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

प्रकरण संख्या 14 / 2017 (उदयपुर आर्डर)

मैसर्स स्वास्तिक पोलीटेक्स प्रा.लि., डायरेक्टर राजकुमार पिता श्री मनोहरलाल जी सरूपरिया, निवासी 49, शॉपिंग सेन्टर, हिरण मगरी सेक्टर 11, उदयपुर।

..... अपीलान्ट

बनाम

1. जिला कलक्टर (उद्योग), उदयपुर (राज.)
2. भूमिधारी तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
3. महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा–75 राजस्थान भू
राजस्व अधिनियम–1956 विरूद्ध आदेश
जिला कलक्टर उदयपुर पत्रावली कमांक
12/3(32)राज/96/468–73 दि॰ 02.03.2017

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) : 1– श्री सुरेशचन्द्र त्रिवेदी अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 11–04–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलाधीन प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वर्णित स्थिति अनुसार अपीलान्ट मैसर्स स्वास्तिक पोलीमर्स, उदयपुर को जिला कलक्टर उदयपुर को आदेश क्रमांक 1614–18 दिनांक 04–05–1996 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 52 के तह ग्राम सेठजी कुण्डाल की बिलानाम आराजी नंबर 1015 व 1016 किता 2 रकबा 0.3600 हैक्टर भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित की गयी। तत्पश्चात् जिला कलक्टर (उद्योग) उदयपुर के आदेश क्रमांक 846 दिनांक 10–05–1996 से उक्त आरक्षित भूमि एल.एल.डी.पी.ई. फिल्म प्लान्ट उद्योग स्थापित करने हेतु अपीलान्ट मैसर्स स्वास्तिक पोलीमर्स, उदयपुर को राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र नियतन नियम 1959 के तहत नियतन की स्वीकृति प्रदान की गयी। जिला कलक्टर (उद्योग) उदयपुर के संशोधित आदेश

दिनांक 22–07–1996 से जारी नियतन आदेश में मैसर्स स्वास्तिक पोलीमर्स के स्थान पर मैसर्स स्वास्तिक पोलीटेक्स प्रा.लि. पढ़े जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र उदयपुर ने दिनांक 03–08–1996 से संशोधित लीज डीड पंजीकरण हेतु उप पंजीयन अधिकारी उदयपुर को पत्र प्रेषित किया, परन्तु पत्रावली पर मूल लीज डीड एवं संशोधित लीज डीड की प्रति उपलब्ध नहीं है, वर्णित किया गया। तहसीलदार गिर्वा ने उनके पत्र क्रमांक 613 दिनांक 16–08–2016 से इस आशय की रिपोर्ट पेश की कि वर्तमान में उक्त भूमि पर एक खण्डरनुमा भवन बना है, शेष भूमि खाली पड़ी है। प्रथम दृष्टया उक्त इकाई कभी शुरू ही नहीं हुई है। वर्तमान में उक्त स्थान पर फोर लीज ओर रेन्ट लिखा हुआ है। इस प्रकार आवंटी गैर कानूनी तरीके से आवंटित भूमि लीज एवं किराये पर देना चाहता है। आवंटी ने आवंटन शर्तो का उल्लंघन किया है। तहसीलदार द्वारा आवंटन निरस्त कराने की कार्यवाही प्रस्तावित की गयी तथा रिपोर्ट के साथ पटवारी रिपोर्ट, पर्चा मौका, नकल जमाबन्दी एवं नक्शा ट्रेस संलग्न किया। तहसीलदार द्वारा पटवारी को व्यक्तिगत सुनवाई हेतु दिनांक 21–11–2016 के लिए नोटिस जारी किये गये। आवंटी व्यक्तिगत सुनवाई हेतु उपस्थित नहीं हुआ, परन्तु डाक से जवाब प्रस्तुत कर अंकित किया कि दिनांक 24–10–1999 को इकाई परिसर में आगजनी की घटना हुई, जिससे इकाई को भारी नुकसान होने से बैंक ऋण का भुगतान नहीं कर पाये तथा उनके द्वारा स्थापित मशीन चोरी हो गयी। आगजनी की प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रति भी जवाब के साथ प्रस्तुत की। अधिनस्थ न्यायालय ने 2 वर्ष की अवधि में उद्योग स्थापित नहीं होना माना तथा उद्योग परिवर्तित किये जाने को तर्क संगत नहीं माना। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा समय पर उद्योग स्थापित नहीं होने तथा वर्तमान में आवंटित लीज आवंटित भूमि किराये पर देने तथा आवंटन शर्तो का उल्लंघन मानते हुए अपने आदेश दिनांक 02–03–2017 से अपीलान्ट/आवंटी के आवंटन करे निरस्त कर भूमि तहवील सरकार लिये जाने के आदेश दिये, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/आवंटी द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 20–03–2017 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण 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 औद्योगिक भूमि का आवंटित दिनांक 10–05–1996 को हुआ तथा दिनांक 13–05–1996 को पट्टे का पंजीयन किया गया। उक्त पट्टे का वापिस संशोधित पट्टा दिनांक 02–08–1996 को जारी हुआ तथा दिनांक 02–05–1997 को उद्योग का पंजीयन किया गया। दिनांक 11–10–1996 को एस.बी.बी.जे. से ऋण स्वीकृत करवा 47,13,000/– रूपये भवन निर्माण हेतु करवाया गया एवं मशीनरी लगाकर उद्योग चालू किया गया, परन्तु अचानक दिनांक 24–10–1999 को फैक्ट्री में आग लग गयी, जिसकी सूचना सारे समाचार पत्र में प्रकाशित हुई एवं गोवर्धन विलास थाने में ईत्तला दी गयी। आगजनी से सारी मशीने जल गयी, जिससे उत्पादन बन्द हो गया एवं अपीलान्ट बैंक की किश्ते समय पर नहीं जमा करवा सका, जिस पर बैंक द्वारा फैक्ट्री को कुर्क कर सीज कर दिया गया एवं उपकरण जब्त कर दिया गया तथा ऋण वसूली हेतु अधिकरण न्यायालय जयपुर में मुकदमा दर्ज करवाया गया, जो अपीलान्ट के विरूद्ध डिक्री हुआ, जिससे अपीलान्ट द्वारा 78,91,816/– रूपये बैंक में जमा करवाये गये। उक्त रकम जमा करवाने के बावजूद बैंक द्वारा उपकरण नहीं लौटाये गये, जिस पर अपीलान्ट ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट दायर की, जिस पर न्यायालय के आदेश से अपीलान्ट द्वारा फैक्ट्री का कब्जा वापस प्राप्त किया गया, फिर भी बैंक द्वारा उपकरण नहीं लौटाने की वजह से जिला न्यायाधीश उदयपुर में दावा किया गया तथा बीमा कम्पनी द्वारा भी बीमा राशि नहीं लौटाने से बीमा कम्पनी के विरूद्ध भी न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 4, उदयपुर में दावा किया गया, जिसका मुकदमा नंबर 70/2014 होकर आगामी सुनवाई दिनांक 20–03–2017 नियत है। इसी दरमियान भारत सरकार द्वारा प्लास्टिक उद्योग पर पाबन्दी लगाने के कारण अपीलान्ट को उद्योग बन्द

करना पड़ा तथा नया उद्योग पर्यटन उद्योग स्थापित किये जाने के प्रयोजन की अनुमति प्रदान करने हेतु निवेदन किया गया। अपीलान्ट नियंत्रण से बाहर की परिस्थितियों के कारण उद्योग संचालित नहीं कर पाया। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में आधारहीन रिपोर्ट पेश की गयी है। फैक्ट्री के बाहर मौके पर फोर लीज ओर रेन्ट का कोई अंकन नहीं है, रिपोर्ट मिथ्या तैयार की गयी। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को सुनवाई का एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया गया है। अतएवं अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त किया जावे। अपीलान्ट द्वारा दौराने अपील निम्नानुसार दस्तावेज प्रस्तुत किये गये :–

1. एस.एच.पी. जेट पम्प खरीद की रसीद दिनांक 12–07–1996
2. स्टील वायर के खरीद की रसीद दिनांक 23–08–1996
3. सीमेन्ट खरीद की रसीद दिनांक 05–10–1996
4. विन्डसोर मशीन खरीद व बिल्टी की रसीद दिनांक 17–10–1996
5. पी. विल्स टी.के.सी. मशीन खरीद की रसीद दिनांक 30–10–1996
6. 50 के.वी.ए. डी.जी. सेट खरीद व बिल्टी की रसीद दिनांक 30–10–1996
7. आटोमैटिक बैग मेकिंग मशीन खरीद की रसीद दिनांक 21–09–1996
8. पी.पी. रॉ मैटेरियल के खरीद व बिल्टी की रसीद दिनांक 09–12–1996
9. कोम्पर W/O इलेक्ट्रानिक मशीन खरीद की रसीद दिनांक 11–12–1996
10. एपरोम 2100 एम.एम.मशीन खरीद की रसीद दिनांक 21–12–1996
11. स्टील खरीद की रसीद दिनांक 23–11–1996
12. इलेक्ट्रानिक्स सामग्री खरीद की रसीद दिनांक 04–12–1996
13. बिजली का सामान खरीद की रसीद दिनांक 10–11–1996
14. जे.के. सीमेन्ट खरीद की रसीद दिनांक 10–11–1996
15. मशीनरी उतरवाने की मजदूरी की रसीद दिनांक 02–01–1997
16. 11 ईच जी.एन.एस. मशीन की रसीद दिनांक 27–02–1997
17. ए.वी.ए. मशीन खरीद की रसीद दिनांक 10–03–1997
18. स्टार्क रोलस खरीद की रसीद दिनांक 15–03–1997
19. प्रिन्टिंग मशीन खरीद की रसीद दिनांक 15–03–1997
20. वोलिंग मशीन खरीद की रसीद दिनांक 24–02–1997
21. दलीचन्द पटेल कन्ट्रेक्शन के निर्माण के चार्जेज दिनांक 25–03–1997
22. 75 एम.एम. पी.पी. फिल्टर प्लान्ट की रसीद दिनांक 26–03–1997

23. रिलाइन्स इण्डस्ट्रीज से मेटेरियल खरीद की रसीद दिनांक 28–05–1997
24. फैक्ट्री पर मशीनरी के वेल्यूवर की रिपोर्ट दिनांक 18–10–1997
25. वार्षिक रिपोर्ट वर्ष 1997–98 व 1998–99
26. रिसोर्ट निर्माण की प्रोजेक्ट रिपोर्ट के साथ आवेदन पत्र

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि प्रकरण में अपीलान्ट को भूमि का आवंटन वर्ष 1996 में होकर लीज निष्पादित की जा चुकी थी। अर्थात अपीलान्ट द्वारा वर्ष 1998 तक उद्योग स्थापित करना लीजडीड की शर्तो एवं औद्योगिक भूमि आवंटन नियम 7 के अनुसार वांछनीय था। उक्त उद्योग के संचालित रहने की कोई साक्ष्य पत्रावली के रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं है, तद्नुसार आवंटी संस्था द्वारा लीज डीड की शर्तो एवं आवंटन नियमों के नियम 7 का उल्लंघन किया जाना प्रथम दृष्टया प्रतीत होता है। प्रकरण में यह निर्णायक रूप से पेश शुदा साक्ष्यों से प्रकट नहीं होता है कि वर्ष 1998–99 तक उद्योग संचालित हो चुका था तथा औद्योगिक गतिविधियां संचालित हो। उद्योग प्रारम्भ किये जाने के लिए भवन बना देने से उद्योग संचालित होना नहीं माना जा सकता। प्रकरण में बकौल अपीलान्ट वर्ष 1999 में यदि औद्योगिक परिसर में आग ली भी गयी थी तो वर्ष 1999 से लेकर अधिनस्थ न्यायालय में कार्यवाही प्रारम्भ करने अथवा वर्ष 2016 से पूर्व अपीलान्ट द्वारा आवंटन अधिकारियों को इस आशय की सूचना क्यों नहीं दी गयी, इसका कोई जवाब नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट द्वारा ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है, जिससे आवंटन शर्तो की पालना में उद्योग प्रारम्भ होना प्रकट होता हो तथा अपील स्तर पर भी पेश शुदा दस्तावेजात अनुसार वर्ष 1998–99 तक उद्योग संचालित होने की कोई प्रभावी साक्ष्य नहीं है। वर्ष 1999 में औद्योगिक परिसर में आगजनी की कोई सूचना आंवटन अधिकारियों को दिये जाने के तथ्य पत्रावली के रेकार्ड पर नहीं हैं तथा वर्ष 2016 में भी नोटिस जारी किये जाने पर अपीलान्ट का व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं होना तथा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध तहसीलदार की रिपोर्ट जो पत्र क्रमांक 613 दिनांक 16–08–2016 से प्राप्त हुई है, जिसमें स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि प्राप्त जानकारी अनुसार फैक्ट्री कभी शुरू ही नहीं हुई थी तथा 15 वर्षो से अधिक समय से बन्द पड़ी है तथा फैक्ट्री के भवन में एक विज्ञापन बड़े अक्षरों में

लिया पाया कि ''फोर लीज ओर रेन्ट'' तथा मौके फोटोग्राफ भी प्रस्तुत किये गये हैं, जिससे प्रकट होता है आवंटी संस्था द्वारा उक्त भूमि का उद्योग प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं कर भूमि को वर्ष 1999 से भवन निर्माण करा खाली पटक रखा है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने नोटिस दिनांक 03–10–2016 से उद्योग प्रारम्भ नहीं करने तथा भूमि को अनाधिकृत किराये पर देने का इरादा रखने के कारण आवंटी को नोटिस दिये जाने पर उनके द्वारा जवाब यह दिया गया कि आरोप गलत है तथा आवंटी का ऐसा कोई इरादा नहीं है तथा आवंटी ने अन्य प्रयोजनार्थ रूपान्तरण का आवेदन लगा रखा है। अन्य प्रयोजनार्थ आवंटन किये जाने के तथ्यों से पृथक आवेदक द्वारा भूमि पर इस प्रकार का इस्तहार चस्पा करना स्वयं में यह प्रकट करता है कि आवेदक उक्त भूमि पर उद्योग संचालित नहीं कर उसे किराये पर देना चाहता है। आवंटन के पीछे राज्य सरकार की महती मंशा यह रहती है कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि का आवंटन किया जाकर सकल राष्ट्रीय उत्पादन में वृद्धि हो तथा रोजगार का सृजन हो जिससे विकास संभव हो, परन्तु इस प्रकार की राज्य सरकार की महत्वाकांक्षी एवं औचित्यपूर्ण आधारों पर आवंटित की गयी भूमि पर समय पर उद्योग स्थापित नहीं किया जाना तथा आवंटी द्वारा आवंटन शर्तो का उल्लंघन किया जाना, निसंदेह राज्य सरकार की महती मंशी के प्रतिकूल है तथा अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त समस्त तथ्यों का विवेचन करते हुए जो आवंटन निरस्त किया गया है तथा जो वैकल्पिक औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण का आवेदन प्रस्तुत किया गया है, उसे जिन तथ्यों के आधार पर खारिज 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 02–03–2017 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 11–04–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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