न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–256/17

1 दीपक सोलंकी सोलंकी पुत्र श्री रविन्द्र सिंह सोलंकी, निवासी 4क–456–66, शिवाजी पार्क, अलवर राजस्थान।

2 दीपक गर्ग पुत्र श्री मुरलीधर निवासी 40, मधुवन बैंक कॉलोनी, अलवर राजस्थान।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर।

—रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांकः 21/11/17

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर के आदेश दिनांक 07.07.2017 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 अपीलार्थीगण खसरा नम्बर 891 रकबा 0.26 हैक्टयर, खसरा नम्बर 891/967 रकबा 0.12 हैक्टयर, खसरा नम्बर 891/988 रकबा 0.25 हैक्टयर, खसरा नम्बर 900 रकबा 1.00 हैक्टयर, खसरा नम्बर 900/968 रकबा 0.13 हैक्टयर कुल किता 5 कुल रकबा 1.76 हैक्टयर के खातेदार काश्तकार है, उक्त कृषि भूमि ग्राम पैतपुर, तहसील अलवर, जिला अलवर में स्थित है जिसकी खसरा गिरदावरी अपीलार्थीगण के नाम दर्ज रिकार्ड है तथा अपीलार्थीगण उक्त कृषि भूमि पर रिसोर्ट बनाना चाहते है इसलिए उक्त कृषि भूमि का गैरकृषि प्रयोग हेतु अपीलार्थीगण द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर के समक्ष मय समस्त दस्तावेजात प्रस्तुत किये क्योंकि उक्त कृषि भूमि नगर विकास न्यास अलवर के पैराफेरी क्षेत्र में आती है, प्रार्थना पत्र की फोटो कॉपी जो अपीलार्थीगण द्वारा सूचना के अधिकार के अन्तर्गत प्राप्त की है, उक्त प्रार्थना पत्र प्राप्त होने पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विभिन्न कार्यालयों से रिपोर्ट मंगाई गई जो अपीलार्थीगण के हित में आई है। उन्होने कथन किया है कि रीको के क्षेत्रीय प्रबन्ध द्वारा पत्रांक 458 दिनांक 28.04.11 के द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र अपीलार्थीगण के हित में जिला कलक्टर का भेजकर कहा है कि अपीलार्थीगण की कृषि भूमि को अकृषि में परिवर्तन पर कोई आपत्ति नही है तथा सार्वजनिक निमार्ण विभाग वृत अलवर द्वारा भी अपने पत्रांक 3/5/11 के द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र दिया गया है, इसी प्रकार ग्राम पंचायत बख्तपुरा पंचायत समिति उमरैण द्वारा भी अपीलार्थीगण के हक में अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 05.05.11 को जारी किया गया था एवं कार्यालय नगर नियोजक एन.सी.आर, द्वारा भी पत्र दिनांक 12.01.2012 द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र अपीलार्थीगण के हक में जारी किया है उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि विधान के विरूद्ध अपना अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.17 पारित किया है, जो निरस्तनीय है।

संभागीय आयुक्त जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने कथन किया है कि पर्यटन विभाग राजस्थान द्वारा भी अपीलान्ट के प्रोजेक्ट का अनुमोदन कर पत्रांक 16080–81 दिनांक 28.10.14 से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपीलार्थीगण के हक में प्रदान किया गया है। उन्होने कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी, द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.12.2014 के द्वारा तहसीलदार अलवर से उक्त भूमि के बारे में रिपोर्ट चाही गई थी उस पर तहसीलदार अलवर द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.01.15 के माध्यम से उक्त भूमि का गैरकृषि प्रयोजन हेतु अनुज्ञा प्रदान करने की अभिशंषा की गई है तथा हल्का पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर यह भी अभिअंकित किया कि उक्त भूमि पर आवेदक का कब्जा है, आवेदित आराजी गैर मु. राडा, पहाड़, बीहड़, बंजर बीहड, रूघ की श्रेणी में नही आती है तथा अब्दुल रहमान बनाम सरकार के फैसल की श्रेणी में नही आती है, आवेदित आराजी किसी शवदाहग्रह, कब्रिस्तान या गांव तालाब के रास्ते में नही आती है, न ही कोई रेल्वे लाईन के क्षेत्र मे है, उक्त आराजी पर मौके पर कोई विवाद नही है उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2017 पारित किया है, जो विधि विधान के विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि कार्यालय उपवन संरक्षक बाघ परियोजना सिरस्का द्वारा भी अपने पत्र दिनांक 30.06.16 के द्वारा अपीलार्थीगण को उक्त आराजी के संपरिवर्तन को उचित कहा है। उन्होने कथन किया है कि उक्त भूमि जमाबन्दी में नहरी 1 दर्शाई होने से सिंचाई विभाग से अनापत्ति चाही गई थी जिस पर अधिषाशी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड अलवर द्वारा पत्र दिनांक 11.08.15 के द्वारा स्पष्ट कहा गया है कि भूमि किसी बांध के डूब क्षेत्र में नही आती है इस प्रकार उक्त अनापत्तियों से स्पष्ट है कि अपीलान्ट अपनी उक्त कृषि भूमि को रिसोर्ट हेतु रूपान्तरित कराकर अनुज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है क्योंकि पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री से स्पष्ट है कि अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र किसी भी नियम से बांधित नही है इसके उपरान्त भी प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मनमाने तरीके से अधिषाशी अभियन्ता जन संसाधन खण्ड अलवर के पत्र दिनांक 11.08.15 को आधार बनाकर अपीलार्थीगण का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 90ए दिनांक 27.01.17 को अवैधानिक रूप से निरस्त कर दिया तथा उसकी सूचना भी अपीलान्ट को नही दी, अपीलान्ट द्वारा उक्त आदेश दिनांक **27.01.2017** की प्रति सूचना के अधिकार के अन्तर्गत प्राप्त की, तब अपीलन्ट को उक्त आदेश की जानकारी हुई तो अपीलार्थी ने एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्राधिकृत अधिकारी को पुनः पत्रावली का अवलोकन कर आदेश पारित करने का निवेदन किया परन्तु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बिना पत्रावली का अवलोकन किये ही अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र सचिव नगर विकास न्यास अलवर द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.07.2017 के द्वारा विधि विरूद्ध तौर पर खारिज किया गया है जो निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पत्रावली पर आयी हुई सामग्री का व नियमों का अवलोकन तक नही किया है और विहमीशक व मनमाने तरीके से अपीलाधीन आदेश पारित किया है

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

जिससे अपीलार्थी के हितों पर कुठाराघात व अन्याय हुआ है क्योंकि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपीलार्थी के आवेदन को निरस्त करने का आधार मात्र सिंचाई विभाग के पत्र दिनांक 11.08.15 को बनाया है जबकि उसके अवलोकन मात्र से स्पष्ट है कि उक्त भूमि किसी बांध के डूब क्षेत्र में नही आती है तथा उक्त भूमि में होकर किसी नाले का उपरा एवं सीवरेज का पानी भी नही आता है तो भी प्राधिकृत अधिकारी ने प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि तहसीलदार अलवर की रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उक्त भूमि अब्दुल रहमान केस से कवर नही होती है जो कि एक अधिकृत अधिकारी है जिससे स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी ने अपने विवेक का प्रयोग किये बिना मनमाने तरीक से अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र निरस्त किया है जो विधि विरूद्ध होने से अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2017 निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा धारा 90ए के प्रावधानों के विरूद्ध जानबुझकर अपीलान्ट का नुकसान पहुंचाने की नियत से अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो प्राधिकृत अधिकारी के व्यवहार से ही दर्शित होता है क्योंकि प्राधिकृत अधिकारी ने अपीलाधीन आदेश अपने अधीनस्थ कर्मचारी की रिपोर्ट पर ही मात्र हस्ताक्षर कर पारित कर दिया जो कि नोटसीट के पैरा संख्या 7 दिनांक 16.01.17 से स्पष्ट है कि डी.ए. द्वारा उक्त नोटसीट में बिना किसी प्रमाण के यह लिख दिया कि भूमि का गूगल मेप के आधार पर नाले के पास व बहाव क्षेत्र के समीप होने के कारण रूपान्तरण किया जाना न्यास की राय में उचित नही है जबकि प्राधिकृत अधिकारी, धारा 90ए के प्रावधानों के अन्तर्गत एक इन्डेपेन्डेट अधिकारी है, वह न्यास नही है और उसी डी.ए. द्वारा पारित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मात्र हस्ताक्षर कर ड्राफ्ट आदेश का अनुमोदन कर दिया इससे स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी ने तो पत्रावली की सामग्री का अवलोकन ही नही किया और न ही उन्होने अपने विवके का इस्तेमाल किया है। इस प्रकार उक्त अपीलाधीन आदेश मनमाना एवं विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलार्थी अन्तर्गत विधि के प्रावधनों के अन्तर्गत उक्त भूमि को रूपान्तरित कराकर अनुज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है क्योंकि उसकी भूमि विधि के किसी भी प्रावधान व नियमों का उल्लंघन नही करती है तथा सभी वांछित अधिकारियों द्वारा अनापत्ति प्रदान कर रूपान्तरकण की अभिशंषा की है, मूल रूप से तहसीलदार अलवर जो कि लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर है उन्होने भी अपीलान्ट के पक्ष में अपनी रिपोर्ट की है। उन्होने कथन किया है कि पत्रावली पर उपलब्ध नोटशीट दिनांक 29.12.16 से स्पष्ट है कि नगर विकास न्यास सचिव द्वारा आदेश पारित कर प्राधिकृत अधिकारी को तो सूचना पैरा संख्या 61 व 63 से दी गई है इससे स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश पारित नही किया गया, अपीलान्ट द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अवलोकन कर उचित आदेश पारित करने का निवेदन भी किया परन्तु उसे प्रार्थना पत्र पर भी सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा लेटर डिस्पोज्ड लिखकर फाईल लिख दिया दिनांक 09.03.17 इस प्रकार ऐसा लगता है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश पारित ही नही किया गया है, उसे मात्र आदेश की सूचना दी गई है। अतः उपरोक्त सभी तथ्यों के मद्देनजर अपीलाधीन आदेश क्षेत्राधिकार से परे होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.17 को निरस्त फरमाते हुए प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर को निर्देशित करें कि अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 90ए भू राजस्व अधिनियम को मंजूर कर अपीलान्ट की उक्त भूमि को अकृषि उपयोग हेतु रूपान्तरित कर वांछित आदेश व अनुज्ञा अपीलान्ट के हक में अविलम्ब प्रदान करें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपील के तथ्यों का अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.17 विधिक प्रावधानों के अनुरूप ही पारित किया गया है क्योंकि अपीलान्ट की अपीलाधीन आराजी नाले के बहाव क्षेत्र के समीप है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2017 में किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रुटि नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलान्ट्स प्रश्नाधीन आराजी के रिकार्डेड खातेदार है तथा रीको के पत्र दिनांक 28.04.2011, सार्वजनिक निमार्ण विभाग वृत अलवर के पत्र दिनांक 03.05.11, ग्राम पंचायत के पत्र दिनांक 05.05.2011 प्रश्नाधीन आराजी के अकृषि परिवर्तन हेतु अपनी अनापत्ति दी गई है तथा उप वन संरक्षक बाघ परियोजना सरिस्का के पत्रांक 6187 दिनांक 30.06.16 द्वारा प्रश्नाधीन आराजी को वन भूमि नही माना है तथा वन सीमा से 335 मीटर दूर स्थित बताया गया है एवं अधिशाषी अभियन्ता जल संशाधन खण्ड अलवर के पत्र दिनांक 11.08.15 द्वारा भू मि किसी बांध के डूब क्षेत्र में नही आती है इसी प्रकार पर्यटन विभाग के पत्र दिनांक 28.10.14 से पर्यटन इकाई की स्थापना हेतु भूमि सम्परिर्वतन के लिये प्रोजेक्ट अनुमोदन किया गया है एवं तहसीलदार अलवर के पत्र दिनांक 06.01.15 से प्रश्नाधीन आराजी पर अपीलान्ट का मौके पर कब्जा है, आवेदित आराजी गै0मु0 राडा, पाहड, बीहड, बंजडबीड, रूध की श्रेणी में तथा अब्दुल रहमान बनाम सरकार के फैसले की श्रेणी में नही माना है एवं तहसीलदार अलवर द्वारा नियमानुसार आराजी के सम्परिर्वतन हेतु अपनी अभिशंषा भी की गई है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों का बिना विधिक परीक्षण किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.17 पारित किया गया है जिसे उचित नही ठहराया जा सकता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

07.17 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में अपीलान्ट को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए पुनः गुणावगुण पर विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(राजेश्वर सिंह)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 21/11/17 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।