

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 04 / 2016—यूआईटी अपील (RCMS/2016/00078)
पंजीयन दिनांक – 01.03.2016
निर्णय दिनांक – 15.04.2019

1. मैसर्स लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री पीयूष मारू पिता श्री शांतिलाल मारू, निवासी उदयपुर।

– अपीलान्त

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

–रेस्पोंडेंट

उपस्थिति:—

1. श्री हनुमान प्रसाद – वकील अपीलान्त
2. श्री एन.एस.चुण्डावत – वकील रेस्पोंडेंट

प्रकरण संख्या 102 / 2015 पटवारी, नगर विकास प्रन्यास, बनाम लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. में तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 04.01.2016 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा 91—ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959

निर्णय

दिनांक 15.04.2019

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 102 / 2015 पटवारी, नगर विकास प्रन्यास, बनाम लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा. लि. में पारित निर्णय दिनांक 04.01.2016 के विरुद्ध प्रस्तुत की है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है—

- अपीलार्थी कम्पनी मैसर्स लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. के स्वामित्व, आधिपत्य एवं खातेदारी अधिकार की कृषि भूमि राजस्व ग्राम कालारोही, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर में स्थित होकर जिसके आराजी नम्बर 901 रकबा 2.1100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 902 रकबा 1.5250 हैक्टेयर एवं आराजी नम्बर 1021 रकबा 2.1200 हैक्टेयर भूमि है। उक्त आराजीयात के कुछ भाग अपीलार्थी कम्पनी द्वारा जरिये विक्रय निम्नानुसार विक्रय किया गया—

| क्र.सं. | नाम क्रेता | आराजी संख्या | रकबा (हैक्टेयर में) |
|---------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | शांतिलाल मारु | 901 / 3 | 0.2510 |
| 2 | चिराग मारु | 901 / 2 902 / 1 | 0.1470 0.1040 |
| 3 | शांतादेवी मारु | 901 / 1 1021 / 1 | 0.0885 0.1625 |
| 4 | शांतिलाल व पीयुष मारु | 1021 / 2 | 0.2510 |

इस प्रकार वर्तमान में अपीलार्थी कम्पनी के स्वामित्व में आराजी संख्या-901 में 1.6235 हैक्टेयर, आराजी संख्या-902 में 1.4210 हैक्टेयर एवं आराजी संख्या-1021 में 1.7065 हैक्टेयर भूमि शेष भूमि रही है, जो अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य में है।

- श्री शांतिलाल मारु द्वारा अपने स्वामित्व के आराजी संख्या-901/3 रकबा 0.2510 हैक्टेयर के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ नियमन हेतु आवेदन किया जिस पर उक्त आराजीयात का नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम, 1956 का आदेश दिनांक 03.10.2013 पारित किया एवं तत्पश्चात नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टे जारी किए गए।

इसी प्रकार श्री चिराग मारु द्वारा अपने स्वामित्व के आराजी संख्या-901/2, 902/1 रकबा 0.2510 हैक्टेयर के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ नियमन हेतु आवेदन किया जिस पर उक्त आराजीयात का नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम, 1956 का आदेश दिनांक 03.10.2013 पारित किया एवं तत्पश्चात नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टे जारी किए गए।

इसी प्रकार श्रीमती शांता देवी द्वारा अपने स्वामित्व के आराजी संख्या-901/1, 1021/1 रकबा 0.2510 हैक्टेयर के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ नियमन हेतु आवेदन किया जिस पर उक्त आराजीयात का नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम, 1956 का आदेश दिनांक 03.10.2013 पारित किया एवं तत्पश्चात नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टे जारी किए गए।

इसी प्रकार श्री शांतिलाल मारु एवं पीयुष मारु द्वारा अपने स्वामित्व के आराजी संख्या-1021/2 रकबा 0.2510 हैक्टेयर के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ नियमन उपरान्त नियमानुसार कार्यवाही करते हुए दिनांक 01.01.2014 का पट्टा विलेख जारी किए गए।

इस प्रकार उपरोक्त आराजीयात के भाग/बट्टा आराजी नम्बर 901/1, 901/2, 901/03 एवं 1021/1 का पृथक-पृथक प्लॉन अनुमोदन किये जाकर

धारा-90क के आदेश जारी हो चुके हैं तथा अवशेष भाग हेतु सम्बन्धित खातेदारी अपीलार्थी कम्पनी एवं अन्य क्रेतागणों द्वारा भूमि फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा-90क के सम्बन्ध में न्यास में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर नियमन चाहा गया है, जो प्रक्रियाधीन हैं।

- जैसा की उपरोक्त वर्णित पैरा में अंकन किया है कि उपरोक्त वर्णित आराजीयात 901, 902 एवं 1021 के कई भागों का नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा नियमन फार्म हाउस प्रयोजनार्थ किया जा चुका है तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जारी पट्टों अनुसार सड़क, नाली प्लान्टेशन आदि निर्माण व आंतरिक विकास सम्बन्धी कार्य करवाये गये हैं, उन भूखण्डों के चारों तरफ चारदिवारी का निर्माण कार्य कराया जा चुका है, जो आंशिक कार्य जो शेष है जैसे की सड़क निर्माण इत्यादि, वह कार्य करवाया जा रहा था। उक्त निर्माण कार्य दौरान न्यास के पटवारी ने दिनांक 16.06.2015 को रिपोर्ट प्रस्तुत कर अंकित किया कि राजस्व ग्राम कालारोही की आराजी नम्बर 901, 902, 1021, 957, 958 जो कि राजस्व रेकार्ड अनुसार निजी खातेदारी की भूमि जो मौके पर पहाड़ है। उक्त पहाड़ को अवैध खनन कर पहाड़ की कटाई की जा रही है। उक्त भूमि 2022 के मास्टर प्लान में परीधीन नियंत्रण पट्टी में स्थित है। इस बाबत माननीय उच्च न्यायालय में गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार प्रकरण विचाराधीन है, ऐसी स्थिति में पहाड़ियों का अवैध खनन रोका जाना अति आवश्यक है।
- उक्त पंचनामे के आधार पर मैसर्स लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. के विरुद्ध नगर विकास प्रन्यास द्वारा नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 91-ए के तहत प्रकरण संख्या-102/2015 पटवारी नगर विकास प्रन्यास उदयपुर बनाम लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. दर्ज किया गया। जिसमें न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निम्न निर्णय दिनांक 04.01.2016 के विरुद्ध निम्न हस्ताक्षरकर्ता के समक्ष उक्त अपील प्रस्तुत हुई:-

“न्यास अधिनियम की धारा-91ए में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राजस्व ग्राम कालारोही (सीसारमा) में आराजी नम्बर 901, 902, 1021 भूमि निजी भूमि जो मौके पर पहाड़ भूमि है पर कटिंग कर पहाड़ी समतलीकरण भी किया गया है तथा पहाड़ी के मूल स्वरूप को बिगाड़ा गया है। अप्रार्थी को उक्त किए गए पहाड़ी कटिंग कर समतलीकरण एवं सड़क निर्माण को इस निर्णय से 07 दिवस की अवधि में अपने स्तर पर स्वयं मौके पर बन्द कर देवे एवं मौके पर निर्मित सड़क को हटा देवे अन्यथा मयाद गुजरने के इसे कभी भी न्यास द्वारा कच्चे मार्गाधिकार को बन्द कर दिया जावेगा जिसके हर्जे-खर्चे की समस्त जिम्मेदारी अप्रार्थी स्वयं की होगी। अप्रार्थी को भी पाबन्द किया जाता है कि भविष्य में उक्त पहाड़ी की बिना सक्षम स्वीकृति होने तक किसी प्रकार से कोई कंटिंग नहीं करे एवं उसके मूल स्वरूप को नहीं बिगाड़े।”

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थिति जिनकी बहस दिनांक 08.04.2019 को सुनी गई।

अपीलार्थी ने अपील व मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने जो नोटिस दिया गया उसमें आराजी नम्बर 957 व 958 का उल्लेख किया गया जो अपीलार्थी से सम्बन्धित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आराजी नम्बर 901, 902, 1021 ग्राम कालारोही को राजस्व रेकार्ड में निजी खातेदारी दर्ज होकर कृषि भूमि है, माना है, जो सत्य नहीं है। इन आराजीयात के कई भागों का नगर विकास प्रन्यास द्वारा नियमम फार्म हाउस प्रयोजनार्थ किया जा चुका है, जारी पट्टों के अनुसार सड़क, नाली, प्लाटेशन आदि का निर्माण, चार दिवारी व आंतरिक विकास सम्बन्धी कार्य करवाये गये और सड़क इत्यादि अवशेष कार्यों का करवाया जा रहा था। उक्त भूमि पर टाऊनशीप पॉलिसी 2010 के अनुसार आंतरिक विकास कार्य जैसे सड़के, नाली, प्लाटेशन आदि निर्माण कार्य कराया जा रहा है एवं नियमानुसार कार्यवाही की जा रही थी, उक्त निर्माण के लिए टाऊनशीप पॉलिसी 2010 अनुसार अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय ने मास्टर प्लान-2022 सम्बन्धी कथन अपने निर्णय में वर्णित किये जो तर्कसंगत नहीं है क्योंकि मास्टर प्लान 2022 अभी तक लागू नहीं किया हुआ है। इस बाबत माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित कर रखा है ऐसी स्थिति में भूमि परिधीय नियंत्रण पट्टी में है या नहीं, इस बाबत जब तक मास्टर प्लान 2022 लागू नहीं होता तब तक उल्लेख करने का अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौके पर पहाड़ी को काटकर उसका मुल स्वरूप बदलते हुए सड़क निर्माण किये जाने का अंकन किया जो निराधार है क्योंकि राजस्व रेकार्ड में उक्त वर्णित आराजीयात की किस्म पहाड़ी नहीं है और नगर विकास प्रन्यास द्वारा जारी पट्टों में जो सड़को का उल्लेख कर रखा है उसी अनुरूप सड़को का निर्माण कार्य कराया जा रहा है जो कि राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशीप पॉलिसी के तहत आन्तरिक विकास कार्य किया जाना आवश्यक है जिसके लिए पृथक से किसी तरह की अनुमति की आवश्यकता नहीं है। एक तरफ से नगर विकास प्रन्यास स्वयं टाउनशीप पॉलिसी के तहत आदेश जारी करती है कि सड़कों का निर्माण कार्य अपने स्तर पर कराये तभी लीज पट्टा विलेख जारी किया जावेगा और दुसरी तरफ नगर विकास प्रन्यास सड़क निर्माण को अवैध मानती है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा टाउनशीप पॉलिसी के विपरित कथन करते हुए धारा-91ए का आदेश पारित किया गया है।

वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट द्वारा किसी तरह का कोई खनन कार्य नहीं किया जा रहा है और अपने स्वामित्व के भूखण्ड पर सड़के अतिरिक्त कोई कार्य नहीं किया है। सड़क एवं बाउण्ड्रीवाल का निर्माण पक्का निर्माण नहीं होता है, इस सम्बन्ध में दस्तावेज प्रस्तुत किए गए परन्तु उन पर विचार नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने सिर्फ कयासी आधार कथन किया है कि पहाड़ी भूमि जो करीब 500 फीट उंची खडी पहाड़ी है उसे मनमाने ढंग

से काटा जा रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने कथन के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा स्वयं वादग्रस्त भूमि के पट्टे जारी किये और पट्टे जारी करने से पूर्व पटवारी स्वयं द्वारा मौके की जांच की जाती है और तहसीलदार न्यास द्वार स्वयं मौके की रिपोर्ट बनाई जाती है और इसके पश्चात् ही पट्टे जारी किये जाते हैं। इन तथ्यों के विपरीत जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि विरुद्ध निर्णय पारित किया गया है।

दौराने बहस अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित सिविल रिट पीटीशन संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय एवं जनहित याचिका संख्या 1551/04 गुलाब कोठारी बनाम राज्य में पारित अंतरिम आदेश दिनांक 29.12.2010 से प्रभावित होना बताया गया है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने कथन के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं की प्रश्नगत प्रकरण उक्त निर्णयों से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरणों में अनुमोदित प्लान अनुसार सड़कों का निर्माण कराया जा रहा है, जो भी मापदण्ड निर्धारित किए गए हैं, उसके अनुरूप ही कार्य किये जा रहे हैं। जिससे माननीय उच्च न्यायालय के किसी भी निर्णय की अवहेलना नहीं हो रही है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह कही भी नहीं बताया गया है कि एप्रुव प्लॉन के विरुद्ध इस निर्धारित स्थान पर नियमों की अवहेलना की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उपरोक्त वर्णित आराजीयात के सम्बन्ध की गई धारा-90क की कार्यवाही, प्लॉन एप्रुव किये जाकर पट्टे जारी करने एवं जारी पट्टो व एप्रुव प्लॉन के अनुसार किए गए निर्माण के सम्बन्ध में कोई जांच किये जाने का कोई प्रयास नहीं किया गया, मात्र पटवारी की रिपोर्ट पर कार्यवाही आरम्भ कर नियमानुसार किये जा रहे निर्माण का अवैध ठहराते हुए विधि विरुद्ध आदेश पारित किया गया। न ही राजस्व रेकार्ड की वर्तमान स्थिति को देखा गया, न ही अपने कार्यालय में संधारित पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। ऐसी स्थिति में अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त फरमाया जावे। अपने कथन के समर्थन में सड़क निर्माण इत्यादि से सम्बन्धित फोटोग्राफ एवं गुगल मेप प्रस्तुत किए गए।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 04.01.2016 के वर्णित कारणों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि वादग्रस्त स्थल की भूमि ऊंची पहाड़ी है जिसमें बिना सक्षम स्वीकृति के अवैध कटींग की गई है। अपीलार्थी द्वारा नगर विकास प्रन्यास द्वारा जारी पट्टे में निर्माण करने हेतु आने-जाने के लिये रास्ते के निर्माण का सहारा बनाया जाकर उक्त पहाड़ी को काटा जा रहा है जबकि मौके पर जारी पट्टे में जाने हेतु रास्ता पूर्व में उपलब्ध है। मात्र खातेदारी हक होने से उक्त भूमि का अवैध रूप से खनन किया जाकर उसका स्वरूप बदला जा रहा है। पहाड़ी को मनमाने ढंग से काटा जा रहा है। प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित सिविल रिट पीटीशन संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय एवं जनहित याचिका संख्या 1551/04 गुलाब कोठारी बनाम राज्य में पारित अंतरिम आदेश दिनांक 29.12.2010

से प्रभावित है। उक्त भूमि वृक्षारोपण के लिये संरक्षित है व मास्टर प्लॉन 2022 में यह भूमि परिधि नियंत्रण पट्टी में दर्शाई गई है। प्रकरण में मात्र फार्म हाउस के पट्टे जारी किये गये हैं, उक्त पट्टे की आड में मौके पर पहाड़ी कंटिंग की जा रही है एवं मौके पर रास्ते का निर्माण कर लिया गया है, जिससे की उक्त निर्माण कार्य नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा-91ए के तहत अवैध है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 04.1.2016 पूर्णतया विधि सम्मत होने से अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस, अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों, दौराने बहस प्रस्तुत दस्तावेजों का गहनता से एवं सावधानीपूर्वक अध्ययन किया।

अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ अपील देरी से प्रस्तुत किये जाने के कारणों का उल्लेख करते हुए प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत कारण संतोषप्रद एवं उचित प्रतीत होने से अपील अन्दर मयाद शुमार की जाती है।

पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी कम्पनी मैसर्स लेक व्यू प्रोपमार्ट प्रा.लि. के स्वामित्व, आधिपत्य एवं खातेदारी अधिकार की कृषि भूमि राजस्व ग्राम कालारोही, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर में स्थित होकर जिसके आराजी नम्बर 901 रकबा 2.1100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 902 रकबा 1.5250 हैक्टेयर एवं आराजी नम्बर 1021 रकबा 2.1200 हैक्टेयर भूमि है। उक्त आराजीयात के कुछ हिस्से का अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उपरोक्त वर्णित क्रेतागणों को बेचान किया गया। उक्त क्रेतागणों द्वारा अपने हिस्से की भूमि उपरोक्त आराजीयात के भाग/बट्टा आराजी नम्बर 901/1, 901/2, 901/03 एवं 1021/1 का पृथक-पृथक प्लॉन अनुमोदन कराया जाकर नियमन आदेश धारा-90क तहत पारित किया गया, जिसका विस्तृत वर्णन पूर्व के पैरा में किया गया है।

प्रकरण में तथ्यों एवं उपरोक्त कथनों का गहनता से परीक्षण किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय से उपरोक्त समस्त आराजीयात के प्लान अप्रुव किये जाने सम्बन्धित पत्रावलियां तलब की गईं। आराजी संख्या-901/2 व 902/1 के प्लॉन अप्रुवल की पत्रावली पर उपलब्ध सर्वे दल की मौके की टिप्पणी में विशेष विवरण में अंकन किया गया है कि "नदी नाला तालाब पेटा से प्रभावित नहीं है।" इसी प्रकार आवंटन पत्र जारी करने हेतु कार्यालय टिप्पणी में इन खसरा नम्बरान की योजना मानचित्र वरिष्ठ नगर नियोजक/समिति द्वारा अनुमोदित किये जाने का उल्लेख है। तत्पश्चात नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में पट्टा विलेख जारी किया गया। उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व साईट प्लॉन अप्रुव किया गया जिसके अनुसार उक्त भु-खण्ड के तीन दिशाओं पूर्व, पश्चिम एवं उत्तर में 60-60 फिट चौड़ी रोड़ स्थित है। इसी पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पत्र दिनांक 08.11.2013 में उक्त भूमि को किसी भी निर्बंधित प्रवर्ग में नहीं आना माना गया है, इस पत्र के अनुसरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा नियमन की कार्यवाही की गई।

इसी प्रकार आराजी संख्या-901/1 व 1021/1 के प्लॉन अप्रुवल की पत्रावली पर उपलब्ध एकल पट्टा अनुमोदन बाबत कार्यालय टिप्पणी में इन खसरा नम्बरान की योजना मानचित्र उप नगर नियोजक द्वारा अनुमोदित किये जाने का उल्लेख है। तत्पश्चात नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में पट्टा विलेख जारी किया गया। उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व साईट प्लॉन अप्रुव किया गया जिसके अनुसार उक्त भू-खण्ड के दो दिशाओं उत्तर एवं दक्षिण में 60-60 फिट चौड़ी रोड़ स्थित है। इसी पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पत्र दिनांक 08.11.2013 में **उक्त भूमि को किसी भी निर्बंधित प्रवर्ग में नही आना माना गया है**, इस पत्र के अनुसरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा नियमन की कार्यवाही की गई।

इसी प्रकार आराजी संख्या-901/3 के प्लॉन अप्रुवल की पत्रावली पर उपलब्ध एकल पट्टा अनुमोदन बाबत कार्यालय टिप्पणी में इन खसरा नम्बरान की योजना मानचित्र उप नगर नियोजक द्वारा अनुमोदित किये जाने का उल्लेख है। तत्पश्चात नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में पट्टा विलेख जारी किया गया। उक्त पट्टा जारी करने से पूर्व साईट प्लॉन अप्रुव किया गया जिसके अनुसार उक्त भू-खण्ड के दो दिशाओं पूर्व व पश्चिम में 60-60 फिट चौड़ी रोड़ स्थित है। इसी पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पत्र दिनांक 25.10.2013 में **उक्त भूमि को किसी भी निर्बंधित प्रवर्ग में नही आना माना गया है**, इस पत्र के अनुसरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा नियमन की कार्यवाही की गई।

उपरोक्त आराजीयात में पट्टे जारी होने उपरान्त सम्बन्धित आराजीयात की भूमि पर अप्रुव प्लॉन एवं जारी पट्टों के अनुसार सड़क, नाली, प्लाटेशन आदि का निर्माण, चार दिवारी व आंतरिक विकास सम्बन्धी कार्य करवाये गये और सड़क इत्यादि अवशेष कार्यों का करवाया जा रहा था, जिसे नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 04.01.2016 से रूकवा दिया गया। दौराने बहस, अधिवक्ता अपीलार्थी ने कथन किया कि उक्त भूमि पर टाऊनशीप पॉलिसी 2010 के अनुसार आंतरिक विकास कार्य जैसे सड़के, नाली, प्लाटेशन आदि निर्माण कार्य कराया जा रहा है एवं नियमानुसार कार्यवाही की जा रही थी, उक्त निर्माण के लिए टाऊनशीप पॉलिसी 2010 अनुसार अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है।

अपीलार्थी के उपरोक्त कथनों का राज्य सरकार द्वारा जारी टाऊनशीप पॉलिसी 2010 परिपेक्ष्य में परिक्षण एवं विश्लेषण किया गया। उक्त आराजीयात की भूमि 10 हैक्टेयर से कम है, इसलिये राज्य सरकार दिनांक 28.06.2010 को जारी टाऊनशीप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टेयर से कम) का सदंर्भ लिया गया। उक्त पॉलिसी के बिन्दु संख्या-6 (Farm House Scheme) में वर्णित नोट में यह अंकन किया गया है कि “Construction of internal road and other development works for such schemes shall be done by the developer at his own cost. No external development shall be done by ULB for such schemes.”

उक्त पॉलिसी के बिन्दु संख्या-5.02 (Construction of Roads) में यह अंकन किया गया है कि “In Residential Schemes and othe schemes internal development works such as Construction of Roads, Laying of power line and street lighting, laying of water lines, development of water sources (tube well), ducting for road crossing, construction and development of parks and services area, plantation along roads side and parks shall be done by the developers only.”

उक्त पॉलिसी के बिन्दु संख्या-5.04 (Construction of Roads) में वर्णित पोईट नम्बर-1 में यह अंकन किया गया है कि “All the internal road networks including draft sector plan/master plan roads within the scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated.”

राजस्थान के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि को गैर कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुज्ञा पत्र एवं भूमि के आवंटन नियम, 2012 व टाउन शिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने के सम्बन्ध में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा परिपत्र दिनांक 05.11.2015 को जारी कर सभी प्राधिकरणों/न्यासों एवं स्थानीय निकायों को कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया जिसके अनुसार-

“टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु संख्या 5 में आंतरिक विकास कार्य यथा सड़क निर्माण, स्ट्रीट लाईट, जलापूर्ति, सीवरेज व ड्रेनेज, वृक्षारोपण के कार्यों हेतु मानदण्ड निर्धारित किये हैं, जिन कार्यों के मानदण्ड पॉलिसी में निर्धारित नहीं हैं, उनका निर्धारण ले-आउट प्लान अनुमोदन के समय संबंधित निकाय द्वारा किया जा सकता है। **इन निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप की विकासकर्ता द्वारा कार्य किया जाना अपेक्षित है।**”

उपरोक्त तथ्यों/निर्देशों से अपीलार्थी के कथनों की पुष्टि होती है कि उक्त भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार आंतरिक विकास कार्य जैसे सड़कें, नाली, प्लेटेशन आदि निर्माण कार्य कराया जा रहा है एवं नियमानुसार कार्यवाही की जा रही थी, उक्त निर्माण के लिए टाउनशिप पॉलिसी 2010 अनुसार अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त पत्रावलियों के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि फार्म हाउस प्रयोजनार्थ नियमन एवं पट्टा विलेख इत्यादि कार्यवाही दौरान प्लॉन का नगर विकास प्रन्यास द्वारा अनुमोदन किया गया है। इस तथ्य का उल्लेख नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पत्र दिनांक 25.01.2019 में भी किया गया है कि **“बट्टा आराजी नम्बर 901/1, 1021/1, 901/2 एवं 901/03 का पृथक-पृथक प्लॉन अनुमोदन कराया जाकर नियमन आदेश धारा-90क तहत पारित किया गया।”** अपने कथन के समर्थन में सड़क निर्माण इत्यादि से सम्बन्धित फोटोग्राफ एवं गुगल मैप प्रस्तुत किए गए, जो प्रस्तुत तथ्यों की पुष्टि करते हैं।

जहा तक प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित सिविल रिट पीटीशन संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय एवं जनहित

याचिका संख्या 1551/04 गुलाब कोठारी बनाम राज्य में पारित अंतरिम आदेश दिनांक 29.12.2010 से प्रभावित होने का प्रश्न है, अधीनस्थ न्यायालय की उपरोक्त आराजीयात की प्लान अप्रुव एवं नियमन पत्रावलियों से स्पष्ट है कि भूमि नदी नाला तालाब पेटा से प्रभावित नहीं है। साथ ही तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के प्रासंगिक पत्रों में उक्त भूमियों को किसी भी निर्बाधित प्रवर्ग में नहीं आना माना गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने कथन के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं की प्रश्नगत प्रकरण उक्त निर्णयों से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरणों में अनुमोदित प्लान अनुसार सड़कों का निर्माण कराया जा रहा है, जो भी मापदण्ड निर्धारित किए गए हैं, उसके अनुरूप ही कार्य किये जा रहे। जिससे माननीय उच्च न्यायालय के किसी भी निर्णय की अवहेलना नहीं होना प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का उक्त निर्णयों के सम्बन्ध में किया गया कथन सुसंगत नहीं है।

उपरोक्त विस्तृत विवचेन यह प्रतीत होता है कि उक्त निर्माण कार्य नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अनुमोदिन प्लॉन के अनुसार कराया जा रहा है यद्यपि उक्त निर्माण के लिए टारुनशीप पॉलिसी 2010 अनुसार अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। इन तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विचार एवं विश्लेषण किया जाना प्रतीत नहीं होता है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का निर्णय दिनांक 04.01.2016 खारिज किया जाता है।

उक्त भूमि के सम्बन्ध में जो पट्टे जारी किये जा चुके हैं, उन पर निर्माण की स्वीकृति नियमानुसार एवं हील फ्रेडंली कन्शक्ट्रशन को देखते हुए दी जावें जिससे पहाड़ियों के मूलभुत स्थिति में परिवर्तन न हो और उनका सौंदर्यकरण बना रहे। अप्रुव प्लान के अनुसार सड़क निर्माण सम्बन्धी कार्य नगर विकास प्रन्यास की देखरेख में किया जावें। पट्टेदार अपने भूखण्ड पर वातावरण मैत्री (फार्म हाउस) प्रयोजनार्थ भूमि पर अप्रुव प्लॉन अनुसार, टॉउनशिप पॉलिसी-2010, हील पॉलिसी के प्रावधानों के अधधीन एवं राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों की पालना सुनिश्चित करते हुए निर्माण कार्य करावें। साथ ही प्रचलित/लागू मास्टर प्लान के अधधीन निर्माण कार्यवाही की जावें।

निर्णय दिनांक 15.04.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर