न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 1/2017 (उदयपुर आर्डर)

क्रिएटिव फाईन कैम प्राईवेट लिमिटेड रजिस्टर्ड कम्पनी, पता 27, गणेशघाटी, उदयपुर जरिये निदेशक सीमा चौधरी पिता श्री राजवीर चौधरी, निवासी फ्लेट नंबरब 10, हिरण मगरी, सेक्टर नंबर 11, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

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

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राज. भू–राजस्व अधिनियम – 1956 विरूद्ध आदेश जिला कलक्टर, उदयपुर दिनांक 13–10–2016 क्रमांक एफ. 7( )इन्फ्रा/95/1942–47

———/———

उपस्थित :– 1– श्री भवानी शंकर पानेरी 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 वर्णित एवं अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली अनुसार श्री राजेश खमेसरा भागीदार क्रिएटिव फाईन कैम प्राईवेट लिमिटेड, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 07–06–95 को एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम बरोडिया के आराजी नंबर 375 में से 0.4200 हैक्टर भूमि कॉपर संशोधन संयत्र लगाने हेतु आवंटन चाहा गया। जिस पर तहसीलदार गिर्वा ने अपने पत्र क्रमांक 2031 दिनांक 07–10–95 से ग्राम बरोडिया के बिलानाम आराजी नंबर 375 रकबा 0.4200 हैक्टर भूमि इकाई औद्योगिक प्रयोजन आवंटन का प्रस्ताव प्रेषित किया।

अधिनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश क्रमांक 3823–32 दिनांक 24–11–95 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 92 के तहत उक्त भूमि उद्योग स्थापित करने हेतु आरक्षित घोषित कर दी। तत्पश्चात् जिलाधीश (उद्योग) उदयपुर के आदेश क्रमांक 10623–27 दिनांक 15–12–95 से उक्त भूमि कॉपर एक्सट्रेशन, कॉपर सल्फेट उद्योग स्थापना हेतु मैसर्स क्रिएटिव फाईन कैम प्राईवेट लिमिटेड उदयपुर का राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र नियतन नियम 1959 के तहत नियतन की स्वीकृति प्रदान की। इकाई का आवंटित भूमि का कब्जा दिनांक 27–01–96 को सौपा गया तथा लीजडीज निष्पादन दिनांक 31–01–96 को किया जाकर लीजडीड का पंजीयन दिनांक 02–02–96 को किया गया। तहसीलदार बड़गांव ने अपने पत्र दिनांक 11–02–96 से रिपोर्ट प्रेषित की कि ग्राम बरोडिया के आराजी नंबर 910/375 रकबा 0.4200 किस्म लघु उद्योग होकर बिलानाम गैर काबिल काश्त दर्ज है। मौके पर इकाई द्वारा आवंटित भूमि पर बाउण्ड्रीवाल एवं भवन बना हुआ है। इकाई काफी समय से बन्द है एवं आवंटित भूमि का उपयोग आवंटन प्रयोजन से भिन्न गोदाम के रूप में लिया जा रहा है।

तहसीलदार बड़गांव की उक्त रिपोर्ट पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आवंटी/अपीलान्ट को नोटिस जारी किये, जिस पर आवंटी द्वारा जवाब एवं साक्ष्य प्रस्तुत किये गये तथा वर्तमान में औद्योगिक गतिविधियां संचालित होना बताया। अधिनस्थ न्यायालय ने मौका रिपोर्ट भी तलब की तथा अपने आदेश दिनांक 13–10–2016 से उक्त आवंटन निरस्त करते हुए भूमि को बिलानाम दर्ज कर राजकीय कब्जे में लिये जाने का आदेश दिया।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 13–10–2016 से रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 12–01–2017 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मियाद का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधिनस्थ न्यायालय के आदेश की साधारण प्रति उसे दिनांक 14–12–2016 को प्राप्त होने पर दिनांक 15–12–2016 को नकल हेतु आवेदन प्रस्तुत किया, जिसकी प्रति उसे दिनांक 22–12–2016 को प्राप्त हुई, जिससे अपील अन्दर मयाद है। अपीलान्ट द्वारा जानबूझकर देरी नहीं की गई है। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ अखण्डित शपथ–पत्र एवं वर्णित परिस्थितियों के दृष्टिगण न्यायहित में मयाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर उनकी ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। 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 अधिनस्थ न्यायालय ने विधि एवं तथ्यों का अवलोकन किये बिना ही प्रश्नगत आदेश पारित किया है। अपीलान्ट को भूमि का आवंटन वर्ष 1995 में किया गया था, जिसके बाद अपीलान्ट ने कर्जा लेकर भवन निर्माण कराया एवं मशीनरी स्थापित कर उत्पादन कार्य प्राप्त किया। इस प्रकार अपीलान्ट का 21 वर्षो से उद्योग स्थापित है। अधिनस्थ न्यायालय ने केवल पटवारी रिपोर्ट को ही आधार मानकर आदेश पारित कर दिया, जबकि उक्त रिपोर्ट को देखने से ही प्रतीत होता है कि पटवारी द्वारा बताये गये मौतबीरान के उक्त रिपोर्ट पर जगह छोड़कर हस्ताक्षर कराये गये हैं, इस कारण उक्त रिपोर्ट विश्वसनीय नहीं है। अपीलान्ट का 21 वर्षो से उद्योग स्थापित है तथा मांग एवं आवश्यकतानुसार उत्पादन कर आय अर्जित कर अपने परिवार का भरण–पोषण करता है तथा अन्य कार्मिकों को भी रोजगार दिया गया है। अधिनस्थ न्यायालय में फोटोग्राफ एवे बिजली के बिल इत्यादि पेश किये हैं, जिससे स्पष्ट है कि उद्योग चालू हालत में है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर नहीं दिया है एवं न ही उसके द्वारा प्रस्तुत जवाब का अवलोकन किया है। अपीलान्ट ने उक्त भूमि पर उद्योग संचालन हेतु कई विभागों से स्वीकृतियां प्राप्त कर रखी हैं, जिनका पूर्ण पालन किया जा रहा है तथा अपीलान्ट को आज तक प्रदूषण बोर्ड या अन्य राजकीय विभाग द्वारा कोई शर्त उलंघन का नोटिस नहीं दिया गया है। अधिनस्थ

न्यायालय ने झूठी शिकायत के आधार पर मात्र पटवारी रिपोर्ट को आधार मानकर आदेश पारित किया है जो त्रुटि पूर्ण है।

अपीलान्ट ने आदेश 41 नियम 27 का आवेदन भी प्रस्तुत किया एवं निवेदन किया कि वर्ष 1995 से 2006 तक की बैलेन्सशीट की प्रति, पेमा व अन्य द्वारा की गयी शिकायत की प्रति, कर्मचारी रणजीत व पवन के शपथ पत्रों की प्रति, मशीनरीज के फोटोग्राफ, मशीनरी प्लान्ट के नक्शे की प्रति, लाईट बिल की प्रति, पट्टा–विलेख की प्रति, आवक–जावक रजिस्टर की प्रति आदि दस्वावेज प्रस्तुत किये हैं, जिन्हें रेकार्ड पर लिया जावे।

→ उपरोक्त दस्तावेज प्रथम दृष्टया सुसंगत प्रतीत होते हैं एवं उनके जाली होने की कोई संभावना प्रथम दृष्टया प्रतीत नहीं होती है। अतएवं न्यायहित में आवेदन स्वीकार किया जाकर उक्त दस्तावेज रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा दी जाती है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो तथ्यात्मक स्थिति इस अनुसार प्रकट आयी कि उक्त आवंटी संस्था अपीलान्ट को उक्त राजकीय भूमि का आवंटन दिनांक 15–12–95 को किया गया है तथा लीजडीड का पंजीयन दिनांक 02–02–96 को हुआ है। उक्त आवंटन व लीजडीड तक के पत्र इत्यादि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध हैं। अर्थात आवंटन वर्ष 1996 में होता है तथा लीजडीड भी वर्ष 1996 में निष्पादित होती है तथा वर्ष 1996 के बाद अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उक्त उद्योग के प्रदूषक होने बाबत् शिकायत विभिन्न स्तरों पर होती है, जिसके सन्दर्भ में संस्था द्वारा प्रोसेस की विस्तृत जानकारी दिनांक 31–08–96 को अधिनस्थ न्यायालय में पेश की जाती है।

प्रदूषक नियंत्रण मण्डल द्वारा दिनांक 31–08–96 को आई.ई.यू. अधिकारी द्वारा प्रदूषण नियंत्रण मण्डल की आपत्तियों के साथ उक्त वर्ष 1996 तक पुनः विभिन्न परिवाद प्राप्त होने के बाद जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर द्वारा दिनांक 09–10–96 को यह कथन किया गया कि इकाई से किसी प्रकार का तरह पदार्थ बाहर नहीं जाता है तथा प्रदूषण की कोई संभावना नहीं है। इकाई द्वारा राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल से

अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। इकाई का भवन निर्माण कार्य लगभग पूरा कर लिया गया है एवं मशीनरी की स्थापना की जा रही है।

जिला उद्योग केन्द्र ने उक्त रिपोर्ट जिला कलक्टर उदयपुर को प्रेषित की है अर्थात दिनांक 09–10–96 को प्रस्तुत जिला उद्योग केन्द्र की रिपोर्ट अनुसार उद्योग को प्रदूषक नहीं माना गया है एवं भवन निर्माण हो जाने एवं मशीनरी स्थापित किये जाने का भी कथन किया गया है। वर्ष 1996 के उक्त उद्योग स्थापना के आवंटन में संबंधित नियमों के नियम 7 अनुसार 2 वर्ष में उद्योग स्थापित होना सुस्पष्ट है तथा वर्ष 1996 में ही प्राप्त रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण एवं मशीनरी स्थापित किया जाना भी व्यक्त किया है। वर्ष 1996 में शिकायत का निष्पादन भी उक्त आवंटी उद्योग के पक्ष में किया गया है। वर्ष 1996 के बाद इस पत्रावली में वर्ष 2002 में राजस्थान वित्त निगम ने उक्त उद्योग को दिये गये ऋण की पूर्ति अथवा चुकारा होने के कारण मूल लीजडीड लौटायी। पुनः लीज डीड वापस तलब की गयी। अर्थात आवंटन वर्ष 1996 के 6 वर्षो के दौरान असंचालित रहने अथवा 2 वर्ष में उद्योग स्थापित नहीं होने के कोई तथ्य प्रथम दृष्टया मान्य नहीं है, क्योंकि जिला उद्योग केन्द्र स्वयं ने वर्ष 1996 में भवन निर्माण होना व मशीनरी स्थापित होना बताया है तथा उद्योग स्थापना के 6 वर्षो बाद आर.एफ.सी. द्वारा ऋण चुकता होना भी बताया है।

उक्त पत्रावली में वर्ष 2002 के बाद वर्ष 2016 में सीधे तहसीलदार बड़गांव द्वारा यह रिपोर्ट की गयी कि फैक्ट्री काफी समय से बन्द है, जिसका आधार पटवारी की रिपोर्ट जिसपर पूर्व शिकायतकर्ता पेमा व एक अन्य अज्ञात व्यक्ति के अपठनीय हस्ताक्षर हैं।

उक्त रिपोर्ट प्राप्त होने पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 03–03–2016 को आवेदक आवंटी को नोटिस जारी किये गये, जिस नोटिस के सन्दर्भ में संस्था द्वारा फोटोग्राफ व बिजली के बिल पेश कर निवेदन किया कि उक्त उद्योग आवंटन की शर्त अनुसार संचालित है तथा वर्तमान में भी संचालित है। जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 18–07–2016 को उपखण्ड अधिकारी को उक्त आवंटी संस्था के निरीक्षण के लिए निर्देश दिये जाते हैं, जिसके सन्दर्भ में दिनांक 17–08–2016 को उपखण्ड अधिकारी द्वारा जिला कलक्टर को पटवारी की रिपोर्ट भिजवाई जाती है तथा उक्त रिपोर्ट जो पटवारी द्वारा बनायी गयी है वह आवंटी/अपीलान्ट की उपस्थिति में नहीं

बनायी गयी है तथा सिर्फ 2 व्यक्तियों के हस्ताक्षर ही करवाये गये हैं, अन्य मौतबीरान अथवा जनप्रतिनिधि के हस्ताक्षर नहीं है।

अधिनस्थ न्यायालय में आवंटी संस्था के जवाब, पेश शुदा रेकार्ड एवं अन्य विभिन्न साक्ष्य, जिसमें चार्टर एकाउण्टेन्ट द्वारा दी गयी बैलेन्सशीट, बिजली के बिल, फोटोग्राफ इत्यादि संलग्न है, जिससे आवंटन नियमों के नियम 7 अनुसार 2 वर्ष में उद्योग संचालित होना स्पष्ट है। वर्तमान में उद्योग संचालित है अथवा नहीं यह शर्त आवंटन आदेश में शामिल नहीं है, परन्तु फिर भी उद्योग विभाग की रिपोर्ट अनुसार उद्योग संचालित होना सुस्पष्ट है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष जो तथ्य प्रस्तुत किये गये हैं उसमें मात्र पटवारी की रिपोर्ट है जो की अपीलान्ट की अनुपस्थिति में बनायी गयी है, जिसे उपखण्ड अधिकारी द्वारा जिला कलक्टर को प्रेषित किया गया है, जिसके आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आवंटन निरस्त कर दिया गया है। आवंटन वर्ष 1995 में हुआ है तथा वर्ष 1996 में विभिन्न रिपोर्ट से अपीलान्ट का उद्योग संचालित होना सुस्पष्ट है ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वर्ष 2016 में अर्थात आवंटन के 20–21 वर्षो बाद आवंटन निरस्त किया गया है, जब इतने लम्बे अन्तराल के बाद आवंटन निरस्त किया जाता है तो इसके सन्दर्भ में तथ्यों के आधार पर सक्षम स्तर पर जांच करायी जाकर जांच रिपोर्ट पुख्ता होने पर ही किसी आवंटन को निरस्त किया जाना चाहिए ताकि यदि उद्योग संचालन का सत्यापन हो सके तथा रोजगार प्राप्त व्यक्तियों को आवंटी व अन्य कर्मचारियों को बेरोजगारी का सामना नहीं करना पड़े।

प्रकरण में यह भी पाया गया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सक्षम स्तर से उपखण्ड अधिकारी अथवा अन्य तकनीकि व्यक्तियों से उक्त उद्योग के निर्माण प्रक्रिया की जटिलताओं के सन्दर्भ में प्रदूषक मण्डल अथवा अन्य सक्षम अधिकारियों की समिति बनाकर निर्णय लिया जाना चाहिए कि उद्योग संचालित है अथवा नहीं, जो नहीं किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष उपलब्ध साक्ष्यों पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का विवेचन नहीं किया गया है। आवंटन के 20 वर्षो बाद उद्योग संचालित होने बाबत् साक्ष्य उपलब्ध होने से आवंटन नियमों के नियम 7 अनुसार आवंटन शर्तो का प्रथम दृष्टया उलंघन नहीं माना जा सकता। यदि उद्योग संचालित नहीं होने बाबत् अधिनस्थ न्यायालय को कोई संदेह था तो समक्ष अधिकारी स्तर की

समिति का गठन किया जाकर उसका सत्यापन कर ही दीर्घकाल के आवंटन को निरस्त किया जाता है।

उपरोक्त दृष्टिकोण से हम अधिनस्थ अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण पाते हैं। अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 13–10–2016 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में आवंटन शर्तो तथा उद्योग संचालन के बरूऐ प्रकरण में उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगण रखते हुए जांच व समीक्षा कर पुनः निर्णय पारित करें।

पक्षकारान अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 30–01–2018 को उपस्थित रहें।

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