

न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी इन्द्रजीत सिंह, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 14/2017 (रे.वि.)
पंजीयन दिनांक 16.02.2017

श्री पारस कुमार जैन पुत्र मदन लाल जैन अध्यक्ष दिगम्बर जैन समाज निवासी
बेगूं तहसील बेगूं जिला चित्तौड़गढ़

-प्रार्थी

बनाम

- 1-जैन एग्रो इण्डस्ट्रीज प्रो. भागचन्द पुत्र हीरा लाल जैन निवासी बेगूं तहसील
बेगूं जिला चित्तौड़गढ़
- 2-राज्य सरकार जरिये तहसीलदार बेगूं

विपक्षीगण

कार्यवाही : राजस्थान इण्डस्ट्रीयल ऐरिया अलोटमेन्ट रूल्स, 1959 के तहत
आवंटित भूमि का अन्य उपयोग करने से कार्यवाही बाबत।

- उपस्थिति: 1-श्री छोगालाल जाट, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1
2-श्री मनोहर लाल दक, राजकीय अभिभाषक

निर्णय

दिनांक 17.07.2018



प्रस्तुत प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि मौजा खांसा का खेड़ा तहसील बेगूं की आराजी नम्बर 387/118 ख रकबा 0.008 है. (1बिस्वा) आ. नं. 388/119 ख रकबा 0.065 है. (8बिस्वा) एवं आ. नं. 389/121 रकबा 0.040 है. (5बिस्वा) कित्ता 3 कुल रकबा 0.113 है. भूमि विपक्षी संख्या 1 जैन एग्रो इण्डस्ट्रीज प्रो. भागचन्द जैन के नाम 99 वर्षीय लीज पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 23.03.83 को रूपान्तरण हुई। विपक्षी संख्या 1 द्वारा लीज की शर्तों के विपरीत उपयोग की शिकायत पर उपखण्ड अधिकारी, बेगूं की जांच रिपोर्ट दिनांक 18.05.2004 में दोषी पाए जाने पर इस न्यायालय के निर्णय दिनांक 13.10.2009 से विपक्षी संख्या 1 को किया गया आवंटन निरस्त कर भूमि बिलानाम दर्ज करने के आदेश पारित किये गये। उक्त आदेश के विरुद्ध विपक्षी संख्या 1 द्वारा मान. न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौड़गढ़ के यहां अपील पेश करने पर राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौड़गढ़ ने अपने निर्णय दिनांक 31.03.2011 से अपील स्वीकार कर इस न्यायालय के निर्णय दिनांक 13.10.2009 को निरस्त कर प्रकरण पुनः प्रतिप्रेषित किया। जिसके विरुद्ध

प्रकरण संख्या 14/2017 (रे.वि.)
श्री पारस कुमार जैन निवासी बेगूं बनाम जैन एगो इण्डस्ट्रीज प्रो. भागचन्द जैन निवासी बेगूं वगैरा

प्रार्थी शिकायतकर्ता द्वारा माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर में अपील प्रस्तुत की, जिसमें माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 23.11.2016 से अपील खारीज करते हुए मान. न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़ का निर्णय दिनांक 31.03.2011 को यथावत रखा।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारान् को सूचना पत्र जारी किये गये। प्रार्थी शिकायतकर्ता बावजूद सूचना के उपस्थित नहीं हुआ। विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री छोगालाल जाट ने अधिकार पत्र एवं जवाब पेश किया। विपक्षी संख्या 2 की ओर से राजकीय अभिभाषक उपस्थित। तहसीलदार बेगूं से प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि का अन्यथा उपयोग किए जाने के संबंध में मौका स्थिति की रिपोर्ट तलब की गई। रिपोर्ट प्राप्त होने पर बहस सुन प्रकरण गुणावगुण के आधार पर देखा गया।

प्रार्थी शिकायतकर्ता श्री पारस कुमार जैन ने विपक्षी संख्या 1 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि पर 2 या 3 साल ही इण्डस्ट्रीयल कार्य करने उसके पश्चात् लगभग 20 साल से उक्त भूमि डोडा चुरा वालों को किराये पर दिये जाने की शिकयत करते हुए भूमि का अन्यथा उपयोग किये जाने से आवंटन निरस्त करने हेतु निवेदन किया गया।

विपक्षी संख्या 1 का मुख्य कथन यह रहा कि इस न्यायालय के आदेश दिनांक 13.10.2009 को राजस्व अपील प्राधिकारी ने अपने निर्णय दिनांक 31.03.2011 से निरस्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित कर राज्य सरकार द्वारा जारी संशोधित आदेश दिनांक 04.06.2010 अनुसार विधिवत निर्णय पारित करने हेतु निर्देश दिये हैं। शिकायतकर्ता द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी के निर्णय के विरुद्ध अपील करने पर माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर ने भी शिकायतकर्ता श्री पारसमल की अपील को खारीज करते हुए राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़ के निर्णय को यथावत रखा है। वर्तमान में तहसीलदार, बेगूं द्वारा प्रेषित जांच रिपोर्ट में उक्त आराजीयात पर बाउण्ड्रीवाल होकर पक्की दीवार व लोहे की फाटक लगी हुयी जिस पर ताला लगा हुआ एवं गोदाम वगैरा बने हुए होना अंकित किया है तथा इस प्रकरण मे पूर्व में उपखण्ड अधिकारी, बेगूं द्वारा प्रेषित जांच रिपोर्ट दिनांक 18.05.2004 मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि पर व्यवसायिक उपयोग करना अंकित किया है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 04.06.2010 से भूमि का उपयोग जिस उद्देश्य से किया जा रहा है उसी में उसका रूपान्तरण कर दिये जाने का आदेश पारित किया है। अतः उक्त भूमि का औद्योगिक उपयोग नहीं होकर व्यवसायिक उपयोग हो रहा है तो प्रार्थी व्यवसायिक रूपान्तरण का पट्टा प्राप्त करने का अधिकारी होता है अतः पटवारी हल्का एवं तहसीलदार, बेगूं द्वारा प्रेषित रिपोर्ट को नजरअंदाज करते हुए उक्त भूमि का व्यवसायिक रूपान्तरण किये जाने का आदेश प्रदान करावें।



राजकीय अभिभाषक का मुख्य कथन यह रहा कि विपक्षी को 99 वर्षीय लीज पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि का रूपान्तरण किया गया किन्तु विपक्षी द्वारा आवंटन शर्तों की पालना नहीं करने से तथा आवंटन शर्तों के विपरीत भूमि का उपयोग किये जाने से ही उसका आवंटन निरस्त कर भूमि बिलानाम दर्ज करने के आदेश दिये गये थे। विपक्षी संख्या 1 द्वारा राजस्थान भूराजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) संशोधन नियम, 2010 के तहत भूमि का व्यवसायिक रूपान्तरण करने हेतु कथन किया है किन्तु उक्त नियम वर्ष 2010 से लागू हुआ है जबकि विपक्षी की भूमि बिलानाम दर्ज करने हेतु आदेश वर्ष 2009 में ही जारी किये जा चुके हैं जिससे संशोधित नियम हस्तगत प्रकरण में लागू नहीं होता है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा भूमि का अन्यथा उपयोग लिये जाने से भूमि को बिलानाम दर्ज करने हेतु पारित आदेश यथावत रखा जावे।

हमने पत्रावली एवं उपलब्ध अभिलेखों का गहनता से अवलोकन किया। उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। ग्राम खांसा का खेड़ा, तहसील बेगूं की आराजी नम्बर 387/118ख रकबा 0.008 है. (1बिस्वा) आ. नं. 388/119ख रकबा 0.065 है. (8बिस्वा) एवं आ. नं. 389/121 रकबा 0.040 है. (5बिस्वा) किता 3 कुल रकबा 0.113 है. भूमि जैन एग्री इण्डस्ट्रीज प्रो. भागचन्द पिता हीरालाल जैन निवासी बेगूं को राजस्थान इण्डस्ट्रीयल ऐरिया अलोटमेन्ट रुल्स, 1959 के तहत 99 वर्षीय लीज पर आवंटन की गई। उक्त भूमि के अलावा श्री भागचन्द पिता हीरालाल जैन के खाते में ग्राम खांसा का खेड़ा, तहसील बेगूं की आराजी नम्बर 387/118क रकबा 0.024 है. एवं आराजी नम्बर 388/119क रकबा 0.057 है. किता 2 कुल रकबा 0.081 है. किस्म गैर मु. आबादी भी दर्ज है। औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि को अन्यथा उपयोग में लिये जाने की जांच पुनः तहसीलदार, बेगूं से करवाई गई। तहसीलदार, बेगूं ने अपने पत्रांक/राजस्व/2017/601 दिनांक 19.05.2017 से जांच रिपोर्ट प्रेषित की कि मौके पर उक्त भूमि एक ही परिसर में स्थित होकर उत्तरी पश्चिमी कोने में एक व्यवसायिक गोदाम बना हुआ है जिसका क्षेत्रफल $90 \times 30 = 2700$ वर्गफीट है एवं दक्षिणी पश्चिमी कोने में $33 \times 31 = 1023$ वर्गफीट का एक आवासीय भवन बना हुआ है। उक्त आराजी समानान्तर एवं संस्पर्शी है। दोनों भवनों के सामने स्थित भूमि पड़त पड़ी हुई है। मकान व गोदाम के ताला लगा है। दोनों के आसपास झाड़ियां उगी हुई है। मकान व गोदाम किसी उपयोग में नहीं लिया जा रहा है। मकान व गोदाम के बाहर परिसर में ठेकेदार के कोलतार के ड्रम पड़े हुए हैं जो कि सड़क निर्माण ठेकेदार के हैं। उक्त भूमि एक ही परिसर में स्थित है भूमि के चारों तरफ पक्की दीवार बनी हुई है एवं लोहे की फाटक लगी है जिसके ताला लगा है। गोदाम, मकान एवं शेष भूमि पड़त पड़ी हुई है।



तहसीलदार बेगूं की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी की आवासीय, व्यवसायिक एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित तीनों भूमियां एक ही परिसर में स्थित हैं जिसमें से आवासीय में मकान बना होना एवं व्यवसायिक में गोदाम बना होना स्पष्ट है। तहसीलदार, बेगूं ने वर्तमान में उक्त मकान एवं गोदाम किसी काम में नहीं लिया जाना बताया है किन्तु पड़त पडी हुई शेष जमीन में टेकेदार के कोलतार के ड्रम पडे हुए होना बताया है।

चूंकि व्यवसायिक एवं आवासीय रूपान्तरित भूमि में तो मकान एवं गोदाम बना होकर किसी काम में नहीं आ रहे हैं किन्तु जो शेष पड़त भूमि है वह औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है उस पर टेकेदार के कोलतार के ड्रम पडे हुए होना दर्शाया है जो कि प्रथम दृष्टया टेकेदार को किराये पर दिया जाना प्रतीत होता है। तहसीलदार, बेगूं की रिपोर्ट अनुसार चूंकि उक्त भूमियां समानान्तर एवं संस्पर्शी है जिससे इस तथ्य को नहीं टुकराया जा सकता कि जिस भाग में टेकेदार के कोलतार के ड्रम पडे हुए हैं वह औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि का भाग नहीं है। अतः उक्त तथ्य इस बात को बल देते हैं कि वर्तमान में भी विपक्षी संख्या 1 ने अपनी औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण भूमि को व्यवसायिक उद्देश्य से सड़क निर्माण के टेकेदार को कोलतार के ड्रम रखने हेतु किराए पर दी हुई है।

चूंकि पूर्व में उपखण्ड अधिकारी, बेगूं की रिपोर्ट दिनांक 18.05.2004 से विपक्षी संख्या 1 द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि पर व्यवसायिक उपयोग करने की पुष्टि हुई है एवं वर्तमान में भी टेकेदार के कोलतार के ड्रम पडे होने से उसे किराए पर दिये जाने की पुष्टि होती है साथ ही यह भी प्रमाणित होता है कि आवंटी द्वारा वर्तमान में भी औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि का मौके पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया जा रहा है, जो कि राजस्थान इण्डस्ट्रीयल ऐरिया अलोटमेंट रूल्स, 1959 के नियम 8 एवं स्वीकृत लीज की शर्त संख्या 10 का स्पष्ट उल्लंघन है।

जहां तक विपक्षी संख्या 1 के अधिवक्ता का कथन कि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 04.06.2010 से भूमि का उपयोग जिस उद्देश्य से किया जा रहा है उसी में उसका रूपान्तरण कर दिये जाने का आदेश पारित किया जावे का प्रश्न है वहां हम स्पष्ट करना चाहेंगे कि विपक्षी संख्या 1 द्वारा राजस्थान भूराजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) संशोधन नियम, 2010 के लागू होने के वर्षों पूर्व से ही औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश दिनांक 23.03.83 की लीज शर्तों का उल्लंघन करना प्रमाणित पाये जाने से ही पूर्व में विपक्षी संख्या 1 का औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन निरस्त कर भूमि बिलानाम दर्ज करने के दिनांक 13.10.2009 को आदेश दिए गए थे तथा न तो राजस्थान भूराजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) संशोधन नियम, 2010 के तहत भूमि रूपान्तरण हेतु विपक्षी संख्या 1 द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया है और न ही उक्त नियम हस्तगत प्रकरण में लागू होता है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर इस न्यायालय द्वारा पूर्व में



पारित निर्णय दिनांक 13.10.2009 से ग्राम खांसा का खेड़ा, तहसील बेगूं की आराजी नम्बर 387/118ख रकबा 0.008 है. (1बिस्वा) आ. नं. 388/119ख रकबा 0.065 है. (8बिस्वा) एवं आ. नं. 389/121 रकबा 0.040 है. (5बिस्वा) किता 3 कुल रकबा 0.113 है. (14बिस्वा) का दिनांक 23.03.83 को जैन एग्रो इण्डस्ट्रीज प्रो. श्री भागचन्द पिता हीरालाल जैन निवासी बेगूं को किया गया आवंटन निरस्त करने का आदेश यथावत रखा जाता है। तहसीलदार बेगूं उक्त भूमि को बिलानाम अंकन कर पालना से अवगत करावें।

‘निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।’



(इन्द्रजीत सिंह)