न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएगएस संख्या 2024/373

1. ग्लोबल एक्सपोर्टस 25 एण्ड 25 ए नर्वदेश्वर नगर विस्तार मांग्यावास मानसरोवर जयपुर जरिये पार्टनर संजीव जैन पुत्र श्री मदनलाल जैन जाति जैन निवासी 1–ग–18 जवाहर नगर जयपुर ।

–अपीलांट

बनाम

1. श्री रामेश्वरलाल पुत्र ज्ञानाराम जाति गवारिया निवासी बडू तहसील परबतसर जिला नागौर ।
2. श्री राजेश गुप्ता पुत्र श्री रामकिशन गुप्ता जाति महाजन निवासी प्लाट नंबर 31 मरूधर नगर अजमेर रोड जयपुर ।
3. उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू।

–रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा–75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध आज्ञा उपखण्ड अधिकारी, दूदू जिला दूदू दिनांक 22.07.2024 क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/948 जिससे भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत् संपरिवर्तन आदेश औ0रूपा0/2014/198 दिनांक 15.01.2014 का प्रत्याहरत किया गया।

उपस्थित–

1. श्री श्याम सुन्दर खण्डेलवाल वकील अपीलान्ट
2. श्री वंशीधर बडाया रेस्पो0 1 व 2 की ओर से।
3. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक– 11.12.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू राजस्थान के निर्णय दिनांक 22.07.2024 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

2 यह कि संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 श्री रामेश्वर लाल पुत्र ज्ञानाराम जाति गवारिया की खातेदारी कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 924 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा (5184 वर्गमीटर) वाकै ग्राम दांतरी तहसील दूदू का संपरिवर्तन आदेश औ0रूपा0/2014/198 दिनांक 15.01.2014 के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था जिसको आदेश क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/948 दिनांक 22.07.2024 द्वारा प्रत्याहरित करने के आदेश दिये गये

3 उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू के उक्त निर्णय दिनांक 22.07.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट ग्लोबल एक्सपोर्टस 25 एण्ड 25 ए द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपखण्ड अधिकारी दूदू दिनांक 22.07.2024 निरस्त करते हुये राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत उक्त औद्योगिक भूमि का अवधि विस्तार किये जाने की प्रार्थना की।

4 अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5 अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस प्रस्तुत कर बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1 रामेश्वर की खातेदारी कृषि भूमि खसरा नंबर 924 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा (5184 वर्गमीटर) वाकै ग्राम दांतरी तहसील दूदू का राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत कार्यालय उपखण्ड अधिकारी दूदू के संपरिवर्तन आदेश औ०रूपा०/2014/198 दिनांक 15.1.2014 द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि को रेस्पोडेंट संख्या 2 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 27.1.2014 से बेचान कर कब्जा सभलाया गया । जिला कलक्टर दूदू के आदेश दिनांक 12.1.2024 द्वारा भू-उपयोग की अवधि दिनांक 15.1.2019 से आगामी 5 वर्ष के लिये बढाकर दिनांक 15.1.2024 तक हो गई । रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि अपीलांट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 12.1.2024 से बेचान कर कब्जा सभलाया गया । अपीलांट रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.1.2024 के दिन से ही उक्त संपरिवर्तित भूमि को औद्योगिक उपयोग मे निरंतर ले रहा है। अधीनस्थ उपखण्ड अधिकारी

संभागीय आयुक्त
जयपुर

दूदू ने वास्तविक स्थिति के विपरीत प्रस्तुत तहसीलदार रिपोर्ट के आधार पर उक्त संपरिवर्तित भूमि का औद्योगिक उपयोग न मानते हुये अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.7.2024 से संपरिवर्तन आदेश औ०रूपा0/2014/198 दिनांक 15.1.2014 को प्रत्याहरित कर दिया। अपीलांट रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 12.1.2024 के दिन से ही उक्त संपरिवर्तित भूमि को औद्योगिक उपयोग मे निरंतर ले रहा है। अपीलांट जीएसटी रजिस्टर्ड फर्म है जिसने उक्त संपरिवर्तित भूमि पर अपना कार्यालय स्थापित कर रखा है। विद्युत कनेक्शन के लिये विद्युत विभाग मे डिमाण्ड राशि जमा करा रखी है, कमरो का निर्माण करवा रखा है जिसमे अपीलाट द्वारा पत्थरो का स्टॉक, भंडारण एवं आवाजाही लगातार निर्बाध की जा रही है । इन तथ्यो को दरकिनार कर वास्तविक स्थिति की निष्पक्ष जॉच न कर अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करने मे भंयकर गलती की है जो निरस्तनीय है । क्रय दिनांक से ही अपीलाट द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि को औद्योगिक उपयोग किया जा रहा है । सक्षम प्राधिकारी द्वारा कानूनन भू–उपयोग की अवधि और बढाई जानी चाहिये थी जो नही बढा कर अधीनस्थ न्यायालय ने संपरिवर्तन आदेश को मनमर्जी से प्रत्याहरित कर दिया गया। प्रकरण मे धारा 42 बी राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1956 को कोई उल्लघंन नही हुआ है क्योंकि रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के मध्य दिनांक 02.1.2014 को कोई बेचान इकरार नही हुआ । संपरिवर्तन के बाद भूमि रेस्पोडेंट संख्या 2 को बेची गई व रेस्पोडेंट सख्या 2 ने अपीलांट को अवधि विस्तार के बाद ही जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान की है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना सभी तथ्यों की जॉच एवं अवलोकन किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एव विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अत: अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू 25.10.2021 निरस्त करते हुये राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत उक्त औद्योगिक भूमि का अवधि विस्तार किया जावे।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पोडेण्ट संख्या 01 ने अपनी खातेदारी कृषि भूमि स्थित खसरा नं. 924 रकबा 2 बीघा 1 बीसवा, ग्राम दांतरी, तहसील दूदू, जिला जयपुर को औद्योगिक संपरिवर्तित उपयोग हेतु प्रार्थना पत्र उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला जयपुर के यहां प्रस्तुत किया गया था जिस पर कार्यालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला जयपुर ने नियमों के अन्तर्गत दिनांक 15.01.2014 को जरिये संपरिवर्तन आदेश से प्रार्थी की उक्त भूमि में रकबा 5184 वर्गमीटर भूमि का भू उपयोग

संभागीय आयुक्त
जयपुर

औद्योगिक प्रयोजनार्थ मार्बल कटिंग हेतु कर दिया गया । रेस्पोडेण्ट संख्या 1 ने दिनांक 27.01.2014 को विक्रय करने की मंशा से रेस्पोडेण्ट संख्या 2 को औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि का बेचान दिनांक 27.01.2014 को विक्रय प्रतिफल की राशि 15,00,000/– रूपये जरिये चैक से प्राप्त कर औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि का कब्जा संभलवाया। रेस्पोडेण्ट संख्या 01 को संपरिवर्तित भूमि का सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल रेस्पोडेण्ट संख्या 02 से प्राप्त हो चुका है। तत्पश्चात् रेस्पोडेण्ट संख्या 2 द्वारा संपरिवर्तित भूमि का बेचान अपीलांट को दिनांक 12.01.2024 को विक्रय प्रतिफल की राशि 9405000/– रूपये प्राप्त कर कब्जा संभलवा दिया गया। न्यायालय के द्वारा उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू आदेश दिनांक 22.07.2024 क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/948 को निरस्त किया जाने व उक्त औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि की अवधि एक्सटेंसन किये जाने में प्रार्थी को कोई आपत्ति नहीं है।

7. रेस्पो0 संख्या 3 ने जवाब अपील में अंकित किया है कि प्रकरण में तहसीलदार दूदू की मौका रिपोर्ट अनुसार सपरिवर्तित भूमि का विहित प्रयोजनार्थ उपयोग विदित नहीं होने एवं श्रीमान अति0 निबन्धक (वित्त एवं लेखा) राजस्व मण्डल राज0 अजमेर के अ0शा0पत्र दिनांक 23.01.2024 द्वारा महालेखाकार राज0 जयपुर द्वारा तथ्यात्मक विवरण पत्र 2022–23 में उल्लेखित प्रकरण में धारा 42(बी) का उल्लंखन होने के संबंध में श्रीमान जिला कलक्टर दूदू द्वारा आक्षेपित प्रकरण में कार्यवाही की पालना में कार्यालय के आदेश क्रमांक संपरिवर्तन/2024/948–949 दिनांक 22.07.2024 राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत कार्यालय हाजा द्वारा जारी संपरितवर्तन आदेश औ0रूपा0/2014/198 दिनांक 15.01.2014 को प्रत्याहरित किया गया है। प्रकरण में की गयी समस्त कार्यवाही राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के वर्णित नियमों के अनुसार ही की गयी है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज करने की कृपा करें।

8. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.07.2024 यह उल्लेख करते हुये जारी किया गया है कि " क्रेता ने दस्तावेज उपलब्ध कराए, हालांकि क्रेता ने सद्भावी क्रेता के रूप में भूमि क्रय

संभागीय आयुक्त
जयपुर

की है किन्तु श्रीमान जिला कलक्टर महोदय के पत्रांक 18 बी(17)2018/औद्योगिक (अवधि विस्तार)/दूदू/2358 दिनांक 29.05.2024 द्वारा प्रश्नगत आराजीयात का कालावधि में विहित उपयोग नहीं करने के कारण, राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत् कार्यवाही करने हेतु आदेशित किया गया है, अतः नियमानुसार आदेश तैयार कर पेश करें।"

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किये गए उपर्युक्त आदेश के अवलोकन मात्र से ही यह स्पष्ट है कि उक्त आदेश जारी करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजो का ना तो अवलोकन किया गया है तथा ना ही कोई न्यायिक विवेचन किया गया है। जिला कलक्टर के पत्र का हवाला देते हुये बिना कोई न्यायिक विवेक का उपयोग किए अपीलाधीन नॉन स्पीकिंग आदेश पारित किया गया है जो विधि की दृष्टि में न्यायिक आदेश की श्रेणी में नहीं आता है तथा प्रथम दृष्टया ही अपास्त किये जाने योग्य है। अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रस्तुत अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि:- अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूद जिला दूदू का अपीलाधीन आदेश क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/948 दिनांक 22.07.2024 अपास्त किया जाता है तथा पूर्व सपरिवर्तन आदेश क्रमांक औ0रूपा0/2014/198 दिनांक 15.01.2014 बहाल रखा जाता है।

(रश्मि गुप्ता) आयुक्त
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 11.12.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर