न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 85 / 2021 अपील (GCMS 2021/111)
पंजीयन दिनांक– 25 / 11 / 2021
निर्णय दिनांक– 05 / 03 / 2024

1. श्री राजेन्द्र सोनी पिता कन्हैयालाल सोनी, निवासी 419–सी, हिरणमगरी सेक्टर 11 उदयपुर।
2. श्री संदीप सोनी पिता राजेन्द्र सोनी, निवासी 419–सी, हिरणमगरी सेक्टर 11 उदयपुर।
3. श्री विजयदयाल दास गनशानी पिता दयालदास चिमनदास गनशानी, निवासी मकान नम्बर 240–ए, एन. यू. अपना नगर, गांधीधाम, कच्छ (गुजरात)

–अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर, उदयपुर।
2. महाप्रबंधक, जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1. श्री कुन्दन सोनी — अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध जिला कलक्टर, जिला उदयपुर के
आदेश क्रमांक एफ 7 ( )इन्फ्रा. / 95 / 1621–24
निर्णय दिनांक 31.05.2018

निर्णय

दिनांक 05 / 03 / 2024

- अपीलांट्स द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, जिला उदयपुर के आदेश क्रमांक एफ 7 ( )इन्फ्रा. / 95 / 1621–24

निर्णय दिनांक 31.05.2018 के विरूद्ध दिनांक 22.11.2021 को प्रार्थना पत्र धारा 05 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम राठौड़ों का गुड़ा, पटवार क्षैत्र लोयरा, भू–अभिलेख निरीक्षक क्षैत्र बडगांव, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर की आराजी संख्या 450/52 किस्म औद्योगिक के राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज फर्म मैसर्स एपेक्स एब्रेसिव्ज 92, भूपालपुरा, उदयपुर जरिये भागीदार श्री विजेन्द्र धाभाई पिता रामगोपाल धाभाई एवं अशोक मेहता पिता जगन्नाथसिंह मेहता की जगह मैसर्स एपेक्स ग्रनाईट एवं मार्बल्स, उदयपुर पंजीकृत पता 419–सी, हिरणमगरी, सेक्टर नम्बर 11, उदयपुर जरिये भागीदार श्री राजेन्द्र सोनी पिता श्री कन्हैयालाल सोनी, श्री संदीप सोनी पिता राजेन्द्र सोनी एवं श्री विजय दयालदास घनशानी के नाम दर्ज करने का आदेश प्रदान करावें। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश संख्या एफ 7 ( )इन्फ्रा./95/1621–24 निर्णय दिनांक 31.05.2018 से ओद्योगिक क्षैत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 14(1) के तहत भूमि को पुनः खातेदार के नाम पूर्ववतः मूल खातेदार विजयेन्द्र धाभाई पिता रामगोपाल धाभाई एवं अशोक मेहता पिता जगन्नाथसिंह मेहता, निवासी मेहतों का टिम्बा, उदयपुर के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज किये जाने के आदेश दिये जाने से असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई।

- उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 31.05.2018 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया हैः– ***"राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षैत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 7 के तहत***

जिलाधीश उद्योग के आदेश क्रमांक प 12/3 (3) राज. /98/868–73 दिनांक 07.04.1998 द्वारा ग्राम राठौड़ों का गुड़ा, तहसील गिर्वा हाल तहसील बड़गांव की आराजी नम्बर 450/52 रकबा 0.4300 हैक्टेयर अर्थात 1.063 एकड कृषि भूमि से अकृषि में स्थानांतरण करते हुए मैसर्स एपेक्स एब्रोसिव, उदयपुर 92 एल भूपालपुरा भागीदार विजयेन्द्र धाबाई व अशोक मेहता को एब्रोसिव बट्टी उद्योग हेतु किया गया आंवटन निरस्त किया ाता है। आवंटि द्वारा जमा कराई गई आवंटन/रूपांतरण शूल्क की राशि रिफण्ड नही जावेगी उक्त राशि राजसात होगी। उक्त भूमि खोतदारी की होकर उद्योग प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाई गई है अतः राजस्थान औद्योगिक क्षैत्र आंवटन नियम 1959 के नियम 14(1) के तहत भूमि को पुनः खातेदार के नाम पूर्ववतः मूल खातेदार विजयेन्द्र धाबाई पिता रामगोपाल धाबाई एवं अशोक मेहता पिता जगन्नाथसिंह मेहता, निवासी मेहतों का टिम्बा के नापम राजस्व रेकार्ड में दर्ज किये जाने के आदेश दिये जाते है।''

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री कुन्दन सोनी उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री मुरलीधर पालीवाल उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 2 बावजूद सूचना के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 27.02.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांट्स द्वारा प्रारंभ से उक्त भूमि पर जिस प्रयोजन के लिए भूमि रूपांतरित कराई है, उसी प्रयोजनार्थ उपयोग–उपभोग में लगातर आज तक ली जा रही है। अपीलांट्स द्वारा जानबूझकर व इरादतन किसी भी शर्त की अवहेलना नहीं की है तथा फर्म के पते में परिवर्तन एवं नये भागीदारों का नाम आदि के परिवर्तन हेतु कार्यवाही शीघ्राति–शीघ्र रेस्पोडेंट्स के यहां पर आवेदन प्रस्तुत कर प्रारंभ

कर दी व रेस्पोडेंट्स के द्वारा जो भी दस्तावेज की मांग की, वे दस्तावेजात अपीलांट्स द्वारा रेस्पोडेंट्स के यहां पर प्रस्तुत कर दिये गये। इस प्रकार फर्म के नाम परिवर्तन एवं नये भागीदारों का इन्द्राज, राजस्व अभिलेख में करने एवं रेस्पोडेंट संख्या 2 के रिकार्ड में भी उक्त परिवर्तन किये जाने हेतु कार्यवाही जारी थी वह कार्यवाही पूर्ण होने से पूर्व ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त रूपांतरण को निरस्त करने का आदेश जारी किया गया है। अपीलांट्स द्वारा जिस उद्देश्य के लिए भूमि का रूपांतरण कराया, उसी प्रयोजनार्थ भूमि का उपयोग किया जा रहा है, अन्य दीगर प्रयोजन के लिए उक्त भूमि का उपयोग नहीं किया जा रहा है। वर्तमान में भी मौके पर फर्म द्वारा उत्पादन कार्य बाजार मांग के अनुसार किया जा रहा है तथा फर्म को अपना अस्तित्व बनाये रखने हेतु बाजार मांग के अनुरूप औद्योगिक प्रयोजनार्थ कार्य किया जा रहा है। अपीलांट्स द्वारा रेस्पोडेंट्स के यहां पर नियमानुसार जो भी राशि जमा करानी होती है, वह नियमानुसार जमा कराई जाती रही है तथा इसके अलावा भी कोई राशि अपीलांट्स की ओर से कानूनी प्रावधानों के तहत देना बनती है तो वह अदा करने के लिए अपीलांट्स तैयार व तत्पर है। मात्र तकनिकी कारणों से रूपांतरण को निरस्त किया जाना न्यायसंगत नहीं है, जबकि जो भी परितर्वन फर्म में हुए है उसकी सूचना नियमानुसार रेस्पोडेंट्स के यहां पर दे दी गई, जिस पर उनके यहां पर कार्यवाही प्रारंभ कर दी गई थी। विधायिका का भी उद्देश्य औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ाने का है जिससे रोजगार के अवसर बढ़े व मांग अनुरूप उत्पादन चालू है। अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में समस्त दस्तावेजात औद्योगिक ईकाई के वर्तमान में भी चालू रहने बाबत व नाम परिवर्तन हेतु कार्यवाही चल रही थी। इस संबंध में समस्त दस्तावेजात प्रस्तुत कर दिये, लेकिन इसके बावजूद भी विद्वान परिवर्तन व उत्पादन व कंपनी के निदेशक बदल दिये जिसकी स्वीकृति नहीं ली गई, के आधार

पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन को निरस्त करने का आदेश पारित कर दिया, जबकि उक्त परिवर्तनों की सूचना अपीलांट्स द्वारा रेस्पोडेंट्स के यहां पर दे दी गई थी, जिस पर नाम परिवर्तन एवं नये भागीदारों के नाम परिवर्तन हेतु प्रक्रिया भी चालू हो गई, लेकिन इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवंटन निरस्त काने में कानूनी त्रुटि की है व भूमि मूल खातेदारान श्री विजेन्द्र धाभाई एवं अशोक मेहता के नाम राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज किये जाने के आदेश दिये हैं, जो आदेश न्याय एंव विधि के विरूद्ध है। अतः उपरोक्तानुसार अपील अपीलांट स्वीकार किया जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा दिनांक 31.05.2018 से पारित आदेश नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.05.2018 की अपील अपीलांट्स द्वारा इस न्यायालय में दिनांक 22.11.2021 को पेश की है, परंतु न्यायहित में अपीलांट के प्रार्थना पत्र तथा अखिण्डत शपथ पत्र के आधार पर मयाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

- अब हम अपील में गुणावगुण पर विवेचन करना उचित समझते है। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख से प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि फर्म द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 16.09.2013 प्रस्तुत कर फर्म का नाम परिवर्तन एवं भागीदारों के नाम दर्ज किये जाने बाबत निवेदन किया गया था, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र की जांच महाप्रबंधक जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर से करवाई गई। बाद जांच जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 16.12.2015 में स्पष्ट अंकित किया है कि ईकाई से

लीज डीड की धारा 4 की पालन के क्रम में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्रेषित किये गये थे। ईकाई द्वारा एब्रेसिव्स बट्टी के उत्पादन का स्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया था। ईकाई द्वारा लीज डीड की धारा 4 के क्रम में उत्पादन प्रारंभ करने का कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया था, ना ही पट्टा विलेख की धारा 4 की पालना सुनिश्चित की गई। ईकाई के साझेदारों ने पट्टाकर्ताओं की बिना स्वीकृति ईकाई के संगठन, नाम एवं उत्पादन में परिवर्तन किया है जो कि लीज डीड की धारा 7 का उल्लंघन है तथा उक्त रिपोर्ट के पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार, बड़गांव से भी प्रकरण में रिपोर्ट प्राप्त की गई। तहसीलदार, बड़गावं द्वारा अपनी रिपोर्ट में अवगत कराया गया कि मौके पर ग्रनाईट एवं मार्बल के रूप में उद्योग संचालित हो रहा है।

- अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न मूल लीज डीड का भी अवलोकन किया गया। मूल लीज डीड की शर्त संख्या 7 का अवलोकन किया तो पाया गया किः– "पट्टेदार पट्टाकर्ता की पूर्व लिखित सहमति के बिना पट्टा विलेख के अधिन अपने पट्टाधृति अधिकारों को न तो अदर पट्टे उप पट्टे पर देगा या नहीं बेचेगा तथा पट्टेदार को इसके द्वारा पट्टांतरित अपने पट्टाधृति अधिकार को उद्योग के जिसके लिए उक्त पट्टेदार को पट्टे पर दी गयी है विकास के लिए वित्तीय संस्था या संस्थाओं से सहायता जिसमें प्रत्यामूतियां सम्मिलित है, प्राप्त करने के प्रयोजनों के लिए ऐसी वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में समनुदेशिती करने या बंधक रखने का अधिकार होगा और उक्त वित्तीय संस्था या संस्थाऐ विधि के अधिन बंधकारों के अपने अधिकारों को प्रवत्त कराने और पट्टाधृत संपत्ति का वैध हक हस्तांतरित करवाने के लिए स्वतंत्र होगी। परंतु यह और कि पट्टेदार उसके द्वारा किन्ही वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में किये गये किसी बंधक या

समनुदेशन के बारे में ऐसे बंधक या समनुदेशन की तारीख से तीन माह की कालावधि के भीतर पट्टाकर्ता को सूचित करेगा।"

- पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहन अध्ययन किया जाने के उपरांत न्यायालय का मत है कि पट्टा विलेख की धारा–4 की पालना आवंटन ईकाई द्वारा सुनिश्चित नहीं की गई है। साथ ही ईकाई के साझेदारों ने पट्टाकर्ता की स्वीकृति बगेर ईकाई के संगठन, नाम एवं उत्पाद में परिवर्तन किया गया है, जिसका अधिकार उन्हें कतई नही था ना ही उनके द्वारा समयावधि में इसकी सूचना दी गई, जो लीज डीड की धारा–7 का स्पष्ट उल्लंघन है तथा साथ ही यह भी प्रतीत होता है कि आवंटन ईकाई द्वारा नव व्यवसाय की अमुमति लिये बिना ईकाई का नाम परिवर्तन तथा उत्पादन बदल दिया गया। कंपनी के निदेशक भी बदल दिये गये। जिसकी स्वकृति नही ली गई। लीज डीड के शर्तो के अधीन लीज डीड की शर्तो को पूर्ण नही करने के कारण लीज डीड की धारा–4 एवं धारा–7 का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है।

- अतः उपरोक्तानुसार फर्म द्वारा लीज डीड के शर्तो के अधीन लीज डीड की शर्तो को पूर्ण नही करने के कारण लीज डीड की धारा–4 एवं धारा–7 का स्पष्ट उल्लंघन करने के कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षैत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 7 के तहत जिलाधीश उद्योग के आदेश क्रमांक प 12/3 (3) राज/98/868–73 दिनांक 07.04.1998 द्वारा ग्राम राठौड़ों का गुडा, तहसील गिर्वा हाल तहसील बड़गांव की आराजी नम्बर 450/52 रकबा 0.4300 हैक्टेयर अर्थात 1.063 एकड कृषि भूमि से अकृषि में स्थानांतरण करते हुए मैसर्स एपेक्स एब्रोसिव उदयपुर 92 एल भूपालपुरा भागीदार विजयेन्द्र धाबाई व अशोक मेहता को एब्रोसिव बट्टी उद्योग हेतु किया गया आवंटन निरस्त करने तथा उक्त भूमि खातेदारी की होकर उद्योग प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाई जाने से

राजस्थान औद्योगिक क्षैत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 14(1) के तहत भूमि को पुनः खातेदार के नाम पूर्ववतः खातेदार विजयेन्द्र धाबाई पिता रामगोपाल धाबाई एवं अशोक मेहता पिता जगन्नाथसिंह मेहता, निवासी मेहता का टिम्बा, उदयपुर के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज किये जाने का जो आदेश पारित किया गया है वह उचित होकर उसमें कोई त्रुटि परिलक्षित नही होती है।

- उपरोक्त समग्र विवेचन के दृष्टिगत यह न्यायालय पाता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में कोई तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि नहीं है, अतएवं अपील अपीलांट्स सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश/निर्णय दिनांक 31.05.2018 को यथावत रखा जाता है।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर