न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी– डॉ. प्रतिभा सिंह, आई.ए.एस.

राजस्व प्रथम अपील संख्या 790/2025

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
मैसर्स माजीसा फूड इण्डस्ट्रीज एण्ड मार्केटिंग, गुडामालानी, बाडमेर जरिये प्रोपराईटर श्री मदनलाल पुत्र शंकरलाल जैन, निवासी– रेन बसेरा के पीछे, जटियों का नया बास, बाड़मेर।		1. राज. सरकार जरिये जिला कलेक्टर, बाडमेर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा पारित आदेश क्रमांक प.12 (3) (417) राजस्व/2005/3314 दिनांक 26.04.2022 के द्वारा अपीलान्ट को किये गये भूमि आवंटन को निरस्त करने का आदेश पारित किया गया।

उपस्थिति

1. श्री हरिसिंह कच्छवाह, अधिवक्ता, अपीलाण्टस् की ओर से।
2. श्री नवलसिंह दहिया, अधिवक्ता, रेस्पोडेण्ट की ओर से।

:: **निर्णय** ::

दिनांकः 14 अक्टूबर, 2025

1. अपील पत्रावली में अंकित तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि मैसर्स माजीसा फूड इण्डस्ट्रीज एण्ड मार्केटिंग, गुडामालानी, बाडमेर को अपीलान्ट के द्वारा जिला कलेक्टर, बाड़मेर के समक्ष प्रस्तुत किये गये आवेदन दिनांक 14.12.2005 के अनुसार उद्योग स्थापित करने हेतु ग्राम गुड़ामालानी के ख0सं0 1859/1683 किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित में रकबा 01.00 बीघा भूमि गेहूं का आटा उत्पादन, प्रोसेस व पैकिंग, बेसन उत्पादन व पैकिंग तथा मसाला पिसाई व पैकिंग उद्योग हेतु औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन राज0 भू–राजस्व अधिनियम (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) 1959 के तहत जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा दिनांक 4.1.2006 को किया गया था। उक्त भूमि का पट्टा विलेख भी दिनांक 4.8.2006 को निष्पादित किया गया है। उक्त आवंटन आदेश को अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर, बाडमेर द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 के द्वारा निरस्त कर दिया गया। उक्त अपीलाधीन

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

आदेश दिनांक 26.04.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 10.06.2022 को प्रस्तुत की गई है।

2. पक्षकारान के विद्वान अधिवक्तागण उपस्थित है। बहस उभय पक्षकारान् की सुनी गई। अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुये यह कथन किया कि मैसर्स माजीसा फूड इण्डस्ट्रीज एण्ड मार्केटिंग, गुडामालानी, बाडमेर को अपीलान्ट के द्वारा जिला कलेक्टर, बाड़मेर के समक्ष प्रस्तुत किये गये आवेदन दिनांक 14.12.2005 के अनुसार उद्योग स्थापित करने हेतु ग्राम गुड़ामालानी के ख0सं0 1859/1683 किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित में रकबा 01.00 बीघा भूमि गेहूं का आटा उत्पादन, प्रोसेस व पैकिंग, बेसन उत्पादन व पैकिंग तथा मसाला पिसाई व पैकिंग उद्योग हेतु औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन राज0 भू–राजस्व अधिनियम (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) 1959 के तहत जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा दिनांक 4.1.2006 को किया गया था। उक्त भूमि का पट्टा विलेख भी दिनांक 4.8.2006 को पंजीकृत करवाते हुए निष्पादित किया गया है।

3. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट के पड़ौसी खातेदार के द्वारा अतिक्रमण किये जाने के कारण उत्पादन प्रारम्भ नहीं करवाया जा सका, जिसके लिये अपीलान्ट के द्वारा एक आवेदन रेस्पोडेन्ट जिला कलेक्टर, बाडमेर को प्रेषित किया गया, जिस पर रेस्पोडेन्ट जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा अपीलान्ट फर्म को 06 माह की अवधि बढाने के आदेश दिनांक 29.3.2010 को पारित किये गये, जिस पर अपीलान्ट के द्वारा उक्त आवंटित भूमि पर उद्योग में उत्पादन करना शुरू कर दिया गया है जिसके लिये अपीलान्ट के द्वारा अपने उद्योग के संचालन के लिये अपने व्यापार के लिये सीसी लिमिट के लिये बैंक से आवेदन करके सीसी लिमिट 2, 50,000 रूपये दी बाड़मेर सेन्ट्रल को–ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड बाड़मेर से प्राप्त की गई है जो कि बैंक के द्वारा उद्योग चलने के आधार पर दी गई थी। इसके बाद अपीलान्ट द्वारा अपने व्यापार को बढ़ाने के लिये ट्रेड मार्क भी प्राप्त कर लिया गया, जिसके नम्बर दिनांक 28.12.2015 को जारी किये गये। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट के द्वारा दिनांक 29.3.2010 को 6 माह का समय दिये जाने पर अपीलान्ट ने अपने उद्योग का उत्पादन प्रारम्भ कर दिया था जो कि अपीलान्ट के द्वारा निरन्तर किया जा रहा है।

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

4. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट के उद्योग के संचालन की जानकारी रेस्पोडेन्ट कार्यालय को ज्ञात है तथा रेस्पोडेन्ट के द्वारा किराया प्राप्त किया जा रहा है। अपीलान्ट फर्म के आस–पास के उद्योग संचालकों को जिला कलेक्टर द्वारा निरस्त किये जाने बाबत आदेश जारी किया तथा उसकी तहरीर पटवारी हल्का के द्वारा भी जारी की गई तथा कब्जा प्राप्त करना चाहा, लेकिन अपीलान्ट को कोई ऐसा आदेश अथवा पटवारी के कब्जा प्राप्त किये जाने के बाबत तहरीर जारी नहीं की गई, जिस पर स्वयं अपीलान्ट के द्वारा जिला कलेक्टर कार्यालय में जाकर अपनी आवंटित भूमि भूखण्ड की पत्रावली का पता किया गया, तब अपीलान्ट को ज्ञात हुआ कि दिनांक 26.4.2022 के अपीलाधीन आदेश के जरिये भूमि का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इससे पूर्व उक्त आवंटन आदेश के निरस्त होने की जानकारी अपीलान्ट को नहीं रही है तथा उक्त आदेश के बाद भी अपीलान्ट से कब्जा प्राप्त किये जाने बाबत तहरीर जारी नहीं की गई है। अपीलान्ट को अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.4.2022 के द्वारा आवंटन निरस्त किये जाने से पूर्व सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया है और बिना सुनवाई का अवसर दिये और अपना पक्ष रखे जाने का अवसर दिये बिना ही तथा उनको जानकारी दिये बिना ही आवंटन आदेश को निरस्त कर दिया गया है।

5. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट को उक्त आवंटन निरस्त किये जाने की जानकारी होते ही रेस्पोडेन्ट कार्यालय के समक्ष तमाम सही स्थिति स्पष्ट करते हुए प्रार्थना पत्र दिनांक पेश किया गया तथा आदेश की प्रति प्राप्त किये जाने हेतु आवेदन पेश किया गया तब प्रतिलिपि दिनांक 8.6.2022 को प्राप्त हुई। तब अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से यह जानकारी हुई कि आवंटन आदेश की शर्त संख्या 08 की पालना नहीं किये जाने के आधार पर आवंटन आदेश को निरस्त कर दिया गया है। उक्त अपीलाधीन आदेश अपील के तथ्यों, परिस्थितियों, विधि एवं संचिका पर उपलब्ध सामग्री एवं पक्षकारों के मध्य आवंटन आदेश की पालना में निष्पादित की गई लीज डीड की शर्तो के पूर्णतया विपरित होने से अपास्त किये जाने योग्य है। पंजीबद्ध लीज डीड में जो शर्ते अंकित रहती है वे ही भविष्य में प्रभावित रहती है तथा आवंटन की शर्ते लीज डीड में समाहित हो चुकी है आवंटन के पश्चात पक्षकारो के मध्य जो अनुबंध हुआ है उसमें यदि आवंटन के आदेश की शर्त नहीं की है तो उसका कोई प्रभाव नहीं रहता है और आवंटन की

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

शर्ते समाप्त हो जाती है। अपीलान्ट के द्वारा दिनांक 29.3.2010 को विधिवत रूप से उद्योग में उत्पादन की अवधि 2 से 6 माह बढाये जाने हेतु अनुमति प्राप्त की गई थी और उत्पादन चालू भी कर दिया गया था तथा विद्युत सम्बन्ध भी लगाया गया था और सीसी लिमिट भी बैंक के द्वारा स्वीकृत की गई थी, ऐसे में प्रथम दृष्टया प्रमाणित होता है कि उत्पादन किया जा रहा था लेकिन जिला कलेक्टर महोदय ने अपनी मनमर्जी से अपीलान्ट की अनुपस्थिति में अपीलान्ट के उद्योग को देखकर आवंटन निरस्त कर दिया जो गलत होने से निरस्त करने योग्य है।

6. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट फर्म के पडौसी खातेदार के द्वारा अतिक्रमण किये जाने के कारण उत्पादन प्रारम्भ नहीं करवाया जा सका था, जिसके सम्बन्ध में अपीलान्ट ने जिला कलेक्टर के समक्ष एक प्रार्थना पत्र भी प्रेषित किया था। अपीलान्ट के आवंटन आदेश को निरस्त किये जाने से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर भी प्रदान नहीं किया गया है और अपना पक्ष रखे जाने का भी कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के पूर्णतया प्रतिकूल होने तथा विधि में उसका कोई महत्व नहीं होने से कायम रखे जाने योग्य नहीं है। अपीलान्ट को अपनी उक्त सम्पति में लगी मशीनरी से हाथ धोना पड़ा है। अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्टस के मध्य निष्पादित लीजडीड जो कि रजिस्टर्ड दस्तावेज है जिनकी शर्तो की पालना नहीं किये जाने पर सक्षम न्यायालय में लीज डीड की शर्ता की अवहेलना को साबित किये अथवा बिना साबित किये बगैर एक पक्षकार यूनिलेटरल दस्तावेज को निरस्त नहीं कर सकता है। मौजूदा मामले में ऐसा जाहिर होता है कि जिला कलेक्टर महोदय ने जिला स्तरीय विवाद एवं शिकायत निवारण बैठक में प्रस्तुत कोई निरीक्षण रिपोर्ट और उस शिकायत के आधार पर बिना कोई नोटिस दिये आवंटन निरस्त किया है जिसका कोई अधिकार जिला कलेक्टर को नहीं होने से अपीलान्ट की अपील को स्वीकार किया जाकर जिला कलेक्टर, बाड़मेर के द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.4.2022 को निरस्त किया जाना कानूनी रूप से उचित होने से निरस्त किया जावें एवं आवंटन आदेश को बहाल किया जावें।

7. प्रत्युतर में रेस्पोडेन्ट की ओर से उपस्थित राजकीय विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि जिला कलेक्टर महोदय, बाड़मेर ने अपीलान्ट के पक्ष में औद्योगिक प्रयोजनार्थ किये गये भूमि आवंटन आदेश दिनांक 4.1.2006 को आवंटन की शर्त संख्या 8 के अनुसार जिस उद्योग

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

लगाने हेतु भूमि आवंटित की गई है, उसकी स्थापना आदेश जारी होने की तिथी से दो वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण कर उद्योग प्रारम्भ नहीं किये जाने के आधार पर तथा उद्योग की स्थापना हेतु अवधि विस्तार हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किये जाने के आधार उक्त आवंटन आदेश को निरस्त किये जाने बाबत जो अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 पारित किया है, वो विधि के अनुकूल एवं उचित होने से यथावत रखा जावे एवं अपीलान्ट की अपील खारिज की जावें।

8. हमने विद्वान अधिवक्ताओं के द्वारा की गई बहस पर गहनता से चिन्तन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनता से बगौर अवलोकन किया गया, जिससे यह पाया गया है कि अपीलान्ट मैसर्स माजीसा फूड इण्डस्ट्रीज एण्ड मार्केटिंग, गुडामालानी, बाडमेर को उनके द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 14.12.2005 के अनुसार उद्योग स्थापित करने हेतु ग्राम गुड़ामालानी के ख0सं0 1859/1683 किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित में रकबा 01.00 बीघा भूमि गेहूं का आटा उत्पादन, प्रोसेस व पैकिंग, बेसन उत्पादन व पैकिंग तथा मसाला पिसाई व पैकिंग उद्योग हेतु औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन राज0 भू–राजस्व अधिनियम (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) 1959 के तहत जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा दिनांक 4.1.2006 को किया गया था। उक्त आवंटन के पश्चात उक्त भूमि का पट्टा विलेख अपीलान्ट एवं विभाग के मध्य दिनांक 4.8.2006 को निष्पादित किया गया है। अपीलान्ट के पक्ष में किये गये उक्त भूमि आवंटन आदेश को जिला कलेक्टर, बाडमेर ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 को पारित करते हुए उद्योग हेतु किये गये भूमि आवंटन की शर्त संख्या 8 के अनुसार जिस उद्योग लगाने हेतु भूमि आवंटित की गई है, उसकी स्थापना आदेश जारी होने की तिथी से दो वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण कर उद्योग प्रारम्भ नहीं किये जाने के आधार पर तथा उद्योग की स्थापना हेतु अवधि विस्तार हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किये जाने के आधार पर उक्त आवंटन आदेश को निरस्त किया गया है।

9. अपीलान्ट ने उक्त भूमि आवंटन आदेश को निरस्त कर दिये जाने बाबत जो अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 को पारित किया है, उसके सम्बन्ध में यह आपत्ति की गई है कि उन्हें अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपना पक्ष रखे जाने, साक्ष्य/दस्तावेज पेश किये जाने तथा सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया गया। अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

4.8.2006 को 01.00 बीघा भूमि उद्योग स्थापित किये जाने हेतु आवंटन किया गया, तत्पश्चात अपीलान्ट के द्वारा 06 माह की अवधि बढाये जाने हेतु दिनांक 29.03.2010 के प्रार्थना पत्र के द्वारा आवेदन किया गया जिस पर महाप्रबन्धक उद्योग केन्द्र बाडमेर ने अपने पत्रांक 3059–58 दिनांक 29.03.2010 के द्वारा उक्त अवधि को 06 माह (सितम्बर, 2010) तक बढाई गई, जिसके अनुमोदन हेतु जिला कलेक्टर, बाड़मेर को प्रति पृष्ठांकित की गई है। इसके अतिरिक्त अपीलान्ट फर्म ने उन्हें आवंटित 01.00 बीघा भूमि उद्योग हेतु पर्याप्त नहीं होने से 4.00 बीघा भूमि अतिरिक्त आवंटन किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 14.08.2006 पेश किया गया जिसके सम्बन्ध में महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, बाड़मेर द्वारा उनके पत्रांक 3987 दिनांक 30.12.2006 के द्वारा जिला कलेक्टर, बाड़मेर को अनुशंषा की गई है परन्तु उक्त अनुशंषा के सम्बन्ध में जिला कलेक्टर, बाड़मेर के द्वारा किसी प्रकार का निर्णय लिया जाना उनकी पत्रावली में नहीं पाया गया है।

10. इसके अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में वर्ष 2010 की गई मौका जॉच रिपोर्ट के आधार पर भूमि पर उद्योग के संचालन नहीं होने के कारण अपीलान्ट को दिनांक 8.7.2010 को नोटिस जारी कर उनका स्पष्टीकरण चाहा गया जिसके सम्बन्ध में अपीलान्ट ने अपना जवाब दिनांक 17.8.2010 को जिला कलेक्टर, बाड़मेर को प्रस्तुत किया गया है जिसमें उद्योग का संचालन होना बताया गया है। तत्पश्चात ग्राम गुड़ामालानी में स्थापित अपीलान्ट फर्म एवं अन्य फर्म का वर्ष 2021 में मौके की जॉच कराये जाने पर अपीलान्ट फर्म का संचालन बन्द होना दर्शाया गया है। उक्त मौका जॉच रिपोर्ट जिला कलेक्टर कार्यालय को प्राप्त हो जाने के उपरान्त मौका रिपोर्ट के सम्बन्ध में अपीलान्ट फर्म को अपना पक्ष रखे जाने हेतु किसी प्रकार का नोटिस जारी किया गया हो, ऐसा अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में संलग्न नहीं पाया गया है। वर्ष 2021 में हुई मौका जॉच रिपोर्ट जिला कलेक्टर, बाड़मेर कार्यालय में दिनांक 09.04.2021 को प्राप्त होने के उपरान्त वर्ष 2022 में अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 को पारित करते हुए अपीलान्ट फर्म को भूमि के किये गये आवंटन को निरस्त किया गया है। इस अवधि के दौरान जिला कलेक्टर, बाड़मेर कार्यालय की ओर से क्या कार्यवाही सम्पादित की गई अथवा नहीं की गई, इसका भी कोई उल्लेख पत्रावली पर मौजूद नहीं है। इससे स्पष्ट प्रकट होता है कि अपीलान्ट फर्म को भूमि आवंटन के आदेश दिनांक 4.01.2006 को निरस्त किये जाने के सम्बन्ध में अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

2022 को जारी किये जाने से पूर्व उनका पक्ष रखे जाने, सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान नहीं किया गया है जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों एवं विधि के अनुकूल नहीं होने से उचित नहीं ठहराया जा सकता है। इस प्रकार उल्लेखित समस्त तथ्यों के आधार पर अपीलान्ट की अपील आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने योग्य पाई जाती है तथा प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु जिला कलेक्टर, बाड़मेर को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

11. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलांट की अपील को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर जिला कलेक्टर, बाडमेर के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.04.2022 को निरस्त करते हुए प्रकरण जिला कलेक्टर, बाड़मेर को इन दिशा–निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलान्ट को उनका पक्ष रखे जाने तथा सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिये जाने के उपरान्त नये सिरे से पुनः यथोचित आदेश पारित करें। निर्णय आज दिनांक 14 अक्टूबर, 2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 प्रतिभा सिंह)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर