

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा
पीठासीन अधिकारी – श्रीमती निमिषा गुप्ता ,आर ए एस

अपील संख्या— एल आर ए/110/2016

उनवान

1. मैसर्स ईसपाल एगो प्रा0लि0 भीलवाडा जरिये निदेशक, मनीष कुमार लाठ, निवासी बी 159 शास्त्रीनगर, जिला भीलवाडा
अपीलाण्ट

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, भीलवाडा
रेस्पोंडेण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

अपील विरुद्ध जिला कलक्टर, भीलवाडा के प्रकरण संख्या

एफ 4 () इन्फ्रा/2013/13495-501 निर्णय दिनांक 26.9.2013

अन्तर्गत राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959

अभिभाषक : 1. श्री नंदकिशोर शर्मा ,अधिवक्ता अपीलार्थी

2 . श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 12.4.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय जिला कलक्टर, भीलवाडा ने अपने आदेश क्रमांक एफ 4 () इन्फ्रा/2013/13495-501 निर्णय दिनांक 26.9.2013 द्वारा मैसर्स ईसपाल एगो प्रा0लि0 भीलवाडा को होटल उद्योग स्थापित करने के लिए ग्राम हरणीकलॉ तहसील भीलवाडा की आराजी नम्बर 553 रकबा 5.15 बीघा में से 0.06 बीघा भूमि रास्ते हेतु यथावत रखते हुए 5.09 बीघा भूमि सशर्त आवंटन किया गया । जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की।



N.R.
भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाडा

2. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी ने राजस्व ग्राम हरणीखुर्द पटवार हल्का हरणीकलॉ तहसील भीलवाडा की आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु कीमतन आवंटन बाबत आवेदन पत्र अधीनस्थ कार्यालय/न्यायालय में प्रस्तुत किया उक्त आवेदन में जांच होने के बाद जिला कलक्टर, भीलवाडा ने आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा में से 5 बीघा 9 बिस्वा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सेट अपार्ट की। जिला कलक्टर भीलवाडा ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र में आवंटन) नियम 1959 के नियम 3 के तहत रुपये 2,69,05,560/- अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख पांच हजार पांच सौ साठ रुपये भूमि कीमत, 1705/- अक्षरे एक हजार सात सौ पांच रुपये, विकास शुल्क 13,785/- अक्षरे तेरह हजार सात सौ पिच्यासी रुपये, वार्षिक लीज रेण्ट कुल राशि 2,69,21,050/- अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख इक्कीस हजार पचास रुपये, दिनांक 17.7.2013 के पत्र द्वारा जमा कराने का आदेश दिया एवं उक्त राशि अपीलाण्ट द्वारा जरिये चालान संख्या 414582 दिनांक 11.9.2013 से जमा कराकर चालान प्रति प्रस्तुत करने पर जिला कलक्टर भीलवाडा (उद्योग) ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के तहत उक्त आराजी नम्बर 553 में से औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रकबा 5 बीघा 09 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु आदेश क्रमांक: फ 4 () इन्फ्रा/2013/13495-501 निर्णय दिनांक 26.9.2013 को आवंटन किये जाने का आदेश प्रदान किया। उक्त आवंटन आदेश की पालना में लीज डीड महाप्रबंधक जिला उद्योग केन्द्र, भीलवाडा ने अपीलाण्ट के हक में दिनांक 11.2.2013 को



भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाडा

निष्पादित की गई जो उप पंजीयक कार्यालय भीलवाडा में क्रम संख्या 2013019255 दिनांक 13.12.2013 को पंजीबद्ध हुई। उक्त आवंटित भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सेट अपार्ट भूमि थी जिसे अपीलान्ट को होटल उद्योग हेतु आवंटन की गई है, जिसमें भूमि कीमत जिला कलक्टर, भीलवाडा ने औद्योगिक भूमि की दर से नहीं ली जाकर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की उच्चतम दर रूपये 49,36,800/-अक्षरे अन्वास लाख छत्तीस हजार आठ सौ रूपये प्रति बीघा से ली गई है। जबकि उक्त आवंटित भूमि की दर राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1955 की नियम 3 क के तहत उसी वर्ग की पडत कृषि भूमि की विद्यमान बाजार दर से ली जावेगी। उक्त आवंटित भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि है जिसकी जिला स्तरीय समिति भीलवाडा द्वारा दिनांक 10.5.2013 को निर्धारित की गई। जिसमें औद्योगिक भूमि की दर निर्धारित है अतः जिला कलक्टर, भीलवाडा द्वारा भूमि की कीमत अधिक ली गई है। जिसके संबंध में अपीलान्ट ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था। प्रार्थी को जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित औद्योगिक भूमि की दर से भूमि की कीमत लिये जाने की जानकारी दिनांक 25.4.2016 को हुई। अतः जानकारी होने की तारीख से अन्दर मियाद अपील प्रस्तुत की गई है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानी जावे।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। उनका तर्क है कि प्रार्थी ने राजस्व ग्राम हरणीखुर्द पटवार हल्का हरणीकलॉ तहसील भीलवाडा की आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु कीमतन आवंटन बाबत आवेदन पत्र अधीनस्थ कार्यालय/न्यायालय में प्रस्तुत किया उक्त आवेदन में जांच होने के बाद जिला कलक्टर, भीलवाडा ने आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा में से 5 बीघा 9 बिस्वा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सेट अपार्ट की।



भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अधिकारी
भीलवाडा

जिला कलक्टर भीलवाडा ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र में आवंटन) नियम 1959 के नियम 3 क के तहत रुपये 2,69,05,560/- अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख पांच हजार पांच सौ साठ रुपये भूमि कीमत, 1705/- अक्षरे एक हजार सात सौ पांच रुपये, विकास शुल्क 13,785/- अक्षरे तेरह हजार सात सौ पिच्यासी रुपये, लीज रेण्ट कुल राशि 2,69,21,050/- अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख इक्कीस हजार पचास रुपये, दिनांक 17.7.2013 के पत्र द्वारा जमा कराने का आदेश दिया एवं उक्त राशि अपीलान्ट द्वारा जरिये चालान संख्या 414582 दिनांक 11.9.2013 से जमा कराकर चालान प्रति प्रस्तुत करने पर जिला कलक्टर भीलवाडा (उद्योग) ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के तहत उक्त आराजी नम्बर 553 में से औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रकबा 5 बीघा 09 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु आदेश क्रमांक: फ 4 () इन्फ्रा/2013/13495-501 निर्णय दिनांक 26.9.2013 को आवंटन किये जाने का आदेश प्रदान किया। उक्त आवंटन आदेश की पालना में लीज डीड महाप्रबंधक जिला उद्योग केन्द्र, भीलवाडा ने अपीलान्ट के हक में दिनांक 11.2.2013 को निष्पादित की गई जो उप पंजीयक कार्यालय भीलवाडा में क्रम संख्या 2013019255 दिनांक 13.12.2013 को पंजीबद्ध हुई।

5. अधिवक्ता अपीलान्ट का यह भी कथन है कि उक्त आवंटित भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सेट अपार्ट भूमि थी जिसे अपीलान्ट को होटल उद्योग हेतु आवंटन की गई है, जिसमें भूमि कीमत जिला कलक्टर, भीलवाडा ने औद्योगिक भूमि की दर से नहीं ली जाकर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की उच्चतम दर रुपये 49,36,800/- अक्षरे अन्चास लाख छत्तीस हजार आठ सौ रुपये प्रति बीघा से ली गई है। जबकि उक्त आवंटित भूमि की दर राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1955 की नियम 3 क के तहत उसी वर्ग की पडत कृषि भूमि की विद्यमान बाजार दर से ली जावेगी। उक्त आवंटित भूमि औद्योगिक

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व भीलवाडा प्राधिकारी
4 भीलवाडा



प्रयोजनार्थ भूमि है जिसकी जिला स्तरीय समिति भीलवाडा द्वारा दिनांक 10.5.2013 को निर्धारित की गई । जिसमें औद्योगिक भूमि की दर निर्धारित है अतः जिला कलेक्टर, भीलवाडा द्वारा भूमि की कीमत अधिक ली गई है। जिसके संबंध में अपीलान्ट ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था। जिस पर गुणावगुण पर निर्णय नहीं किया जाकर प्रार्थना पत्र को पत्रित कर दिया गया । जबकि राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन)नियम 1959 के नियत 3 क के तहत सरकारी भूमि आवंटन हेतु भूमि की कीमत वसूल किये जाने का प्रावधान है :- नियम 3 क निम्न प्रकार है:- भूमि की कीमत- औद्योगिक क्षेत्र में सरकारी भूमि के आवंटन के लिए आवंटिती में भूमि की कीमत भी प्रभारित की जायेगी जो आस-पास की उसी वर्ग की पडत कृषि भूमि के विद्यमान बाजार मूल्य के बराबर होगी और राजस्थान नहर परियोजना क्षेत्र में उपनिवेशन आयुक्त द्वारा और अन्य क्षेत्रों में संबंधित कलेक्टर, द्वारा तदनुसार अवधारित की जायेगी।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि उक्त आवंटित भूमि बंजड किस्म की है। जो असिंचित श्रेणी में आती है जिला स्तरीय समिति भीलवाडा द्वारा राजस्व ग्राम हरणीखुर्द की असिंचित किस्म की दर प्रति बीघा 5,06,400/-अक्षरे पांच लाख चार सौ रूपये प्रति बीघा निर्धारित है तथा जिला स्तरीय समिति भीलवाडा ने जिसके अध्यक्ष जिला कलेक्टर, भीलवाडा हैं जिनके द्वारा राजस्व ग्राम हरणीखुर्द की औद्योगिक भूमि की दर प्रति बीघा 16,10,834/-अक्षरे सोलह लाख दर हजार आठ सौ चौतीस रूपये दिनांक 10.5.2013 को निर्धारित की गई है।

7. अधिवक्ता अपीलान्ट का यह भी निवेदन है कि राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्र एवं ग्रामीण क्षेत्र में भूमि विक्रय के दस्तावेजों का पंजीयन हेतु जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर अनुसार ही पंजीयन कराने का प्रावधान है । राजस्व ग्राम हरणी खुर्द में औद्योगिक भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन होने पर


 भू प्रवक्ता अधिकारी एवं
 सहायक अधिकारी
 भीलवाडा



उक्त भूमि की कीमत प्रति बीघा 16,10,834/-अक्षरे सोलह लाख दर हजार आठ सौ चौतीस रूपये बाजार मूल्य मानकर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाता लेकिन उक्त आवंटित भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग की है जिसकी दर औद्योगिक भूमि दर से नहीं ली जाकर उच्चतम कृषि भूमि की दर 49,36,800/-अक्षरे अन्वास लाख छत्तीस हजार आठ सौ रूपये प्रति बीघा से प्रभारित की गई है। जो विधि के प्रतिपादित नियमों के विपरीत है। अतः जिला कलक्टर भीलवाडा ने उक्त भूमि की कीमत अधिकतम कृषि भूमि दर से अपीलान्ट से वसूल की गई है। अतः औद्योगिक भूमि की दर से वसूल नहीं कर अधिकतम कृषि भूमि की दर से वसूल की गई है अतः औद्योगिक भूमि की दर से अधिक वसूल की गई राशि बैंक ब्याज की दर से अपीलान्ट प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाये एवं राजस्व ग्राम हरणीखुर्द की आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा में से 5 बीघा 9 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु कीमतन आवंटन 2,69,21,050/-अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख इक्कीस हजार पचास रूपये भूमि की मत के रूप में जमा कराये है जो तत्कालीन नियमों के विपरीत है। अतः तत्समय उक्त होटल उद्योग हेतु आवंटन भूमि की कीमत तत्समय की जिला स्तरीय समिति भीलवाडा द्वारा औद्योगिक भूमि की प्रति बीघा की दर एवं रिको की दर से जिला कलक्टर, भीलवाडा द्वारा भूमि कीमत निर्धारित करने का आदेश प्रदान करावें एवं अधिक जमा राशि मय बैंक ब्याज रिफण्ड कराने का आदेश प्रदान करावे।

8. अधिवक्ता अपीलार्थी ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 151 सी पी सी दिनांक 12.9.2017 को प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी को औद्योगिक भूमि भू0 राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के तहत आवंटन की गई है। जिसमें भूमि कीमति नियम 3 क के तहत ली गई है। जबकि राज्य सरकार द्वारा लघु एवं मध्य औद्योगिक समूहों के लिए भूमि कीमत कृषि



भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अधिकारी
6. प्राधिकारी
भीलवाडा

भूमि की 50 प्रतिशत देय है। जिसकी अधिसूचना दिनांक 19.5.2011 को जारी की गई है। जबकि जिला कलक्टर, भीलवाड़ा द्वारा कृषि भूमि की पूर्ण कीमत वसूल की गई है। जो अपीलार्थी से ज्यादा वसूल की गई है।

9. विद्वान राजकीय अधिवक्ता का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय ने नियमानुसार तत्कालीन दर से भूमि की जमा कराने के आदेश दिये हैं। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जावे।

10. हमने उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। अपीलार्थी द्वारा अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण अंकित किया है वह सद्भावी एवं संतोषप्रद होने से अपीलार्थीगण का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील अपीलार्थीगण अन्दर मियाद मानी जाती है।

11. प्रार्थी ने राजस्व ग्राम हरणीखुर्द पटवार हल्का हरणीकलॉ तहसील भीलवाड़ा की आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु कीमतन आवंटन बाबत आवेदन पत्र अधीनस्थ कार्यालय/न्यायालय में प्रस्तुत किया उक्त आवेदन में जांच होने के बाद जिला कलक्टर, भीलवाड़ा ने आराजी नम्बर 553 रकबा 5 बीघा 15 बिस्वा में से 5 बीघा 9 बिस्वा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सेट अपार्ट की। जिला कलक्टर भीलवाड़ा ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र में आवंटन) नियम 1959 के नियम 3 क के तहत मूल्य 49,36,800/-रुपये प्रति बीघा कृषि भूमि के उच्चतम दर से रुपये 2,69,05,560/-अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख पांच हजार पांच सौ साठ रुपये भूमि कीमत, 1705/- अक्षरे एक हजार सात सौ पांच रुपये, विकास शुल्क 13,785/-अक्षरे तेरह हजार सात सौ पिच्चासी रुपये, लीज रेंट कुल राशि 2,69,21,050/-अक्षरे दो करोड उन्सत्तर लाख इकीस हजार पचास रुपये, दिनांक 17.7.2013 के पत्र द्वारा जमा कराने का



भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन सहायक
7
भीलवाड़ा अधिकारी

आदेश दिया एवं उक्त राशि अपीलान्ट द्वारा जरिये चालान संख्या 414582 दिनांक 11.9.2013 से जमा कराकर चालान प्रति प्रस्तुत करने पर जिला कलक्टर भीलवाडा (उद्योग) ने राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के तहत उक्त आराजी नम्बर 553 में से औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रकबा 5 बीघा 09 बिस्वा भूमि होटल उद्योग स्थापित करने हेतु आदेश क्रमांक: फ 4 () इन्फ्रा/2013/13495-501 निर्णय दिनांक 26.9.2013 को आवंटन किये जाने का आदेश प्रदान किया। अपीलान्ट का कथन है कि उक्त आवंटित भूमि बंजड किस्म की है। जो असिंचित श्रेणी में आती है जिला स्तरीय समिति भीलवाडा द्वारा राजस्व ग्राम हरणीखुर्द की असिंचित किस्म की दर प्रति बीघा 5,06,400/-अक्षरे पांच लाख चार सौ रूपये प्रति बीघा निर्धारित है तथा जिला स्तरीय समिति भीलवाडा ने जिसके अध्यक्ष जिला कलक्टर, भीलवाडा हैं जिनके द्वारा राजस्व ग्राम हरणीखुर्द की औद्योगिक भूमि की दर प्रति बीघा 16,10,834/-अक्षरे सोलह लाख दर हजार आठ सौ चौतीस रूपये दिनांक 10.5.2013 को निर्धारित की गई है। अतः अपीलान्ट ने अधिक जमा कराई राशि मय बैंक ब्याज पुनः लौटाने की मांग की है।

12. जहाँ तक अपीलार्थी द्वारा दिनांक 12.9.2017 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 151 सी पी सी का प्रश्न है उसमें अपीलार्थी का कथन है कि " अपीलार्थी को औद्योगिक भूमि भू 0 राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के तहत आवंटन की गई है। जिसमें भूमि कीमत नियम 3 क के तहत ली गई है। जबकि राज्य सरकार द्वारा लघु एवं मध्य औद्योगिक समूहों के लिए भूमि कीमत कृषि भूमि की 50 प्रतिशत देय है।" इस संबंध में अधिसूचना दिनांक 19.5.2011 का अवलोकन किया गया। जिसमें क्लस्टर्स (समूहों) के लिए कृषि भूमि की 50 प्रतिशत राशि देय होने का तथ्य अंकित है। जबकि अपीलार्थी द्वारा जो आवंटन चाहा गया है वह क्लस्टर्स की श्रेणी में नहीं आता है। इसलिए



भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अधिकारी
भीलवाडा

यह प्रावधान (अधिसूचना) अपीलाधीन प्रकरण पर लागू नहीं होता है।

13. राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन)नियम 1959 के नियत 3 क के तहत सरकारी भूमि आवंटन हेतु भूमि की कीमत वसूल किये जाने का प्रावधान है कि :-

औद्योगिक क्षेत्र में सरकारी भूमि के आवंटन के लिए आवंटिती में भूमि की कीमत भी प्रभारित की जायेगी जो आस-पास की उसी वर्ग की भूमि के विद्यमान बाजार मूल्य के बराबर होगी और राजस्थान नहर परियोजना क्षेत्र में उपनिवेशन आयुक्त द्वारा और अन्य क्षेत्रों में संबंधित कलेक्टर, द्वारा तदनुसार अवधारित की जायेगी।

अतः उपरोक्त नियम "राजस्थान भू राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन)नियम 1959 के नियत 3 क" के तहत अपीलाण्ट को आवंटित भूमि की दर का पुनः परीक्षण कर आवश्यक होने पर पुनः निर्धारण करने के उपरान्त निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय को रिमाण्ड करना उचित समझते हैं।

14. अतः उक्त विवेचनानुसार अपील अपीलाण्ट आंशिक स्वीकार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है उपरोक्त विवेचनानुसार प्रकरण में आवंटित भूमि की दर का पुनः नियम 3 क के संदर्भ में परीक्षण कर आवश्यक होने पर पुनः निर्धारण करने के उपरान्त गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जावे।

15. निर्णय आज दिनांक 12.4.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



निर्णय 12/4/18

(निमिषा गुप्ता)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा