सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या —15 / 2018 अपील (RCMS/2018/00016)
पंजीयन दिनांक —12.02.2018
निर्णय दिनांक —03.12.2018

1. श्री एस.एम.एस. बिल्ड टेक प्रा. लि. पंजीकृत कार्यालय 1—र—56 गायत्री नगर, हिरण मगरी, सेक्टर—5 उदयपुर जरिये हरीश गौरव पुत्र श्री रघुनाथ पटेल, निवासी 1—र—56 गायत्री नगर, हिरण मगरी, सेक्टर—5 उदयपुर।

— अपीलान्ट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

—रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः—
1. श्री सम्पतलाल बोहरा — वकील अपीलान्ट
2. श्री एन.एस.चुण्डावत — वकील रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा 90—क राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या एफ—11( )नियमन—II / 2016 / 1416 दिनांक 02.01.2017

निर्णय

दिनांक 03.12.2018

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 90—क राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या एफ—11( )नियमन—II / 2016 / 1416 दिनांक 02.01.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रश्नगत अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलान्ट श्री एस.एम.एस. बिल्ड टेक प्रा. लि. पंजीकृत कार्यालय 1—र—56 गायत्री नगर, हिरण मगरी, सेक्टर—5

उदयपुर के द्वारा ग्राम डबोक की आराजी नम्बर 3965/677 रकबा 03 बीघा 3 बिस्वा भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत पर्यटन ईकाई के तहत होटल हेतु संपरिवर्तन कराये जाने बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। रेस्पोडेंट प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश क्रमांक एफ–11( )नियमन–ा/2016/1416 दिनांक 02.01.2017 द्वारा उक्त नियमन प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया जिससे क्षुब्ध होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गयी है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थिति जिनकी बहस दिनांक 27.11.2018 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट के अपनी बहस में बताया कि अपीलान्ट द्वारा उक्त भूमि के नियमन हेतु प्रार्थना पत्र जिला कलक्टर, उदयपुर के यहा पेश किया जिन्होनें कथित पत्रावली पर कार्यवाही कर तहसील वगैरा से एनओसी मंगवायी। यहां तक कि पर्यटन विभाग, जयपुर से कथित जमीन के सम्बन्ध में एनओसी मंगवायी गयी जिसमें पर्यटन विभाग ने लिखा कि यह अनुमोदन विभाग के क्षेत्रीय अधिकारी द्वारा पर्यटन विभाग की दृष्टि से प्रदत्त निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर किया गया है। उपरोक्त निदेशक पर्यटन विभाग से अनुमोदित है। यहां तक कि इसके सम्बन्ध में ग्राम पंचायत डबोक से अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहा गया जो ग्राम पंचायत द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया। यहां तक कि उप वन संरक्षक द्वारा भी अनापत्ति जारी की गई तथा कार्यालय अधिशाषी अभियन्ता ने लिखा कि प्रार्थी द्वारा आवेदन पत्र वर्णित खसरा नम्बरान का पर्यटन ईकाई के तहत होटल हेतु संपरिवर्तन चाहा गया है, परन्तु रोड़ इस कार्यालय से सम्बन्धित नहीं है। तहसीलदार, मावली से अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहा गया परन्तु उन्होनें गलत रिपोर्ट कर दी तथा जिला कलक्टर से स्पष्टीकरण चाहा कि यह जमीन डूब क्षेत्र में आती है या नहीं, स्पष्ट लिखे, जिससे स्पष्ट है कि यह जमीन न तो डूब क्षेत्र में आती है, न पेटा तालाब है, न नाला है तथा इसके आसपास की जमीन का कॉलेज आदि के लिये नियमन किया गया है तथा इसी प्रकार आसपास की खसरा नम्बर 2704 रकबा 11 बीघा 10 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई है तथा यह जमीन नगर विकास प्रन्यास के नाम दर्ज की गई है, इसी प्रकार काफी जमीनों का नियमन किया जाकर पट्टे जारी किए गए है, परन्तु इस जमीन के सम्बन्ध में नियमन प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया जो काबिल निरस्त के है। कानूनन हाईवे

के मध्य से 75–75 फीट यानि 150 फीट छोडने का प्रावधान है तथा अपीलान्ट की बाउण्ड्रीवाल भी 75 फीट पर बनी हुई है। अपीलान्ट की भूमि का केवल रोड़ के लिए मिट्टी खोदने से लेवल नीचा हो गया था, इस कारण पानी भर गया था जबकि यह जमीन न तो तालाब पेटा है, न नाला है, न नदी है तथा धारा 16 से प्रभावित नहीं है। सड़क के मध्य से 75–75 फीट दुरी पर काफी मकानात बने हुए है तथा शिक्षण संस्थाएं, होटल व पेट्रोल पम्प आदि बने हुए। कथित आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर दिये बिना व उसे सुने बिना आदेश पारित किया है, जो काबिल निरस्त के है। कथित कार्यवाही धारा 90क के तहत की मानी जावेगी तथा धारा 90क में केवल तालाब पेटे, नदी, नाला, कुंआ आदि की जमीन के सम्बन्ध में धारा 90क कार्यवाही नहीं जावेगी। अपीलान्ट की भूमि ऐसे किसी प्रावधान में नहीं आती है जिससे इस भूमि का नियमन होटल में प्रयोजन से अपीलान्ट के नाम नहीं की जा सकें। इन तथ्यों को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नजरअन्दाज कर आदेश पारित किया, वह बिल्कुल गलत होकर काबिल निरस्त के है। अन्त में विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील स्वीकार कर आदेश दिनांक 02.01.2017 निरस्त कर कथित भूमि के सम्बन्ध में नियमन करवाये जाने बाबत अनुरोध किया है।

विद्वान वकील रेस्पोडेंट ने बहस में बताया कि आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2022 के अनुसार परिधि नियन्त्रण पट्टी है एवं उक्त भूमि में पानी भरा होकर जल बहाव क्षेत्र एवं भराव क्षेत्र से प्रभावित है। साथ ही आवेदित भूमि पर प्रस्तावित सड़क का मार्गाधिकार 300 फीट (मध्य से 150–150) छोड़ने के पश्चात नियमानुसार सेट–बेक छोडनें के पश्चात भवन निर्माण क्षेत्रफल नहीं मिलने से अधीनस्थ न्यायालय ने नियमन प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया। पारित आदेश में तनिक भी त्रुटि नहीं होने से अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाने का निवेदन किया।

हमने उभय पक्ष के उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गहनता से अध्ययन किया। वकील अपीलान्ट द्वारा अपने कथन किया कि पर्यटन विभाग, जयपुर द्वारा अपीलार्थी का प्रोजेक्ट अनुमोदित है एवं एमओयू निष्पादित किया गया है। ग्राम पंचायत द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया। उप वन संरक्षक द्वारा भी अनापत्ति जारी की गई। तहसीलदार, मावली से अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहा गया परन्तु उन्होनें गलत रिपोर्ट कर दी जबकि इसके आसपास की जमीन का कॉलेज आदि के लिये नियमन किया जाकर पट्टे जारी किए गए है। अपीलान्ट की भूमि का केवल रोड़ के लिए मिट्टी खोदने से लेवल नीचा हो गया था, इस कारण

पानी भर गया था जबकि यह जमीन न तो तालाब पेटा है, न नाला है, न नदी है। सड़क के मध्य से 75–75 फीट दुरी पर काफी मकानात बने हुए है तथा शिक्षण संस्थाएं, होटल व पेट्रोल पम्प आदि बने हुए। कथित आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर दिये बिना व उसे सुने बिना आदेश पारित किया है। रेस्पोडेंट द्वारा कथित आदेश दिनांक 02.01.2017 में वर्णित किया गया कि भूमि का भू–उपयोग कृषि भूमि पर प्रस्तावित है जिसमें मोटल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय है, परन्तु भराव क्षेत्र एवं प्रस्तावित सड़क का मार्गाधिकार 300 फीट (मध्य से 150–150) छोड़ने के पश्चात नियमानुसार सेट–बेक छोडनें के पश्चात भवन निर्माण क्षेत्रफल नहीं मिलने से अधीनस्थ न्यायालय ने नियमन नहीं किया जाना बताया है। उपरोक्त कथनों से प्रकरण में तथ्यों में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त दस्तावेजों पर पूर्णतया विचार एवं परिक्षण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में हम अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन कर, मास्टर प्लान के मद्देनजर, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है।

अतः अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का आदेश दिनांक 02.01.2017 निरस्त किया जाता है। प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में अपीलार्थी को उचित एवं पर्याप्त सूनवाई का अवसर प्रदान कर, दस्तावेजों का परिक्षण कर, मास्टर प्लान के मद्देनजर एवं अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों की जांच करा नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित करें।

निर्णय दिनांक 03.12.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर