न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰

प्रकरण संख्या 8/2016 (उदयपुर आर्डर)

श्री फाइन फ्लोरोकेम भागीदारी फर्म जरिये भागीदार श्री मोतीसिंह पोरवाल पिता रणजीत जी पोरवाल, निवासी हाल सहेलीनगर, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

सरकार जरिये तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा–75 राजस्थान भू
राजस्व अधिनियम–1956 विरूद्ध आदेश
जिला कलक्टर उदयपुर कमांक प–12/3
(33)राज./97/53–57 दिनांक 13.01.2016

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) : 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 18–07–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में वर्णित आदेशानुसार आवंटी अपीलान्ट फर्म को दिनांक 24–06–1997 को राजस्थान भू–राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि में रूपान्तरण) नियम 1961 सपठित इण्डस्ट्रीयल ऐरियाज ऐलोटमेन्ट रूल्स 1959 के प्रावधानों के तहत ग्राम उमरडा की आराजी नंबर 4904 रकबा 0.4600 हैक्टर का कृषि से अकृषि रूपान्तरण करते हुए सोडियम सिलको फ्लोराईड, कोपर पाउडर उद्योग स्थापित करने हेतु 99 वर्ष की लीज अवधि पर शर्तो के साथ आवंटित की एवं दिनांक 24–07–1997 को कब्जा सुपुर्द किया, जिसकी लीज डीड दिनांक 26–08–1997 को निष्पादित हुई। तहसीलदार गिर्वा ने अपने पत्र कमांक 802 दिनांक 17–07–2014 से यह रिपोर्ट पेश की कि आवंटित भूमि के कुछ हिस्से पर भवन निर्माण किया गया है, वर्तमान में उद्योग बन्द है। महालेखाकार जांच दल ने इस बाबत् आक्षेप अंकित किया

कि राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 7 के तहत उद्योग 2 वर्ष की अवधि में स्थापित करना था, 2 वर्ष की अवधि में आवंटन प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं लेने से आवंटन रिनस्त करने की कार्यवाही की जावे। तहसीलदार गिर्वा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 17–07–2014 एवं महालेखाकार जांच दल द्वारा अंकित आक्षेप पर आवंटी को सुनवाई हेतु दिनांक 15–06–2015 के लिए नोटिस जारी किये गये, किन्तु तहसीलदार गिर्वा द्वारा तामिल रिपोर्ट में उक्त नाम का कोई व्यक्ति नहीं होना बताया गया। इकाई को पुनः दिनांक 20–07–2015 को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया, जो भी अदम तामिल प्राप्त हुआ। इसके बाद सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग राजस्थान जयपुर के माध्यम से दैनिक भास्कर एवं प्रातःकाल में नोटिस प्रकाशित किये जाकर सुनवाई हेतु दिनांक 12–10–2015 की तिथि नियत की गयी, किन्तु नियत सुनवाई दिनांक को भी आवंटी अथवा उनके प्रतिनिधि उपस्थित नहीं हुए, न ही कोई जवाब प्रस्तुत किया। आवंटी को सुनवाई हेतु तीन अवसर दिये जाने के उपरान्त भी वे उपस्थित नहीं हुए इससे स्पष्ट है कि आवंटित भूमि का आवंटन प्रयोजन के लिए अब तक उपयोग नहीं किया गया है, जिससे आवंटन की शर्त अनुसार भूमि नियम 7 अनुसार आवंटन निरस्त किया जाना मानते हुए अधिनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 13–01–2016 से आपीलान्ट फर्म के आवंटन को निरस्त करते हुए तहसीलदार को निर्देश दिये कि मौके पर किसी प्रकार का निर्माण पाया जाता है तो नियमानुसार कार्यवाही करें एवं खातेदार द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं लिया जाता है तो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत कार्यवाही प्रस्तावित करें।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 13–01–2016 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/आवंटी फर्म द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 18–03–2016 को प्रस्तुत की गयी है।

नकल दिये जाने में हुए विलम्ब के दृष्टिगत अपील अन्दर मयाद मानी जाकर रजिस्टर की गयी एवं रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी किये गये, जिस पर रेस्पोन्डेन्ट तहसीलदार की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

दिनांक 18–03–2016 को वकील अपीलान्ट द्वारा आदेश 41 नियम 27 जा.दी. के तहत निम्नानुसार कुल 22 दस्तावेजात प्रस्तुत किये :–

1. पट्टा विलेख दिनांक 22–08–1997 का रजिस्टर्ड शुदा
2. प्रोजेक्ट रिपोर्ट सी.ए. द्वारा सर्टिफाइड की गयी थी
3. जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा रूपान्तरित आदेश
4. डी.आई.सी. द्वारा परमानेन्ट रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट जारी किया गया
5. फैक्ट्री का डी.आई.सी. द्वारा एप्रुव्ड नक्शे की प्रति
6. जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा रूपान्तरण आदेश की प्रति
7. राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल गिर्वा उदयपुर द्वारा सर्विस कनेक्शन 25 एच.पी. का जारी कर दिया गया के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र
8. राजस्थान स्टेट इलेक्ट्रिकल बोर्ड द्वारा डिमाण्ड राशि जमा करने की रसीदें
9. दूर संचार विभाग द्वारा टेलीफोन कनेक्शन के संबंध में मांग पत्र
10. राजस्थान फाईनेन्स कॉपोरेशन द्वारा लोन सेंगशन का पत्र
11. राजस्थान फाईनेन्स कॉपोरेशन द्वारा लोन रिपेमेन्ट की रसीद
12. शपथ पत्र अपीलान्ट का प्रोडेक्शन चालू किया गया के संबंध में
13. एग्रीमेन्ट की नकल
14. राजस्थान स्टेट पोल्यूशन कन्ट्रोल बोर्ड द्वारा अपीलान्ट के संबंध में ए.ओ.सी.
15. राजस्थान स्टेट पोल्यूशन कन्ट्रोल बोर्ड द्वारा फैक्ट्री स्टेबिलस्ट करने के संबंध में ए.ओ.सी.
16. प्लान्ट लगाने के लिए मशीनरी वगैरा खरीदी गयी उसके 5 बिलों की नकलें
17. अपीलान्ट द्वारा बेचे गये माल का बिल
18. लीज जमा कराने की कुल 5 रसीदें
19. राजस्थान वेट अधिनियम 2003 के अधीन सम्मनों के प्रारूप सन् 2000 से 2006–07 तक का
20. सी.एस.टी. के सी. फार्म की नकल
21. वेट रिटर्न भरा गया उसकी प्रतियां
22. मौके फोटो

पेश किये गये उक्त सभी दस्तावेजात शिवाय फोटोस क्रम संख्या 22 के, जिसकी सी.डी. उक्त आवेदन के साथ पेश नहीं की गयी है। अतएवं फोटो प्रतियों को तथा बिना सी.डी. की फोटो को रेकार्ड पर रखे जाने की

कोई उपादेयता नहीं है। अतएवं उक्त आवेदन अस्वीकार किया जाता है तथा पेश शुदा दस्तावेजात रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा नहीं दी जा सकती।

प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा दिनांक 15–05–2017 को एक सी.डी. पेश की जिसे रेकार्ड पर रखा गया तथा सी.डी. का अवलोकन किया गया तथा 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 राजकीय अभिभाषक 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 अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को सूचना दिये बिना ही तथा उन पर तामिल कराये बिना ही आदेश पारित कर दिया, जो प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत है। अपीलान्ट द्वारा आवंटन के दो वर्ष के अन्दर तो क्या एक वर्ष में ही फैक्ट्री लगा कर चालू कर दी एवं प्रोडेक्शन चालू होने के बाद उसका निरीक्षण डी.आई.सी. द्वारा करने के बाद उनके द्वारा परमानेन्ट रजिस्ट्रेशन नंबर जारी कर परमानेन्ट रजिस्ट्रेशन का सर्टिफिकेट जारी किया गया है। अपीलान्ट के सामने अगर मौका देखा जाता तो सारी स्थिति स्पष्ट हो जाती। अपीलान्ट ने समय पर उद्योग चालू कर दिया था तथा शर्तो की बराबर पालना की गयी है तथा लाखों रूपये लगाकर इन्डस्ट्री लगवायी गयी है। फैक्ट्री चालू हालत में है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि यह तथ्यात्मक स्थिति है कि अपीलान्ट की खातेदारी भूमि का आवंटन राजस्थान भू–राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि में रूपान्तरण) नियम 1961 एवं 1959 के नियम 7 के तहत किया गया है, जिसके अनुसार 2 वर्ष में आवंटन नियमों की पालना की जाकर उद्योग स्थापित किया जाना आवश्यक था। उक्त आवंटन आदेश दिनांक 24–06–1997 को किया जाकर कब्जा दिनांक 24–07–1997 को सुपुर्द किया गया तथा लीज डीड दिनांक 26–08–1997

को निष्पादित की गयी है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में वर्ष 1997 में लीज डीड निष्पादन के बाद उक्त उद्योग के 2 वर्ष में स्थापित होने बाबत् कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। अपीलान्ट द्वारा जो सी.डी. पेश की गयी है, उक्त सी.डी. से भी आवंटित भूमि पर उद्योग लगा होना तथा 2 वर्ष में स्थापित किया जाना प्रकट नहीं होता है। अपीलान्ट अधिनस्थ न्यायालय में अखबार से तामिल कराये जाने के बावजूद भी उपस्थित नहीं हुए हैं तथा उनके द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया हैं तथा इस न्यायालय में भी ऐसी कोई प्रमाणित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। तहसीलदार द्वारा दिनांक 17–07–2014 को यह स्पष्ट रिपोर्ट की गयी है कि आवंटी द्वारा मौके पर कुछ हिस्से पर भवन निर्माण किया गया है, वर्तमान में फैक्ट्री बन्द है। उक्त रिपोर्ट के साथ फोटोग्राफ भी प्रस्तुत किये गये हैं तथा दिनांक 30–01–2015 को महालेखाकार के जाचं दल द्वारा भी इस बाबत् अंकेक्षण रिपोर्ट पेश की गयी है, जिसमें यह स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया है कि आवंटी द्वारा मौके पर कुछ भाग पर भवन निर्माण किया गया है, वर्तमान में फैक्ट्री बन्द है। अर्थात तहसीलदार एवं महालेखाकर के जांच दल की रिपोर्ट अनुसार भी आवंटित भूमि पर 2 वर्ष में उद्योग स्थापित किये जाने की कोई साक्ष्य नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को सुनवाई का पूर्ण अवसर दिया गया है, इसके बावजूद वे अधिनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए हैं, न ही 2 वर्ष में आवंटित भूमि पर उद्योग स्थापित किये जाने की कोई साक्ष्य प्रस्तुत की है। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सुस्पष्ट रूप से अपीलान्ट की खातेदारी भूमि बाबत् निम्नानुसार आदेश पारित किया गया है :–

''राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 7 में स्पष्ट निर्देश हैं कि इस प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि पर दो वर्ष की अवधि में उद्योग स्थापित कर लिया जायेगा, ऐसा करने में विफल रहने पर , जब तक किसी उचित कारण वश आवंटन अधिकारी द्वारा 2 वर्ष की अवधि में वृद्धि नहीं कर दी गयी हो, भूमि वापस सरकार में निहित हो जायेगी। इस प्रकार आवंटी द्वारा राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 7 की पूर्ण अवहेलनता एवं आवंटन आदेश में वर्णित शर्तो का उल्लंघन किया गया है। तहसीलदार गिर्वा द्वारा मैसर्स फाईन फ्लोरोकेम मादडी पुरोहितान उदयपुर को ग्राम उमरडा के आराजी नंबर 4904 रकबा 0.4600 हैक्टर भूमि का आदेश दिनांक 24–06–1997 से औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि का

आवंटन प्रयोजन उपयोम में नहीं लेने, आवंटन शर्तो का उल्लंघन करने एवं महालेखाकार जांच दल के अंकित आक्षेप को उचित मानते हुए आवंटन को स्थित रखना न्यायोचित नहीं है।'' तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय उक्त आवंटन/रूपान्तरण को निरस्त किया गया है तथा तहसीलदार को तद्नुसार ही राजस्व अभिलेख में अंकित करने का आदेश दिया है, जिसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

वकील अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा न्यायिक नजीर आर.बी.जे. (21) 2014 पेज 114, जिसमें यह वर्णित किया गया है कि लम्बे अरसे बाद यदि न्यायालय में मुकदमा रहने के कारण अथवा उद्योग के निरन्तर नहीं चलने के कारण औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटन निरस्त नहीं किया जा सकता। इस प्रकरण में यह स्थिति नहीं है, तद्नुसार यह नजीर इस प्रकरण से सुसंगत नहीं है। इसी प्रकार अन्य न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2016–17 (Supp.) पेज 337 प्रस्तुत की गयी है, जिसमें यह वर्णित किया गया है कि वर्ष 2000 में आवंटित औद्योगिक भूमि पर वर्ष 2011 तक उत्पादन कर रही थी, ऐसी स्थिति में आवंटन निरस्त नहीं किया जा सकता। इस प्रकरण में आवंटन के 2 वर्षो के भीतर उद्योग स्थापित किये जाने की कोई साक्ष्य नहीं है।

उपरोक्त समग्र विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं कि आवंटन के दो वर्षो में उद्योग स्थापित किये जाने की कोई प्रमाणिक साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय आवंटन नियमों में वर्णित प्रावधान अनुसार अपीलान्ट/आवंटी द्वारा आवंटन शर्तो की पालना नहीं किये जाने से आवंटन/रूपान्तरण निरस्ती का जो आदेश पारित किया गया है, उसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 13–01–2016 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 18–07–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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