न्यायालय संभागीय आयुक्त, कोटा सभांग, कोटा

(निर्णय बईजलास श्री कैलाश चन्द मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)
प्रकरण संख्याः 12/2018/अपील/एल0आर0एक्ट/कोटा
दायरा दिनांक 2.7.2018
किस्म अपीलः धारा 90–ए (9) राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

भैरूलाल पुत्र श्री रामकल्याण जाति ब्राहमण निवासी ग्राम मानपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा (राज0)।

.....अपीलार्थी

बनाम

1. दी स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये राजकीय अभिभाषक, कोटा
2. प्राधिकृत अधिकारी (उप सचिव तृतीय) नगर विकास न्यास कोटा।

..... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता अभिभाषक अपीलार्थी
श्री शंभूदयाल विजय अभिभाषक रेस्पो0 क्रम–2

:: निर्णय ::

दिनांक 22.3.2021

1 अपीलार्थी द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 90–ए (9) राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 मे न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी (उप सचिव–तृतीय) नगर विकास न्यास कोटा द्वारा प्रकरण संख्या एफ–15/कृ.भू.रू./90–ए/402/2018 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–ए (3) आवेदक भेरूलाल पुत्र श्री रामकल्याण जाति ब्राहमण सा0 मानपुरा मे पारित निर्णय दिनांक 6.2.2018 के विरूद्ध न्यायालय हाजा मे पेश की गई।

2 अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अपीलांट द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–ए (3) के तहत ग्राम बोरखण्डी तह0 लाडपुरा के ख0 नं0 6 रकबा 3.54 है0 पश्चिम दिशा की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिये अधीनस्थ न्यायालय मे आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय दिनांक 6.2.2018 से निरस्त कर दिये जाने से व्यथित होकर अपीलांट ने न्यायालय हाजा मे अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश कानून, न्याय, एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र डी.टी.पी. शाखा से प्रपत्र 8 की रिपोर्ट आने के उपरांत सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नही कर हुक्म जेरअपील पारित करने मे त्रुटि की है। उक्त रिपोर्ट पर अपीलांट को आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नही किया गया। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नही किया कि अपीलांट ने उसके खाते व कब्जे की ग्राम बोरखण्डी की भूमि ख0 नं0 6 रकबा 3.54 है0 मे से 1.12 है0 पश्चिम दिशा की भूमि कृषि प्रयोजन से भिन्न प्रयोजनार्थ अकृषि प्रयोजन से रिसोर्ट हेतु रूपातंरित किये जाने हेतु दिनांक 7.11.17 को रेस्पो0 नं0 2 के कार्यालय मे आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था। अपीलांट द्वारा रिसोर्ट प्रोजेक्ट को पर्यटन विभाग राज0 सरकार द्वारा दिनांक

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

1.11.2017 को एप्रूव्ड किया गया था राज्य सरकार के दिशा एवं निर्देशानुसार अपीलांट द्वारा प्रस्तुत उक्त आवेदन पत्र को रेस्पो0 नं0 2 को आवेदन पत्र प्रस्तुत करने की तारीख से 45 दिवस की अवधि मे आवश्यक रूप से निर्णित करना था, परन्तु उक्त अवधि मे आवेदन पत्र को निर्णित नही करने मे अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। अपीलांट के उक्त प्रकरण के संबध मे तत्समय प्रभावशील मास्टर प्लान 2023 के प्रावधान लागू होगें। इस तथ्य पर भी गौर नही किया कि आवेदन विषयक भूमि कोटा शहर के मास्टर प्लान 2023 मे कोटा शहर की परिधि क्षेत्र पेराफेरी एरिया मे दर्शित की गई है तथा उक्त मास्टर प्लान के अनुसार उपरोक्त भूमि रिसोर्ट हेतु रूपातंरित किये जाने मे कोई कानूनी प्रतिबंध नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रारूप सं0 8 के बिन्दू संख्या 4 के अनुसार संदर्भित भूमि का भूउपयोग मास्टर प्लान 2031 मे आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है। आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही होने से 90–क की अनुज्ञा प्रदान करने की अभिशंसा नही करना वर्णित कर तथा भूमि आवाप्ति अधिकारी से वस्तुस्थिति की रिपोर्ट आने से पूर्व ही हुक्म जेरअपील प्रदान करने मे त्रुटि की है। जेरअपील आदेश अपीलांट को सूचना दिये बिना अपीलांट की अनुपस्थिति मे पारित किया है। मालूमात करने पर जेरअपील आदेश की जानकारी अपीलांट को 12.2.18 को मिलने पर आदेश की नकल प्राप्त कर अपील पेश की गई। अतः आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने की दिनांक 16.2.2018 से दिनांक 4.4.18 तक के लिये मुजरा करने पर अपील अवधि मध्य प्रस्तुत की है। अपील स्वीकार की जाकर जेरअपील आदेश निरस्त किये जाने एवं ग्राम बोरखण्डी मे अपीलांट के खाते व कब्जे की भूमि ख0 नं0 6 रकबा 3.54 है0 मे से 1.12 है0 पश्चिम दिशा की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा देने का आदेश प्रदान करने तथा व सूरत दीगर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ रिमांड किया जावे कि अपीलांट को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर बाद मुकम्मिल जांच प्रकरण का नये सिरे से निर्णय करने की इस्तदुआ की गई।

3 अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील, दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।

4 अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस मे अपील मीमों मे कहे गये कथनों को दोहराते हुये कथन किया कि अपीलांट ने उसके खाते व कब्जे काश्त की ग्राम बोरखण्डी की भूमि ख0 नं0 6 रकबा 3.54 है0 मे से 1.12 है0 पश्चिम दिशा की भूमि कृषि प्रयोजन से भिन्न प्रयोजनार्थ अकृषि प्रयोजन से रिसोर्ट हेतु रूपातंरित किये जाने हेतु दिनांक 7.11.17 को रेस्पो0 नं0 2 के कार्यालय मे आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था जिसे जेरअपील निर्णय दिनांक 6.2.18 से निरस्त करने मे त्रुटि की है क्योंकि आवेदन पत्र का नियत समय सीमा 45 दिवस मे निस्तारण नही किया गया अपीलांट के उक्त प्रकरण के संबध मे तत्समय प्रभावशील मास्टर प्लान 2023 के प्रावधान लागू होगें। आवेदन विषयक भूमि कोटा शहर के मास्टर प्लान 2023 मे कोटा शहर की परिधि क्षेत्र पेराफेरी एरिया मे दर्शित की गई है तथा उक्त मास्टर प्लान के अनुसार उपरोक्त भूमि रिसोर्ट हेतु रूपातंरित किये जाने मे कोई कानूनी प्रतिबंध नही है। संदर्भित भूमि का भूउपयोग मास्टर प्लान 2031 में आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है। आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही होने से 90–क की अनुज्ञा प्रदान करने की अभिशंसा नही करना वर्णित कर तथा भूमि आवाप्ति अधिकारी से वस्तुस्थिति की रिपोर्ट आने से पूर्व ही अपीलांट को सूचना दिये बिना अपीलांट की अनुपस्थिति मे आदेश पारित किया गया त्रुटिपूर्ण एंव प्राकृतिक न्याय के

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

सिद्धांत के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अन्त मे आर एल डब्लू 2005 (1) राज0 पेज नं0 131 का न्यायिक दृष्टिकोण पेश करते हुये अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 क्रम–2 ने बहस मे बताया कि अपीलार्थी के आवेदन पत्र के संदर्भ मे डीटीपी शाखा से प्रारूप–8 मे दिनांक 11.1.2018 से प्राप्त रिपोर्ट के बिन्दू सं0 4 अनुसार संदर्भित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2031 मे आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित होने से आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही होने से अपीलांट का आवेदन पत्र जेरअपील आदेश से खारिज किया है जिसमे किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नही है। अपील सारहीन होने से खारिज करने का अनुरोध किया।

6. हमने पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार पर मनन किया। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील मियाद बाहर है। अतः अपील पर गुणावगुण पर विचार करने से पूर्व मियाद के बिन्दू पर विनिश्चय किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम अन्तर्गत प्रार्थना पत्र/शपथ पत्र मे अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 12.2.18 को मिलने पर आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने पर पेश करना तथा दिनांक 16.2.2018 से दिनांक 4.4.18 तक की अवधि मुजरा करने पर अपील अवधि मध्य प्रस्तुत की जाना वर्णित किया है। रेस्पो0 क्रम–2 ने अपीलार्थी द्वारा शपथ पत्र मे उल्लेखित तथ्यों का खण्डन नही किया है ना ही खण्डन मे कोई प्रतिउत्तर ही प्रस्तुत किया है। ऐसी स्थिति मे अपीलांट द्वारा शपथ पत्र मे वर्णित तथ्यों को अविश्वसनीय माने जाने का पत्रावली मे कोई आधार अभिलेख उपलब्ध नही है। लिहाजा न्यायहित मे अपील पेश करने मे हुआ विलम्ब सद्भाविक होने से डिले कन्डोन किया जाकर अपील को अवधि मध्य माना जाता है।

7. पत्रावली का गुणावगुण के आधार पर अवलोकन कर पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेखो पर ध्यानपूर्वक गौर किया तथा बहस उभय पक्षकारान पर मनन किया। अपीलांट द्वारा दिनांक 7.11.17 को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–ए (3) के तहत ग्राम बोरखण्डी तह0 लाडपुरा के ख0 नं0 6 रकबा 3.54 है0 पश्चिम दिशा की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिये अधीनस्थ न्यायालय मे आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था जिसे प्रभारी अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा द्वारा प्रारूप–8 मे दिनांक 11.1.2018 से प्रेषित रिपोर्ट के बिन्दू सं0 4 अनुसार संदर्भित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2031 मे आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित होने से आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही होने से अपीलांट का आवेदन पत्र जेरअपील आदेश से खारिज किया है। प्रश्नगत प्रकरण मे अपीलांट का मुख्य तर्क है कि प्रार्थना पत्र का निर्णय नियम अवधि 45 दिवस मे नही किया गया तथा अपीलार्थी के प्रकरण मे तत्समय लागू मास्टर प्लान 2023 के प्रावधान लागू होगे, मास्टर प्लान 2031 के प्रावधान लागू नही होगें। मास्टर प्लान 2023 के अनुसार रिसोर्ट हेतु अनुज्ञा दिये जाने मे कोई कानूनी प्रतिबंध नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों पर गौर किये बिना अपीलांट को सूचना दिये बगेर उसकी अनुपस्थिति मे जेरअपील आदेश पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। इसके विपरीत रेस्पो0 2 के अभिभाषक का तर्क रहा है कि आवेदित भूमि मास्टर प्लान 2031 के अनुसार आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही होने से आवेदन पत्र खारिज किया है जिसमे किसी भी प्रकार

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

की त्रुटि नही है। पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख, जेरअपील निर्णय का अवलोकन कर उभय पक्षकार के तर्को पर मनन करने उपरांत हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है कि प्रारूप–8 मे पत्रांक एफ 7/डीटीपी/ 2018 /41 दिनांक 11.1.2018 से प्राप्त रिपोर्ट बिन्दू सं0 4 अनुसार "संदर्भित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2031 मे आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है। आवासीय भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुदेय नही है। भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान के भू उपयोग से भिन्न होने के दृष्टिगत 90–क के अन्तर्गत रिसोर्ट की अनुज्ञा प्रदान करने की अभिशंषा नही की गई है। जेरअपील आदेश की प्रति क्रमांक 253–254 दिनांक 6.2.2018 से अपीलार्थी को प्रेषित की जाना प्रकट है। विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने प्रश्नगत प्रकरण मे ऐसे कोई आधार अभिलेख प्रस्तुत नही किये है कि आवेदित भूमि के संबध मे मास्टर प्लान 2031 के प्रावधान लागू नही होते है। अतः समुचित आधार अभिलेख के अभाव मे अपीलांट का तर्क स्वीकार योग्य नही होने से प्रश्नगत प्रकरण मे अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीर चस्पा नही होती है। फलत् हम अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को न्यायोचित पाते है। परिणामस्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है।

8. निर्णय आज दिनांक 22.3.2021 को मेरे द्वारा लिखवाया/टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षरित न्यायालय की मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

22/3/2021

(कैलाश चन्द मीना
संभागीय आयुक्त
कोटा