न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी श्री अजीतसिंह राजावत, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 501/2023

मैसर्स गौतम प्लास्टर गुडामालानी
जरिये राणामल पुत्र बस्तीमल जाति माहेश्वरी
निवासी बाण्ड तसहील गुडामालानी
जिला बाडमेर

अपीलाण्ट...

ब ना म

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलेक्टर बाडमेर
2. जिला कलेक्टर बाडमेर

रेस्पो....

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश कमांक प. 12(3)(284) राजस्व/1993/3307 दिनांक 26 अप्रेल 2022 जिला कलेक्टर बाडमेर

उपस्थित–
श्री हरीसिंह कच्छवाह, अधिवक्ता–अपीलाण्ट
रेस्पो. की ओर से राजकीय अधिवक्ता

नि र्ण य

दिनांक : 04 सित., 2024

अपीलाण्ट ने जिला कलेक्टर बाडमेर द्वारा पारित आदेश कमांक प.12(3)(284) राजस्व/1993/3307 दिनांक 26 अप्रेल 2022, जिसके जरिये आवण्टन आदेश की शर्त संख्या 8, 9 एवं 11 एवं राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवण्टन) नियम 1959 के तहत निर्धारित शर्तो का उल्लंघन किया जाना दर्शाते हुए आवण्टन निरस्त किया गया, के खिलाफ अदालत हाजा के समक्ष राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की है।

बहस सुनी गयी। अधिवक्ता–अपीलाण्ट ने तथ्य प्रकट करते हुए कथन किया कि अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन के आधार पर रेस्पो. संख्या दो द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में उद्योग स्थापनार्थ ग्राम गुडामालानी स्थित खसरा संख्या 1859/1683 किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि में से 3200 वर्गमीटर भूमि प्लास्टर ऑफ पेरिस उद्योग हेतु राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवण्टन) नियम 1959 के तहत आवण्टित की जाकर पट्टा विलेख दिनांक 31 दिसम्बर 1993 को निष्पादित किया गया। कालान्तर में प्लास्टर ऑफ पेरिस के लिए कच्चा माल उपलब्ध नहीं होने तथा वर्ष 2015 में नर्मदा नहर क्षतिग्रस्त हो जाने के कारण कच्चे माल में पानी भर जाने के कारण कुछ समयावधि के लिए अपीलाण्ट का व्यापार बन्द रहा तथा उसके बाद आवश्यक औपचारिकताओं की पालना की

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

जाकर ईट बनाने का उद्योग आरम्भ किया गया। इन सभी तथ्यों की जानकारी रेस्पो. को रही है तथा रेस्पो. द्वारा निरन्तर किराया (लीज राशि आदि) भी प्राप्त किया जाता रहा है। अकस्मात दिनांक 26 मई 2022 को हळका पटवारी द्वारा एक नोटिस अपीलाण्ट को प्रेषित किया गया कि रेस्पो. संख्या 2 के आदेश दिनांक 26 अप्रेल 2022 के जरिये अपीलाण्ट का भूमि–आवण्टन निरस्त कर दिया गया है और उक्त भूमि को राजकीय तहवील में लेने एवं अचल सम्पत्ति को हटाने हेतु तीन दिवस की अवधि प्रदान की जाती है। इस प्रकार अपीलाण्ट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी हुई। बहस जारी रखते हुए अधिवक्ता–अपीलाण्ट ने जाहिर किया कि नियमानुसार आवण्टन के समय निष्पादित पंजीबद्ध लीजडीड में अंकित शर्तो से पक्षकार आबद्ध रहते है, यदि आवण्टन की कोई शर्त लीजडीड में अंकित नहीं की गयी, तो ऐसी कोई शर्त प्रभावी नहीं रहती है। आलौच्य मामले में अपीलाण्ट को किये गये आवण्टन बाबत लीज निष्पादित होकर विधिवत पंजीबद्ध हो चुकी है जिसमें आवण्टन आदेश की शर्त संख्या 8 व 11 का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः उक्त दोंनो शर्ते प्रभावी नहीं रहती है। शर्त संख्या की पालना की जा चुकी है अर्थात आवण्टन किये जाने के दो साल की अवधि में आवण्टित भूमि पर उद्योगिक–इकाई की स्थापना कर दी गयी। इस प्रकार अपीलाण्ट द्वारा आवण्टन की किसी भी शर्त का कोई उल्लंघन नहीं किया गया। इसके उपरान्त भी विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट को सुनवाई का कोई अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया, जो नैसर्गिक न्याय के मूलभूत सिद्धान्तों के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है, जैसा कि एआईआर 1981 सुप्रीम कोर्ट 818, एआईआर 1991 सुप्रीम कोर्ट 1216, एआईआर 2013 सुप्रीम कोर्ट 1226 में धारित किया गया है। अधिवक्ता–अपीलाण्ट ने यह भी जाहिर किया कि शर्त संख्या 8 के अनुसार उद्योग प्रयोजनार्थ आवण्टित भूमि का उपयोग अन्य किसी कार्य में नहीं किया जा सकता है, अर्थात औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवण्टित भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ के अलावा (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आदि) के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता है, किन्तु जिस उद्योग के लिए भूमि आवण्टित की गयी हो, उसके अतिरिक्त अन्य किसी उद्योग के लिए ऐसी भूमि का उपयोग करने के लिए इस शर्त के अनुसार कोई पाबन्दी नहीं है। मगर विचारण न्यायालय द्वारा न तो अपीलाण्ट को सुनवाई का कोई अवसर दिया गया और न ही इन महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दुओं पर कोई गौर किया गया। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश अपास्त किया जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने अपीलाधीन आदेश का समर्थन किया और कथन किया कि अपीलाण्ट फर्म को राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवण्टन) नियम 1959 के तहत प्लास्टर ऑफ पेरिस निर्माण उद्योग भूमि आवण्टित की गयी थी, मगर अपीलाण्ट द्वारा उक्त आवण्टित भूमि का उपयोग ईंट निर्माण हेतु किया जा रहा है। इस प्रकार अपीलाण्ट द्वारा आवण्टन की शर्त संख्या 8, 9 व 11 का उल्लंघन किये जाने के कारण विचारण न्यायालय द्वारा आवण्टन निरस्त कर दिया गया। अतः विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश न्यायोचित एवं विधिसम्मतः पारित किया गया है। अपील अपीलाण्ट सारहीन होने से तदनुसार खारिज की जावे।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का अध्ययन किया गया। जिससे प्रकट होता है कि अपीलाण्ट के पक्ष में उद्योग स्थापनार्थ ग्राम गुडामालानी स्थित खसरा संख्या 1859/1683 किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ आरक्षित भूमि में से 3200 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक इकाई की स्थापना हेतु राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवण्टन) नियम, 1959 के तहत जिला कलेक्टर बाडमेर के आदेश कमांक एफ12(3)(284) राज/93/12797 दिनांक 17 सितम्बर 1993 के जरिये आवण्टन किया गया, जिसके अनुसरण में पट्टा विलेख दिनांक 31 दिसम्बर 1993 को निष्पादित किया गया। उक्त भूमि पर अपीलाण्ट फर्म द्वारा आवण्टन की शर्तो के अनुसार निर्धारित समयावधि में औद्योगिक इकाई स्थापित कर संचालन में आरम्भ कर दिया गया। कालान्तर में प्लास्टर ऑफ पेरिस के लिए कच्चा माल उपलब्ध नहीं होने तथा वर्ष 2015 में नर्मदा नहर क्षतिग्रस्त हो जाने के कारण कच्चे माल में पानी भर जाने के कारण कुछ समयावधि के लिए अपीलाण्ट का व्यापार बन्द रहा तथा उसके बाद आवश्यक औपचारिकताओं की पालना की जाकर ईट बनाने का उद्योग आरम्भ किया गया। रेस्पो. संख्या दो द्वारा आवण्टन की शर्तो अनुसार आवण्टित भूमि का किराया भी लीज डीड के अनुरूप प्राप्त किया जाता रहा है।

विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश में आवण्टन की शर्त संख्या 8, 9 व 11 का उल्लंघन होना मानते हुए आवण्टन खारिज किया गया है। आदेश में आवण्टन की शर्त संख्या 8, 9 व 11 इस प्रकार है –

शर्त संख्या 8 : जिस उद्योग लगाने हेतु भूमि आवण्टन की गयी है उसकी स्थापना आदेश जारी होने की तिथि से 2 वर्ष के अन्दर–अन्दर पूर्ण कर अवगत कराना होगा।

इस संदर्भ में उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन करने से विदित होता है कि आवण्टन की दिनांक से दो साल की अवधि के भीतर–भीतर अपीलाण्ट फर्म द्वारा औद्योगिक इकाई की स्थापना की जाकर संचालन आरम्भ कर दिया गया। जिससे उक्त शर्त का उल्लंघन होना प्रकट नहीं होता है।

शर्त संख्या 9 : जिस उद्योग लगाने हेतु भूमि आवण्टन की गयी है उसके अलावा अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग इस कार्यालय की अनुमति के बिना नहीं किया जावे।

इस संदर्भ में राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवण्टन) नियम, 1959 का नियम 8 उल्लेखनीय है जो इस प्रकार है –

भूमि अन्य कार्यो के प्रयोग में नहीं ली जायेगी :

(1) उद्योग प्रयोजनार्थ दी गयी भूमि का उपयोग अन्य किसी कार्य में नहीं किया जायेगा, सिवाय कारखाने के भवन और ऐसे अन्य आवास गृहों के निर्माण के लिए, जो कि उस उद्योग में कार्यरत व्यक्तियों के लिए अपेक्षित हो। उद्योग स्थापित करने के अतिरिक्त अन्य कोई निर्माण, जिनका उद्धेश्य वाणिज्यिक कार्यो के लिए हो, स्वीकृति नहीं दी जावेगी।

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

जहिर है कि उक्त नियम के अनुसार उद्योग प्रयोजनार्थ आवण्टित भूमि का उपयोग अन्य किसी कार्य में नहीं किया जा सकता है, अर्थात औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवण्टित भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ के अलावा (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आदि) के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता है। आलौच्य मामले में अपीलाण्ट फर्म द्वारा वादग्रस्त भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ ही उपयोग किया जा रहा है, पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जिससे उद्योग प्रयोजनार्थ आवण्टित भूमि का अपीलाण्ट द्वारा वाणिज्यिक अथवा अन्य किसी प्रयोजनार्थ उपयोग किया जाना प्रकट होता हो। अतः आवण्टन आदेश की शर्त संख्या 9 का उल्लघंन होना प्रकट नहीं होता है।

शर्त संख्या 11 : उपरोक्त शर्तो में से किसी भी शर्त का उल्लंघन करने पर भूमि आवण्टन का यह आदेश स्वतः ही निरस्त समझा जावेगा व उस पर निर्मित भवन इत्यादि के बदले में किसी प्रकार का मुआवजा देय नहीं होगा।

चूंकि अपीलाधीन आदेश आवण्टन की शर्त संख्या 8, 9 व 11 का उल्लंघन होना मानते हुए पारित किया गया है, जिनमें से शर्त संख्या 8 व 9 का उपरोक्त किये गये विवेचन अनुसार उल्लंघन होना प्रकट नहीं होता है। ऐसी स्थिति में शर्त संख्या 11 आलौच्य मामले में उत्प्रेरित नहीं होती है अर्थात प्रकट तथ्यों एवं परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में आवण्टन आदेश स्वतः निरस्त नहीं होता है।

इसके अलावा यह भी उल्लेखनीय है कि विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने के पूर्व अपीलाण्ट फर्म को सुनवाई एवं अपना पक्ष प्रस्तुत करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है, जिससे अपीलाधीन आदेश नैसर्गिक न्याय के मूलभूत सिद्धान्तों के अनुरूप नहीं पाया जाता है। इस कारण भी विचारण न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश एआईआर 1981 सुप्रीम कोर्ट 818, एआईआर 1991 सुप्रीम कोर्ट 1216, एआईआर 2013 सुप्रीम कोर्ट 1226 के परिप्रेक्ष्य में अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

उपरोक्त समस्त विवेचन के आधार अपीलाधीन आदेश समर्थन किये जाने योग्य नहीं पाया जाता है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाती है और जिला कलेक्टर बाडमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26 अप्रेल 2022 अपास्त किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 04 सितम्बर, 2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

04.09.24

(अजीत सिंह राजावत)
अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर