाता है जो विपरीत अनुबंध के रूप में कार्य करता है।*
>
> *<u>(जोर देने के लिए हमारे द्वारा रेखांकित)</u>*

वर्तमान मामले में चूंकि बंधक केवल विशिष्ट नियमों और शर्तों के अनुसार हो सकता है; यानी: पट्टादाता से पूर्व लिखित सहमति, यह बंधक बनाने के लिए पट्टेदार पर प्रतिबंध के रूप में कार्य करता है, विपरीत अनुबंध।

16. अतः विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को निरस्त करते हुए रिट अपील को स्वीकार किया जाना चाहिए।

17. जहां तक रिट याचिका का संबंध है, यह अनुवर्ती आवंटी द्वारा दायर की गई है। अनुवर्ती आबंटन को प्रति शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत अनुलग्नक-एफ द्वारा निरस्त कर दिया गया। याचिकाकर्ता को नूडल्स उद्योग स्थापित करने के लिए 0.25 एकड़ भूमि आवंटित की गई थी तथा बाद में ऊर्जा खाद्य उद्योग स्थापित करने के लिए 0.75 एकड़ भूमि भी

हस्तांतरित की गई थी। उक्त आबंटन क्रमशः वर्ष 2010 एवं 2011 में किए गए थे। काफी समय बीत जाने के बावजूद कोई औद्योगिक गतिविधि प्रारंभ नहीं हुई, जिस पर दिनांक 14.10.2011 को दिनांक 02.08.2011 की रिपोर्ट के आधार पर नोटिस जारी किया गया। तब याचिकाकर्ता इकाई ने दावा किया कि पहुंच मार्ग की अनुपलब्धता के कारण कार्य प्रारंभ नहीं किया जा सका तथा शेष 0.75 एकड़ भूमि की उपयोगिता बदलने का अनुरोध किया गया।

18. बार-बार नोटिस जारी किए जाने के बावजूद भी इकाई शुरू नहीं की गई। वर्ष 2017 में भी 27.05.2013 से छह माह की अवधि के भीतर उद्योग स्थापित करने का वचन देने के बाद भी केवल एक चारदीवारी का निर्माण हुआ और एक अर्धनिर्मित भवन बना था जो किसी भी उपयोग के योग्य नहीं था।

19. अनुलग्नक-एफ में निरस्तीकरण आदेश को अपील में चुनौती दी गई, जिस अपीलीय आदेश को अनुलग्नक-जी में प्रस्तुत किया गया है। अनुलग्नक-जी में विशेष रूप से अपीलकर्ता, याचिकाकर्ता को बियाडा को लंबित बकाया राशि ब्याज सहित चुकाने, 75,000/- रुपये का जुर्माना अदा करने, छह लाख रुपये की बैंक गारंटी प्रस्तुत करने और अपीलीय आदेश की तिथि से चार महीने के भीतर व्यवसाय शुरू करने की आवश्यकता थी। याचिकाकर्ता ने राशि का भुगतान करने और बैंक गारंटी प्रस्तुत करने के निर्देशों का पालन किया, लेकिन अपीलीय आदेश में दिए गए चार महीनों के भीतर उद्योग शुरू करने में फिर से विफल रहा। अपीलीय आदेश स्वयं दिनांक 10.12.2018 का था, और निर्देशों के अनुसार, उद्योग की स्थापना आदेश की तारीख से चार महीने बाद 09.04.2018 तक हो जानी चाहिए थी।

20. फिर से, अनुलग्नक-। आदेश दिनांक 16.07.2021 के अनुसार रद्दीकरण किया गया था। यद्यपि नवीनीकरण और सिविल निर्माण होता पाया गया था, लेकिन उत्पादन कार्य अपीलीय आदेश से दो साल से अधिक समय बाद 08.01.2021 को भी शुरू नहीं हुआ था; सम तिथि की साइट निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार। याचिकाकर्ता ने एक जवाब प्रस्तुत

किया जिसमें पाया गया कि रुपये की राशि के लिए एक मशीन। 2898 लाख का ऑर्डर दिया गया था जिसे 15.04.2021 तक स्थापित किया जाना था। इसे प्रमाणित करने के लिए कुछ भी प्रस्तुत नहीं किया गया और साइट निरीक्षण रिपोर्ट में भी पाया गया कि मौके पर कोई काम नहीं किया गया था। यह विशेष रूप से पाया गया कि अपीलीय प्राधिकारी ने 01.12.2018 से चार महीने का समय दिया था, और वर्ष 2021 में भी उत्पादन शुरू नहीं हुआ था। फिर से अनुलग्नक-जे के अनुसार आवंटन रद्द कर दिया गया।

21. याचिकाकर्ता द्वारा एक अपील दायर की गई जिसमें अपीलीय प्राधिकारी ने याचिकाकर्ता के अधिवक्ता की दलील दर्ज की कि जिस तारीख को बियाडा ने नाम परिवर्तन को मंजूरी दी है, उससे तीन महीने के भीतर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू हो जाएगा, बिजली कनेक्शन प्राप्त करने के उद्देश्य से और अपीलकर्ता बियाडा को एक वर्ष की अवधि के लिए 1 लाख रुपये की बैंक गारंटी देगा। बियाडा ने यह भी कहा है कि बैंक गारंटी देरी से जमा की गई थी। याचिकाकर्ता का तर्क है कि देरी केवल तीन दिनों की थी और वह बैंक की ढिलाई के कारण थी।

22. किसी भी स्थिति में, हम यह नहीं पा सकते हैं कि रद्दीकरण इस कारण से किया गया था कि न तो उद्योग स्थापित किया गया था और न ही वाणिज्यिक उत्पादन वर्ष 2021 में शुरू हुआ था, जबकि आवंटन वर्ष 2011 का था। बियाडा के विद्वान वकील ने यह भी कहा है कि विभिन्न मुकदमों के कारण इन सभी वर्षों में भूखंड बेकार पड़ा रहा। यह दोहराया जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता के इस दावे के बावजूद कि लाखों रुपये की मशीनरी का ऑर्डर दिया गया है, उक्त दावे को न तो चालान के उत्पादन के माध्यम से और न ही किए गए भुगतान की रसीद के माध्यम से पुष्ट किया गया है। याचिकाकर्ता के वकील ने दलील दी कि संपत्ति में काफी निर्माण कार्य किया गया है और इस न्यायालय से एक आयोग नियुक्त किया जा सकता है।

23. हमें अपने कहने पर भौतिक निरीक्षण करने का कोई कारण नहीं मिला। हम यह नोटिस किए बिना नहीं रह सकते कि याचिकाकर्ता आवंटन के तहत आवश्यक नियमों और शर्तों के अपने हिस्से का पालन करने में लगातार विफल रहा है। पिछले अपीलीय आदेश का भी पालन नहीं किया गया, हालांकि देरी केवल तीन दिनों की बताई गई है। यह तथ्य कि आवंटन से एक दशक बीत जाने के बावजूद उद्योग शुरू नहीं किया गया, याचिकाकर्ता/आवंटी को किसी भी न्यायसंगत राहत के खिलाफ है। परिस्थितियों की समग्रता में, हमें रिट याचिका पर विचार करने का कोई कारण नहीं मिला, रिट याचिका खारिज हो जाएगी।

24. तदनुसार आदेश दिया जाता है।

(के. विनोद चंद्रन, मुख्य न्यायाधीश)

(हरीश कुमार, न्यायमूर्ति)

आदित्य/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।