न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 16 / 2017 (उदयपुर आर्डर)

मैसर्स प्रवीण एन्टरप्राईजेज भागीदार श्रीमती अंजु बाबेल पत्नी भरत जी बाबेल, निवासी 109 / 7–बी, अशोक नगर, उदयपुर एवं श्री भरत बाबेल पिता श्री हरिसिंह बाबेल, निवासी 109 / 7–बी, अशोक नगर, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

सरकार राज्य जरिय भूमिधारी तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राज. भू–राजस्व अधिनियम – 1956 विरूद्ध आदेश जिला कलक्टर, उदयपुर दिनांक 01–03–2017 प्रकरण सं. 12 / 3 (61) राज. / 82 / 45762

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री कमलेश चौहान अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 09–10–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 01–03–2017 से ग्राम सुखेर हाल तहसील बड़गांव की आराजी नंबर 665 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा हाल आराजी नंबर 1899 / 781 जिसका आवंटन अपीलान्ट को आदेश क्रमांक 4404–07 दिनांक 27–11–1982 से किया गया, उसे निरस्त कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट / आवंटन द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 27–03–2017 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट राज्य सरकार 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 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 हाल आराजी नंबर 1899/781 रकबा 0.3500 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसके साबिक आराजी नंबर 665 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा है, जो स्टोन चिप्स उद्योग हेतु मैसर्स प्रवीण एन्टरप्राइजेज को दिनांक 24–01–1983 को आवंटित कर कब्जा सिपुर्द किया गया, जिसकी लीज डीड दिनांक 07–03–1993 को निष्पादित की गयी, जिसे बाद में मार्बल कटिंग व पोलिसिंग उद्योग हेतु परिवर्तित की स्वीकृति प्रदान की गयी। मैसर्स प्रवीण एन्टरप्राइजेज जो पहले प्रोपराईटरशिप फर्म थी उसे भागीदारी फर्म में संशोधन करने का आवेदन करने पर जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08–07–2004 को आवंटित भूमि में प्रवीण कुमार एवं शिव कुमार को भागीदार पढ़े जाने का आदेश प्रदान किये गये एवं पूरक पट्टा विलेख दिनांक 13–07–2004 को निष्पादित किया गया, तत्पश्चात उक्त भागीदारों द्वारा यूको बैंक से व्यवसाय ऋण प्राप्त कर मार्बल टाईल्स का व्यवसाय किया गया, जिसका वर्ष 2004 से 2009 तक उत्पादन के प्रमाण पत्र जिला उद्योग केन्द्र द्वारा कर रखा है, जिससे व्यवसायिक गतिविधियां होना प्रमाणित है, परन्तु मंदी आ जाने से ऋण अदायगी में परेशानी आने से दिनांक 26–04–2010 को वर्तमान भागीदार का उक्त फर्म में रिकसीट्यूशन डीड के द्वारा प्रवेश हुआ। फर्म का कार्य आवंटित भूमि पर सुचारू रूप से संचालित होकर मार्बल फिलिंग, प्रोसेगिक कर उसका खरीद बेचान तथा मार्बल हैण्डी क्राफ्ट का व्यवसाय लगातार किया जा रहा है। अधिनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार की रिपोर्ट को आधार मानकर जो अपीलान्ट के अनुपस्थिति में बनायी गये, आवंटन खारिज कर दिया, जो अपीलान्ट के हक हितों के सर्वथा विपरीत है। रिपोर्ट में फैक्ट्री काफी समय से बन्द होने का कथन पूर्णतया गलत है, क्योंकि अपीलान्ट द्वारा फैक्ट्री में कार्य किया जाता है तथा मशीने लगी हई हैं, जिसके प्रमाण में अपीलान्ट

द्वारा सेल टैक्स रिटर्न, आयकर रिटर्न, बेलेंसशीट, लीजडीड रसीद, विद्युत कनेक्शन की रसीद, मशीन खरीद के बिल सी.एस.टी. एवं जी.एस.टी. सर्टिफिकेट आदि प्रस्तुत किये गये हैं, जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने कोई गौर नहीं किया है। अपीलान्ट को भूमि पहाड़ के रूप में आवंटित हुई थी, जिसे काटकर उद्योग स्थापित किया गया है। अपीलान्ट द्वारा नियम 7 का उल्लंघन नहीं किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय का आवंटन निरस्ती का आदेश त्रुटि पूर्ण हैं।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो स्थिति निम्न प्रकार प्रकट आयी :–

1. प्रकरण में उद्योग विभाग एवं राजस्व विभाग से रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश क्रमांक 4404–07 दिनांक 27–11–1982 से विवादित भूमि का आवंटन प्रवीण ऐन्टरप्राईजेज प्रो. प्रवीण कुमार को किये जाने का आदेश पारित किया गया।
2. उक्त आदेश के क्रम में उद्योग प्रसार अधिकारी की रिपोर्ट तथा पटवारी की रिपोर्ट अनुसार भूमि का कब्जा दिनांक 17–01–1983 को आवंटी को सिपुर्द किया गया।
3. अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 27 अनुसार जिला कलक्टर उद्योग केन्द्र द्वारा अपने पत्र क्रमांक 6082 से 18–10–1984 से आवटंन निरस्तीकरण हेतु आवंटी को नोटिस जारी किया गया कि आपके द्वारा आवंटन शर्त संख्या 6, 7, 8 का उल्लंघन किया गया है, क्यों न आपका भूखण्ड निरस्त कर दिया जाये ?
4. पुनः जिला कलक्टर उद्योग केन्द्र द्वारा अपने पत्र क्रमांक 2768 दिनांक 30–06–1988 को आवंटी को भूखण्ड निरस्तीकरण का नोटिस जारी किया गया कि आप द्वारा आवंटन आदेश की शर्त संख्या 6, 7, 8 का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया गया है, आप अपना स्पष्टीकरण 15 दिवस में आवश्यक रूप से प्रस्तुत करें।
5. उक्त आदेश के क्रम में आवंटी/अपीलान्ट द्वारा दिनांक 18–08–1988 अपना जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि **वह मार्बल ट्रेडिंग का व्यवसाय करता है, इसमें उसका 50,000/– रूपये का**

घाटा होने के कारण समय पर फैक्ट्री नहीं चला पाया। वर्तमान में निर्माण कार्य चल रहा है, शीघ्र ही फैक्ट्री चालू हो जायेगी, अतएवं उसे तीन माह की मोहलत और दी जावे।

6. उक्त आवंटन के सन्दर्भ में जिला कलक्टर उद्योग द्वारा अपने पत्र क्रमांक 3716 दिनांक 22–07–1988 से आवंटी को सूचित किया कि अवधि में विस्तार के बिना निर्माण कार्य नहीं करें अन्यथा आप स्वयं उत्तरदायी होंगे।

7. तहसीलदार द्वारा अपने पत्र क्रमांक 689 दिनांक 12–09–1988 से जिला कलक्टर को सूचित किया कि **आवंटी द्वारा 5 वर्ष बीत जाने के उपरान्त भी उद्योग स्थापित नहीं किया गया है।**

उपरोक्त तथ्यों से यह सुस्पष्ट है कि आवंटी द्वारा आवंटन के 5 वर्ष तक उद्योग की स्थापना नहीं की गयी है, जिसकी स्पष्ट अभिस्वीकृति आवंटी स्वयं द्वारा भी दी गयी है। आवंटी द्वारा दिनांक 02–11–1988 को जिला कलक्टर को पत्र लिखा गया जो अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 33 पर उपलब्ध है, जिसमें यह निवेदन किया गया कि वित्तीय एवं अन्य समस्याओं के कारण व उद्योग स्थापित नहीं कर सका तथा निवेदन किया कि उसके सारी तैयारियां पूरी कर ली हैं एवं निकट भविष्य में उद्योग प्रारम्भ कर देगा, जो यह इंगित करता है कि आवंटी द्वारा 5 वर्ष की अवधि तक उद्योग स्थापित नहीं किया गया है।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 34 पर आवंटी द्वारा जिला कलक्टर को प्रेषित पत्र उपलब्ध है, जिसमें उसके द्वारा यह निवेदन किया गया है कि **आज तक मैं फैक्ट्री इसलिए नहीं लगा सका, क्योंकि उपरोक्त भूखण्ड नेशनल हाईवे के काफी अन्दर है, वहां जाने के लिए रास्ता भी नहीं है एवं बिजली पानी भी नहीं है एवं इस बाबत् उसके द्वारा समय–समय पर बिजली विभाग को पत्र भी लिखे गये, लेकिन आज तक कुछ नहीं हुआ।**

आवंटी के उक्त आवेदन पर जिला कलक्टर द्वारा अपने आदेश क्रमांक 104 दिनांक 04–04–1989 से आदेश जारी किया जिसमें यह स्पष्ट अंकित किया कि **छः माह की अवधि और बढ़ायी**

जाती है। छः माह की अवधि में उद्योग स्थापित नहीं करने पर भूमि का आवंटन स्वतः ही निरस्त माना जायेगा, जिससे स्पष्ट है कि जिला कलक्टर ने अपने स्तर से 5 वर्ष की अवधि में उद्योग स्थापित नहीं किये जाने के बावजूद भी 6 माह की अवधि और बढ़ाये जाने का आदेश दिया है एवं 6 माह में उद्योग स्थापित नहीं करने पर आवंटन स्वतः निरस्त माने जाने का आदेश दिया, जबकि अवधि बढ़ाने हेतु वे सक्षम नहीं थे।

आवंटी/अपीलान्ट ने अपने पत्र दिनांक 15–07–2002 से जिला कलक्टर से निवेदन किया कि **उक्त भूमि नेशनल हाईवे से करीब 800–900 मीटर अंदर है जहां विद्युत सुविधा नहीं होने से वह चिप्स केसर नहीं लगा सका वर्तमान में उक्त भूमि से करीब 200–300 मीटर की दूरी पर विद्युत लाईन हा चुकी है, अतएवं अब उद्योग लगाने में विलम्ब नहीं होगा तथा वह उक्त भूमि पर चिप्स केसर उद्योग के साथ–साथ मार्बल कटिंग व पोलिशिंग उद्योग भी लगाना चाहता है**, जिस पर जिला कलक्टर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 8809 दिनांक 18–07–2002 से संयुक्त निदेशक उद्योग केन्द्र को पत्र प्रेषित किया, जो अधिनस्थ न्यायालय के पृष्ठ संख्या 39 पर उपलब्ध है, उसमें यह अंकित किया कि आवंटन उक्त भूमि पर केसर उद्योग के साथ मार्बल कटिंग व पोलिशिंग उद्योग भी लगाना चाहता है, अतएवं मौके के स्थिति की टिप्पणी इस कार्यालय को भिजावें।

इसके बाद अपीलान्ट द्वारा दिनांक 06–09–2002 को महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र को पत्र प्रेषित कर निवेदन किया कि **दिनांक 18–07–2002 को उसके द्वारा मशीनें क्रय कर ली गयी हैं, परन्तु सुरक्षा के अभाव में इकाई स्थापित नहीं की थी एवं उद्योग स्थापना की अवधि भी नहीं बढ़ी। अतएवं अवधि बढ़ायी जावे।** आवंटी द्वारा पुनः दिनांक 28–03–2003 को जिला उद्योग केन्द्र को पत्र लिखा कि वित्तीय व्यवस्था हेतु बैंक से वार्ता चल रही है एवं शीघ्र ही ऋण स्वीकृत हो जायेगा। पुनः दिनांक 16–04–2003 को जिला उद्योग केन्द्र से अवधि बढ़ाने हेतु निवेदन किया, जिस पर जिला कलक्टर उदयपुर ने संयुक्त निदेशक, जिला उद्योग केन्द्र को पत्रावली अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त में भिजवाने के निर्देश दिये।

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त उदयपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 4748 दिनांक 20–06–2003 से जिला उद्योग अधिकारी को पत्र प्रेषित किया कि मौका निरीक्षण कर मौके की वस्तु स्थिति से इस कार्यालय को शीघ्र अवगत करावें, जिस पर जिला उद्योग केन्द्र द्वारा अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त को अपने पत्र क्रमांक 3360–61 दिनांक 24–06–2003 से अवगत कराया कि आवंटित भूमि पर एक कटिंग पोर्टेबल (ओल्ड) तथा 20 वीए का डी.जी.सेट स्थापित है। इकाई स्थल के तीन तरफ पक्की बाउण्ड्रीवाल, एक कमरा तथा पानी की टंकी निर्मित है।

उक्त रिपोर्ट प्राप्त होने पर सम्भागीय आयुक्त द्वारा महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र को अपने पत्र क्रमांक 6310–11 दिनांक 11–08–2008 से निर्देशित किया कि प्रार्थी द्वारा उद्योग स्थापना अवधि बढ़ाने संबंधी आवेदन पत्र पर आपकी टिप्पणी से उद्योग स्थापित होकर इकाई कार्यरत है। ऐसी स्थिति में उद्योग स्थापना हेतु अवधि बढ़ाये जाने का कोई औचित्य नहीं है।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि **आवंटन वर्ष 1982 में होने के के बाद 2 वर्ष के भीतर आवंटी द्वारा उद्योग स्थापित नहीं किया गया है, जिला कलक्टर द्वारा वर्ष 1989 में अर्थात आवंटन के करीब 7 वर्ष बाद उद्योग स्थापित करने हेतु 6 वर्ष की अवधि और बढ़ाये जाने का आदेश दिया है, हालांकि इसके लिए वे अधिकृत नहीं थे, इसके बावजूद भी आवंटी/अपीलान्ट द्वारा उद्योग स्थापित नहीं किया गया एवं वर्ष 2002 में पुनः उक्त अवधि बढ़ाने का आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में आश्चर्य जनक रूप से वर्ष 2004 में किसी अन्य भागीदार को इसमें प्रविष्टी दी गयी है, जबकि जिला कलक्टर द्वारा वर्ष 1989 में 6 माह की अवधि बढ़ाने का जो आदेश दिया गया था, उसमें स्पष्ट अंकित किया गया था कि 6 माह में उद्योग स्थापित नहीं किये जाने पर आवंटन स्वतः ही निरस्त हो जायेगा, इसके बावजूद भी जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08–07–2004 को अन्य भागीदारों को फर्म में जोड़े जाने का आदेश दिया है, जो आश्चर्य जनक है।** प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन के नियमों की शर्त संख्या 7 के अनुसार 2 वर्ष की अवधि में उद्योग

स्थापित किया जाना वांछनीय होता है। **प्रकरण में 2 वर्ष की अवधि में उद्योग स्थापित नहीं होना सुस्पष्ट है। इसके बाद आवंटी द्वारा उद्योग स्थापना की अवधि बढ़ाने के निवेदन पर जिला कलक्टर द्वारा वर्ष 1989 में अर्थात आंवटन के करीब 7 वर्ष बाद उक्त 6 माह की अवधि इस शर्त के साथ बढ़ाने का आदेश किया कि 6 वर्ष की अवधि में उद्योग स्थापित नहीं किये जाने पर आवंटन स्वतः ही निरस्त जो जायेगा, जबकि अवधि बढ़ाने हेतु जिला कलक्टर सक्षम नहीं थी, इसके बावजूद भी आवंटन निरस्तीकरण नहीं कर वर्ष 2004 में अन्य भागीदारों को फर्म में जोडने का आदेश दिया है, जो आश्चर्य जनक प्रतीत होता है।**

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि इसके बाद भी पश्चातवर्ती उद्योग स्थापित होकर उत्पादन किये जाने की कोई प्रभावी साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। यदि इसके बाद उद्योग संचालित भी होता है तो इसकी कोई उपादेयता नहीं है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि आवंटी द्वारा आंवटन नियमों की शर्त संख्या 7 की स्पष्ट अवहेलना की गयी है, तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आवंटन निरस्ती का जो आदेश दिये 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 01–03–2017 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 09–10–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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