न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–172/2017 (जीसीएमएस नं. 2017/00029)

1. मैसर्स कमल कॉमर्शियल व्हीकल प्रा.लि. जरिये अभिषेक कासलीवाल पुत्र ईशानिधि कासलीवाल, निवासी कासलीवाल पथ, मंगल विहार, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. सरकार जरिये तहसीलदार मौजमाबाद, जिला जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–

1. श्री दिनेश पारीक, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री अरविन्द कुमार कुमावत एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से

निर्णय

दिनांकः 11.07.2023

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2013 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 90क के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 2363/46 रकबा 0.3216 हैक्टेयर एवं खसरा नम्बर 2362/45 रकबा 3205 कुल किता 2 रकबा 0.6421 हैक्टेयर राजस्व रिकॉर्ड में अपीलार्थी की खातेदारी काश्तकारी में दर्ज है। उक्त भूमि को अपीलान्ट ने कृषि कार्य से गैर कृषि कार्य औद्योगिक प्रयोजन हेतु रूपान्तरित करवाने के लिए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के तहत जयपुर-विकास प्राधिकरण, जयपुर के प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष निर्धारित परफोमा में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था। जिसको अब्दुल रहमान केस से प्रभावित होने के कारण अनुज्ञा प्रदान नहीं की गई उक्त आदेश दिनांक 14.12.2012 को पारित किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट ने समक्ष न्यायालय जिला कलक्टर, जयपुर के यहां अपील प्रस्तुत की,

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपील का निस्तारण दिनांक 13.02.2013 को करते हुए यह आदेश दिया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.12.2012 का अवलोकन करने से यह सुस्पष्ट होता है कि प्राधिकारी अधिकारी जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ने तहसीलदार जे.डी.ए के असहमति रिपोर्ट के आधार पर आवेदित भूमि को खसरा नम्बर 39 जिसकी किस्म राजस्व रिकॉर्ड में गैर मुमकिन नली दर्ज है, से सटी हुई मानते हुए अपीलान्ट द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि भूमि का गैर अकृषि प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्रस्तुत आवेदन पत्र को निरस्त किया गया है चूंकि आवेदित भूमि खसरा नम्बर 46 एवं खसरा नम्बर 45 के हाल खसरा नम्बर 2363/46 एवं खसरा नम्बर 2362/45 की अपीलान्ट की निजी खातेदारी कृषि भूमि है। तहसीलदार जे.डी.ए एवं तहसीलदार मौजमाबाद की रिपोर्ट परस्पर विरोधाभाषी है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना वाजिब समझते है। फलस्वरूप अपीलान्ट अपील स्वीकार की जाती है।

प्राधिकृत अधिकारी जोन–12 जयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 87–ए/2012 में पारित आदेश दिनांक 14.12.2012 को अपास्त किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी जोन–12 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह अपीलान्ट द्वारा आवेदित भूमि का स्वयं मौका निरीक्षण कर, राजस्व रिकॉर्ड की गहनता से जांच करे एवं पक्षकारान को सुनकर गुणावगुण के आधार पर पुनः विधि सम्मत निर्णय सादिर करे।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि उक्त आदेश दिनांक 12.02.2013 एवं प्रार्थना पत्र के साथ अपीलान्ट/प्रार्थी पुनः सक्षम प्राधिकारी, जयपुर विकास प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र पेश किया। उक्त प्रार्थना पत्र पर विचार करते हुये स्वयं ने जांच करते हुए पुनः दिनांक 24.07.2013 यह कहते हुये खारिज कर दी कि आवेदित भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिये भूमि अधिशांषी सिंचाई विभाग के रिकार्ड के अनुसार निर्बन्धित क्षेत्र में होने के कारण आवेदक के आवेदन को राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा प्रदान नहीं की जा सकती। अतः प्रकरण निरस्तनीय है। जबकि कार्यालय अधिशाषी अभियन्ता, जल संसाधन खण्ड, जयपुर की रिपोर्ट दिनांक 02.05.2013 में अधिशाषी अभियन्ता ने स्पष्ट किया है कि उपरोक्त वर्णित खसरा नम्बर डूब क्षेत्र के बाहर है। अधिशाषी अभियन्ता की स्पष्ट रिपोर्ट आने के बावजूद भी सक्षम प्राधिकारी, जयपुर विकास प्राधिकरण ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2013 पारित किया है जो आदेश पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों, रिकॉर्ड के विपरित होने एवं विधि विरूद्व होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि मातहत न्यायालय ने अपीलान्ट के विरूद्व अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने में भयंकर भूल की है। अपीलान्ट द्वारा उसकी स्वयं की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 2363/46 एवं खसरा नम्बर 2362/45 के रूपान्तरण हेतु आवेदन किया था, जिस पर अब्दुल रहमान से प्रभावित होने के कारण खारिज कर दिया था जिसे न्यायालय हाजा 13.02.2013 को अपीलान्ट की अपील स्वीकार करते हुए स्वयं जांच करने के दिनांक 13.02.2013 आदेश प्रदान किये गये थे, जिसे स्वयं न जांच करते हुए निरस्त किया है जो विधि विरूद्व है। इस आधार पर भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि भूमि के संबंध में तहसीलदार, पटवारी हल्का महला द्वारा बाद जांच रिकॉर्ड स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। रिपोर्ट में पटवारी हल्का महला ने साफ अंकित किया है कि आराजी खसरा नम्बर 2363/46 एवं खसरा नम्बर 2362/45 की भूमि के संबंध में किसी भी न्यायालय का स्थगन व विवाद नहीं है और न ही कृषि भूमि प्राकृतिक नाला, जलमग्नता/तालाब/नदी इत्यादि के बहाव क्षेत्र से प्रभावित है और न ही किसी भी अर्जन, सिलिंग एवं अन्य किसी निर्बन्धित क्षेत्र मंदिर माफी, अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित है। उसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का विधिक परीक्षण किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट की उक्त आराजी के संबंध में निर्धारित प्रारूप–8 में स्थानीय प्राधिकारी के सचिव द्वारा संयुक्त सर्वेक्षण के आधार पर प्रस्तुत रिपोर्ट में भी साफ अंकित किया है कि अपीलान्ट रूपान्तरण कराने की पात्रता रखता है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के वास्तविक तथ्यों पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलान्ट को अपीलाधीन निर्णय की जानकारी जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र द्वारा दिनांक 08.08.2013 को हुई परन्तु उसके पश्चात अपीलान्ट अपने पिता की असाध्य बीमारी के ईलाज में लगा होने के कारण व अधिवक्ता से सम्पर्क न करने के कारण लगे रहने से अपील प्रस्तुत करने में विलम्ब हुआ जो विलम्ब समय अपीलार्थी की उक्त परिस्थितियों के मद्देनजर विलम्ब न्यायहित में क्षमा किये जाने योग्य है तथा इस हेतु अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अपील के साथ अलग से प्रस्तुत किया गया जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावें एवं अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2013 को निरस्त किये जावें तथा अपीलान्ट की भूमि ग्राम महला तहसील मौजमाबाद जिला जयपुर स्थित खसरा नम्बर 2363/46 एवं खसरा नम्बर 2362/45 कुल रकबा 064.21 हैक्टेयर पर राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–क की कार्यवाही कर भूमि का गैर कृषि कार्य (औद्योगिक प्रयोजन हेतु) स्वीकृति जारी करने की आज्ञा प्रदान करें।

जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि आवेदित भूमि के सम्बन्ध में अधिशाषी अभियन्ता (जल संसाधन विभाग) खण्ड जयपुर ने अपने पत्रांक 705 दिनांक 02.05.2013 के अनुसार आवेदित भूमि को हिंगोनिया बांध के केचमेन्ट ऐरिया में आती है तथा प्रकरण में विधिक राय के अनुसार भी 90ए नियम दिनांक 31.05.2012 के नियम 3 के बिन्दु XII में जो निबंन्धन बताये गये उसमें बांध और तालाब या नदी या नाले या झील इत्यादि के बहाव क्षेत्र की भूमि का उल्लेख है। उक्त मामले मे प्रश्नगत भूमि बहाव क्षेत्र के अन्तर्गत आने से निबंन्धन की श्रेणी में दृष्टिगत होने से अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया जिससे जाहिर होता है कि अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुऐ अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुऐ विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी जाहिर है कि अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड जयपुर के पत्रांक 705 दिनांक 02.05.2013 के अनुसार ग्राम महला के आराजी खसरा नम्बर 2363/46 व 2382/45 कुल किता 2 कुल रकबा 0.6421 हैक्टयर हिंगोनिया बांध के केचमेन्ट एरिया में आती है तथा उक्त खसरों की भूमि डूब क्षेत्र से बाहर है परन्तु बांध के अधिकत्तम जल स्तर के अन्तर्गत आती है तथा भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा नियम 2012 के अध्याय 2 के बिन्द संख्या 3(12) के तहत जलप्रवाह व जलमग्न क्षेत्र में आने से भूमि के सम्बन्ध मे संपरिवर्तन की कार्यवाही करने पर पूर्ण प्रतिबन्ध होने से अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2013 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रृटि प्रतीत नही होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2013 को यथावत रखा जाता है।

11/7/23

(अन्तरसिंह नेहरा)
सम्भागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 11.07.2023 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

11/7/23