न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–153/17 (आरसीएमएस 2017/00227)

1. जॉयमैक्स कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये निदेशक, श्री मनीष बत्रा पुत्र श्री एम0एल0 बत्रा, रजि. कार्यालय ए–174, विधुत नगर, अजमेर,रोड़, जयपुर।

––अपीलान्ट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर।
2. अधिशाषी अभियंता (खण्ड जयपुर) जल संसाधन विभाग, एस. पी. ग्रामीण ऑफिस के ऊपर, सदर थाने के पास, स्टेशन रोड़, जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांकः 14.03.2018

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के आदेश दिनांक 28.06.2016 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, की धारा 90–क (9) के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के यहॉ ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 206 रकबा 1.30 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 215 रकबा 2.04 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 208 रकबा 2.93 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 202 रकबा 0.33 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 231 रकबा 0.55 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 234 रकबा 1.45 हैक्टयर किस्म डहरी, खसरा नम्बर 200 रकबा 0.97 हैक्टयर किस्म बारानी–2, खसरा नम्बर 201 रकबा 0.08 हैक्टयर किस्म बारानी–2, खसरा नम्बर 209 रकबा 0.35 हैक्टयर किस्म डहरी कुल किता 09 कुल रकबा 10.00 हैक्टयर की धारा 90–क राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत गैर कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन के लिए दिनांक 27.10.2015 को आवेदन प्रस्तुत किया तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी का आवेदन प्राप्त होने पर अपने पत्र क्रमांक एल.आर/15/7320 दिनांक 01.12.2015 को तहसीलदार मौजमाबाद से एवं पत्रांक 7544 दिनांक 30.10.2015 के द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 से भूमि की स्थिति के सम्बन्ध में रिपोर्ट मांगी, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 को जारी पत्र में यह स्पष्ट अंकित किया गया था कि उपरोक्त खसरा नम्बरान हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र में आते है अथवा नही, इसकी जानकारी सात दिवस मे प्रत्यर्थी संख्या 1 को प्रेषित करें, आपके द्वारा जवाब नही भिजवाये जाने पर आपकी सहमति मानते हुए अग्रिम कार्यवाही कर दी जावेगी।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि तहसीलदार मौजमाबाद, सहायक नगर नियोजक, कनिष्ठ अभियन्ता एवं अमीन से संयुक्त मौका रिपोर्ट मांगी गई जो रिपोर्ट दिनांक 01.12.2015 को प्राप्त हुई जिस रिपोर्ट के आधार पर खसरा नम्बर 206 रकबा 1.30 हैक्टयर का कुछ हिस्सा डूब क्षेत्र में आना माना गया तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 ने मास्टर प्लान–2025 में आवेदित भूमि में से कुछ भूमि का भू–उपयोग U-3 LIZ+ नदी माना, जिसके बाद मास्टर प्लान शाखा से इस सम्बन्ध में सूचना मांगी गई लेकिन मास्टर प्लान शाखा के पास इस बाबत अपने पास रिकार्ड ना होना जताया तथा सिंचाई विभाग से इस बाबत सूचना मांगी जाना अंकित किया जिस पर प्रत्यर्थी संख्या 1 ने सिंचाई विभाग से इस बाबत सूचना मांगी, जिस पर सिंचाई विभाग ने अपने पत्रांक 327 दिनांक 30.04.2014 के आधार पर खसरा नम्बर 206 रकबा 1.30 हैक्टयर में से हिंगोनिया बांध के भराव क्षेत्र में 1 बीघा 06 बिस्वा भूमि यानि 0.33 हैक्टयर भूमि को माना जिस पर अपीलार्थी ने उक्त 0.33 हैक्टयर भूमि को छोड़ते हुए कार्यवाही करने का निवेदन किया तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 ने नवीन खसरा नम्बर 876/200 को जोड़ते हुए आवेदन 10.00 हैक्टयर भूमि को तहसीलदार मौजमाबाद की मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 1 को जारी पत्र दिनांक 01.12.2015 के आधार पर, नगर नियोजक की रिपोर्ट, कनिष्ठ अभियन्ता की संयुक्त मौका रिपोर्ट तथा मास्टर प्लान–2025 के आधार पर नदी–नाला बहाव/भराव क्षेत्र, कैचमेन्ट क्षेत्र में आना नही माना तथा प्रस्तावित भूमि को U-3 LIZ क्षेत्र में होना माना और पत्रावली दिनांक 10.02.2016 को प्रस्तावित भूमि को धारा 90–क के तहत रूपान्तरित करने की स्वीकृति हेतु आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण को प्रेषित की गई तथा आदेश दिनांक 17.02.2016 से प्रस्तावित भूमि की धारा 90–क भू राजस्व अधिनियम के तहत आवासीय उपयोग हेतु अनुज्ञा जारी की तथा भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज करने हेतु तहसीलदार मौजमाबाद को पत्र प्रेषित किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के पत्र दिनांक 17.02.2016 तक किसी प्रकार को कोई प्रतिउत्तर प्रदान नही किया गया, जबकि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपने पत्र में यह स्पष्ट अंकित किया था कि यदि 7 दिवस के भीतर जवाब नही दिया जायेगा तो आपकी सहमति समझी जावेगी, उसके पश्चात् प्रत्यर्थी संख्या 1 ने दिनांक 26.05.2016 को जरिये पत्र संख्या डी–2890 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 को इस आशय का पत्र प्रेषित किया कि उक्त भूमि में आवासीय योजना में मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जानी है। अतः प्रश्नगत भूमि हिंगोनिया डूब क्षेत्र में आती है अथवा नही इसकी जानकारी 7 दिवस में सूचित करें जबकि वास्तविकता यह है कि दिनांक 25.05.2016 तक अपीलार्थी द्वारा मानचित्र अनुमोदन हेतु किसी प्रकार का कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नही किया गया था। उन्होने कथन किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 के उक्त संदर्भ में प्रत्यथी सख्या 2 द्वारा दिनांक 21.06.2016 को अपने पत्रांक 2665 द्वारा उपरोक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि में से खसरा नम्बर 206, 208, 202, व 209 कुल किता 4 को हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र (पूर्ण भराव क्षेत्र)

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

तथा खसरा नम्बर 215, 231, 234, 200, व 201 कुल किता 5 खसरे हिंगोनिया बांध के अधिकतम भरवा क्षेत्र में आना माना जिस पत्र के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपने अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2016 के द्वारा अपीलार्थी के हक में जारी धारा 90–क के आदेश को मनमाने तरीके से बिना अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान किये ही विधि के प्रतिपादित सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए निरस्त किया है, जो निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व इस तथ्य पर कतई गौर नही किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पूर्व में ही अपने पत्र दिनांक 30.04.2014 में आवेदित भूमि में से मात्र खसरा नम्बर 206 का कुछ हिस्सा ही हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र में माना था तथा उसके बाद बिना किसी आधार के प्रत्यर्थी संख्या 2 ने अपने पत्र दिनांक 21.06.2016 में खसरा नम्बर 206, 208, 202, व 209 कुल किता 4 को हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र (पूर्ण भराव क्षेत्र) में माना है इसी प्रकार प्रत्यर्थी संख्या 2 के एक ही कथन पर विरोधाभासी कथन होने के बाद भी उन तथ्यों को मानते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर कतई गौर नही किया है कि मिसल बन्दोबस्त सम्वत् 2021 से 2029 में भी उक्त आवेदत भूमि की किस्म डहरी एवं बारानी ही मानी गई थी तथा कभी भी उक्त भूमि भराव क्षेत्र अथवा डूब क्षेत्र में नही रही तथा तहसीलदार मौजमाबाद की रिपोर्ट 01.12.2015 में भी विवादित भूमि को प्रतिबंधित क्षेत्र अथवा नदी, नाला, तलाब, बहाव क्षेत्र/भराव क्षेत्र में नही माना तथा उसी रिपोर्ट के आधार अधीनस्थ न्यायालय ने अपना आदेश दिनांक 17.02.2016 जारी किया था तथा आवेदित भूमि हिंगोनिया बांध से लगभग 3.5 किलोमीटर हवाई दूरी पर स्थित है तथा जयपुर अजमेर हाईवे के दूसरी तरफ स्थित है जबकि अन्य संपरिवर्तित एवं अनुमादित आवासीय योजनाऐं जो कि लगभग 1. 5 से 2.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित में वे भी हिंगोनिया बांध के भराव अथवा डूब क्षेत्र में नही आती है, इस प्रकार मात्र एक पत्र के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2016 को निरस्त फरमाया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में दिनांक 17.02.2016 को आवेदित भूमि के गैर कृषिक उपयोग की अनुज्ञा प्रदान करने बाबत पारित आदेश को बहाल रखा जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि पूर्व में तहसीलदार मौजमाबाद की रिपोर्ट पर आदेश दिनांक 17.02.2016 पारित किया गया है तथा सिंचाई विभाग के पत्र दिनांक 3665 दिनांक 21.06.2016 द्वारा संपरिवर्तित भूमि में से खसरा नम्बर 206, 208, 202 व 209 कुल किता 4 हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र (पूर्ण भराव क्षेत्र) तथा खसरा नम्बर 215, 231,

संभागीय आयुक्त
जयपुर

234, 200, व 201 कुल किता 5 खसरें हिंगोनिया बांध के अधिकतम भराव क्षेत्र में आना माना गया है एवं डूब क्षेत्र व भराव क्षेत्र में आने वाली भूमियों की भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क की कार्यवाही प्रतिबंधित होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2016 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रुटि नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने अपना जवाब प्रस्तुत कर उसमें अंकित किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्रांक 2890 दिनांक 26. 05.2016 द्वारा वादग्रस्त खसरा नम्बरान की रिपोर्ट चाहे जाने पर भौतिक सर्वे कराया जाकर आवेदन कुल 9 खसरों की रिपोर्ट पत्रांक 3665 दिनांक 21.06. 2016 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 को प्रस्तुत की गई थी जिसमें खसरा नम्बर 206, 208, 202, 209 कुल किता 4 हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र (पूर्ण भराव क्षेत्र) में शेष पांच खसरा क्रमशः 215, 231, 234, 200, 201 बांध के अधिकतम भराव क्षेत्र में दर्शाये गये थे। उन्होने अपने जवाब में यह भी अंकित किया है कि भू रूपान्तरण/संपरिर्वतन की कार्यवाही प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा की जाती है, प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा बहाव/भराव सम्बन्धी रिपोर्ट चाहे जाने पर प्रत्यथी संख्या 2 द्वारा सत्सम्बन्धी रिपोर्ट प्रस्तुत की गई इसमें प्रत्यर्थी संख्या 2 का कोई मेलाफाईड इंटेंशन नही है, इस सम्बन्ध में पुनः अनुरोध है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा चाही गई सूचना में वर्णित उपरोक्त खसरे हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र में आते है जिसकी स्पष्ट रिपोर्ट प्रत्यर्थी संख्या 1 को भिजवाई जा चुकी है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन पर जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में तहसीलदार मौजमाबाद व सहायक नगर नियोजन जोन की रिपोर्ट के आधार पर वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के तहत आदेश दिनांक 17.02.2016 पारित किया गया है तत्पश्चात् अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड जयपुर के पत्रांक 3665 दिनांक 21.06.2016 से वादग्रस्त आराजी हिंगोनिया बांध के डूब क्षेत्र में आने के रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने पूर्व आदेश दिनांक 17.02.2016 को निरस्त करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.062016 पारित किया गया है उपरोक्त तथ्यों से जाहिर होता प्रथम तो सहायक नगर नियोजक व तहसीलदार मौजामाबाद की रिपोर्ट एवं जल संसाधन विभाग की रिपोर्ट पत्रांक 3665 दिनांक 21.06.16 में परस्पर विरोधाभाष है, द्वितीय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जल संसाधन विभाग की रिपोर्ट प्राप्त होने पर अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही अपीलार्थी के हक में पारित अपने पूर्व आदेश दिनांक 17.02.2016 को निरस्त करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2016 पारित किया गया है, जो न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के प्रतिकूल पारित किया गया है जिसे कानूनी तौर पर उचित नही ठहराया जा सकता है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.06.2016 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुऐ एवं प्रकरण की विस्तृत जांच की जाकर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(राजेश्वर सिंह)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 14.03.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।