न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰

प्रकरण संख्या 57 / 2012 (उदयपुर आर्डर)

मै॰ वृन्दावन मिनरल्स प्रताप मार्केट, कॉटन मिल्स रोड, प्रताप नगर, उदयपुर जरिये प्रोपराईटर दीपक मित्तल पिता श्री रामचन्द्र जी अग्रवाल

..... अपीलान्ट

बनाम

सरकार जरिये भूमिधारी तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राज. भू–राजस्व
अधिनियम – 1956 विरूद्ध आदेश जिला
कलक्टर, उदयपुर दिनांक 27–08–2012
क्रमांक एफ–5(16)प्लॉटस ई॰ए॰ / 69–70

———/———

उपस्थित :– 1– श्री सुशील कोठारी अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 29–11–2017**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश में वर्णितानुसार क्षेत्रीय सहायक निदेशक उद्योग एवं नागरिक पूर्ति विभाग उदयपुर द्वारा दिनांक 04–07–1969 को श्री विजयसिंह झाला प्रापराईटर प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज उदयपुर को ग्राम बेड़वास के आराजी नंबर 983 में से 3 एकड़ भूमि का औद्योगिक प्रयोजन नियतन का प्रस्ताव निदेशक उद्योग विभाग को प्रेषित किया गया। निदेशालय उद्योग विभाग द्वारा अपने पत्र दिनांक 07–01–1970 से उक्त 3 एकड़ भूमि सोपस्टोन पीसने का उद्योग स्थापित करने हेतु मैसर्स प्रापराईटर प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज को राजस्थान इण्डस्ट्रीयल एरिया अलोटमेन्ट रूल्स 1959 के तहत आवंटन किये जाने की स्वीकृति प्रदान की। उक्त इकाई की लीज डीड का पंजीयन दिनांक 01–02–1971 को कराया गया।

अधिनस्थ न्यायालय के पत्र दिनांक 12–03–1980 से आवंटित भूमि की मौका रिपोर्ट तहसीलदार से मंगवाई गयी, जिस पर तहसीलदार गिर्वा ने अपने पत्र दिनांक 11–04–1980 से रिपोर्ट प्रेषित की कि आराजी नंबर 983 रकबा 19 बीघा 17 बिस्वा भूमि नन्दा पिता गुमाना, लाल पिता गुमाना डांगी 7/9, में आनन्द कुमार एण्ड कम्पनी 106 बापू बाजार उदयपुर 2/9 के नाम खातेदारी हक से दर्ज है। मौके पर आनन्द कुमार एण्ड कम्पनी व प्रताप मिलरल्स की बिल्डिंग बनी हुई है। आनन्द कुमार की उक्त भूमि पर फैक्ट्री चालू है। मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज का आवंटित भूमि का न तो राजस्व अभिलेख में अंकन है एवं न ही इकाई द्वारा लीज रेन्ट एवं विकास शुल्क जमा कराया गया है। मैसर्स अरविन्द मिलरल्स इण्डस्ट्रीज ने संयुक्त निदेशक जिला उद्योग केन्द्र को एक पत्र दिनांक 12–07–1991 को प्रस्तुत कर मैसर्स प्रताप मिलरल्स को आवंटित भूमि में से 3000 वर्गमीटर भूमि की सब लीज स्वीकृति प्रदान करने का निवेदन किया, जिस पर जिलाधीश (उद्योग) उदयपुर द्वारा दिनांक 17–09–1991 आदेश जारी कर 3 एकड़ में से 30,000 वर्गफीट भूमि मैसर्स अरविन्द मिलरल्स इण्डस्ट्रीज को सब लीज पर लिये जाने की स्वीकृति प्रदान कर दी, जबकि राजस्थान भू–राजस्व औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 9 के अनुसार उप विभाजन होने से राज्य सरकार से स्वीकृति ली जाना अपेक्षित था, लो इस मामले में नहीं ली गयी है। इस प्रकार सक्षम स्वीकृति के बिना भी मूल लीज डीड कार्यालय की स्वीकृति के बिना सीधे ही प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज द्वारा अरविन्द मिनरल्स इण्डस्ट्रीज के पक्ष में निष्पादित कर उप पंजीयक द्वारा पंजीयन कर दिया गया है, जबकि नियम 9 के परन्तुक द्वितीय अनुसार इस हेतु राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक थी एवं लीज डीड भी शेष अवधि के लिए राज्य सरकार की ओर से ही जारी की जानी चाहिए थी।

मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज द्वारा एक आवेदन दिनांक 30–05–2001 को प्रस्तुत कर आवंटित शेष भूमि विक्रय की अनुमति हेतु निवेदन किया गया है, जिस पर अधिनस्थ न्यायालय के पत्र दिनांक 06–07–2001 से इकाई की अवशेष भूमि की मौके की वस्तु स्थिति की रिपोर्ट तहसीलदार गिर्वा से मंगवाई गयी। तहसीलदार गिर्वा ने अपने पत्र दिनांक 03–08–2001 से रिपोर्ट पेश कि की साबिक आराजी नंबर 983 के हाल नंबर 1792 से 1798 किता 7 रकबा 4.2350 हैक्टर भूमि में श्री

विजयसिंह पिता उदयसिंह झाला के बजाय विरासत से उसके वारिसों के नाम एवं मैसर्स सालिगराम, प्रेमसुख एण्ड कम्पनी फतहपुरा उदयपुर के नाम 35/216 हिस्सा दर्ज है। उक्त भूमि में से 3 एकड़ भूमि मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज को आवंटित हुई है मगर मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज का नाम रेकार्ड में दर्ज नहीं है न ही लीज कायम हुई है, मौके पर स्टोन फैक्ट्री चालू है। इस प्रकार इकाई के नाम आदेश दिनांक 07–01–1970 से प्रदत नियतन स्वीकृति अनुसार भूमि का राजस्व अभिलेख में अंकन ही नहीं हुआ है। तहसीलदार गिर्वा ने दिनांक 05–03–2003 को एक अन्य रिपोर्ट प्रेषित कर प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन एवं कृषि भूमि को सम्मिलित करते हुए समय–समय पर हुए अन्तरणों के कारण राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद किये जाने में समस्या आना अवगत कराया गया।

मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज ने पुनः दिनांक 02–05–2005 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर इकाई की मशीनरी बहुत पुरानी होने व टिन शेड जर्जर हालत में होने से युनिट काफी वर्षो से बन्द पड़ी होने एवं इकाई को चलाने में असमर्थ होना बताते हुए इकाई को आवंटित भूमि में से शेष भूमि की लीज वृन्दावन मिनरल्स के नाम हस्तान्तरण करने की अनुमति चाही। प्रार्थी इकाई स्वयं ने इकाई काफी समय से बन्द होना बताया, जिससे स्पष्ट है कि इकाई आवंटित भूमि का निरन्तर आवंटन प्रयोजन उपयोग में लेने में असफल रही है। महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र ने अपने पत्र दिनांक 15–06–2005 से रिपोर्ट प्रेषित की जिसके अनुसार मैसर्स प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज ने इकाई को वृन्दावन मिनरल्स इण्डस्ट्रीज को ठेके पर चलाने के लिए दी। महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र की उक्त रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी/इकाई द्वारा सक्षम स्वीकृति से पूर्व ही वृन्दावन मिनरल्स को विक्रय कर दिये जाने की पुष्टि हो जाती है।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 30–07–2005 द्वारा इकाई को आवंटित भूमि में से शेष 0.3529 हैक्टर भूमि (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 9 के प्रथम परन्तुक के प्रावधानों के अन्तर्गत मैसर्स वृन्दावन मिनरल्स उदयपुर को लीज शुल्क का 50 प्रतिशत बढ़ाकर शेष लीज अवधि के लिए पूर्व शर्तो अनुसार हस्तान्तरण की अनुमति प्रदान की गयी। उक्त दिनांक 30–07–2005 की पालना में जारी संशोधित लीज डीड का मैसर्स

वृन्दावन मिनरल्स द्वारा पंजीयन भी निर्धारित अवधि में एवं अत तक नहीं कराया है, जबकि आदेश जारी होने के तीन माह के अन्दर लीजडीड का निष्पादन एवं पजीयन कराना आवश्यक था। महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा उनके पत्र दिनांक 08–04–2010 से मैसर्स वृन्दावन मिनरल्स से पूरक पट्टा विलेख की प्रति प्रस्तुत करने के जारी सूचना पत्र के पश्चात् इकाई द्वारा महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र को लीजडीड बनवाने का प्रार्थना पत्र दिनांक 19–04–2010 को प्रस्तुत किया। महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा पूरक पट्टा विलेख की पंजीयन स्वीकृति हेतु प्रस्तावित किया गया। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर से प्राप्त प्रस्ताव पर प्रकरण का परीक्षण किया तो 4 अनियमितताऐं होना बताया। (जिनका विवरण आगे दिया जा रहा है)

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मैसर्स प्रताप मिनरल्स, मैसर्स अरविन्द मिनरल्स एवं मैसर्स वृन्दावन मिनरल्स को दिनांक 16–07–2012 को व्यक्तिगत सुनवाई हेतु दिनांक 29–06–2012 के लिए नोटिस जारी किये तथा आवंटी संस्था के उपस्थित नहीं होने का अंकन किया। इसी दौरान दिनांक 20–07–2012 को सुबोध कोठारी प्रो. अरविन्द मिनरल्स एवं दीपक मित्तल प्रो. वृन्दावन मिनरल्स द्वारा अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन) उदयपुर के यहां प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली के रेकार्ड का अवलोकन करने के बाद अपीलान्ट आवंटी संस्था की अनुपस्थिति में निम्नानुसार आदेश पारित किया गया :–

''अतः निदेशक उद्योग एवं नागरिक रसद विभाग के आदेश दिनांक 07–01–1970 से मैसर्स प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज उदयपुर के नाम ग्राम बेड़वास की खसरा संख्या 983 रकबा 3 एकड़ भूमि नियतन आदेश तथा जिलाधीश (उद्योग) उदयपुर के आदेश दिनांक 17–09–1991 से खसरा संख्या 983 रकबा 3 एकड़ में से 30,000/– वर्गफिटी भूमि का मैसर्स अरविन्द मिनरल्स इण्डस्ट्रीज उदयपुर को जारी सब लीज स्वीकृति एवं कार्यालय के आदेश दिनांक 30–07–2005 से मौजा बेड़वास के आराजी नंबर 1792 से 1798 कुल किता 7 रकबा 4.2350 हैक्टर में से मैसर्स प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज उदयपुर के नाम 1/12 हिस्सा अर्थात 0.3529 हैक्टर भूमि का मैसर्स वृन्दावन मिनरल्स उदयपुर को किया गया हस्तान्तरण

निरस्त घोषित किया जाता है। मैसर्स प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज उदयपुर के पक्ष में दिनांक 11–01–1971 को जारी लीजडीड जिसका पंजीयन उपपंजीयक उदयपुर के यहां दिनांक 09–02–1971 को किया गया है, के बिन्दु संख्या 4(X) में यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि किसी भी शर्त के उल्लंघन की दशा में यह भूमि लीजकर्ता (Lessor) को वापिस हो जायेगी। लीज की इस शर्त से लीजगृहिता (Lessees) भी पर्णतया सहमत हुआ है तथा सहमति पश्चात् इस पर अपने हस्ताक्षर कर स्वयं के खर्चे पर पंजीकृत कराया है। अतः यह भूमि अन्य से अतिरिक्त इस शर्त के अनुसार भी राज्य पक्ष में निहित होने योग्य होने से तहसीलदार गिर्वा को आदेश दिया जाता है कि भूमि राजस्व अभिलेख में सरकार के नाम दर्ज कर कब्जाराज लेवे तथा पालना रिपोर्ट प्रस्तुत करें।''

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 27–08–2012 से रूष्ट होकर अपीलान्ट मैसर्स वृन्दावन मिनरल्स द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 03–09–2012 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट राज्य सरकार जरिये तहसीलदार भूमिधारी गिर्वा को नोटिस जारी किये जाने पर उनकी ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

इसी दौरान अपीलान्ट आवंटी संस्था द्वारा इस न्यायालय में आदेश 41 नियम 27 का एक आवेदन प्रस्तुत निम्नानुसार दस्तावेज प्रस्तुत कर उन्हें रेकार्ड पर लिये जानी की अनुमति चाही :–

1. विद्युत बिल माह सितम्बर 2017 (असल)
2. विद्युत बिल माह अगस्त 2017 (असल)
3. विद्युत बिल माह जुलाई 2017 (असल)
4. विद्युत बिल माह जून 2017 (असल)
5. विद्युत बिल माह मई 2017 (असल)
6. विद्युत बिल माह सितम्बर 2014 (असल)
7. विद्युत बिल माह अगस्त 2014 (असल)
8. विद्युत बिल माह अक्टूबर 2015 (असल)
9. विद्युत बिल माह दिसम्बर 2015 (असल)
10. विद्युत बिल माह नवम्बर 2016 (असल)

11. विद्युत बिल माह अक्टूबर 2016 (असल)
12. संयुक्त निदेशक उद्योग के पत्र की छाया प्रति दिनांक 17–06–2013

इस न्यायालय द्वारा दिनांक 13–12–2017 को उक्त दस्तावेज रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा दी गयी तथा रिबिटल में राजकीय अभिभाषक को दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने का अवसर दिया गया, परन्तु आदेश दिनांक तक उनके द्वारा रिबिटल में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। दौराने बहस वकील अपीलान्ट में अपील मीमों में ही वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराया एवं अधिनस्थ न्यायालय के आदेश को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट ने प्रमुख उजर यह लिया है कि विवादित आराजी नंबर 983 रकबा 19 बीघा 10 बिस्वा जो नन्दा पिता गुमाना जी डांगी एवं माना पिता गुमाना जी डांगी के निजी खातेदारी की थी, मे से 5 बीघा 7 बिस्वा भूमि एवं 5 बीघा भूमि मूल खातेदारों ने विजयसिंह पिता उदयसिंह जी झाला को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से हस्तान्तरित कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, जिसके औद्योगिक रूपान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर उद्योग विभाग जयपुर द्वारा सोप स्टोन यूनिट स्थापित करने हेतु दिनांक 07–01–1970 को आवंटन की स्वीकृति दी गयी एवं उसके बाद विधिवत लीजडीड प्रत्यर्थी राज्य सरकार की ओर से दिनांक 310–01–1971 को जारी की गयी, जिसका पंजीयन दिनांक 01–02–1971 को किया गया। इसके बाद मूल आवंटी मैसर्स प्रताप मिनरल्स द्वारा आवंटित भूमि पर औद्योगिक इकाई स्थापित की गयी जो लगातार 1991 तक चली एवं इसके बाद वर्ष 1991 में मैसर्स प्रताप मिनरल्स द्वारा अपनी निजी खातेदारी भूमि में से 30,000 वर्गफिट भूमि को लीजडीड की शर्त संख्या 4 (vii) के तहत हस्तान्तरण की स्वीकृति चाही जो तत्कालीन जिला कलक्टर उद्योग द्वारा दिनांक 17–09–1991 को जारी की गयी, जिसके पश्चात् मूल आवंटी द्वारा 30,000 वर्गफिट भूमि का हस्तान्तरण मैसर्स अरविन्द मिल्स को किया गया, जिस पर

भी सोप स्टोन पीसने की इकाई स्थापित है। शेष भूमि पर मैसर्स प्रताप मिनरल्स यथावत चलती रही।

मूल आवंटी द्वारा वर्ष 2005 में मैसर्स प्रताप मिनरल्स को आर्थिक परेशानी व अन्य कारणों से चलाने में असमर्थता व्यक्त करते हुए उद्योग विभाग से इसे हस्तान्तरित करने की स्वीकृति चाही, जिस पर तत्कालीन जिला कलक्टर उद्योग द्वारा अपने आदेश दिनांक 30–07–2005 द्वारा मैसर्स प्रताप मिनरल्स को आवंटित भूमि में से शेष भूमि अर्थात 1991 में मैसर्स अरविन्द मिल्स को हस्तान्तरित भूमि में से शेष बची भूमि जिस पर मैसर्स प्रताप मिनरल्स की यूनिट स्थापित थी, को औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के तहत लीज राशि में 50 प्रतिशत वृद्धि करते हुए शेष लीज अवधि हेतु हस्तान्तरण करने की अनुमति प्रदान की, जिसकी पालना में संशोधित लीजडीड राजस्थान के राज्यपाल की आरे से अपीलान्ट के नाम निष्पादित कर दी गयी, जिसके पंजीयन का दायित्व प्रत्यर्थी राज्य सरकार पर था, परन्तु तत्समय उक्त क्षेत्र की औद्योगिक दरे निर्धारित नहीं होने से उद्योग विभाग द्वारा तत्काली पंजीयन नहीं कराया गया, जबकि अपीलान्ट इस हेतु निरन्तर उद्योग विभाग से आग्रह करता रहा। यद्यपि अपीलान्ट के पक्ष में जारी लीजडीड का पंजीयन नहीं हुआ परन्तु राजस्व रेकार्ड में अपीलान्ट का नाम दर्ज नहीं किया गया एवं प्रत्यर्थी के प्रतिनिधि प्रतिवर्ष लीज राशि अपीलान्ट से प्राप्त करते रहे, जिसकी रसीद प्रत्यर्थी द्वारा अपीलान्ट के नाम जारी की गयी। इतना ही नहीं दिनांक 08–04–2010 को लीज की शर्तो के तहत एक पत्र महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा अपीलान्ट को प्रेषित कर लीज को 30 वर्ष पूरे हो जाने से लीज राशि 25 प्रतिशत बढ़ाने हेतु सूचित किया गया। इस प्रकार प्रत्यर्थी राज्य सरकार एवं उनके प्रतिनिधि अपीलान्ट को विधिवत लेसी मानते हुए कार्य करते रहे एवं अपीलान्ट ने भी लेसी होने के नाते पुरानी यूनिट को चालू किया। इसके बाद नया भवन एवं नया शेड बनाया एवं करीब 80,00,000/– रूपये की लागत से नयी मशीनरी स्थापित की एवं वर्तमान में भी अपीलान्ट की यूनिट चालू होकर उसके सोप स्टोन ग्राइन्डिंग का कार्य हो रहा है एवं कई नियमित एवं कैजूयल कर्मचारी इसमें कार्यरत हैं, जिनकी नियमित ई.एस.आई. राशि जमा होती रही है। अपीलान्ट की फैक्ट्री निरन्तर चालू है, जिसकी पुष्टि विद्युत बिलों से भी होती है।

अपीलान्ट द्वारा लीज डीड के पंजीयन हेतु पुनः प्रत्यर्थी से आग्रह किया तो बजाय लीज डीड का पंजीयन कराने के अधिनस्थ न्यायालय ने 1970 में राज्य सरकार के स्थानान्तरण आदेश दिनांक 17–09–1991 को जिला कलक्टर (उद्योग) द्वारा जारी आदेश एवं 30–07–2005 के जिला कलक्टर (उद्योग) के आदेश को बगैर अपीलान्ट को समुचित सुनवाई का अवसर दिये अत्यधिक जल्दबाजी में आवंटन निरस्त कर दिया। दिनांक 16–07–2012 को पेशी पर उपस्थित होने का नोटिस अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वारा जारी किया गया, जिस पर प्रार्थी 11:30 बजे स्वयं जिला कलक्टर कार्यालय में उपस्थित हुआ तो जिलाधीश महोदय को राजकीय कार्य से बाहर जाना बताया एवं पेशी हेतु लंच बाद आने को कहा, जिस पर प्रार्थी पुनः 3:00 बजे कलेक्टर कार्यालय गया तो जिला कलक्टर को राजकीय कार्य से सलुम्बर जाना बताया। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट के प्रकरण में सुनवाई का अवसर समाप्त किये जाने एवं पत्रावली निर्णय हेतु दिनांक 24–07–2012 को नियत किये जाने का कोई समुचित आधार नहीं था, जबकि उक्त दिनांक को नियत समस्त पत्रावलियों में पेशी बदली गयी है।

दिनांक 07–01–1970 का आदेश जिसके द्वारा निजी खातेदारी भूमि को निदेशक उद्योग एवं नागरिक रसद विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा औद्योगिक रूपान्तरण के आदेश दिये गये हैं, उसे निरस्त करने का अधिकार जिला कलक्टर को नहीं था। दिनांक 17–09–1991 को तत्कालीन जिला कलेक्टर उद्योग द्वारा हस्तान्तरण की स्वीकृति दी गयी है, इसके उपरान्त ही हस्तान्तरण की विधिक स्वीकृति राज्य सरकार के प्रतिनिधि द्वारा जारी की गयी, जिसमें उप विभाजन की स्वीकृति विवक्षित (Implied) थी, जिसे 21 वर्ष पश्चात् नये अधिकारी द्वारा निरस्त किये जाने का कोई आधार एवं क्षेत्राधिकार नहीं था। यदि कोई अनियमितता हुई थी तो उससे प्रकरण की मेरिट्स प्रभावित नहीं होती है, जिससे 1991 में अधिकारी द्वारा जारी आदेश को पश्चातवर्ती अधिकारी द्वारा निरस्त किये जाने का कोई औचित्य नहीं था।

अपीलान्ट को मैसर्स प्रताप मिनरल्स द्वारा शेष भूमि का विधिवत राज्य सरकार के प्रतिनिधि जिला कलक्टर उदयपुर की सहमति से हस्तान्तरण हुआ जो कि लीज की शर्त संख्या 4 (vii) के अनुसार पूर्णतया सही था एवं इसकी पालना में लीजडीड भी अपीलान्ट के पक्ष में सरकार द्वारा निष्पादित

की गयी तथा इसके बाद आदेश की पालना में 50 प्रतिशत की वृद्धि की गयी जो कि राज्य सरकार के प्रतिनिधि द्वारा प्रतिवर्ष अपीलान्ट से प्राप्त कर रसीद जारी की जा रही है। ऐसी स्थिति में दिनांक 30–07–2005 के पूर्व अपने अधिकारी के आदेश को निरस्त करने का अधिनस्थ न्यायालय को कोई अधिकार नहीं था। अपीलान्ट से प्रतिवर्ष लीज राशि वसूल की गयी एवं लीज की शर्तो के अनुसार 30 वर्ष पूर्ण होने पर लीज राशि में 25 प्रतिशत वृद्धि हेतु नोटिस भी राज्य सरकार के प्रतिनिधि महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा दिनांक 80–04–2010 को जारी किया गया। इस प्रकार राज्य सरकार व उनके प्रतिनिधि ने आदेश दिनांक 30–07–2005 को वैध मानते हुए समस्त कार्यवाही की एवं अपीलान्ट ने भी उक्त आदेश को वैध व सही मानते हुए फैक्ट्री में नये शेड, नयी मशीनरी व नये भवन का निर्माण कराया व लाखों रूपये लगाकर उद्योग संचालित किया, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने पूर्वाग्रहों से ग्रसित होकर अपने पूर्व अधिकारी के आदेश को अनियमित बताकर निरस्त करने में भूल की है।

अधिनस्थ न्यायालय ने कथित निर्णय में यह मानने में तथ्यात्मक भूल की है कि अपीलान्ट के पक्ष में शेष अवधि हेतु विधिवत् लीज जिसका निष्पादन नहीं हुआ है, जबकि राजस्थान के राज्यपाल की ओर से जनरल मैनेजर जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा दिनांक 19–04–2006 को लीजडीड अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित की गयी एवं इसके पंजीयन का दायित्व भी उक्त प्रतिनिधि का था जो अपीलान्ट के बार–बार आग्रह करने पर भी पूर्ण नहीं किया गया। अधिनस्थ न्यायालय ने 42 वर्ष पुराने आदेश को निरस्त करने से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया है, न ही वांछित दस्तावेज ही उपलब्ध कराये गये। यदि इस प्रकार के आदेशों को यथावत रखा गया तो आम जनता का राज्य सरकार एवं उनके प्रतिनिधियों द्वारा की गयी कार्यवाहियों से विश्वास उठ जायेगा एवं उद्योग की स्थापना कर उसे संचालित करना अंसभव हो जायेगा, जिससे न्यायिक में उक्त आदेश निरस्त किया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट के पूर्वाधिकारी प्रताप मिनरल्स को उद्योग हेतु आवंटित भूमि बिलानाम राजकीय भूमि नहीं होकर निजी खातेदारी की भूमि थी जिसे औद्योगिक आवंटन/रूपान्तरण निरस्त किये जाने पर भी राज्य सरकार के नाम दर्ज नहीं की जाकर पुनः खातेदार के नाम ही दर्ज की जा सकती थी। इस बाबत् नियम 13 में स्पष्ट प्रावधान

होने के बावजूद भूमि को राज्य सरकार के नाम दर्ज करने का अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश दिया गया है, वह त्रुटि पूर्ण है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में आवंटी संस्था को वर्ष 1970 में भूमि आवंटित की एवं वर्ष 1971 से निजी खातेदार द्वारा भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण के राज्य सरकार के आदेश एवं उक्त आदेशों के बाद सक्षम अधिकारियों द्वारा हस्तान्तरण की स्वीकृति देने के बाद वर्ष 2010 में अर्थात आवंटन के करीब 40 वर्ष बाद निजी खातेदार की भूमि के सन्दर्भ में नियमानुसार 4 अनियमितताऐं प्रमुख रूप से बताई हैं :–

1. प्रार्थी श्री विजयसिंह प्रो. मैसर्स प्रताप मिलरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज द्वारा ग्राम बेड़वास तहसील गिर्वा की खसरा संख्या 983 में से 6 बीघा भूमि श्री नन्दा पिता गुमाना डांगी निवासी खेमपुरा से अपंजीकृत दस्तावेज से खरीदी गयी। विधिवत समर्पण पत्र राजस्व विभाग को प्रस्तुत नहीं हुआ एवं न ही राजस्व विभाग से राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम, 1959 के तहत उद्योग प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हुआ।
2. अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर उद्योग एवं नागरिक रसद विभाग द्वारा सीधे ही नियतन किया गया एवं उद्योग विभाग द्वारा सीधे ही इस भूमि की लीजडीड दिनांक 11–01–1971 को जारी कर दी गयी।
3. प्रताप मिनरल्स को आवंटित भूमि में से कार्यालय के आदेश क्रमांक 5927–31 दिनांक 17–09–1991 से सब लीज हस्तान्तरण स्वीकृति प्रदान की गयी किन्तु राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम, 1959 के नियम 9 परन्तुक द्वितीय के अनुसार उप विभाजन होने से राज्य सरकार की स्वीकृति अपेक्षित थी। जो नहीं ली गयी है।
4. प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज ने पूर्वोक्त अरविन्द मिनरल्स को हस्तान्तरण अनुसार लीजडीड सीधे उद्योग विभाग द्वारा जारी कर दी गयी एवं इसका पंजीकरण नहीं करने एवं पंजीकरण अवधि निकल जाने से पुनः मामला इस कार्यालय को प्राप्त हुआ।

उक्त अनियमितताओं के संदर्भ में सर्वाधिक महत्वपूर्ण दस्तावेज राज्य स्तर पर आयुक्त उद्योग विभाग के यहां से प्रकरण का परीक्षण कर उसकी

प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत की गयी है। उक्त जांच रिपोर्ट में संयुक्त निदेशक उद्योग विभाग द्वारा जो जांच रिपोर्ट की गयी है, उसमें जिला कलक्टर के आदेश को निरस्त किये जाने का विस्तृत विवरण दिया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो पहला बिन्दु उठाया गया है उसके सन्दर्भ में राज्य सरकार द्वारा तत्समय सरकार स्तर से आवंटन आदेश जारी हुआ है तथा भूमि निजी खातेदार की होकर क्रय की गयी है। उक्त दस्तावेज अपंजीकृत होने का साक्ष्य नहीं है, समर्पण पत्र राज्य सरकार को प्रेषित नहीं हुआ था तो इस बाबत् राज्य सरकार स्तर से रूपान्तरण/आवंटन आदेश होने के 40 वर्षो बाद अब इस औपचारिक आधार पर विचारण किये जाने का कोई औचित्य नहीं है तथा राजस्व विभाग से उक्त भूमि का 1959 के नियमों के तहत रूपान्तरण नहीं हुआ है, यह भी मान्य नहीं है, क्योंकि राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण का आदेश अधिनस्थ न्यायालय के ही आदेशानुसार निदेशक उद्योग विभाग द्वारा किया गया है, जो कि सरकार की ओर से उद्योग विभाग के विभागाध्यक्ष हैं। राज्य सरकार के उद्योग विभाग द्वारा जो कि निदेशालय उद्योग विभाग है, उनके द्वारा यदि सीधे कोई आदेश जारी किया गया है तथा राज्य सरकार की स्वीकृति ली गयी है अथवा नहीं, इस बाबत् उद्योग विभाग से जवाब तलब होना यदि वांछनीय था तो सक्षम अधिकारी स्तर से इस बाबत् जांच की जा सकती है, परन्तु इस हेतु निजी खातेदार की रूपान्तरित भूमि का आवंटन 40 वर्षो बाद निरस्त किये जाने का प्रथम दृष्टया कोई आधार नहीं बनता है।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि के हस्तान्तरण बाबत् पूर्व में स्वयं के कार्यालय से ही 2 बार हस्तान्तरण की स्वीकृति दी गयी है। यदि उप विभाजन बाबत् सक्षम स्तर से स्वीकृत लिया जाना आपेक्षित था तो यह दायित्व हस्तान्तरिती अथवा आवंटी संस्था का नहीं था। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने स्तर से सक्षम अधिकारियों से स्वीकृति लिया जाना वांछनीय था। इसमें सद्भावी क्रेता एवं आवंटी/उद्योग संस्था को दोषी माने जाने का कोई आधार नहीं है।

राजस्व रेकार्ड में जहां तक प्रविष्टि नहीं होने का प्रश्न है, लीजडीड निष्पादित हो जाने के बाद राजस्व विभाग एवं उद्योग विभाग द्वारा उक्त लीज की राजस्व रेकार्ड में प्रविष्टि की जानी चाहिए, इसके लिए सिर्फ आवंटी संस्था को एकपक्षीय दोषी नहीं माना जा सकता। मूल आवंटी संस्था

जो कि खातेदार से क्रय शुदा होकर निजी खातेदारी में उद्योग प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया गया है उसके अन्तरण की विधिवत स्वीकृति अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दी गयी है। संयुक्त निदेशक उद्योग विभाग द्वारा जांच रिपोर्ट में वर्णित किया गया है कि भूमि पर मौके पर उद्योग स्थापित होना जिला कलक्टर उदयपुर के आदेश दिनांक 17–09–1991 के अनुसार सुस्पष्ट है। अतएवं यह कहना कि आवंटी संस्था आवंटित भूमि का उपयोग लेने में असफल है, यह उचित नहीं है, जैसाकि जांच रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 4 में सुस्पष्ट रूप से प्रतीत आया है।

जहां तक ठेके पर चलाने का प्रश्न है, इस बाबत् राज्य स्तर से सक्षम विभाग से इसे विधि विरूद्ध होना नहीं माना गया है तथा वृन्दावन मिनरल्स जिसे भूमि सबलीज पर दी गयी है, उसके पक्ष में पुनः हस्तान्तरण की स्वीकृति दी गयी है। राज्य स्तर से उद्योग विभाग द्वारा सरकार को जो रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी है, उसके पत्र दिनांक 17–06–2013 में पुनः निम्नानुसार अंकित किया गया है कि ''जिला कलक्टर द्वारा खातेदारी भूमि को निरस्त कर सरकार के नाम दर्ज कर कब्जेराज लेने के आदेश कतई वैधानिक प्रतीत नहीं होता है। चूंकि भूमि खातेदारी की है।'' उद्योग विभाग द्वारा जांच रिपोर्ट में सुस्पष्ट रूप से निष्कर्ष में यह अंकित किया है कि ''अतः मैसर्स प्रताप मिनरल्स एण्ड इण्डस्ट्रीज उदयपुर को जारी लीज डीड में मैसर्स वृन्दावन मिनरल को हस्तान्तरण का शेष अवधि के लिए पृष्ठांकन किया जाकर जिला कलक्टर उदयपुर के आदेश दिनांक 27–08–2012 को निरस्त किया जाना प्रस्तावित है।''

उपरोक्त समस्त विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि निजी खातेदारी की रूपान्तरण शुदा 40 वर्ष पूर्व की भूमि का आवंटन निरस्तीकरण किये जाने के लिए अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो आधार लिये गये हैं, उन आधारों को विधिक नहीं माना जा सकता तथा राज्य सरकार के उद्योग विभाग द्वारा भी जांच रिपोर्ट में तद्नुसार ही उक्त आवंटन निरस्तीकरण को औचित्यपूर्ण नहीं माना हैं वकील अपीलान्ट द्वारा इस बाबत् अन्य जो दस्तावेज पेश किये गये हैं, जिससे आवंटन उद्योग चलायमान होने की पूर्ण साक्ष्य उपलब्ध है।

विद्वान अपीलान्ट द्वारा न्यायिक नजीर आर.एल.डब्ल्यू. 2008 (1) राज. पेज 288, ए.आई.आर. 1979 सुप्रिम कोर्ट पेज 621 प्रस्तुत की गयी हैं, जिनमें

राज्य सरकार अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा निष्पादित Promissory estoppel से उक्त आवंटन निरस्त किया जाना विधि विरूद्ध माना है। विद्वान अपीलान्ट द्वारा अन्य न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2010 (2) पेज 1292 पेश की गयी है, जिसमें निजी खातेदारी की औद्योगिक प्रयोजनार्थ आंवटित भूमि के रूपान्तरण को निरस्त किये जाने को विधि विरूद्ध बताया गया है। राज्य सरकार के सक्षम विभाग द्वारा भी उक्त आवंटन निरस्तीकरण को विधि विरूद्ध माना है तथा इस प्रकरण में किसी का दोष भी नहीं होना व्यक्त किया है। रिबिटल में रेस्पोन्डेन्ट सरकार की ओर से कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं।

उपरोक्त समग्र विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि निजी खातेदारी की भूमि का उद्योग प्रयोजनार्थ आवंटन किये जाने के 40 वर्षो बाद जिन आधारों पर यह आवंटन अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निरस्त किया गया है, वह तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 27–08–2012 अपास्त किया जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 29–11–2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर