न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस **नम्बर 2022/312**

1. मैसर्स संजय मिनरल एण्ड कैमीकल (पार्टनर श्री कैलाश चन्द गुप्ता एवं चन्द्रशेखर गुप्ता) मर्ज सी.एस. माईन्स प्रा0लि0 जरिये निदेशक चन्द्रशेखर गुप्ता एण्ड विजेन्द्र कुमार गुप्ता पंजीकृत कार्यालय 32 अल्कापुरी शोपिंग कॉम्पलेक्स अलवर–301001

——अपीलान्ट

बनाम

1. जिला कलक्टर अलवर जिला अलवर राजस्थान।

——रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम विरूद्ध आज्ञा जिला कलक्टर अलवर दिनांक 23.05.2022 आदेश क्रमांक प. 12–3(118)लीजडीड/1980/3113 दिनांक 23.05.2022 जिसके द्वारा अपीलार्थी को आवंटित साबिक खसरा नं. 2963 हाल खसरा नं. 3058 रकबा 0.35 है0 ग्राम झिरी तहसील थानागाजी का आवंटन आदेश निरस्त किये जाने के आदेश पारित किया गया।

उपस्थितः–

1. श्री राजाराम चौधरी एडवोकेट वकील अपीलांट
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 27.03.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत जिला कलक्टर अलवर के निर्णय दिनांक 23.05.2022 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है ।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम झिरी तहसील थानागाजी जिला अलवर स्थित भूमि साबिक खसरा नम्बर 2963 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा भूमि जिसके हाल खसरा नम्बर 3058 रकबा 0.35 हैक्टेयर दिनांक 04.03.1982 को मैसर्स संजय मिनरल एण्ड कैमीकल (पार्टनर श्री कैलाश चन्द गुप्ता एवं चन्द्रशेखर गुप्ता) को सशर्त औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीज पर आवंटित की गई थी। जिसकी लीज अवधि 2012 में समाप्त हो जाने से तहसीलदार थानागाजी द्वारा नवीनीकरण एवं बकाया राशि की जानकारी होने पर अपीलार्थी द्वारा नवीनीकरण हेतु आवेदन किया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा मैसर्स संजय मिनरल एण्ड कैमीकल के पक्ष में जारी सिवायचक भूमि आवंटन आदेश प.12–3(118)लीजडीड/1980/1029 दिनांक 04.03.1982 प्रत्याहत (Withdraw) करते हुये ईकाई का संचालन तत्काल प्रभाव से समाप्त करने के आदेश दिनांक 23.05.2022 को दिये गये।

3. जिला कलक्टर अलवर के उक्त निर्णय दिनांक 23.05.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट मैसर्स संजय मिनरल एण्ड कैमीकल (पार्टनर श्री कैलाश चन्द गुप्ता एवं चन्द्रशेखर गुप्ता) द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश जिला कलक्टर अलवर के निर्णय दिनांक 23.05.2022 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया । अपीलांट के योग्य अधिवक्ता व राजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गई ।

5. अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम झिरी तहसील थानागाजी जिला अलवर स्थित भूमि साबिक खसरा नम्बर 2963 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा भूमि जिसके हाल खसरा नम्बर 3058 रकबा 0.35 हैक्टेयर पर अपीलार्थी के पिता स्व. श्री गुजरमल पुत्र श्री गोपीराम गुप्ता व अन्य साझेदारों द्वारा दिनांक 01.04.1960 से राजस्थान मारबिल स्टोन इण्डस्ट्रीज के नाम से उद्योग स्थापित किया हुआ था, दिनांक 14.4.1966 को सभी साझेदारों की सहमति से उक्त उद्योग का नाम राजस्थान मारबिल स्टोन इण्डस्ट्रीज के स्थान पर गुप्ता इण्डस्ट्रीज तथा कार्यालय अलवर के बजाय खान झिरी जहां फैक्ट्री है वही रखा गया। दिनांक 29.11.1966 को साझेदारी का विघटन होने से विघटन पत्र शर्तो के अनुसार उक्त गुप्ता इण्डस्ट्रीज का मालिक अकेला साझेदार गुजरमल पुत्र गोपीराम गुप्ता ग्राम नांगलवाली तहसील थानागाजी जिला अलवर रह गया। दिनांक 13.12.1978 को गुजरमल पुत्र गोपीराम गुप्ता द्वारा उक्त कृषि आराजीयात को व्यवसायिक उपयोग हेतु जिला कलक्टर अलवर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया, बाद जांच राजस्थान भू–राजस्व (कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 1961 के अन्तर्गत कार्यवाही कर आराजीयात खसरा नम्बर 2963 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा भूमि वाके ग्राम झिरी तहसील थानागाजी को उद्योग रूपान्तरण हेतु कार्यवाही जारी की गई। दौराने कार्यवाही श्री गुजरमल का स्वर्गवास दिनांक 03.12.1979 को हो जाने के कारण उसके लड़के इस कारखाने को संजय मिनरल एण्ड केमिकल के नाम से चला रहे है। रिकार्ड में भूमि सिवायचक सरकार के नाम होने से कब्जे की जांच करवाई गई। दौराने जांच कब्जा 1960 से पूर्व उद्योग स्थापित होना, कब्जा काफी पुराना होना, निर्माण टीनशेड 01.04.1960 से पूर्व का साबित हुआ, कब्जे का इन्द्राज जमाबन्दी संवत 2025 में पूराना दर्ज है। तहसीलदार थानागाजी ने भूमि के विनियमन/आवंटन की सिफारिश करने, राजस्थान सरकार जयपुर (ग्रुप–3) के पत्र क्रमांक प–2(211) राज–13181 दिनांक 11.09.81 द्वारा राज्य सरकार स्वीकृति प्राप्त कर प्रश्नगत भूमि ग्राम झिरी तहसील थानागाजी खसरा नम्बर 2963 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा भूमि को जिला कलक्टर अलवर द्वारा अपने आदेश क्रमांक प–12–3(118)राज/80/1029 दिनांक 04.03.1982 द्वारा अपीलार्थी की फर्म संजय मिनरल एण्ड केमीकल को औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन किये जाने का आदेश पारित किया गया। उसके पश्चात् उक्त आदेश में संशोधित आदेश क्रमांक प–12–3(118) राज/80/2174 दिनांक 01.06.82 को पारित किया जाकर पूर्व में पारित आदेश दिनांक 04.03.82 के पैरा 3 के सबपैरा 1 की तृतीय पंक्ति में अंकित क्षेत्रफल 2723 वर्गगज के स्थान पर 4235 वर्ग गज तथा शास्ति राशि 680.75 पैसा के स्थान पर 1058.75 पैसा किये जाने का आदेश पारित किया गया एवं उपरोक्त आवंटन आदेश दिनांक 04.03.1982 एवं संशोधित आदेश 01.06.1982 की अनुपालना में 99 वर्ष की अवधि के लिये लीज डीड दिनांक 06.08.1982 को लिखी जाकर दिनांक 19.08.1982 को उप पंजीयक थानागाजी के यहां प्रस्तुत किया गया जिसका पंजीयन उप पंजीयक थानागाजी द्वारा पंजीकृत किया गया। पंजीकृत लीज डीड के अनुसार अपीलार्थी उपरोक्त आवंटित आराजीयात में उद्योग स्थापित कर उपयोग उपभोग करते चले आ रहे हैं। दौराने उद्योग अपीलार्थी द्वारा उद्योग के विकास हेतु अपनी फर्म संजय मिनरल एण्ड केमिकल को अपनी ही अन्य फर्म सी.एस. माईन्स प्रा०लि० में मर्ज कर लिया। मर्ज करने के पश्चात सी.एस. माईन्स प्रा०लि० के नाम से उद्योग कर राज्य सरकार को लीज राशि नियमित जमा कराते चले आ रहे हैं। वर्ष 2020 में प्रार्थी को तहसीलदार थानागाजी जिला अलवर द्वारा आज दिनांक तक बकाया राशि 14176 वसूली एवं लीज नवीनीकरण हेतु प्रेषित किया गया जो प्रार्थी को 2/10/2020 को प्राप्त होने पर प्रार्थी ने जरिये चालान संख्या 44385156 दिनांक 04.11.2020 को उक्त राशि जमा करवाकर दिनांक 04.11.2020 को ही

राजस्व अपील अधिकारी आयुक्त, जयपुर

श्रीमान जिला कलक्टर अलवर के समक्ष लीज नवीनीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया था। प्रार्थी द्वारा स्पष्ट किया गया मूल लीजडीड अन्यत्र होने एवं प्रार्थी इस विश्वास में रहने से की लीज डीड की अवधि 99 वर्ष है। समय पर नवीनीकरण नही करवा सका। जानकारी होने पर शीघ्र ही दिनांक 04.11.2020 को नवीनीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया गया एवं बकाया मद जमा करवा दिया गया। इसके उपरान्त भी अगर कोई राशि बकाया हो तो हम जमा करवाने के लिये तैयार है। तहसीलदार जी के आदेश से पटवारी झिरी मौके पर दिनांक 10.11.2021 को आये तब हमने मैसर्स सी.एस. माईन्स के आप द्वारा मांगे गये तीन वर्ष की सी.ए. द्वारा प्रमाणित बैलेन्स सीट व जी.एस.टी. रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र पटवारी जी को हमारे द्वारा उपलब्ध करवाया गया, पटवारी हल्का झिरी की मौका रिपोर्ट दिनांक 10.11.2021 की प्रमाणित प्रतिलिपि की कॉपी पत्र के साथ संलग्न है। प्रार्थी को जिला कलक्टर अलवर द्वारा पत्र क्रमांक प–12–3(118)लीजडीड/1980/33 दिनांक 03.1.2022 को प्रस्तुत कर व्यक्तिगत सुनवाई हेतु दिनांक 21.01.2022 बुलाया गया, प्रार्थी दिनांक 21.01.2022 को अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर के समक्ष उपस्थित होकर उपरोक्त वर्णित तथ्यों को प्रस्तुत कर दस्तावेजात प्रस्तुत करने के पश्चात भी विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त वर्णित तथ्यों का अवलोकन किये बिना ही अपने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.05.2022 को पारित कर मैसर्स संजय मिनरल एण्ड कैमीकल के पक्ष में जारी सिवायचक भूमि आवंटन आदेश प.12–3(118)लीजडीड/1980/1029 दिनांक 04.03.1982 प्रत्याहत (Withdraw) करते हुये ईकाई का संचालन तत्काल प्रभाव से समाप्त करने के आदेश दिनांक 23.05.2022 को दिये गये। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर का निर्णय दिनांक 23.05.2022 को निरस्त किया जाकर अपीलार्थी का आवंटन आदेश दिनांक 04.03.1982 बहाल किये जाने के आदेश प्रदान किये जावें

6. रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया है कि अपीलार्थी को भूमि विवादग्रस्त 99 वर्ष के लिये लीज पद्धति के आधार पर आवंटित की गई थी जिसका प्रति 30 वर्ष पश्चात् लीज रेन्ट की बढोतरी पर पुर्नविचार किया जाना था किन्तु अपीलार्थी द्वारा उक्त लीज रेन्ट की बढोतरी हेतु जिला कलक्टर के समक्ष निर्धारित समयावधि में कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत ही नही किया और लीज रेन्ट भी जमा नही करवाया गया जो आवंटन आदेश की शर्तों के विपरित होने से अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का पूर्ण अवसर देने के पश्चात् ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.05.2022 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की वैधानिक त्रुटि नही गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें।

7. हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड एवं साक्ष्यों के अवलोकन किया जिससे यह तथ्य निर्विवाद है कि भूमि विवादग्रस्त सिवायचक पर वर्ष 1960 से कारखाना स्थापित रहा है तथा राज्य सरकार राजस्व (ग्रुप–3) विभाग राजस्थान जयपुर के पत्र दिनांक 11.09.1981 से स्वीकृति प्राप्त होने पर जिला कलक्टर अलवर के आदेश दिनांक 04.03.1982 द्वारा उक्त भूमि का अपीलार्थी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष के लिये लीज पद्धति पर आवंटन किया गया है। प्रकरण में मुख्य विवाद लीज रेन्ट समय पर जमा नही कराना है जबकि आवंटन की शर्त संख्या 6 के अनुसार उक्त भूमि के लीज रेन्ट में बढोतरी हेतु 30 वर्ष पश्चात् अर्थात दिनांक 03.03.2012 को अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर द्वारा पुर्नविचार किया जाना था लेकिन इस सम्बन्ध किसी भी राजकीय ऐजन्सी यथा जिला कलक्टर अलवर, उपखण्ड अधिकारी, तहसीलदार, पटवारी इत्यादि द्वारा उक्त समयावधि में ना तो अपीलार्थी को कोई नोटिस दिया गया और ना ही अन्य कोई कार्यवाही की गई, और अपीलार्थी द्वारा भी इस सम्बन्ध में किसी प्रकार का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नही किया गया है बल्कि आन्तरिक लेखा जॉच दल के निरीक्षण अवधि 10/2014 के दौरान

माननीय आयुक्त
जयपुर

उक्त तथ्य सामने आने पर तहसीलदार थानागाजी द्वारा अपीलार्थी का बकाया लीज रेन्ट जमा करवाने हेतु दिनांक 12.03.2020 को पत्र जारी किया गया जिसकी पालना में अपीलार्थी द्वारा बकाया लीज रेन्ट जरिये चालान राजकोष में जमा करवाकर प्रार्थना पत्र जिला कलक्टर अलवर के समक्ष दिनांक 04.11.2020 को पेश किया गया है। तत्पश्चात् अधिनस्थ जिला कलक्टर द्वारा भी अपीलार्थी को नोटिसेज दिये गये है जिनका जवाब व साक्ष्य इत्यादि अपीलार्थी द्वारा पेश कर वस्तुस्थिति से अवगत कराया गया है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार लीज रेन्ट में बढोतरी के सम्बन्ध में गणना कर लीज रेन्ट नवीन दर तय कर बकाया लीज रेन्ट राशि एवं उस पर पैनल्टी/ब्याज इत्यादि की गणना की जाकर अपीलार्थी से वसूल की जाकर तदानुसार प्रकरण में अग्रिम विधि सम्मत कार्यवाही की जानी चाहिये थी किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही वर्ष 1960 से चालू कारखाने के 99 वर्ष के लिये लीज पर किये गये आवंटन को समाप्त किया गया है। जबकि अपीलार्थी द्वारा राजकोष में बकाया लीज राशि दिनांक 04.11.2020 को राजकोष में जमा कराई जा चुकी है। जिससे अपीलार्थी के अधिकार तो गंभीर रूप से विपरित प्रभावित हुऐ ही है साथ ही उक्त कारखाने से प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से लाभन्वित व्यक्ति, इकाई या संस्था इत्यादि भी प्रभावित होंगे। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.05.2022 न्यायिक प्रक्रिया व न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत होने से विधि सम्मत नही है। ऐसी स्थिति में अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.05.2022 को निरस्त किया जाता है एवं जिला कलक्टर अलवर का आवंटन आदेश क्रमांक प. 12–3(118) लीजडीड/1980/1029 दिनांक 04.03.1982 बहाल किया जाता है एवं जिला कलक्टर अलवर को निर्देशित किया जाता है कि शेष लीज रेन्ट की गणना कर नियमानुसार अपीलार्थी से वसूल की जावे।

(डॉ. आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 27.03.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त
जयपुर