

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 7306/2022

एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड, (एक्सिस बैंक की एक सहायक कंपनी), जिसका कॉर्पोरेट और पंजीकृत कार्यालय एक्सिस हाउस, ग्राउंड फ्लोर वाडिया इंटरनेशनल सेंटर पांडुरंग, भंडारकर मार्ग, वर्ली, मुंबई - 400025 में है, महाप्रबंधक सैय्यद अब्बास हैदर जैदी के माध्यम से, जिसका प्रतिनिधित्व अब उप महाप्रबंधक - श्री सुभाष कुमार झा पुत्र श्री चंद्रकांत झा कर रहे हैं।

----याचिकाकर्ता

बनाम

- राजस्थान राज्य, मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, राजस्थान सरकार, शासन सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
- जयपुर विकास प्राधिकरण, आयुक्त, इंदिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर के माध्यम से।
- जयपुर विकास प्राधिकरण, आयुक्त, इंदिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर के माध्यम से।
- उपायुक्त, जोन-10, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
- मेसर्स नीसा लीजर लिमिटेड, जिसका पंजीकृत कार्यालय एस-22, 23, 24, जी.आई.डी.सी. इलेक्ट्रॉनिक एस्टेट, सेक्टर-25, गांधीनगर, गुजरात में है। एसपी-36 बी, रीको औद्योगिक क्षेत्र, कूकस, जयपुर, अब श्री अमित जैन रेजोल्यूशन प्रोफेशनल (आरपी) 8 वीं मंजिल, टावर-बी, डीएलएफ बिल्डिंग 10, डीएलएफ साइबर सिटी, फेज II, गुडगांव-122002, हरियाणा के माध्यम से प्रतिनिधित्व करता है।

----उत्तरदाता

संबंधित

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 7825/2022

मेसर्स नीसा लीजर लिमिटेड, जिसका पंजीकृत कार्यालय एक्स-22, 23 और 24, क्षेत्र 25, गांधी नगर में है और कार्यालय एसपी-36 बी, रीको औद्योगिक क्षेत्र कूकस, जयपुर में है, समाधान पेशेवर अमित जैन पुत्र अनिरुद्ध कुमार जैन, 8 वीं मंजिल, टावर बी, डीएलएफ बिल्डिंग 10, डीएलएफ साइबर सिटी, फेज II, गुडगांव-122002, हरियाणा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

बनाम

- राजस्थान राज्य, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, राजस्थान सरकार, शासन सचिवालय, जयपुर 302001 के माध्यम से।
- सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
- आयुक्त, निवेश प्रोत्साहन ब्यूरो, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, जयपुर।
- निदेशक, पशु चिकित्सा विभाग, राजस्थान सरकार, पंत कृषि भवन, जयपुर।

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता(यों) के लिए : श्री. आर.एन.माथुर, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री हर्षिता गुप्ता और श्री. अंकित सोमानी द्वारा सहायता प्राप्त, श्री. आर.एन.विजय और श्री. आशुतोष भाटिया, अधिवक्ता

उत्तरदाता(यों) के लिए : श्री. अनिल मेहता, अतिरिक्त. महाधिवक्ता (वरिष्ठ अधिवक्ता) श्री यशोधर पांडे द्वारा सहायता प्राप्त। श्री अमित कुरी के साथ श्री धर्मा राम, अधिवक्ता।

माननीय श्री. न्यायमूर्ति अनूप कुमार ढांड

आरक्षित तिथि : 01/02/2024

घोषित तिथि : 09/02/2024

आदेश

रिपोर्ट योग्य

- इन रिट याचिकाओं में शामिल मुद्दा सामान्य है, इसलिए, पक्षों के वकील की सहमति से, तर्कों को एक साथ सुना गया है और इन दोनों रिट याचिकाओं को वर्तमान सामान्य आदेश द्वारा तय किया गया है।
- सुविधा की दृष्टि से, एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 7306/2022 में उल्लिखित तथ्यों और प्रार्थना को ध्यान में रखा जाता है। यह याचिका, ईश्वर द्वारा निम्नलिखित प्रार्थना के साथ दायर की गई है:

“उपर्युक्त के मद्देनजर, यह सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि माननीय उच्च न्यायालय उचित रिट, आदेश या निर्देश के माध्यम से याचिकाकर्ता को निम्नलिखित राहत प्रदान करने की कृपा करें:-

- वर्तमान रिट याचिका को स्वीकार करने हेतु;
- एलडी जेडीए अपीलीय न्यायाधिकरण, जयपुर द्वारा अपील संख्या 365/2018 में एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य एवं

(इस मामले में डी.बी. एसएडब्ल्यू/271/2024 और एक अन्य मामला दायर किया गया है। कृपया आगे के आदेशों के लिए इसे देखें)

(29/05/2025 को सुबह 11:34 बजे डाउनलोड किया गया)

- अन्य शीर्षक से पारित दिनांक 03.03.2022 के आक्षेपित निर्णय को पूरी तरह से रद्द करने और अपास्त करने के लिए;
- iii. अपीलकर्ता द्वारा विद्वान जेडीए अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष दायर अपील संख्या 365/2018 एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य को स्वीकार करने तथा जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी आवंटन पत्र दिनांक 09.08.2007 तथा पट्टा विलेख दिनांक 16.09.2009 को रद्द करने के 23.08.2017 के आदेश को निरस्त करने तथा अपास्त करने के लिए;
- iv. यह मानना और घोषित करना कि एसएआरएफआईएसआई अधिनियम, 2002 जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 के प्रावधानों को असंगतता की सीमा तक अधिरोहित करेगा;
- v. यह मानना और घोषित करना कि श्रीमान के साथ-साथ बैंकों और वित्तीय संस्थानों को एस.ए.आर.एफ.ए.ई.एस.आई अधिनियम, 2002 के तहत एक सुरक्षित लेनदार के रूप में विषयगत संपत्ति अर्थात “जयपुर के जामडोली गांव में खसरा संख्या 165 और 505 क्षेत्र में 188.08 बीघा भूमि में से 40 एकड़ भूमि” का भौतिक कब्जा लेने और एस.ए.आर.एफ.ए.ई.एस.आई अधिनियम, 2002 की धारा 13(4) के तहत इसे बेचने का अधिकार है ताकि उनकी बकाया राशि की वसूली की जा सके जो अब तक 600 करोड़ रुपये से अधिक है।
- vi. माननीय न्यायालय जो भी उचित और उचित आदेश उचित समझे, वह कृपया याचिकाकर्ता के पक्ष में दिया जाए।

प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियाँ:

3. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि विचाराधीन भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण (संक्षेप में 'जेडीए') द्वारा मेसर्स नीसा लीजर लिमिटेड (संक्षेप में "एनएलएल") को गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी के निर्माण के लिए कुछ नियमों और शर्तों पर आवंटित की गई थी, जिसके लिए याचिकाकर्ता-एनएलएल और जेडीए के बीच एक पट्टा विलेख भी निष्पादित किया गया था। इसके बाद, जेडीए द्वारा एक स्पष्टीकरण दिया गया और उसके बाद, एनएलएल को गोल्फ कोर्स-9 होल, ऑडियो वीडियो कक्षा के साथ गोल्फ अकादमी, 24 हिलिंग स्टेशनों के साथ दो ड्राइविंग रेंज, बच्चों के लिए मिनी गोल्फ, वर्चुअल गोल्फ, गोल्फ कॉटेज, कॉन्फ्रेंस हॉल, इनडोर और आउटडोर बैंक्वेट, बिलियर्ड रूम, इनडोर खेल सुविधाएं, आउटडोर खेल सुविधाएं, नाइट गोल्फिंग सुविधाएं, प्रो-शॉप, स्विमिंग पूल, स्पा, जिम्नेजियम, बिजनेस लाउंज और कॉफी शॉप के निर्माण की अनुमति दी गई। इन सभी सुविधाओं के निर्माण के लिए, याचिकाकर्ता-एनएलएल ने विभिन्न बैंकों और

वित्तीय संस्थानों से 175 करोड़ रुपये के ऋण के लिए आवेदन किया, अर्थात् 1. एसेट केयर एंड रिकंस्ट्रक्शन एंटरप्राइज लिमिटेड (एक्सिस बैंक लिमिटेड का असाइनी), 2. बैंक ऑफ इंडिया, 3. कॉर्पोरेशन बैंक, 4. ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स, 5. एडलवाइस एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड, 6. एडलवाइस एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड, 7. सिडबी, नवजीवन अमृत जयंती भवन, अहमदाबाद, 8. सिंडिकेट बैंक और उसके बाद, उपरोक्त राशि का ऋण याचिकाकर्ता-एनएलएल को दिया गया। वकील ने प्रस्तुत किया कि निर्माण आवंटन आदेश और लीज डीड के नियमों और शर्तों के अनुसार किया गया था, लेकिन अचानक, 23.08.2017 के आदेश के तहत जेडीए द्वारा याचिकाकर्ता-एनएलएल का आवंटन रद्द कर दिया गया, जिसमें यह संकेत दिया गया कि नियमों और शर्तों का कुछ उल्लंघन किया गया था और याचिकाकर्ता-एनएलएल को आवंटित भूमि पर 5-सितारा होटल, विला आदि का निर्माण किया गया था। वकील ने प्रस्तुत किया कि जेडीए द्वारा पंजीकृत लीज डीड रद्द नहीं की जा सकती। केवल सक्षम सिविल न्यायालय ही पंजीकृत लीज डीड को रद्द कर सकता है, यदि इस संबंध में कोई भी मुकदमा पीड़ित व्यक्ति द्वारा दायर किया जाता है। वकील ने प्रस्तुत किया कि इन परिस्थितियों में, दोनों याचिकाकर्ता ने दो अलग-अलग अपील दायर करके उक्त रद्दीकरण आदेश के खिलाफ अपीलीय न्यायाधिकरण, जेडीए का दरवाजा खटखटाया। वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलों में शामिल विषय-वस्तु से परे जाकर, अपीलीय न्यायाधिकरण ने दोनों अपीलों को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि याचिकाकर्ता-एनएलएल द्वारा आवंटन आदेश के नियमों और शर्तों का उल्लंघन करके निर्माण कार्य किया गया था और वित्तीय संस्थानों/बैंकों ने भी याचिकाकर्ता-एनएलएल को ऋण देने से पहले आवंटन आदेश के नियमों और शर्तों को नहीं देखा है। वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित दिनांक 03.03.2022 का आदेश कानून की नजर में टिकने योग्य नहीं है। वकील ने प्रस्तुत किया कि बिना किसी आधार के याचिकाकर्ता-एनएलएल के खिलाफ यह आरोप लगाया गया कि संबंधित भूमि पर एक 5-सितारा होटल और विला का निर्माण किया गया था। वकील ने प्रस्तुत किया कि यहां तक कि पर्यटन मंत्रालय, भारत सरकार ने भी याचिकाकर्ता-एनएलएल को गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी के परिसर में 5-सितारा सुविधाएं प्रदान करके भूमि विकसित करने की अनुमति दी थी। वकील का तर्क है कि इन परिस्थितियों में, इस न्यायालय का हस्तक्षेप उचित है। अपने तर्कों के समर्थन में, वकीलों ने निम्नलिखित निर्णयों का हवाला दिया है:

(इस मामले में डी.बी. एसएडब्ल्यू/271/2024 और एक अन्य मामला दायर किया गया है। कृपया आगे के आदेशों के लिए इसे देखें)

(29/05/2025 को सुबह 11:34 बजे डाउनलोड किया गया)

(क) पंजाब नेशनल बैंक बनाम भारत संघ और अन्य 2022 (7) एससीसी 260 में रिपोर्ट किया गया।

(ख) मेसर्स बुटीक होटल्स (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड बनाम राजस्थान राज्य और अन्य (एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 11662/2018)।

(ग) चांद मल एंड कंपनी बनाम म्यूनिसिपल बोर्ड, किशनगढ़ 2007 में रिपोर्ट किया गया (2) डीएनजे 693।

(घ) रामचन्द्र बनाम जिला कलेक्टर, हनुमानगढ़ एवं अन्य (एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 5648/2004)।

(ङ) गुलाम जिलानी बनाम स्थानीय स्वशासन विभाग के निदेशक एवं अन्य (एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 7258/2016)।

(च) दीप दर्शन गृह निर्माण सहकारी समिति बनाम राजस्थान राज्य और अन्य। (एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 1248/2011)।

(छ) कमला देवी बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य (एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 11329/2018)।

4. याचिकाकर्ता के वकील - एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड ने आगे दलील दी कि एनएलएल को 175 करोड़ रुपये का एक बड़ा ऋण दिया गया है, जो कि सार्वजनिक धन है और याचिकाकर्ता एनएलएल से उक्त राशि तब तक वसूल नहीं कर पाएगा जब तक कि आवंटन बहाल नहीं हो जाता, क्योंकि संबंधित आवंटित भूमि याचिकाकर्ता के पास गिरवी रखी गई थी। वकील ने दलील दी कि इन परिस्थितियों में, इस न्यायालय का हस्तक्षेप आवश्यक है।

5. इसके विपरीत, उत्तरदाता के विद्वान वकील ने याचिकाकर्ता के वकील द्वारा उठाए गए तर्कों का विरोध किया और प्रस्तुत किया कि विचाराधीन भूमि केवल गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी के विकास और निर्माण के लिए कुछ नियमों और शर्तों पर एनएलएल को आवंटित की गई थी। वकील ने प्रस्तुत किया कि आवंटन आदेश जारी करते समय और पट्टा विलेख निष्पादित करते समय, एक विशिष्ट नियम और शर्त का उल्लेख किया गया था कि आवंटित भूमि को प्राधिकरण से पूर्व अनुमोदन के बिना बंधक रखने की अनुमति नहीं होगी, लेकिन ऐसी कोई मंजूरी प्राप्त किए बिना, उक्त भूमि को एनएलएल ने याचिकाकर्ता - एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड के पास बंधक रख दिया था। वकील ने प्रस्तुत किया कि एक जांच में पाया गया कि याचिकाकर्ता-एनएलएल ने न केवल एक 5-सितारा होटल का निर्माण किया है, बल्कि कई विला भी बनाए हैं और उन्हें निजी व्यक्तियों को बेच दिया है। वकील ने प्रस्तुत किया कि मामले के उपरोक्त पहलू को गंभीरता से लेते हुए, जेडीए द्वारा आवंटन को रद्द करना सही था। वकील ने दलील दी कि इन परिस्थितियों

में, जेडीए द्वारा आवंटन रद्द करने और साथ ही एनबीएलएल के पक्ष में जारी लीज डीड रद्द करने में कोई अवैधता नहीं की गई है। वकील ने दलील दी कि अपीलीय न्यायाधिकरण ने एक तर्कसंगत और ठोस आदेश पारित किया है जिसमें इस न्यायालय के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

विश्लेषण, चर्चा और तर्क:

6. बार में प्रस्तुत किए गए तर्कों को सुना और उन पर विचार किया तथा रिकार्ड पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया।
7. राज्य सरकार ने जयपुर में गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी स्थापित करने के लिए एनएलएल को वर्तमान डीएलसी दरों पर ग्राम जामडोली-जयपुर-आगरा राजमार्ग पर 40 एकड़ भूमि आवंटित करने पर सहमति व्यक्त की, निम्नलिखित दो शर्तों पर:-

- (क) कंपनी भूमि आवंटन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर न्यूनतम 60 करोड़ रुपये का निवेश करेगी।
- (ख) परियोजना के लिए आवंटित सरकारी भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा जिसके लिए इसे आवंटित किया गया है, अर्थात् गोल्फ अकादमी की स्थापना के लिए।

8. इस संबंध में आयुक्त (जांच एवं एनआरआई), निवेश संवर्धन ब्यूरो, राजस्थान (संक्षेप में “आयुक्त”) द्वारा 23.11.2006 को पत्र लिखा गया था।
9. इसके बाद, एनएलएल ने आयुक्त को पत्र लिखकर निर्मित की जाने वाली सुविधाओं के संबंध में स्पष्टीकरण मांगा और दिनांक 12.12.2006 के पत्र के तहत एनएलएल को निम्नलिखित सुविधाओं के निर्माण की अनुमति दी गई:-

- क) गोल्फ कोर्स – 9 होल
- ख) दृश्य-श्रव्य कक्षा के साथ गोल्फ अकादमी
- ग) 24 हिलिंग स्टेशनों के साथ दो ड्राइविंग रेंज
- घ) बच्चों के लिए मिनी गोल्फ
- ई) वर्चुअल गोल्फ
- च) गोल्फ कॉटेज
- छ) सम्मेलन हॉल, इनडोर और आउटडोर भोज
- ज) बिलियर्ड रूम
- झ) इनडोर खेल सुविधाएं
- ञ) आउटडोर खेल सुविधा
- ट) रात्रि-गोल्फिंग सुविधाएं
- ठ) प्रो शॉप

- ड) स्विमिंग पूल
- ढ) स्पा
- ण) हाई स्कूल
- त) बिजनेस लाउंज
- थ) कॉफी शॉप

10. इस बीच, जेडीए द्वारा एनएलएल के पक्ष में 16.09.2006 को निम्नलिखित नियमों

और शर्तों के साथ एक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया: -

- “1. उपरोक्त भूमि आवंटि को लीजहोल्ड के आधार पर आवंटित की गई है। लीज की अवधि 99 वर्ष के लिए वैध होगी।
- 2. फर्म आवंटित भूमि और उस पर बाद में निर्मित भवन को स्थायी/अस्थायी रूप से किसी को भी उप-पट्टे पर नहीं दे सकती। उप-पट्टे/उप-पट्टे पर देने की स्थिति में, आवंटन स्वतः ही निरस्त माना जाएगा और भूमि का भूखंड वापस ले लिया जाएगा तथा कोई भी मुआवजा नहीं दिया जाएगा।
- 3. पट्टेदार को उपरोक्त भूखण्ड के संबंध में प्रतिवर्ष अप्रैल माह की पहली तारीख को जयपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय में अथवा सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किसी अन्य स्थान पर 1,33,53,120/- रुपये (केवल एक करोड़ तैंतीस लाख तिरपन हजार एक सौ बीस रुपये) की राशि पट्टा राशि के रूप में जमा करानी होगी। प्रथम पाँच वर्ष तक भवन निर्माण पूर्ण होने तक (जो भी पहले हो), पट्टा राशि आधी दर पर देय होगी। यदि निर्धारित तिथि तक पट्टा राशि जमा नहीं कराई जाती है, तो बकाया राशि पर उस समय प्रचलित दर से ब्याज लिया जाएगा।
- 4. 15 वर्ष की अवधि समाप्त होने के तुरन्त बाद शहरी जमाबंदी की निर्धारित राशि में 25 प्रतिशत की क्रमिक वृद्धि की जाएगी।
- 5. उपरोक्त तिथि तक शहरी जमाबंदी के लिए उचित देय कोई राशि या रूपांतरण राशि या उसका कोई भाग जमा नहीं कराने पर, जे.डी.ए. उस तिथि से ऐसी राशि या उसका भाग वसूल करेगा, जिसे उस समय भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूलने के लिए निर्देशित किया गया है तथा उसे वसूलने के लिए सक्षम होगा।
- 6. उपरोक्त भूमि का उपयोग फर्म के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु किया जाएगा, अर्थात् गोल्फ कोर्स एवं गोल्फ अकादमी स्थापित करने हेतु भवन या भवनों के निर्माण हेतु। जिस उद्देश्य हेतु फर्म को भूमि आवंटित की गई है, भूमि एवं भवन का उपयोग केवल उसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा।
- 7. दो वर्ष की अवधि के भीतर भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर उसे पूर्ण करना होगा, अन्यथा भूखण्ड के विरुद्ध जमा की गई धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जाएगी तथा भूखण्ड को वर्तमान स्थिति में जब्त कर लिया जाएगा।
- 8. पट्टेदार/आवंटी द्वारा भूमि पर निर्मित कराए जाने वाले किसी भी भवन का निर्माण जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा कार्य प्रारंभ करने से पूर्व लिए गए अनुमोदन तथा स्वीकृत स्थल योजना के अनुसार किया जाएगा।

9. आवंटिती फर्म को उन सभी सामान्य, विशेष और स्थानीय करों/ दरों/ अनन्य/ लागतों का सीधे सक्षम अधिकारी को भुगतान करना होगा, जो उपरोक्त भूमि के भूखंड या उसके किसी भाग और उस पर निर्मित किसी भवन या भवनों या आउटहाउस या बाड़ और अन्य निर्माणों के संबंध में लगाए जाएंगे या लगाए जाएंगे और देय होंगे।

10. चूँकि उपरोक्त भूमि का आवंटन विशेष शर्तों के अधीन किया गया है, अतः ऋण प्राप्त करने हेतु राज्य सरकार अथवा अन्य मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्थाओं से भूमि के अधिकृत उपयोग हेतु बंधक रखने के अतिरिक्त, इसे किसी अन्य प्रकार के बंधक/गिरवी/किराये आदि के लिए हस्तांतरित नहीं किया जा सकेगा तथा आवंटित भूमि भवन निर्माण से पूर्व एवं पश्चात आवंटन प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना किसी भी प्रकार के प्रतिबंध के अधीन नहीं होगी। जिन उद्देश्यों के लिए फर्म का गठन किया गया था, उन उद्देश्यों की प्राप्ति के पश्चात्, फर्म के कब्जे में स्थानांतरित होने के पश्चात्, यदि फर्म का विघटन हो जाता है, तो उपरोक्त संपत्ति स्वतः ही जयपुर विकास प्राधिकरण/राज्य सरकार में निहित मानी जाएगी तथा इसके लिए कोई मुआवजा नहीं दिया जाएगा।

11. फर्म को राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशों का पालन करना होगा तथा कर आदि का भुगतान करना होगा।

12. पट्टेदार/आवंटी को आवंटन पत्र की शर्तों और पट्टे की उपरोक्त सभी शर्तों का पूर्णतः पालन करना होगा। यदि किसी शर्त या शर्तों का उल्लंघन किया जाता है, तो उपरोक्त भूखंड या उस पर निर्मित भवन, यदि कोई हो, बिना किसी क्षतिपूर्ति राशि का भुगतान किए अधिग्रहित कर लिया जाएगा।

13. यदि फर्म को आवंटित भूमि का कोई भाग बाद में किसी भी समय राज्य सरकार या आवंटन एजेंसी द्वारा किसी भी प्रकार के विकास कार्य हेतु आवश्यक होगा, तो राज्य सरकार या आवंटन एजेंसी प्राधिकरण को आवंटन दर पर भूमि का वह भाग वापस लेने की स्वतंत्रता होगी। यदि उपरोक्त भूमि पर कोई निर्माण कार्य या अन्य कोई विकास कार्य किया जाएगा, तो उसके लिए अलग से मुआवजा देय होगा।

14. गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी के प्रयोजनों के लिए, आवंटित फर्म को आवंटित भूमि पर संचालित गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशों आदि का अनुपालन करना होगा।

15. राज्य के हित में एवं विशेष परिस्थितियों में, राज्य सरकार/स्थानीय निकाय/जिला मजिस्ट्रेट उपरोक्त आवंटित भूमि एवं उस पर निर्मित भवन का अस्थायी आधार पर उपयोग कर सकेंगे, जिसके लिए कोई मुआवजा देय नहीं होगा।“

11. ऐसा प्रतीत होता है कि एनएलएल ने "कैम्बे गोल्फ एंड प्रॉपर्टी" नाम और शैली में होटल परियोजना की मंजूरी प्राप्त करने के लिए पर्यटन मंत्रालय, भारत सरकार के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया और पर्यटन विभाग, भारत सरकार ने दिनांक 23.09.2008 (अनुलग्नक पी/13) के पत्र द्वारा प्रश्नगत भूमि पर 5-स्टार श्रेणी की होटल

परियोजना की स्थापना के लिए एनएलएल को मंजूरी प्रदान की।

12. याचिकाकर्ता-एनएलएल ने एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड के माध्यम से विभिन्न बैंकों और वित्तीय संस्थानों, जैसे एक्सिस बैंक लिमिटेड, बैंक ऑफ इंडिया, कॉर्पोरेशन बैंक, एलएंडटी इंफ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कंपनी लिमिटेड, ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स, पंजाब नेशनल बैंक से 175,00,00,000/- रुपये (मात्र एक सौ पचहत्तर करोड़ रुपये) का संयुक्त ऋण लिया। इसका उद्देश्य जयपुर के जामडोली में एक होटल-सह-गोल्फ रिसॉर्ट सहित गुजरात और राजस्थान में विभिन्न स्थानों पर 5 (पाँच) नए होटलों का विकास, प्रबंधन और संचालन करना था। याचिकाकर्ता-एनएलएल ने उधार ली गई राशि के बदले में याचिकाकर्ता बैंक समूह के पास आवंटित भूमि को गिरवी रख दिया।

13. जेडीए ने जाँच की और पाया कि याचिकाकर्ता ने आवंटन आदेश और लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया है। यह भी पाया गया कि याचिकाकर्ता-एनएलएल ने आवंटित भूमि का उपयोग होटल के लिए किया है। उसे कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। इसके बाद याचिकाकर्ता-एनएलएल ने अपना जवाब प्रस्तुत किया और बताया कि भूमि का उपयोग विवाह समारोहों के लिए किया जा रहा है। जेडीए को एनएलएल का जवाब संतोषजनक नहीं लगा। इसलिए, 23.08.2017 के आदेश द्वारा आवंटन रद्द कर दिया गया।

14. आवंटन निरस्तीकरण आदेश 23.08.2017 से व्यथित होकर, दोनों ने अपीलीय न्यायाधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जिसे आगे "अपीलीय प्राधिकारी" कहा जाएगा) के समक्ष दो अलग-अलग अपीलें प्रस्तुत कीं, जिन्होंने 03.03.2022 के एक सामान्य आदेश द्वारा उन्हें खारिज कर दिया, जिससे एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड को सक्षम न्यायालय के समक्ष एनएलएल के खिलाफ वसूली स्थगन कार्यवाही शुरू करने की स्वतंत्रता मिल गई।

15. दिनांक 23.08.2017 और 03.03.2022 के विवादित आदेशों से व्यथित होकर, दोनों पक्षों ने ये रिट याचिकाएं दायर करके इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है।

16. आवंटन आदेश और लीज डीड के अवलोकन से पता चलता है कि गोल्फ कोर्स और गोल्फ अकादमी स्थापित करने के उद्देश्य से याचिकाकर्ता-एनएलएल को 40 एकड़ जमीन आवंटित की गई थी और यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि उपरोक्त उद्देश्य और परियोजना के लिए सरकार द्वारा भूमि आवंटित की गई है और जिस उद्देश्य के लिए इसे आवंटित किया गया था, उसके अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं

किया जाएगा। याचिकाकर्ता-एनएलएल को निम्नलिखित सुविधाओं के निर्माण की अनुमति दी गई थी जैसे गोल्फ कोर्स - 9 होल, ऑडियो-विजुअल कक्षा के साथ गोल्फ अकादमी, 24 हिलिंग स्टेशनों के साथ दो ड्राइविंग रेंज, बच्चों के लिए मिनी गोल्फ, कॉन्फ्रेंस हॉल, इनडोर और आउटडोर बैकवेट, बिलियर्ड रूम, इनडोर और आउटडोर खेल सुविधाएं, नाइट गोल्फिंग सुविधा, प्रो-शॉप, स्विमिंग पूल, स्पा, जिम्नेजियम, बिजनेस लाउंज और कॉफी शॉप।

17. लीज डीड की शर्त संख्या 2 के अनुसार, याचिकाकर्ता एनएलएल को आवंटित भूमि और उस पर निर्मित भवन को किसी को भी स्थायी या अस्थायी रूप से उप-पट्टे पर देने की अनुमति नहीं थी। उस शर्त में ही स्पष्ट कर दिया गया था कि उप-पट्टे/उप-पट्टे पर देने की स्थिति में, आवंटन स्वतः रद्द हो जाएगा और भूमि का भूखंड वापस ले लिया जाएगा। इसी प्रकार, लीज डीड की शर्त संख्या 10 के अनुसार, आवंटित भूमि को आवंटन प्राधिकारी की स्वीकृति के बिना किसी अन्य प्रकार के बंधक/गिरवी/किराए आदि के लिए स्थानांतरित नहीं किया जा सकता था। याचिकाकर्ता-एनएलएल ने नियमों और शर्तों को अपनी आँखों से पढ़ने के बाद उक्त आवंटन को स्वीकार कर लिया और निर्माण कार्य आगे बढ़ा दिया। इसलिए, याचिकाकर्ता-एनएलएल इन नियमों और शर्तों से विमुक्त और बाध्य है। लेकिन याचिकाकर्ता-एनएलएल ने न केवल आवंटन आदेश और लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया, बल्कि आवंटन प्राधिकारी की स्वीकृति के बिना संबंधित भूमि को याचिकाकर्ता-एक्सिस ट्रस्टी सर्विसेज लिमिटेड को गिरवी रखकर 5-स्टार होटल और गोल्फ स्टूडियो आदि का निर्माण भी किया और लीज डीड निष्पादित करके उक्त गोल्फ स्टूडियो को निजी व्यक्तियों को बेच दिया। सुश्री पद्मिनी मल्होत्रा के पक्ष में निष्पादित लीज डीड की एक नमूना प्रति उत्तरदाता द्वारा रिकॉर्ड पर रखी गई है। याचिकाकर्ता एनएलएल का उपरोक्त कृत्य स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि आवंटन आदेश और लीज डीड की शर्तों का याचिकाकर्ता-एनएलएल द्वारा जानबूझकर उल्लंघन किया गया था।

18. इस न्यायालय को याचिकाकर्ता के वकील द्वारा उठाए गए तर्कों में कोई बल नहीं लगता है कि पंजीकृत पट्टा विलेख केवल सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा रद्द किया जा सकता है और संबंधित प्राधिकारी के पास इसे रद्द करने की कोई शक्ति नहीं है क्योंकि आवंटन आदेश की शर्त संख्या 2 स्पष्ट और विशिष्ट है कि आवंटित भूमि किसी को भी स्थायी या अस्थायी रूप से उप-पट्टे पर नहीं दी जा सकती है और उप-पट्टे/उप-पट्टे के

मामले में, आवंटन अपने आप रद्द हो जाएगा और भूमि का भूखंड वापस ले लिया जाएगा और मुआवजा नहीं दिया जाएगा और शर्त संख्या 10 के अनुसार, आवंटित भूमि को किसी भी प्रकार के बंधक/प्रतिज्ञा/किराए आदि के लिए स्थानांतरित नहीं किया जा सकता है। लेकिन यहां तत्काल मामले में, आवंटित भूमि को याचिकाकर्ता-एनएलएल द्वारा न केवल 175 करोड़ रुपये का ऋण लेने के उद्देश्य से लेनदार बैंकों और वित्तीय संस्थानों को बंधक रखा गया था, बल्कि गोल्फ स्टूडियो अपार्टमेंट के निर्माण के माध्यम से भूमि को अन्य व्यक्तियों को भी हस्तांतरित कर दिया गया है इस न्यायालय की खंडपीठ ने (i) **खुशाल सिंह बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य, 2022 सुप्रीम (राजस्थान) 1967** में रिपोर्ट किए गए [डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 175/2020, 03.03.2022 को तय; (ii) **इसाक खान बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य, 2019 में रिपोर्ट किए गए (2) डीएनजे 571 (एसएडब्ल्यू संख्या 918/2017, 23.10.2018 को तय); (iii) झूमर राम बनाम अतिरिक्त जिला कलेक्टर (द्वितीय), जोधपुर [डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 656/2017]; और (iv) कमला देवी बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य के मामलों में फैसला सुनाया है [डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 136/2017] कि यदि पट्टे की शर्तों का उल्लंघन हुआ है या पट्टा स्वयं अवैध रूप से जारी किया गया है तो पंजीकृत पट्टा प्राधिकरण द्वारा रद्द किया जा सकता है।**

19. **इसाक खान (सुप्रा)** के मामले में, जोधपुर स्थित मुख्य पीठ में इस न्यायालय की खंडपीठ ने पैराग्राफ 18 में निम्नानुसार निर्णय दिया है:-

“18. अंत में, ग्राम पंचायत द्वारा जारी किए गए पट्टे के पंजीकरण के संबंध में, यह कहना पर्याप्त है कि दस्तावेज का पंजीकरण अपने आप में संपत्ति पर कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है और इस प्रकार, यदि वह पट्टा जिसके आधार पर अपीलकर्ता विवादित भूमि पर अधिकार का दावा कर रहा था, अवैध और शून्य पाया जाता है, तो राज्य सरकार अधिनियम की धारा 97 के तहत पुनरीक्षण शक्ति का प्रयोग करते हुए, ग्राम पंचायत के निर्णय को रद्द करने के अपने अधिकार क्षेत्र में थी, जिसके अनुसरण में अपीलकर्ता विवादित संपत्ति पर अधिकार का दावा कर रहा था।”

20. इसी प्रकार, **खुशाल सिंह (सुप्रा)** के मामले में, जोधपुर स्थित मुख्य पीठ में इस न्यायालय की खंडपीठ ने पैराग्राफ 7 और 8 में निम्नानुसार निर्णय दिया है:-

7. अपीलकर्ता के वकील द्वारा उठाया गया तीसरा आधार यह है कि पंजीकृत बिक्री को पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा रद्द नहीं किया जा सकता। अपीलकर्ता के वकील ने 2015(2) आरआरटी 967 (मनोहर लाल बनाम जिला कलेक्टर, बाड़मेर एवं अन्य) के रूप में दर्ज निर्णय का हवाला दिया है।

8. जहां तक मनोहर लाल (सुप्रा) में पारित निर्णय का संबंध है, जिस पर अपीलकर्ता के वकील ने भरोसा किया है, जैसा कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा है, झूमर राम बनाम अतिरिक्त जिला कलेक्टर (द्वितीय), जोधपुर (डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 656/2017) और कमला देवी बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य (डी.बी. विशेष अपील रिट संख्या 136/2017) के मामलों में डिवीजन बेंच द्वारा विशेष रूप से विचार किया गया था और यह माना गया है कि 1996 के नियमों के उल्लंघन में ग्राम पंचायत द्वारा जारी किए गए पट्टे को 1994 के अधिनियम की धारा 97 के तहत शक्तियों के प्रयोग में रद्द किया जा सकता है।

21. उपरोक्त चर्चाओं के मद्देनजर और जोधपुर स्थित इस न्यायालय की मुख्य पीठ द्वारा उपरोक्त मामलों में की गई टिप्पणियों के अनुसरण में, यह न्यायालय इस दृढ़ मत पर है कि आवंटन आदेश/लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया गया था और इसलिए, उत्तरदाता ने पट्टा/लीज डीड को रद्द करके कोई अवैधता नहीं की है। उत्तरदाता द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, वे वर्तमान मामले में लागू नहीं होते क्योंकि पाँच अलग-अलग पीठों के उपरोक्त निर्णयों को इस न्यायालय की समन्वित पीठों के संज्ञान में नहीं लाया गया था।

निष्कर्ष:

22. मामले के समग्र तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए तथा आवंटन आदेश/लीज डीड की शर्तों के उल्लंघन को ध्यान में रखते हुए, अपीलीय न्यायाधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण ने, दिनांक 03.03.2022 के सामान्य आदेश द्वारा, याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपीलों को खारिज कर दिया है और दिनांक 23.08.2017 के आवंटन निरस्तीकरण आदेश को बरकरार रखा है। अपीलीय न्यायाधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा एक न्यायोचित और ठोस आदेश पारित किया गया है और इसमें इस न्यायालय के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। दोनों रिट याचिकाएँ गुण-दोष से रहित पाई गईं, अतः इन्हें खारिज किया जाता है।

23. स्थगन आवेदन और सभी आवेदन (यदि कोई लंबित हों) भी निपटाए जाते हैं।

24. पक्षकारों को अपना खर्च स्वयं वहन करने की स्वतंत्रता होगी।

(अनूप कुमार ढांड), जे

सोलंकी डी.एस., पी.एस.

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra

Advocate