ప్రచురణార్థమైన

భారతదేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానము
సివిలు అప్పీలేట్ అధికారపరిధి
సివిలు అప్పీలు నెం(లు). 572-573/2010

అమన్ సెమీ-కండక్టర్స్ (ప్రైవేట్) లిమిటెడ్ ...అప్పీలుదారు(లు)

వర్సెస్

హర్యానా స్టేట్ ఇండస్ట్రియల్ డెవలప్మెంట్
కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ మరియు ఇంకొకరు. ....ప్రతివాదు(లు)

తీర్పు

ఎస్. రవీంద్ర భట్, న్యాయమూర్తి.

1. ప్రస్తుత అప్పీళ్లు , ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా , జాతీయ వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్ (ఇకపై " NCDRC") యొక్క ఆదేశాలు {రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు 3125/2003లో 11.01.2007న మరియు రివిజన్ పిటిషన్ నెంబరు 3125/2003లో మిస్క్ అప్లికేషన్ నెంబరు 711/2008లో 07.11.2008 నాటి ఉత్తర్వు} వ్యతిరేకంగా నిర్దేశించబడ్డాయి. ప్రతివాది దాఖలు చేసిన రివిజన్ పిటిషన్ ను NCDRC అనుమతించింది.

2. కేసు యొక్క సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే , అప్పీలుదారు యొక్క యాజమాన్య సంస్థ , గుర్గావ్‌లోని ఇండస్ట్రియల్ స్టేట్ ఉద్యోగ్ విహార్‌లో 28-02-1994న ప్రతిపాదిత ప్రాజెక్ట్ యొక్క పారిశ్రామిక స్థలం కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. ప్రతివాద సంస్థ (ఇకపై " HSIDC") 09-09-1994 న అప్పీలుదారు యొక్క యజమాని మోడీ లాల్ గుప్తాను ఇంటర్వ్యూ కోసం పిలిచింది. 05-10-1994 న కొన్ని షరతులను సూచిస్తూ అంగీకార పత్రం జారీ చేయబడింది. విద్యుత్, మురుగునీటి పారుదల, టెలిఫోన్, సరైన రోడ్డు వంటి కనీస మౌలిక సదుపాయాలు లేవనే కారణంతో సకాలంలో ఉత్పత్తిని ప్రారంభించలేకపోతున్నామని, మూడు నెలల గడువును పొడిగించాలని పిటిషనర్ కోరారు.

HSIDC ద్వారా రుణం మంజూరు చేసిన తర్వాత 13-09-1995న కొన్ని నియమనిబంధనలతో స్థల కేటాయింపు లేఖను జారీ చేశారు. 02-11-1995న కేటాయింపుదారుడు/అప్పీలుదారునికి స్వాధీనపరచబడింది.

3. కేటాయింపులో అవసరమైన షరతులను అప్పీలుదారు నెరవేర్చలేదు. కేటాయించిన స్థలంలో ఇండస్ట్రియల్ యూనిట్ ఏర్పాటుకు ఎలాంటి స్పష్టమైన చర్యలు చేపట్టలేదు. ఫలితంగా, HSIDC 13-12-1996న అప్పీలుదారుకు నోటీసులు జారీ చేసి కేటాయింపు నియమనిబంధనలను నెరవేర్చడంలో విఫలమైనందున స్థలంను ఎందుకు పునరుద్ధరించకూడదో కారణం చూపాలని కోరింది. దీనిపై స్పందించిన, అప్పీలుదారు 12-02-1998న HSIDCకి తిరిగి లేఖ రాశారు. ఆ స్థలానికి సమీపంలో విద్యుత్ , మురుగునీటి పారుదల , టెలిఫోన్, సరైన రోడ్డు వంటి కనీస మౌలిక సదుపాయాలు లేవని , ఫలితంగా, నిర్మాణం ప్రారంభించడం సాధ్యం కాదని లేఖలో పేర్కొన్నారు. గడువును మరో ఏడాది పొడిగించాలని అప్పీలుదారు కోరారు.

4. 23-03-1998న HSIDC తుది నోటీసు జారీ చేసి , కేటాయింపు నియమనిబంధనలను నెరవేర్చడంలో అప్పీలుదారు విఫలమైనందుకు స్థలమును ఎందుకు పునరుద్ధరించకూడదని ప్రశ్నించింది. గడువు పొడిగించాలని కోరుతూ అప్పీలుదారు 19-04-1998న మరోసారి లేఖ రాశారు. తీసుకున్న చర్యల గురించి 19-04-1998 నాటి లేఖకు ప్రతిస్పందనగా ఎటువంటి పత్రాన్ని సమర్పించడం ద్వారా HSIDCని సంతృప్తిపరచడానికి అప్పీలుదారు ముందుకు రాకపోవడంతో , HSIDC 18-09-1998 న ప్రాజెక్టును అమలు చేయడంలో అప్పీలుదారు సీరియస్గా లేరని, స్థలము ఖాళీగా ఉందని పేర్కొంటూ స్థలమును తిరిగి ప్రారంభించింది. HSIDC రూ.1,66,425 మొత్తానికి సంబంధించిన చెక్కును వాపసుకు సంబంధించిన లేఖతో జతచేసి , స్వాధీనం చేసిన స్థలమును ఫీల్డ్ ఆఫీసర్ కు అప్పగించాలని అప్పీలుదారును అభ్యర్థించారు.

5. అప్పీలుదారు జిల్లా ఫోరమ్ , గుర్గావ్ {CPA No.1697 of 07.10,1998}ను ఫిర్యాదుతో సంప్రదించారు. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం పాలసీని ప్రస్తావించకుండానే విధానాన్ని మార్చినందున , ఫిర్యాదుదారు నిర్లక్ష్యం వల్ల కాదని , తన నియంత్రణకు మించిన పరిస్థితుల కారణంగా ఫిర్యాదుదారుడు ప్రాజెక్టును పూర్తి చేయలేకపోయాడని , గుర్గావ్ జిల్లా ఫోరం అభిప్రాయపడింది. HSIDC రాష్ట్ర కమిషన్‌కు అప్పీల్ చేసింది. ఈ అప్పీలును రాష్ట్ర కమిషన్ తోసిపుచ్చింది {First

Appeal No.1010 of 29.04.2003}, దీనిపై HSIDC, NCDRC ముందు రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేసింది , ఇది ఆలస్యం కారణంగా తిరస్కరించబడింది {In Revision Petition No.3125/2003}. ఈ కోర్టుకు HSIDC స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ విజయవంతమైంది మరియు అప్పీలును దాని అర్హతల ఆధారంగా విచారించి పరిష్కరించాలని , NCDRCని ఆదేశిస్తూ 10.11.2003 {In Civil Appeal No.5672/2004}న ఉత్తర్వులు జారీ చేయబడ్డాయి.

6. NCDRC, కోర్ట్ ఆజ్ఞ తర్వాత , HSIDC యొక్క పునర్విమర్శ దరఖాస్తును అనుమతించింది. అప్పిలాదారు చెప్పిన కారణాలు అస్పష్టంగా ఉన్నాయని , నిర్మాణాన్ని చేపట్టడానికి, పూర్తి చేయడానికి నిర్దిష్ట తేదీ లేదా కాలపరిమితిని వెల్లడించలేదని పేర్కొంది. ఎలాంటి కట్టుదిట్టమైన చర్యలు తీసుకున్నారో అప్పిలుదారు చూపించలేదని , నిర్మాణం పూర్తి కాకపోవడం , యంత్రాలను ఏర్పాటు చేయకపోవడం , ఒప్పందం ప్రకారం ఉత్పత్తి ప్రారంభించకపోవడానికి సరైన వివరణ లేదా తగిన ప్రాతిపదికగా అతని ప్రవర్తన , ఉత్తరప్రత్యుత్తరాలను పరిగణించలేమని పేర్కొంది. 29-12-1995 నుంచి 18-12-1998 వరకు ఈ స్థలం ఫిర్యాదుదారుడి ఆధీనంలోనే ఉందని NCDRC పేర్కొంది. ఇందు కక్కడ్ వర్సెస్ హర్యానా స్టేట్ ఇండస్ట్రియల్ డెవలప్మెంట్ కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్ {1999 (2) SCC 37} కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ఆధారంగా, ప్రస్తుత ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 6ను సమానమైన క్లాజ్పై ఈ కోర్టు ఆధారపడింది, NCDRC స్థలమును తిరిగి ప్రారంభించడంలో HSIDC సమర్థనీయమని అభిప్రాయపడింది.

అప్పీలుదారు యొక్క వాదనలు

7. అప్పీలుదారు తరపున హాజరైన న్యాయవాది రాజీవ్ కె.గార్గ్ వాదనలు వినిపిస్తూ అప్పీలుదారు కేటాయింపు లేఖలోని ఏ నిబంధనలను ఉల్లంఘించలేదని , కేటాయింపు లేఖ విషయంలో తగిన చర్యలు తీసుకున్నారని తెలిపారు. స్థల కేటాయింపు తర్వాత (నెం.182-ఎం, ఉద్యోగ్ విహార్, ఫేజ్ - 4, గుర్గావ్) అవసరమైన అన్ని చర్యలు తీసుకున్నాడు:

(ఏ) పారిశ్రామిక శాఖ నుండి అవసరమైన సర్టిఫికేట్ పొందడం;

(బి) విద్యుత్ కనెక్షన్ మంజూరు కోసం విద్యుత్ విభాగానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు , దీని కోసం అవసరమైన మొత్తాన్ని HSEB వద్ద జమ చేశాడు;

(సి) ఫైనాన్షియల్ కార్పొరేషన్‌తో ఆర్థిక సహాయం కోసం దరఖాస్తు చేయడం.

అయితే, ప్రభుత్వ విధానంలో వచ్చిన మార్పుల కారణంగా, అది మంజూరు చేయబడలేదు, అందువల్ల, అప్పీలుదారుడు దానిని బయటి నుండి ఏర్పాటు చేశాడు. అందువలన, అప్పీలుదారు తన అధికారం మరియు నియంత్రణలో ఉన్న ప్రాజెక్టు అమలుకు అన్ని సమర్థవంతమైన చర్యలను తీసుకున్నాడు.

8. అప్పీలుదారు తగిన అర్హత కలిగిన ఇంజనీర్ అని , అతను పారిశ్రామికవేత్త కావాలనుకున్నాడని , ఎఫ్ఎమ్ రేడియోలు మరియు ఆడియోల కోసం విడిభాగాలను తయారు చేయాలనే వినూత్న ఆలోచనతో వ్యవహరించాలని కోరారు. అయితే , అనుమతులు ఇవ్వడంలో జాప్యం చేయడం, మూలధనం విడుదల చేయకపోవడంతో నిర్మాణాలు జరగలేదు.

9. NCDRC జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు తప్పుగా ఉన్నాయని , అప్పీలుదారుకు ఎలాంటి అవకాశం ఇవ్వకుండానే పునరుద్ధరణ ఉత్తర్వులు జారీ చేశారన్న వాస్తవాన్ని విస్మరించిందని న్యాయవాది వాదించారు. అంతేకాక , ఇది మాట్లాడని కారణంగా ఉత్తర్వును కూడా రద్దు చేశారు. మేనేజింగ్ డైరెక్టర్, హర్యానా ఇండస్ట్రియల్ డెవలప్ మెంట్ కార్పొరేషన్ మరియు ఇతరులు వి. హరి ఓం ఎంటర్ ప్రైజెస్ మరియు ఇతరులు కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు. {2009 (16) SCC 208}, సహజ న్యాయ సూత్రాలకు కట్టుబడి లేకుండా కేటాయింపులను రద్దు చేయడం HSIDC చర్యకు విఘాతం కలిగిస్తుందనే వాదనకు మద్దతుగా పేర్కొన్నారు.

HSIDC యొక్క వివాదాలు

10. NCDRC నివేదికల్లో జోక్యం చేసుకోవద్దని హర్యానా అదనపు అడ్వొకేట్ జనరల్ అలోక్ సంగ్వాన్ కోర్టును కోరారు. అప్పీలుదారుకు తగిన అవకాశం ఇచ్చినట్లు రికార్డులు చూపిస్తాయని , ఆ స్థలంలో పారిశ్రామిక యూనిట్ నిర్మాణానికి ఎందుకు చర్యలు తీసుకోలేదని ప్రశ్నిస్తూ షోకాజ్ నోటీసు కూడా జారీ చేశారని తెలిపారు. ఇరు పక్షాల మధ్య జరిగిన పలు లేఖలపై న్యాయవాదులు ఆధారపడ్డారు. అప్పీలుదారు స్థలంలో పారిశ్రామిక కార్యకలాపాలను కొనసాగించడంలో ఎటువంటి , తక్కువ గణనీయమైన పురోగతి లేదా ఆసక్తిని చూపించలేదని ఆయన వాదించారు.

11. పారిశ్రామిక ప్రాంతాల్లో స్థలాల కేటాయింపు వెనుక ఉద్దేశం పారిశ్రామిక కార్యకలాపాలను ప్రోత్సహించడమేనని, ముఖ్యంగా అర్హత కలిగిన ఇంజనీర్ల ద్వారానే అని సంగ్వాన్ పేర్కొన్నారు. దరఖాస్తుదారులు ప్రతిపాదించిన ప్రాజెక్టును అంచనా వేయడం , వాటి సాధ్యాసాధ్యాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం ద్వారా కేటాయింపులు జరుగుతాయని ఆయన వివరించారు. పారిశ్రామికీకరణను ప్రోత్సహించడం, తద్వారా ఆర్థిక వృద్ధిని ప్రోత్సహించడం , ఉపాధి కల్పించడం కూడా ఈ పథకం లక్ష్యం. అప్పీలుదారు యొక్క నిరంతర నిష్క్రియాత్మకత మరియు అనేక అవకాశాలు ఇచ్చినప్పటికీ, ఈ లక్ష్యాలను నెరవేర్చడానికి అతను ఎటువంటి మొగ్గు చూపలేకపోవడం , మరియు అన్నింటికంటే ముఖ్యంగా కేటాయింపు నుండి ఐదు సంవత్సరాలు గడిచినప్పటికీ అతను ఎటువంటి చొరవ తీసుకోలేకపోవడం , స్థలమును నిర్మించడానికి లేదా ఏదైనా పారిశ్రామిక కార్యకలాపాలకు ఉపయోగించడానికి ఆసక్తి చూపలేదు, కానీ దాని విలువ పెరిగే వరకు ఊహించడానికి మరియు వేచి ఉండటానికి అర్థం మరియు తరువాత ఆపై దానిని పారవేయడం.

12. కేటాయింపు లేఖలోని పలు షరతులపై న్యాయనిర్ణేతలు ఆధారపడ్డారని , యూనిట్ ఏర్పాటు విషయంలో అప్పీలుదారు త్వరితగతిన, సకాలంలో చర్యలు తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని, అయితే కేటాయింపులో అనేక షరతులు విధించారని , వాటిలో చాలా ఉల్లంఘనలకు గురైతే రద్దు చేయాల్సి ఉంటుందని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల, స్థలమును తిరిగి ప్రారంభించడంలో HSIDC చర్యలో అసహ్యకరమైన లేదా ఖండించదగినది ఏమీ లేదు.

విశ్లేషణ మరియు రీజనింగ్

13. 28-02-1994న పారిశ్రామిక స్థల కేటాయింపు కోసం అప్పీలుదారు దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లు ఈ కేసులో రికార్డులు సూచిస్తున్నాయి. అతన్ని ఇంటర్వ్యూ చేసి , అతని ఆధారాలను ధృవీకరించిన తరువాత , అతనికి 09-09-1994 న అంగీకారపత్రం జారీ చేయబడింది. 06-09-1995 న స్థలంకు సంబంధించి తుది చెల్లింపు జరిగింది. ఆ మరుసటి నెల 27-10-1995న HSIDCకి, అప్పీలుదారుకు మధ్య ఒప్పందం కుదిరింది. రుసుం చెల్లిస్తే పొడిగింపు ఇవ్వొచ్చనే షరతు కూడా ఈ ఒప్పందంలో ఉంది. అప్పీలుదారు 29-12-1995న ఈ స్థలాన్ని స్వాధీనం చేసుకున్నారు. 1997లో నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేసి యూనిట్ ను ఎందుకు ఏర్పాటు చేయలేదో చెప్పాలని అప్పీలుదారును కోరారు. ఈ నోటీసు అందుకున్న ఆయన 12-02-1998న

మౌలిక వసతుల లేమి కారణంగా యూనిట్ ప్రారంభించలేకపోయానని సమాధానమిచ్చారు. రోడ్లు, విద్యుత్ సౌకర్యాలు సరిగా లేవని , దీంతో తన ప్రాజెక్టుకు ఆటంకం ఏర్పడిందని ఆరోపించారు. 23-03-1998న మరోసారి అప్పీలుదారుకు HSIDC షోకాజ్ నోటీసు జారీ చేసింది. మరోసారి 29-04-1998న HSIDC మరో షోకాజ్ నోటీసు జారీ చేసి పారిశ్రామిక యూనిట్ ఏర్పాటుకు , ఉత్పత్తి ప్రారంభించడానికి తీసుకున్న చర్యలను తెలియజేయాలని అప్పీలుదారును కోరింది. అయితే, దీనిపై అప్పీలుదారు స్పందించలేదు. చివరకు 18-09-1998న HSIDC స్థలంను పునఃప్రారంభించి కేటాయింపును రద్దు చేసింది. రూ.1,66,425 మొత్తాన్ని చెక్కు ద్వారా అప్పీలుదారుకు తిరిగి చెల్లించింది. ఈ సమాచారం అందిన తర్వాత చెక్కును స్వీకరించకుండా 06-10-1998న తిరిగి ఇచ్చేశారు.

14. ఈలోగా, అప్పీలుదారు 30-09-1998న గుర్గావ్ లోని జిల్లా వినియోగదారుల ఫోరంను ఆశ్రయించారు. జిల్లా వినియోగదారుల ఫోరం 16-05-2000 న ఫిర్యాదును అనుమతించింది మరియు పునరుద్ధరణ ఉత్తర్వులను ఉపసంహరించుకోవాలని HSIDCని ఆదేశించింది. ఈ స్థలాన్ని మరెవరికీ కేటాయించవద్దని HSIDCని ఆదేశించింది. అప్పీలుదారుకు స్థలం కేటాయించాలన్న నిబంధనను పాటించేందుకు HSIDCకి 3 నెలల గడువు ఇచ్చారు. HSIDC అప్పీలును రాష్ట్ర వినియోగదారుల కమిషన్ 29-04-2003న తిరస్కరించింది. ఆలస్యంగా, NCDRCని ఆశ్రయించింది. 10-11-2003న NCDRC తన రివిజన్ పిటిషన్ ను కాలపరిమితిగా కొట్టివేసింది. తదనంతరం, HSIDC ఈ కోర్టును ఆశ్రయించగా , 20-01-2004 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా ఈ విషయాన్ని అర్హత ఆధారంగా తాజా పరిశీలన కోసం NCDRCకి పంపింది. ఈ ఆక్షేపిత ఉత్తర్వుల ద్వారా రివిజన్ పిటిషన్ కు అనుమతి లభించింది.

15. మునుపటి చర్చలో అప్పీలుదారు వాదనలు రెండు విధాలుగా ఉన్నాయి. మొదటిది HSIDC సహజ న్యాయ సూత్రాలను ఉల్లంఘించిందని , అతనికి విచారణను మంజూరు చేయలేదు మరియు ఏకపక్షంగా కేటాయింపును రద్దు చేసిందని ఆరోపించారు. కేటాయింపులను పూర్తిగా పరిగణనలోకి తీసుకుని, ఈ పరిస్థితుల్లో , పునఃప్రారంభానికి ప్రతికూల చర్యలు తీసుకునే ముందు కొంత కనీస విచారణ జరపాల్సి ఉంటుందని అదనపు అంశం. రద్దు ఉత్తర్వు మనస్సు యొక్క ఏ దరఖాస్తును బహిర్గతం చేయలేదని కూడా ఈ విషయంలో ఆరోపించబడింది ; ఎటువంటి కారణాలు కనిపించవు. రెండవ ముఖ్యమైన వాదన ఏమిటంటే , రోడ్లు, పారిశ్రామిక ప్రాంతం యొక్క

సమగ్ర అభివృద్ధి మరియు విద్యుత్ లభ్యత మరియు ఇతర సౌకర్యాల వంటి అవసరమైన మౌలిక సదుపాయాలు లేనప్పుడు , అప్పీలుదారు లేదా మరే ఇతర కేటాయింపుదారుడు మంజూరు చేసిన కాలవ్యవధిలో, అంటే రెండేళ్లలో ప్లాటును నిర్మిస్తారని HSIDC ఆశించలేదు.

16. HSIDC ద్వారా అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా చేసిన కేటాయింపులో పలు షరతులు ఉన్నాయి. 27-10-1995న HSIDC మరియు అప్పీలుదారు ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు. ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 4(3) ప్రకారం కేటాయింపుదారుడు ఒప్పందంలోని అన్ని నియమనిబంధనలను పాటించినంత కాలం అతను స్వాధీన హక్కును అనుభవిస్తారని నిర్దేశిస్తుంది. ప్రస్తుత సందర్భంలో ముఖ్యమైన క్లాజ్ 6 ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

> *"6. కేటాయించిన వ్యక్తి పైన పేర్కొన్న పరిశ్రమ స్థాపనకు అవసరమైన భవన నిర్మాణాన్ని కేటాయించిన వ్యక్తి 6 నెలల వ్యవధిలో ప్రారంభించి, స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుంచి 1 1/2 సంవత్సరాలలోపు నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయాలి. ఈ విషయంలో, టౌన్ అండ్ కంట్రీ ప్లానింగ్ అండ్ అర్బన్ ఎస్టేట్ డిపార్ట్ మెంట్ ఎప్పటికప్పుడు ఇచ్చిన ఆదేశాలకు అనుగుణంగా రూపొందించిన నిబంధనలకు అనుగుణంగా , డైరెక్టర్, టౌన్ అండ్ కంట్రీ ప్లానింగ్ డిపార్ట్ మెంట్ లేదా ఈ విషయంలో తనకు అధికారం ఉన్న ఏ అధికారి అయినా, అతను ఈ తరపున ఆమోదించాలి.*
>
> *అనుమతి పొందిన విస్తీర్ణంలో కనీసం 25% నిర్మించిన తరువాత కేటాయింపుదారు నిర్మాణం మరియు ప్రతిష్టాపన మరియు యంత్రాలను పూర్తి చేసి స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుండి 2 సంవత్సరాల వ్యవధిలో ఉత్పత్తిని ప్రారంభించాలి , లేనిపక్షంలో స్థలమును కార్పొరేషన్ తిరిగి ప్రారంభించాల్సి ఉంటుంది.*
>
> *పైన పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలో సంబంధిత ఎస్టేట్ యొక్క ఆమోదించిన జోనింగ్ ప్లాన్ ప్రకారం స్థలము యొక్క అనుమతించబడిన విస్తీర్ణంలో కనీసం 25% వరకు నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేసిన తరువాత కేటాయింపుదారుడు వాణిజ్య ఉత్పత్తిని ప్రారంభిస్తే తప్ప, ఈ పథకం అమలు చేయబడలేదని భావిస్తే , ఆ సంఘటనలో విఫలమైతే , స్థలమును కార్పొరేషన్ తిరిగి ప్రారంభించాల్సి ఉంటుంది.*

ఏదేమైనప్పటికీ, పరిశ్రమ యొక్క పురోగతి/అమలు గురించి ప్రతి 6 నెలలకు ఒకసారి కేటాయింపుదారు నుండి కాలానుగుణ నివేదికలను కోరే హక్కు కార్పొరేషన్‌కు ఉంటుంది మరియు కేటాయింపుదారుని విన్న తరువాత , పురోగతి సంతృప్తికరంగా లేదని కార్పొరేషన్ అభిప్రాయపడితే , స్థలమును తిరిగి ప్రారంభించాలని ఆదేశించవచ్చు.

నిర్ణీత గడువులోగా యూనిట్ ను ఏర్పాటు చేయడానికి కేటాయింపుదారుని నియంత్రణకు మించిన కారణాలు ఉంటే/ కేసు అర్హతను బట్టి కార్పొరేషన్ తగిన పొడిగింపును మంజూరు చేయవచ్చు. అయితే , కార్పొరేషన్ యొక్క నియమాలు/విధానానికి అనుగుణంగా రుసుము చెల్లించిన తరువాత అటువంటి పొడిగింపు మంజూరు చేయబడుతుంది."

17. వీటితో పాటు నిర్వహణ ఛార్జీలు క్రమం తప్పకుండా చెల్లించడం , దామాషా పరిరక్షణ ఛార్జీలు , HSIDC నిర్ణయించిన విధంగా దామాషా బాహ్య అభివృద్ధి ఛార్జీలు మరియు ముఖ్యంగా కేటాయించిన వ్యక్తి తన రాజ్యాంగాన్ని మార్చలేరనే షరతు వంటి ఇతర తప్పనిసరి నిబంధనలు ఉన్నాయి, అది తన ఆందోళనలో 51% కంటే తక్కువ వాటాను కలిగి ఉండాలి. అదేవిధంగా, స్థల బదలాయింపు కోసం కేటాయింపుదారు చేసిన అభ్యర్థనను తుది కేటాయింపు పత్రం జారీ చేసి పరిశ్రమను పూర్తి చేసి HSIDC ఆమోదించిన చోట పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు. ఈ విషయంలో , HSIDCకి తుది నిర్ణయం లేదా ఆమోదం ఉండాలనే షరతుకు లోబడి బదిలీపై నిషేధం విధించారు.

18. పారిశ్రామిక ప్రాంతాల అభివృద్ధి , జీవనోపాధి కల్పించే లక్ష్యంతో పరిశ్రమలను ప్రోత్సహించడానికి మరియు దాని ఆర్థిక వ్యవస్థ వృద్ధికి రాష్ట్ర మొత్తం పరిశ్రమలో భాగంగా ఉంది. అందువల్ల, కేటాయించినవారు తమ సంబంధిత పరిశ్రమలను నిర్మించి ప్రారంభించాలన్న నిబంధన కేటాయింపు లేఖలోని నిబంధన తప్పనిసరి అని HSIDC సరిగ్గా వాదిస్తోంది. FM రేడియో, ఆడియో విడిభాగాల తయారీ యూనిట్ను ఏర్పాటు చేయాలని ప్రతిపాదిస్తూ అప్పీలుదారు పరిశ్రమ రిపోర్టును సమర్పించారు. ఈ ప్రాజెక్టును పరిశీలించి , ఆయనను ఇంటర్వ్యూ చేసి , సాధ్యాసాధ్యాలపై సంతృప్తి చెందిన తర్వాత HSIDC స్థలాన్ని కేటాయించింది. తాను ప్రతిపాదించిన యూనిట్ ఏర్పాటు దిశగా కేటాయింపుదారుడు ఎలాంటి చర్యలు తీసుకోలేదనే విషయాన్ని కొట్టిపారేయలేం. రోడ్లు, బాహ్య

అభివృద్ధి వంటి మౌలిక సదుపాయాలు రాలేదని జిల్లా వినియోగదారుల ఫోరం ముందు విన్నవించారు. విద్యుత్ కనెక్షన్ కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లు పేర్కొన్నారు. మరోపక్క , కర్మాగారం లేదా పారిశ్రామిక యూనిట్ నిర్మించే ఏ ప్రణాళికను సూచించడం కూడా ఇప్పటి వరకు రికార్డుల్లో లేదు. ఆమోదం కోసం ఆయన ఎలాంటి ప్రణాళికలు సమర్పించలేదు. తన ప్రతిపాదిత పారిశ్రామిక యూనిట్ కు అవసరమైన యంత్రాలు , పరికరాలను కొనుగోలు చేయడానికి ఆయన ఏనాడూ ఆసక్తి చూపలేదు. పన్ను నమోదు వంటి ఇతర చర్యలు కూడా చేసినట్లు చూపించలేదు. ఈ పరిస్థితులలో , అప్పీలుదారు ఎల్లప్పుడూ చిత్తశుద్ధి లేనివాడని , బహుశా తన స్థల కేటాయింపుకు ప్రాతిపదికగా HSIDCకి ప్రతిపాదించిన పారిశ్రామిక ప్రాజెక్టును అనుసరించి ఏర్పాటు చేయాలని ఎప్పుడూ అనుకోలేదని ఈ కోర్టు నిర్ధారణకు రావలసి వచ్చింది.

19. ఇరు పక్షాల మధ్య కుదిరిన ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 7 (ఆ సందర్భంలో) కట్టుబడి ఉందని *ఇందు కక్కర్* లోని ఈ న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పు తేల్చింది. ఆ షరతు ప్రకారం పరిశ్రమ స్థాపనకు అవసరమైన భవన నిర్మాణాన్ని ఆరు నెలల్లోగా ప్రారంభించాలి. కేటాయింపు పత్రం జారీ చేసిన తేదీ నుంచి రెండేళ్లతో నిర్మాణం పూర్తి చేయాల్సి ఉంది. నిర్ణీత గడువులోగా నిర్మాణాన్ని ప్రారంభించడంలో అప్పీలుదారు విఫలమైనందున , ఒప్పందం ప్రకారం స్థలమును ఎందుకు పునరుద్ధరించకూడదో షోకాజ్ నోటీసు జారీ చేశారు. ఇది సవాలు చేయబడింది మరియు ఆస్తి బదిలీ చట్టం , 1882 లోని సెక్షన్ 11 పై ఆధారపడింది. ఈ పిటిషన్ ను కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా తిరస్కరించింది:

> *"16. అయితే, TP చట్టంలోని సెక్షన్ 11 దృష్ట్యా ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 7 అమలు చేయడం సాధ్యం కాదని కేటాయింపుదారు ట్రయల్ కోర్టు ముందు వాదించారు. కానీ, మా అభిప్రాయం ప్రకారం , ఆ వాదనను తోసిపుచ్చారు. ఎందుకంటే , పంపిన స్థలముకు సంబంధించి కేటాయింపుదారునికి అనుకూలంగా రవాణా దస్తావేజు సంపూర్ణమైన ఆసక్తిని సృష్టించలేదు. బదిలీ చేయబడిన ఆస్తిపై వడ్డీని బదిలీ చేసిన వ్యక్తి ఆస్తి యొక్క నిర్దిష్ట అనుభవానికి సంబంధించి "అటువంటి దిశా నిర్దేశం లేనట్లుగా" వ్యవహరించడానికి, బదిలీ చేసే సాధనం బదిలీదారునికి అనుకూలంగా సంపూర్ణ ఆసక్తి సృష్టించబడిందని రుజువు చేయాలి. TP చట్టంలోని సెక్షన్ 11 ద్వారా ఈ విషయం స్పష్టంగా గుర్తించబడుతుంది. సృష్టించబడిన వడ్డీకి విరుద్ధమైన ఏ షరతు అయినా చెల్లదని మరియు ఆస్తిని పూర్తిగా బదిలీ చేసినప్పుడు , అది దాని*

యొక్క అన్ని చట్టపరమైన సంఘటనలతో చేయాలనే సూత్రంపై ఈ సెక్షన్ ఆధారపడి ఉంటుంది. అంతేకాకుండా, పైన పేర్కొన్న వివాదాన్ని TP చట్టంలోని సెక్షన్ 31 సరిపోతుంది. ఈ సెక్షన్ "ఆస్తి బదిలీపై ఒక నిర్దిష్ట అనిశ్చిత సంఘటన సంభవించినట్లయితే లేదా ఒక నిర్దిష్ట అనిశ్చిత సంఘటన జరగకపోతే అది ఉనికిని కోల్పోతుందనే షరతుతో దానిలోని వడ్డీని సృష్టించవచ్చు" అని పేర్కొంది.

సెక్షన్‌కి సంబంధించిన విభాగానికి ఉదాహరణ (బి) పరిస్థితిని స్పష్టం చేస్తుంది , మరియు ఇది ఇలా ఉంటుంది:

(b) ఒకవేళ, A ఒక పొలాన్ని Bకు బదిలీ చేస్తాడు , ఒకవేళ బదిలీ చేయబడ్డ తేదీ తరువాత మూడు సంవత్సరాల్లోగా B ఇంగ్లాండుకు వెళ్లనట్లయితే, వ్యవసాయంపై అతని ఆసక్తి ఆగిపోతుంది. B నిర్దేశించిన కాలపరిమితిలో ఇంగ్లండుకు వెళ్ళడు. పొలం మీద ఆసక్తి తగ్గిపోతుంది.

17. ఆస్తి బదలాయింపు చట్టంలోని సెక్షన్ 32 ప్రకారం "వడ్డీ ఉనికిలో ఉండకూడదనే షరతు చెల్లుబాటు కావడానికి , అది సంబంధం ఉన్న సంఘటన చట్టబద్ధంగా వడ్డీని సృష్టించడానికి షరతుగా ఉండాలి". ఒకవేళ షరతు చెల్లుబాటు కానట్లయితే, సృష్టించబడిన వడ్డీ యొక్క స్ఫటికీకరణకు ఇది ఒక షరతుగా ఏర్పాటు చేయబడదు. ఒక నిర్దిష్ట కాలవ్యవధిలో పారిశ్రామిక యూనిట్ ను స్థాపించాలని , లేనిపక్షంలో వడ్డీ రద్దవాలన్న షరతు చెల్లుబాటు అవుతుంది. అందువల్ల పక్షాల మధ్య కుదిరిన ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 7 చెల్లుబాటు అవుతుందని , అందుకు కట్టుబడి ఉంటామని పేర్కొంది."

20. ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం హరి ఓంలో ఇచ్చిన తీర్పు అప్పీలుదారుకు ఏ విధంగానూ ఉపయోగపడదు. ఆ కేసులో, కోర్టు పలు అప్పీళ్లను విచారించింది. ప్రధాన అప్పీలులో, 20.12.2001 న కేటాయింపు ఇవ్వబడింది ; అయితే 08.12.2003 న నిజమైన స్వాధీనం అప్పగించబడింది. అప్పీలుదారు బిల్డింగ్ ప్లాన్ ఆమోదం కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు , ఆ తరువాత 20.03.2004 న HSIDC ఇచ్చింది. మే 2005 లో పారిశ్రామిక యూనిట్ నిర్మాణం పూర్తయింది. ఈలోగా,

కేటాయింపు నిబంధనలు పాటించలేదనే ఆరోపణతో 03.03.2005న స్థలమును తిరిగి ప్రారంభించారు. ఈ వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న హైకోర్టు పునరుద్ధరణ ఉత్తర్వులను కొట్టివేసింది. రిట్ ప్రొసీడింగ్స్ నిర్వహణ సాధ్యం కాదన్న HSIDC వాదనను తోసిపుచ్చిన కోర్టు , వాస్తవాలు, పరిస్థితుల దృష్ట్యా పునఃప్రారంభాన్ని రద్దు చేయడం సమంజసమేనని అభిప్రాయపడింది.

21. పారిశ్రామిక స్థలాలను అభివృద్ధి చేసి అర్హులైన దరఖాస్తుదారులకు కేటాయించడం వెనుక ఉన్న ఆలోచన ఆర్థిక వృద్ధిని ప్రోత్సహించడానికి ఉత్ప్రేరకంగా పనిచేయడం ; HSIDC యొక్క విధులను వివరిస్తూ *హరి ఓం*లో ఈ అంశాన్ని, ఈ క్రింది విధంగా నొక్కిచెప్పారు:

> *"4. [...] హర్యానా రాష్ట్రానికి చెందిన పారిశ్రామిక స్థలాల కేటాయింపు, దీని ప్రధాన విధి. ఇది ఆర్థిక వృద్ధిని ప్రోత్సహించడానికి మరియు పారిశ్రామికీకరణ వేగాన్ని వేగవంతం చేయడానికి ఇది ఉత్ప్రేరకంగా స్థాపించబడింది. ఇది పారిశ్రామిక సంస్థలకు గడువుతో కూడిన ఋణం ద్వారా ఆర్థిక సహాయం అందించడమే కాదు ; పారిశ్రామిక యూనిట్ల స్థాపనకు అవసరమైన మౌలిక సదుపాయాలను కూడా అభివృద్ధి చేస్తుంది. కార్పొరేషన్ వ్యూహాత్మక ప్రదేశాలలో పారిశ్రామిక ఎస్టేట్లను అభివృద్ధి చేయడానికి డబ్బును పెట్టుబడి పెడుతుంది. ఔత్సాహిక పారిశ్రామికవేత్తలు తమ పరిశ్రమల స్థాపనకు "లాభం లేదు నష్టం లేదు" ప్రాతిపదికన పారిశ్రామిక స్థలాలను కేటాయిస్తుంది. కార్పొరేషన్ ప్రకారం పారిశ్రామికవేత్తలు అర్హులుగా ఉండాలి. ధర పెరిగినప్పుడు అధిక రాబడులు పొందడానికి ఆస్తిలో పెట్టుబడి పెట్టే స్పెక్యులేటర్లకు భూమిని కేటాయించకూడదనే సూత్రాన్ని ఇది గుర్తుంచుకుంటుంది."*

22. ప్రస్తుత సందర్భంలో, ముందుగా చర్చించినట్లుగా, వాస్తవాలు స్పష్టంగా ఉన్నాయి; అప్పీలుదారు తన యూనిట్ ను ప్రారంభించడానికి నిజమైన ప్రయత్నం చేయలేదు. కనీసం మూడు షోకాజ్ నోటీసులు అందిన వెంటనే , బేరసారాలకు అనుగుణంగా చర్యలు తీసుకోవడంలో (పారిశ్రామిక యూనిట్ ఏర్పాటు) అప్పీలుదారు ఏ విధమైన హడావుడిని కనబరిచినట్లు వెల్లడించడానికి ఆధారాలు లేవు. ఈ న్యాయస్థానానికి మిగిలే ఒక అంచనా ఏమిటంటే , కేటాయింపుదారు యొక్క ఉద్దేశ్యం బహుశా దానికి విరుద్ధంగా , దానికి విరుద్ధంగా , ఊహాజనితంగా వ్యవహరించడానికి ఎటువంటి

పారిశ్రామిక యూనిట్ను స్థాపించలేదు. ఈ వాస్తవాలు , పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుని ఈ ఉత్తర్వుల్లో జోక్యం అవసరం లేదని కోర్టు అభిప్రాయపడింది.

23. పై నిర్ధారణల దృష్ట్యా , ప్లాట్ కోసం చెల్లించిన ₹ 1,66,425/– మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి పిటిషనర్ కు మాత్రమే అర్హత ఉందని ఈ కోర్టు చెప్పడం సమంజసమే. అయితే, అతనికి జారీ చేసిన చెక్కును తిరిగి ఇచ్చారని , ఇన్నాళ్లూ ఆ డబ్బుల ప్రయోజనాన్ని HSIDC పొందిందనే విషయాన్ని కొట్టిపారేయలేం. ఈ పరిస్థితుల్లో , 18.09.1998 నుంచి ఇప్పటి వరకు ఏడాదికి 6 శాతం వడ్డీతో కలిపి రూ.1,66,425/– మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని HSIDCని ఆదేశించింది. ఈ మొత్తాలను ఈ రోజు నుండి ఆరు వారాల్లోగా అప్పీలుదారుకు చెల్లించాలి.

24. అప్పీళ్లు కొట్టివేయబడతాయి, కానీ మునుపటి పేరాగ్రాఫ్ లో ఉన్న ఆదేశాలకు లోబడి ఉంటాయి ; ఖర్చులపై ఉత్తర్వు ఉండదు.

[ఎస్. రవీంద్ర భట్, న్యాయమూర్తి]

[దీపాంకర్ దత్తా, న్యాయమూర్తి]

న్యూఢిల్లీ,
ఫిబ్రవరి 27, 2023.