न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1299

1. शिवराज कुन्डू पुत्र श्री जिले सिंह, जाति जाट, निवासी 158, सेक्टर 14, रोहतक–हरियाणा, हाल पता 6ए/1 बी.डी.जी.2, हिबीस्कूस अपार्टमेन्ट एस.एस.ग्रुप, सेक्टर 50, गुडगांवा हरियाणा 122001 जरिये मुख्तयारआम इकबाल सिंह पुत्र श्री करतार सिंह, जाति जाट उम्र करीब 52 साल निवासी 448/5, प्रेम नगर केम्पाकोला एजेन्सी के पास टोहाना, तहसील टोहना, जिला फतेहबाद, हरियाणा

––अपीलान्ट

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलकटर, अलवर।
2. अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रथम अलवर, राजस्थान।

रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–

1. श्री जगदीश सतीजा, अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से
2. श्री गणपत सिंह नरूका, रेस्पोडेन्ट की ओर से

दिनांकः 26.11.2025

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक प.12–3(113) राजस्व/2010/8781 दिनांक 25.11.2022 जिसके द्वारा अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र दिनांक 14.09.2022 निरस्त कर संपरिवर्तन आदेश संख्या 2715 दिनांक 24.03.2011 को प्रत्याहारित (विड्रो) किया गया बमुराद मंसुखी उक्त आदेश एवं स्वीकार किये जानें अपील अपीलान्ट तथा संपरिवर्तन आदेश को बढ़वाये जाने हेतु भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि अपीलान्ट शिवराज कुन्डू ने अपनी आराजी खसरा नम्बर 262 रकबा 0.72 हैक्टयर यानि 7200 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 264/1366 रकबा 0.60 हैक्टयर में से 0.48 हैक्टयर यानि 4800 वर्गमीटर किता 2 कुल रकबा 1.20 हैक्टयर यानि 12,000 वर्गमीटर वाके ग्राम मानकी तहसील रामगढ़ (हाल तहसील नौगांवा) जिला अलवर को औधोगिक प्रयोजनार्थ (क्रेशर) हेतु संपरिवर्तन कराने के लिये जिला कलक्टर अलवर के यहॉ निर्धारित प्रारूप में दिनांक 19.07.2010 को आवेदन पत्र पेश किया था, जिस पर नियमानुसार कार्यवाही अमल में लाते हुए उपरोक्त आराजी में से 12,000 वर्गमीटर भूमि को औधौगिक प्रयोजनार्थ (क्रेशर) हेतु संपरिवर्तन किय जाने के आदेश क्रमांक प.राज/भू.रू.()10/2715 दिनांक 24.03.2011 पारित किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि उपरोक्त संपरिवर्तन आदेश की शर्तो में से एक शर्त संख्या 2 यह थी कि 'यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की दिनांक से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजनन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहारित करली जावेंगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया प्रीमीयम धन समवृहत हो जायेगा। उन्होंने आगे कथन किया है कि उपरोक्त संपरिवर्तन आदेश के बाद अपीलान्ट को प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से क्रेशर स्थापित करने के लिऐ मंजूरी लेना आवश्यक है, जिसके लिए अपीलान्ट ने आवेदन भी कर दिया किन्तु विभाग द्वारा आवश्यक मंजूरी प्रदान नही की गई जिस कारण अपीलान्ट ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 जिला कलक्टर अलवर के यहॉ एक प्रार्थना पत्र दिनांक 21.12.2012 को प्रस्तुत कर निवेदन किया कि संपरिवर्तन आदेश की कालावधि बढ़ाने की कृपा करे, जिस पर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

Scanned with OKEN Scanner

अपीलान्ट को यह कहा गया कि कालावधि बढाने के सम्बन्ध में जो भी आदेश होगा, आपको अवगत करा दिया जावेगा किन्तु अपीलान्ट को उपरोक्त प्रार्थना पत्र पेश करने के बाद आज तक रेस्पोडेन्ट द्वारा किसी तरह की कोई सूचना नही दी गई। इसके बाद जब काफी समय तक अपीलान्ट के उक्त प्रार्थना पत्र पर कार्यवाही बाबत किसी तरह की सूचना नही मिली तथा अपीलान्ट के काफी चक्कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के कार्यालय में लगाये किन्तु अपीलान्ट को किसी तरह की जानकारी नही दी गई तथा सम्बन्धित क्लर्क ने कहा कि आप पुनः प्रार्थना पत्र पेश कर दो तो अपीलान्ट ने दिनांक 14.09.2022 को पुनः संपरिवर्तन आदेश की अविध बढवाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया व यह भी निवेदन किया कि यदि इस सम्बन्ध में कोई विलम्ब शुल्क हो तो वह भी अपीलान्ट जमा कराने को तैयार है। इस पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने तहसीलदार नौगांवा से मौका रिपोर्ट तलब की तथा तहसीलदार नौगांवा ने पटवारी हल्का को भेजकर मौका रिपोर्ट तलब की तथा मौका रिपोर्ट दिनांक 29.09.2022 प्राप्त होने पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट को कानूनी प्रक्रिया का पालन करते हुए तथा बिना कोई सुनवाई का अवसर दिये न्याय के सुस्थापित सिद्धान्तों के खिलाफ गलत एवं मनमाने तरीके पर दिनांक 25.11.2022 को अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र दिनांक 14.09.2022 निरस्त कर संपरिवर्तमन आदेश संख्या 2715 दिनांक 24.03.20211 को प्रत्याहृत (विड्रो) करने का अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.11.2022 पारित कर दिये, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.11.2022 अपीलान्ट को बिना सुनवाई का अवसर दिये पारित किया गया है, जिसकी जानकारी अपीलान्ट को दिनांक 22.02.2023 को हुई जिस पर अपीलान्ट ने उसी दिन नकल हेतु आवेदन पत्र पेश किया, जो नकल दिनांक 14.03.2023 को प्राप्त हुई। इसके बाद अपीलान्ट ने अपने वकील साहब से सम्पर्क कर कानूनी सलाह मशवरा किया। तत्पश्चात् यह अपील जानकारी की दिनांक 22.02.2023 से मामुलन अन्दर अवधि न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई है तथा विलमब के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अलग से प्रस्तुत किया गया है, जो उपरोक्त तथ्यों के आधार पर स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावें।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश में यह अंकित किया गया है कि अपीलान्ट ने संपरिवर्तन आदेश की अवधि को बढ़ाने हेतु आवेदन किया, जो खारिज किया जाकर आवेदक को पत्रांक 5241 दिनांक 22.05.2013 के द्वारा सूचित किया जा चुका है जबकि अपीलान्ट को कथित पत्रांक 5241 दिनांक 22.05.2013 कभी प्राप्त ही नही हुआ। अपीलाट के पूर्व आवेदन पत्र को मनमाने तरीके पर अपीलान्ट को बिना सुने खारिज कर दिया गया। यद्यपि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा केवल अपीलान्ट के पूर्व आवेदन पत्र को खारिज किया है, संपरिवर्तन आदेश के बाबत किसी तरह का आदेश पारित नही किया गया जैसा कि आदेश दिनांक 22.05.2013 से स्पष्ट है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि वास्तविकता यह है कि अपीलान्ट द्वारा संपरिवर्तन आदेश के बाद प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड अलवर से मौके पर क्रेशर स्थापित करने हेतु मंजूरी के लिए आवेदन किया गया क्योंकि प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड की मंजूरी के बिना क्रेशर स्थापित नही किया जा सकता है किन्तु अपीलन्ट के आवेदन पत्र पर सम्बन्धित विभाग द्वारा किसी तरह की कार्यवाही नही की गई। जिस कारण से अपीलान्ट उधोग को स्थापित करने में मजबूर रहा है अन्यथा इसमें अपीलान्ट की कोई बदयांति किसी तरह की नही रही है। उन्होने आगे कथन किया है कि संपरिवर्तन आदेश के बाद अपीलान्ट क्रेशर लगाने के लिए एकदम तैयार व तत्पर था किन्तु मैटीरियल की उपलब्धता नजर नही आ रही थी तथा लम्बे समय तक यही स्थिति बनी रही। इस दौरान दो ढाई वर्ष तो कोविड–19 के कारण लॉकडाउन रहा जिसमें तमाम प्रकार के कारोबार व उधोग लगभग बंद हो गये थे। जिस कारण भी अपीलान्ट क्रेशर स्थापित नही कर पाया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि वर्ष 2021 में खान विभाग द्वारा ऑक्शन के जरिये लगभग 30–35 खनन लीज प्रदान की गई है, जिससे माल की उपलब्धता की उम्मीद नजर आने

P.T.O.

Scanned with OKEN Scanner

लगा तो अपीलान्ट ने दिनांक 14.09.2022 को संपरिवर्तन आदेश की कालावधि बढाने के लिऐ रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के यहॉ प्रार्थना पत्र पेश कर दिया था किन्तु रेस्पाडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट का आवेदन पत्र मनमाने तरीके पर अपीलान्ट को बिना कोई सुनवाई अवसर दिये खारिज कर संपरिवर्तन आदेश को विड्रो कर लिया है, जो आदेश विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पाडेन्ट संख्या 1 ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि अपीलान्ट द्वारा क्रेशर स्थापित करने से राज्य/केन्द्र सरकार को अच्छी रेवन्यू प्राप्त होगी। इसलिये राज्यहित में व न्यायहित में अपीलान्ट के संपरिवर्तन आदेश की कालावधि का बढ़ाया जाना चाहिये था। राज्य सरकार द्वारा उधोगों के बढ़ाने की मंशा से तथा बेरोजगार युवाओं को रोजगार मिले। इसलिये उधोग स्थापित हेतु अवधि समाप्ति के पश्चात् भी नरमी का रूख अपनाते हुए नोटिफिकेशन नम्बर एफ 6(26) रेव./2014/33 दिनांक 06.10.2016 को जारी करते हुए उधोग/क्रेशर स्थापित करने हेतु अवधि समाप्ति के बाद कभी भी मियाद बढ़ाने के लिऐ आवेदन कर नवीनीकरण कराया जा सकता है किन्तु जिला कलक्टर अलवर द्वारा राज्य सरकार के द्वारा जारी नोटिफिकेशन पर कोई ध्यान नही दिया तथा अपने विवेक का इस्तेमाल न करते हुए विधि विरूद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो निरस्त होने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट न कथन किया है कि अपीलान्ट ने संपरिवर्तन आदेश के बाद अपनी संपरिवर्तितशुदा भूमि का किसी अन्य कार्य के लिऐ उपयोग नही किया है क्योंकि अपीलान्ट इसी उम्मीद में रहा कि जल्दी ही स्थितियॉ अनुकूल हो जायेंगी और अपीलान्ट अपना क्रेशर स्थापित कर लेगा किन्तु स्थितियॉ अनुकूल होने के बजाये लगातार प्रतिकूल होती चली गयी। इसलिये निर्धारित अवधि में क्रेशर स्थापित न किये जाने मे अपीलान्ट की कोई बदयांति व लापरवाही किसी तरह की नही रही है। उन्होने कथन किया है कि अपीलान्ट की संपरिवर्तन राशि (कनवर्जन चार्ज की प्रीमियम) आज भी राज्य सरकार मे जमा है तथा अपीलान्ट नियमानुसार नवीनीकरण हेत विलम्ब शुल्क व अन्य चार्जेज भी जमा कराने को तैयार है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर जिला कलक्टर अलवर का अपीलाधीन आदेश दिनांक क्रमांक प. 12-3(113)राजस्व/2010/8781 दिनांक 25.11.2022 जिसके द्वारा अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र दिनांक 14.09.2022 निरस्त कर संपरिवर्तन आदेश संख्या 2715 दिनांक 24.03.2011 प्रत्याहृत (विड्रो) किया गया, को निरस्त फरमाया जावें तथा अपीलान्ट का उक्त संपरिवर्तन आदेश बहाल फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि अपीलार्थी के आवेदन पर जिला कलक्टर कार्यालय के आदेश संख्या 2715 दिनांक 24.03.2011 के द्वारा ग्राम मानकी पंचायत चौमा तहसील रामगढ की आराजी खसरा नम्बर 262 रकबा 0.72 हैक्टयर 264/1366 रकबा 0.48 हैक्टयर किता 2 रकबा 1.20 हैक्टयर भूमि का औधौगिक प्रयोजनार्थ (क्रेशर) हेतु संपरिवर्तन किया गया था तथा निर्धारित अवधि में भू उपयोग नही करने के कारण खातेदार ने पुनः अवधि बढाने हेतु आवेदन किया, जो खारिज किया जाकर अपीलार्थी को सुचित किया जा चुका है तथा अपीलार्थी द्वारा दिनांक 14.09.2022 को पुनः 10 वर्ष पश्चात् बिना किसी औचित्य के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.03.2011 की अवधि बढाने हेतु प्रस्तुत अपीलार्थी के आवेदन पर कोई कार्यवाही न्यायोचित नही होने से अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.11.2022 पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। अपर न्यायालयो की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें विलम्ब से प्रस्तुत अपीलें/प्रार्थना पत्रादि के प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए व प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारण के तथ्य के मद्देनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलार्थी का

भूमिक अधिकारी
जयपुर

P.T.O.

Scanned with OKEN Scanner

प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि अपीलार्थी की ओर से संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.03.2011 की समयावधि बढाने हेतु दिनांक 21.12.2012 को अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसे जिला कलक्टर अलवर के पत्र दिनांक 22.05.2013 के द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में पर्याप्त कारण नही होने के कारण आवेदन पत्र दिनांक 21.12.2012 निरस्त किया गया है जबकि भू संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 14 के उप नियम 4 में प्रावधित है कि "(provided that if any person fail to use of land for such converted purpose within the period stipulated above, then the period may be extended by the collector for next five years on payment of twenty five percent amount of the coversion charges prevailing at the time of extention of such land by him. if the land is not used for the said non-agricultural purpose within such extended period the converion order shall be withdrawn;)

Provided further that an opportunity of being heard shall be given before passing an order of withrawal of conversion order and forfeitutre of the conversion charges. उपरोक्तानुसार प्रावधित प्रावधानों के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.11.2022 के द्वारा संपरिवर्तन आदेश 2715 दिनांक 24.03.2011 को प्रत्याहारित (विड्रो) किया गया है, जो न्याय के प्राकृतिक एवं नैसर्गिक सिद्वान्तों एवं संपरिवर्तन नियम 2007 के प्रावधानों अनुकूल नही होने के कारण प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 8781 दिनांक 25.11.2022 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के अनुसरण में सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर संपरिवर्तन नियम 2007 में प्रावधित प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 26.11.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

Scanned with OKEN Scanner