

**राजस्थान उच्च न्यायालय
जयपुर बेंच**

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या. 15131/2024

वरुण खंडेलवाल, उम्र लगभग 33 वर्ष, पुत्र श्री एस. के. खंडेलवाल, एफ-ई-20, मालवीय औद्योगिक क्षेत्र,
जयपुर

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. राजस्थान राज्य, अपने प्रमुख सचिव, उद्योग, राज्य सचिवालय, जन पथ,
जयपुर 302005 (राजस्थान) के माध्यम से
2. रीको लिमिटेड, इसके अध्यक्ष-सह-प्रबंध निदेशक, उद्योग भवन, तिलक मार्ग,
जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से
3. रीको लिमिटेड, अपने संपदा अधिकारी उद्योग भवन, तिलक मार्ग, जयपुर
(राजस्थान) के माध्यम से

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता(ओं) के लिए : श्री हंस कुमार शर्मा
उत्तरदाता(ओं) के लिए :

**माननीय श्री जस्टिस अवनीश झिंगन
आदेश**

10/10/2024

1. यह याचिका दिनांक 11.9.2023 के आदेश को रद्द करने की मांग करते हुए दायर की गई है। प्रतिवादी-रीको को आगे निर्देश दिया गया है कि वह याचिकाकर्ता को जयपुर के मालवीय औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक प्लॉट एफ-28 (एन) (संक्षेप में 'प्लॉट') का कब्जा वापस दिलाए।

2. प्रासंगिक तथ्य यह है कि 16.9.1987 को प्लॉट मेसर्स मेडिकल डिज़ाइन्स इंडिया (जिसे आगे 'कंपनी' कहा जाएगा) को आवंटित किया गया था। निर्माण कार्य, उत्पादन गतिविधियाँ शुरू न करने और बकाया राशि जमा न करने के कारण, 10.3.2006 को आवंटन रद्द कर दिया गया था। प्लॉट के रद्द होने को कंपनी ने चुनौती दी और इस न्यायालय की डिवीजन बेंच ने इसे बरकरार रखा। बेदखली की कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, कंपनी के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक श्री अनिल कुमार तांबी ने भौतिक कब्जा देने की सहमति दी और 10.8.2016 को एस्टेट अधिकारी को प्लॉट का कब्जा सौंप दिया। कंपनी द्वारा प्लॉट के पुन आवंटन के लिए

(इस मामले में डी.बी.एसएडब्ल्यू/795/2024 दायर किया गया है। कृपया आगे के आदेशों के लिए इसे देखें)

(29/05/2025 को 02:45:20 बजे डाउनलोड किया गया)

अनुरोध किया गया था। याचिकाकर्ता ने किरायेदार की हैसियत से प्लॉट पर कब्जे का दावा करते हुए कंपनी के खिलाफ रेंट ट्रिब्यूनल में याचिका दायर की भूखंड पर भौतिक कब्जे से व्यथित याचिकाकर्ता द्वारा दायर सिविल वाद संख्या 143/2016, रीको द्वारा आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत दायर आवेदन पर दिनांक 17.3.2017 को खारिज कर दिया गया। वाद से उत्पन्न द्वितीय अपील इस न्यायालय में लंबित है।

3. याचिकाकर्ता ने भूखंड के पुन आवंटन के लिए अभ्यावेदन दायर किया तथा एसबीसीडब्ल्यूपी संख्या 22425/2017 पर विचार न किए जाने से व्यथित है। कंपनी ने सीडब्ल्यूपी संख्या 9301/2018 भी दायर की, जिसमें पुन आवंटन के मामले पर विचार करने के लिए रीको को निर्देश देने की मांग की गई। 16.7.2018 के एक सामान्य आदेश द्वारा, कंपनी की याचिका खारिज कर दी गई और याचिकाकर्ता द्वारा दायर याचिका को इस निर्देश के साथ स्वीकार कर लिया गया कि रीको, याचिकाकर्ता के पुन आवंटन मामले पर विचार करे। अपील में, खंडपीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को निरस्त कर दिया और रीको को कंपनी तथा याचिकाकर्ता द्वारा दायर अभ्यावेदनों का निपटारा करने के निर्देश दिए।

4. याचिकाकर्ता का दिनांक 24.12.2020 का अभ्यावेदन दिनांक 10.11.2021 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। डीबीसीडब्ल्यूपी संख्या 9561/2022 में इस अस्वीकृति को चुनौती दी गई थी और याचिकाकर्ता को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद, तर्कपूर्ण आदेश पारित करने के निर्देश के साथ आदेश को रद्द कर दिया गया था। दिनांक 11.9.2023 के आदेश द्वारा अभ्यावेदन को पुन अस्वीकार कर दिया गया, अतः, वर्तमान याचिका।

5. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि भूखंड का भौतिक कब्जा लेते समय, राजस्थान सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत अधिभोगी की बेदखली) अधिनियम, 1964 (संक्षिप्त में '1964 का अधिनियम') के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया। यह तर्क दिया गया है कि श्री अनिल कुमार टैम्बी, जो कंपनी के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक थे, वह कंपनी की ओर से भूखंड का कब्जा रीको को सौंपने के लिए सक्षम नहीं थे क्योंकि याचिकाकर्ता उस भूखंड का किरायेदार के रूप में कब्जा रखता था। इस संबंध में, एकल न्यायाधीश द्वारा एस.बी.सी.डब्ल्यूपी.सं. 2425/2017 दिनांक 16.7.2018 में की गई टिप्पणी पर विश्वास किया गया है। वहाँ पर कोई वैध पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं था। यह भी कहा गया है कि प्रस्तुत किया गया प्रतिनिधित्व डिवीजन बेंच द्वारा दिनांक 24.8.2023 को डीबीसीडब्ल्यूपी नं. 9561/2022 में पारित निर्देशों के अनुसार विचार नहीं किया गया। यह भी प्रस्तुत किया गया कि भूखंड पर याचिकाकर्ता का सामग्री अब तक वापस नहीं की गई है।

(इस मामले में डी.बी.एस.डब्ल्यू/795/2024 दायर किया गया है। कृपया आगे के आदेशों के लिए इसे देखें)

(29/05/2025 को 02:45:20 बजे डाउनलोड किया गया)

6. आगे बढ़ने से पहले, यह ध्यान रखना उचित होगा कि कंपनी और याचिकाकर्ता के बीच मकान मालिक-किरायेदार संबंध का मुद्दा किराया न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित याचिका का विषय है। भूखंड के भौतिक कब्जे को चुनौती देने के लिए, याचिकाकर्ता ने एक दीवानी मुकदमा दायर किया था, जिसे खारिज कर दिया गया और दूसरी अपील इस न्यायालय में लंबित है।
7. यह तर्क कि कब्जा लेने के लिए 1964 के अधिनियम के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया, अस्वीकार किया जाता है। कब्जा लेने के लिए शुरू की गई कार्यवाही में कंपनी ने पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से सहमति दी और कब्जा सौंप दिया, इसलिए रीको के लिए 1964 के अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने का कोई कारण नहीं था।
8. भूखंड के पुन आवंटन के लिए याचिकाकर्ता का दावा इस आधार पर था कि भूखंड पर कब्जा लेने के समय याचिकाकर्ता किरायेदार था, लेकिन अभ्यावेदन पर निर्णय लेते समय अवसर दिए जाने के बावजूद, याचिकाकर्ता भूखंड में प्रवेश के दावे को प्रमाणित करने के लिए किराया समझौता या कोई भी दस्तावेज़ प्रस्तुत करने में विफल रहा। अभ्यावेदन को अस्वीकार करते समय यह माना गया कि नियमों के अनुसार, भूखंड को उप-किराए पर देने से पहले आवंटी को रीको को सूचित करना आवश्यक था, लेकिन ऐसी कोई जानकारी कभी प्रदान नहीं की गई। दूसरा पहलू जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या कंपनी और याचिकाकर्ता के बीच मकान मालिक किराएदार संबंध विद्यमान है, यह किराया न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित याचिका का विषय है।
9. कंपनी द्वारा श्री अनिल कुमार तांबी के पक्ष में रीको प्राधिकरण के समक्ष निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी को चुनौती देने पर विचार न करना उचित ही था, क्योंकि यह पावर ऑफ अटॉर्नी की वैधता को चुनौती देने का मंच नहीं था। इसके अलावा, याचिकाकर्ता भूखंड पर कब्जा सौंपे जाने के विरुद्ध एक सिविल वाद दायर कर रहा है, जिसमें द्वितीय अपील लंबित है। पावर ऑफ अटॉर्नी की वैधता वाद से संबंधित पहलुओं में से एक है।
10. याचिकाकर्ता के वकील द्वारा एसबीसीडब्ल्यूपी संख्या 22425/2017 में पारित दिनांक 16.7.2018 के निर्णय पर भरोसा करना व्यर्थ है। इतना कहना पर्याप्त है कि विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को खंडपीठ ने रद्द कर दिया और केवल यह राहत दी गई कि रीको को याचिकाकर्ता द्वारा दायर अभ्यावेदन का समयबद्ध तरीके से निपटारा करने का निर्देश दिया गया।

11. यह तर्क कि दिनांक 11.9.2023 का आक्षेपित निर्णय, इस न्यायालय द्वारा डीबीसीडब्ल्यूपी संख्या 9561/2022 में जारी दिनांक 24.8.2023 के निर्देशों के अनुरूप नहीं है, निराधार है। रीको को सुनवाई का अवसर प्रदान करने और अभ्यावेदन स्वीकार न करने के कारण बताते हुए आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया। आक्षेपित आदेश में दावे को अस्वीकार करने के कारण दिए गए हैं और याचिकाकर्ता को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद पारित किया गया है।
12. यह दावा करने के लिए कि कब्जा लेने के समय प्लॉट पर पड़ी सामग्री याचिकाकर्ता की थी। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और कब्जा लेने के समय तैयार की गई सामग्री की सूची पर भरोसा किया गया है। विशेष अपील में एकल न्यायाधीश के आदेश को खंडपीठ ने रद्द कर दिया था और सूची कहीं भी यह साबित नहीं करती है कि सामग्री याचिकाकर्ता की है। इसके अलावा, याचिकाकर्ता ने अभ्यावेदन में ऐसा कोई अनुरोध नहीं किया था। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि याचिकाकर्ता सामग्री की वापसी का दावा करने के लिए कानून के अनुसार उपाय करने के लिए स्वतंत्र होगा।
13. निष्कर्ष निकालने से पहले यह ध्यान रखना आवश्यक होगा कि पुन-नीलामी में प्लॉट को तीसरे पक्ष को पुन-आवंटित किया गया है, पट्टा विलेख निष्पादित किया गया है और आवश्यक पक्ष का कोई सम्मिलन नहीं हुआ है।
14. भूखंड के पुन आवंटन के दावे के संबंध में याचिकाकर्ता का तर्क तथा यह कि भूखंड का कब्जा किरायेदार की हैसियत से याचिकाकर्ता के पास था, तथ्यात्मक पहलुओं से संबंधित है तथा यह लंबित मुकदमे का विषय है।
15. रिट अधिकार क्षेत्र में हस्तक्षेप का कोई मामला नहीं बनता। रिट याचिका खारिज की जाती है।
16. यदि कोई लंबित आवेदन है तो उसका भी निपटारा कर दिया गया है।

(अभिशाइन), जे

बेज 32

रिपोर्ट के योग्य नहीं हैं

(इस मामले में डी.बी.एस.एडब्ल्यू/795/2024 दायर किया गया है। कृपया आगे के आदेशों के लिए इसे देखें)

(29/05/2025 को 02:45:20 बजे डाउनलोड किया गया)

"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