न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–जीसीएमएस नं. 2021/332

1. छत्तीसगढ़ डिस्टीलरीज लि0 मैकलोड हाउस प्रथम तल 3 नेताजी सुभाष रोड़ कोलकाता, पश्चिम बंगाल जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता सिद्धाथ्र सिंह

––अपीलान्ट

बनाम

1. जिला कलक्टर अलवर।

––रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः–

1. श्री रोनक सिंघवी, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट की ओर से

निर्णय

दिनांकः 20.06.2023

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को नही सुना और ना ही आदेश की जानकारी अपीलान्ट को दी गई, अपीलान्ट की ओर से तिजारा में दायर किये गये दीवानी दावे में सिंचाई विभाग की ओर से दिनांक 21.09.2021 को आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र पेश किया जिसमें उल्लेख किया कि अपीलान्ट के पक्ष में जारी सम्परिवर्तन आदेश निरस्त हो चुका है, दिनांक 21.09.2021 को अपीलान्ट की ओर से तिजारा में कोई प्रतिनिधि उपस्थित नही था, अपीलान्ट का प्रतिनिधि दिनांक 19.10.201 को तिजारा में अपने वकील साहब से मुकदमें की जानकारी हेतु मिला तो दिनांक 19.10.2021 को अपीलान्ट के प्रतिनिधि को बताया कि अपीलान्ट के पक्ष में जारी सम्परिवर्तन आदेश निरस्त हो चुका है। इस प्रकार अपीलान्ट को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.10.2020 की सर्वप्रथम जानकारी उनके तिजारा में पैरवी कर रहे अधिवक्ता द्वारा दिनांक 19.10.2021 को बताये जाने पर हुई, अपीलान्ट ने दिनांक 11.11.2021 को नकल हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जो नकल दिनांक 11.11.2021 को ही प्राप्त हो गई तथा नकल लेने के बाद अन्य कागजात एकत्रित किये गये। इस प्रकार जानकारी की दिनांक 19.10.2021 से अपील अविलम्ब अन्दर मियाद न्यायालय श्रीमान् के समक्ष पेश की गई है तथा आदेश दिनांक 28.10.2020 से जानकारी की दिनांक 19.10.2021 तक का समय उक्त स्थिति में कण्डोन किये जाने योग्य है जिस हेतु अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अलग से अपील के साथ पेश किया गया है जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावें।

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट केडिया कैसल डेलॉन इण्डस्ट्रीज लि0 का गठन भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत दिनांक 15.11.1988 को हुआ था जिसका पंजीयन यू15520 डब्लूबी1988पीएलसी045554है तथा अपीलान्ट ने कम्पनी का नाम बदलकर छत्तीसगढ डिस्टीलरीज लि0 कर दिया गया जो दिनांक 21.05.2007 से प्रभावीशील है। उन्होने आगे कथन किया है कि कम्पनी द्वारा सारेखूर्द तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान में औद्योगिक पंजीयन हेतु विभिन्न पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा सन् 1994 में भूमि खरीद की थी तथा उक्त भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित कराने हेतु आवेदन किया जिस पर जिला कलक्टर अलवर के आदेश क्रमांक राजस्व/1/95/155–59 दिनांक 01.02.1995 को किया गया तथा अपीलान्ट का नाम राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज दर्ज किया जा चुका है जिस पर अपीलान्ट बतौर मालिक काबिज चला आ रहा है तथा अपीलान्ट उक्त औद्योगिक भूमि का कृषि भूमि से भिन्न अचल सम्पत्ति कर सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 01.02.1995 से लगातार जमा कराता आ रहा है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि सन् 1997–98 में अपीलान्ट पर आयकर विभाग द्वारा छापे की कार्यवाही की गई थी जिसमें अपीलान्ट के समस्त रिकार्ड आयकर विभाग द्वारा जब्त कर लिये गये थे तथा उक्त कार्यवाही के बाद से ही कम्पनी की वित्तीय स्थिति खराब होती चली गयी और दिनांक 18.09.1998 को अपीलान्ट कम्पनी को सिक इण्डस्ट्रीयल कम्पनीज एक्ट के प्रावधानों के तहत बोर्ड फोर इण्डस्ट्रीयल एण्ड फाईनेनशियल रिकन्सट्रेक्शन नई दिल्ली द्वारा बिमार ईकाई घोषित कर दिया गया, दिनांक 18.09.2014 को उक्त प्रावधानों से मुक्त होकर अपीलान्ट कम्पनी की नेट वर्थ पोजिटिव हुयी, इसी बीच माननीय स्पेशल कोर्ट सेन्ट्रल ब्यूरों ऑफ इन्वेस्टीगेशन बॉम्बे द्वारा एक अन्य प्रकरण में अपीलान्ट की उक्त सम्पत्ति को दिनांक 31.01.2006 को जा0फो0 की धारा 84 के अन्तर्गत कुर्क कर लिया गया, उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलान्ट ने सैशन कोर्ट बॉम्बे में अपील पेश की जिस पर न्यायालय के आदेश दिनांक 27.02.2014 के द्वारा अपीलान्ट की सम्पत्ति को मुक्त कर दिया गया तथा उक्त समस्त कार्यवाहियों के बाद अपीलान्ट ने जब अपनी भूमि की बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कार्य शुरू किया तो सिंचाई अभियन्ता तिजारा द्वारा दिनांक 11.06.2016 को उक्त बाउण्ड्रीवाल को बिना अपीलान्ट को सूचित किये तोड़ना शुरू कर दिया जिस पर अपीलान्ट ने माननीय सिविल न्यायाधीश तिजारा के न्यायालय में वाद दायर किया जिस वाद में जिला कलक्टर अलवर को बतौर प्रतिवादी संख्या 1 बनाया गया है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट द्वारा दायर वादसंख्या 46/0000389/2016 में न्यायालय द्वारा दिनांक 22.06.2016 को भूमि पर वादी व प्रतिवादीगण को यथावत स्थिति बनाये रखने हेतु पाबन्द किया हुआ जो आदेश आज तक प्रभाव में है, उक्त वाद में जिला कलक्टर अलवर बतौर प्रतिवादी संख्या 1 है तथा अधीनस्थ न्यायालय को उक्त तथ्यों

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

की जानकारी होने के बावजूद अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 पारित किया है जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन) नियम 1992 के तहत पारित किया है जबकि उक्त नियम राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्ष्ज्ञेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन) नियम 2007 के तहत 1992 के नियम दिनांक 05.04.2007 में विलोपित किये जा चुके है यानि 1992 के नियम प्रभावशील नही है, उक्त स्थिति में भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन) नियम 2007 क नियम 14 के अनुसार कोई भी सम्परिवर्तन आदेश का निरस्तीकरण बिना आवेदक को सुने नही किया जा सकता इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नियमों की बिना पालना किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 पारित किया है जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 को निरस्त किया जावें साथ ही अपीलान्ट द्वारा सम्परिवर्तन आदेश की अवधि बढाये जाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का स्वीकार कर सम्परिवर्तन आदेश की अवधि बढाये जाने की आज्ञा प्रदान की जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि सम्परिवर्तन आदेश दिनांक दिनांक 01.02.1995 सशर्त जारी किये गये है तथा अपीलार्थी द्वारा सम्परिवर्तन आदेश की शर्तो की पूर्ण पालना नही की गई जिसकी पुष्टि तहसीलदार तिजारा की रिपोर्ट दिनांक 06.08.2014 से भी होती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.10.2020 में किसी पकार की कानूनी गलती नही की गई। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुऐ अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुऐ विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थी की भूमि का संम्परिवर्तन आदेश दिनांक 01.02.1995 की शर्त संख्या 2 के अनुसार आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में विफल रहने पर अनुज्ञा प्रत्याहारित करली जावेंगी तथा तहसीलदार तिजारा की रिपोर्ट दिनांक 06.08.2014 के अनुसार अपीलार्थी

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

द्वारा मौके पर कोई पुख्ता निमार्ण नही है और खसरा नम्बर 590 से 617 तक सारेखुर्द बांध के पानी के भराव क्षेत्र में आते है। अपीलान्ट का यह कथन भी मानने योग्य नही है कि कलक्टर द्वारा रूपान्तरण आदेश प्रत्याहरित करने से पूर्व उन्हे सुना नही गया क्योंकि अपीलान्ट स्वयं ने वर्ष 2014 में मियाद बढाने का पत्र दिया था एवं उसी आधार पर कार्यवाही चल रही थी और उनसे कुछ दस्तावेज भी पत्र लिखकर मांगे गये थे जो उनके द्वारा दिये गये थे। अतः स्पष्ट रूप से यह कार्यवाही उनकी जानकारी में थी। अपीलार्थी का दौराने बहस कथन है कि अपीलान्ट कम्पनी की वित्तीय स्थिति खराब होने पर वर्ष 1998 में अपीलान्ट कम्पनी को सिक इण्डस्ट्रीयल कम्पनीज एक्ट के प्रावधानों के तहत बोर्ड फोर इण्डस्ट्रीयल एण्ड फाईनेनशियल रिकन्सट्रेक्शन नई दिल्ली द्वारा बीमार ईकाई घोषित कर दिया एवं स्पेशल कोर्ट सेन्ट्रल ब्यूरो ऑफ इन्वेस्टीगेशन बॉम्बे द्वारा एक अन्य प्रकरण में अपीलान्ट की सम्पत्ति दिनांक 31.01.2006 को जा0 फो0 की धारा 84 के अन्तर्गत कुर्क किया गया था परन्तु इन तथ्यों से अपीलान्ट को कोई मदद नही मिलती है क्योंकि इन परिस्थितियों से पूर्व ही 2 वर्ष की समयावधि व्यतीत हो चुकी थी एवं परिस्थितियों के मद्देनजर अपीलान्ट कम्पनी द्वारा जिला कलक्टर को मियाद बढाने हेतु कोई प्रार्थना पत्र वर्ष 2014 से पूर्व नही दिया गया और अपीलार्थी के द्वारा वर्ष 2014 में प्रार्थना पत्र दिये जाने से पूर्व 20 वर्षो की अवधि में भूमि का संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ उपयोग नही किया गया है और ना ही उक्त अवधि को बढाये जाने हेतु अपीलार्थी द्वारा किसी प्रकार का प्रार्थना पत्र ही प्रस्तुत किया गया। वैसे भी रूपान्तरण आदेश प्रत्याहरित करने पर भी अपीलान्ट कम्पनी की भूमि उसकी ही खातेदारी भूमि रहेगी एवं अपीलार्थी कम्पनी चाहे तो वह वर्तमान में भी नियमानुसार भूमि को रूपान्तरण करवाने की कार्यवाही नये सिरे से कर सकती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.08.2020 में किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नही होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.08.2020 को यथावत रखा जाता है। अपीलार्थी कम्पनी यदि अपनी भूमि का पुनः नये सिरे से संपरितर्वन कराने चाहे तो इसके लिये स्वतंत्र है।

(अन्तरसिंह नेहरा)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 20.06.2023 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

20/6/23

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।