न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस **संख्या 2022/631**

1. श्री अभिषेक शर्मा पुत्र श्री जी सी शर्मा, जाति ब्राहमण निवासी एफ–201, आन्जनय अपार्टमेन्ट, 1091, रानी सती नगर, जयपुर

–अपीलांट

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जवाहरलाल नेहरू मार्ग जयपुर जरिये सचिव।
2. प्रभात पुत्र श्रीनारायण जाति अहीर निवासी ग्राम हीरावाला उर्फ विजयमुकुन्दपुरा तहसील बस्सी जिला जयपुर ।
3. प्रहलाद पुत्र श्रीनारायण जाति अहीर निवासी ग्राम हीरावाला उर्फ विजयमुकुन्दपुरा तहसील बस्सी, जिला जयपुर ।
4. सरकार जरिये तहसीलदार तहसील बस्सी जिला जयपुर

–रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा–90 ए(9) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध निर्णय दिनांक 22.09.2022 प्रकरण संख्या 309/2022–2023 उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण।

उपस्थित–

1. श्री भगवान सहाय शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री हीरालाल सैनी रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से।
3. श्री अभिषेक मीणा रेस्पो0 संख्या 2 व 3 की ओर से।
4. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 4 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–11.06.2025

संभागीय आयुक्त
जयपुर

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के अन्तर्गत उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 22.09.2022 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा–5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पो0 संख्या 2 व 3 ने अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के समक्ष वाके ग्राम हीरावाला उर्फ विजयमुकुन्दपुरा तहसील बस्सी जिला जयपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 164/4 रकबा 0.6955 है0 में से 986.79 वर्गमीटर के बाबत् उक्त भूमि का वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजन हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि को वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजन हेतु निर्वापित किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.09.2022 को दिये गये।

3. उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 22.09.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर दिनांक 22.09.2022 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि यह कि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 ने ग्राम हीरावाला उर्फ विजयमुकुन्दपुरा तहसील बस्सी जिला जयपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 164/4 रकबा 0.6955 हैक्टयर मे से 986.79 वर्गमीटर के बाबत् वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया । उक्त आवेदन पत्र की जानकारी होने पर अपीलार्थी ने दिनांक 27.02.2022 को आपत्ति प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त भूमि का पैट्रोल पम्प संचालन के लिए भू उपयोग परिवर्तन नही किया जावें। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन 13 द्वारा अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति को अपीलार्थी की अनुपस्थिति मे खारिज की जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा दिनांक 27.02.2022 को आपत्ति प्रस्तुत कर मुख्य रूप से कथन किया कि पैट्रोल पम्प के प्रयोजन के लिए उपयोग उपभोग हेतु आवेदित भूमि इकोलोजीकल (ग्रीन) जोन मे आती है, जिसमे किसी भी प्रकार की पैट्रोल पम्प व्यावसायिक गतिविधियां नही की जा सकती है। प्रार्थना पत्र में अपीलार्थी की यह भी आपत्ति रही की राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.10(35)/नविवि/03/2010 पॉर्ट–11 दिनांक 23.03.2018 के तहत विभागीय आदेश दिनांक 03.07.2017 के अनुसार गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार व अन्य सिविल रीट पीटिशन संख्या 1554/2004 मे माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 12.01.2017 के तहत वृहद् जनहित के प्रकरणों में मास्टर प्लॉन में भू उपयोग परिवर्तन अनुज्ञाय किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये थे। जिसके तहत आदेश दिया गया कि है तो पैट्रोल यदि 2 किलोमीटर की परिधी में पेट्रोल पम्प स्थित नहीं पम्प को व्यापक जनहित/वृहद जनहित में अन्तर्गत माने जायें। यहां यह उल्लेखनीय है कि बी.पी.सी.एल. कम्पनी द्वारा आवंटित उक्त पेट्रोल पम्प के केवल 400 मीटर की परिधी में ही पूर्व से एच.पी पेट्रोल पम्प साई फिलिंग के नाम से संचालित हो रखा है तथा वर्तमान में भी संचलित है। एनजीटी के नियमों के हिसाब से भी उक्त भूमि का उपयोग पैट्रोल पम्प हेतु नहीं किया जा सकता है। केन्द्रीय प्रदुषण बोर्ड दिल्ली द्वारा आदेश कमाक नियंत्रण बी–13011/1/2019–2020/AQM/10841 दिनांक 07.01.2020 के अनसार पेट्रोल पम्प के लगते हुए आवासीय कॉलोनिया नही होनी चाहिए तथा एनजीटी के नियमों के अनुसार आवासीय कॉलोनियों के बीच मे पेट्रोल पम्प संचालित नहीं किया जा सकता है। उक्त भूमि के उपर से ही 33000 केवी की विधुत हाईटेंशन लाईन व 11000 केवी विधुत हाईटेंशन लाइन गुजर रही है इस कारण भी उक्त पेट्रोल पम्प संचालित नही किया जा सकता है। सार्वजनिक निर्माण विभाग के

संभागीय आयुक्त
जयपुर

नियमो के अनुसार पेट्रोल पम्प के आस पास से व सामने से किसी प्रकार का कोई रोड नही होना चाहिए । जबकि इस भूमि के पास से कई तरफ जाने वाले रोड व रोड पर कट स्थित है । जो नियमो के विरूद्ध है। उक्त सम्पूर्ण आपत्तिया के सम्बन्ध मे दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत की गई लेकिन सुयोग्य अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वर्णित आपत्ति का अपने निर्णय मे कोई विवेचन किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित कर क्षेत्राधिकार का दुरूपयोग किया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना तथ्यों पर गौर किये प्रार्थी की आपत्ति को खारिज कर पूर्णतः प्राकृतिक न्याय के सार्वभोमिक सिद्वान्तो के विपरीत एक पक्षीय आदेश पारित किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुरका अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.09.2022 निरस्त फरमाया जावे।

6. रेस्पोडेण्ट संख्या 1 जयपुर विकास प्राधिकरण के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी पक्षकार नही थे, अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायलाय के समक्ष उपस्थित होकर पैट्रोल पम्प प्रयोजन के लिए आवेदित भूमि धारा 90 भू राजस्व अधिनियम के तहत संपरिवर्तन नही किये जाने बाबत आपत्ति प्रस्तुत की है के संबंध मे उल्लेख करना आवश्यक है कि आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्तियो के संबंध मे जोन द्वारा दिनांक 08/03/2022, 08/04/2022 एवं पत्रांक डी–3758–3760 दिनांक 11/04/2022 को आपत्तिकर्ताओ को सुनवाई हेतु जारी किये गये थे परंतु आपत्तिकर्ता जोन कार्यालय में उपस्थित नही हुआ तथा आपत्तिकर्ता द्वारा आपत्ति मे उल्लेखित तथ्य की जांच पश्चात आपत्ति मे वर्णित तथ्य आवेदित भूमि के संदर्भ में लागू नही होने से आपत्ति दिनांक 30/08/2022 को खारिज कर दी गई, जिस आदेश को अपीलार्थी द्वारा किसी भी सक्षम न्यायालय मे चुनौती नही दी है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांक प.10 (35)/नविवि/03/2010 पार्ट–11 दिनांक 23/05/2018 हस्तगत प्रकरण मे लागू नही होता है। प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान मे व्यवसायिक दर्शित है जिसमे पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है। प्रश्नगत प्रकरण भू उपयोग परिवर्तन से संबंधित नही है । अतः उक्त आदेश दिनांक 23/05/2018 प्रकरण में लागू नही होता हैप्रकरण में बीपीसी – एलपी की 330वीं बैठक दिनांक 27/01/2023 के अंतर्गत एनजीटी के नियमो के परिप्रेक्ष्य में परीक्षण उपरांत प्रश्नगत भूमि पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। ऐसे में अपीलाधीन आदेश विधि अनुसार पारित किया गया है जिससे अपीलार्थी का कोई हक अधिकार प्रभावित नही होता है अपीलार्थी को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति कानूनन एवं न्यायहित में दिया जाना आवश्यक नही है । स्वयं अपीलार्थी द्वारा पेट्रोल पम्प के लिए आवेदन नही करना स्वयं की गलती है जिसके लिए अपीलार्थी दूसरे व्यक्ति को अलॉट किये गये पेट्रोल पम्प के बाबत दी गई अनुज्ञा को उक्त आधार पर चुनौती दिये जाने की अनुमति न्यायहित में दिया जाना उचित एवं न्यायसंगत नही होने से प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. खारिज योग्य है। प्रश्नगत भूमि ईकॉलॉजिकल जोन मे नही आती है उक्त भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 एवं 2025 में व्यवसायिक क्षेत्र दर्शित है, व्यवसायिक भू उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांक प.10(35)/नविव/03/2010 पार्ट–11 दिनांक 23/05/2018, भू उपयोग

संभागीय आयुक्त
जयपुर

परिवर्तन से संबंधित प्रकरणों में लागू होता है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान में व्यवसायिक दर्शित है जिसमे पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है। प्रश्नगत प्रकरण भू उपयोग परिवर्तन से संबंधित नही है। अतः उक्त आदेश दिनांक 23/05/2018 प्रकरण में लागू नही होता है। आवेदित भूमि के सामने 11 केवी की दो विद्युत लाईन जो कि 75 मीटर सडक सीमा में तथा आवेदित भूमि के पीछे की ओर स्थित थी, जो कि वर्तमान मे हटवाई जा चुकी है, 33 केवी की विद्युत लाईन जो कि आवेदित भूमि के अंतिम छोर से 19.50 वर्गमीटर दूरी पर स्थित है जो आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे पर अन्यत्र शिफ्ट करवायी जा चुकी है। आवेदित भूमि से रोड पर कट की दूरी के संबंध में जविप्रा भवन विनिमय–2020 में कोई प्रावधान उल्लेखित नही है। ऐसे में अपीलाधीन निर्णय पारित करने मे पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो एवं विधि विधान अनुसार कोई तथ्यात्मक या विधिक त्रुटि नहीं होने से अपील खारिज योग्य है।

7. रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि उक्त भूमि के सम्बन्ध मे जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सूचना के अधिकार के तहत् उपलब्ध करवायी गई सूचना दिनांक 03.06.2020 मे स्पष्ट अंकन किया कि मास्टर प्लान–2011 व 2025 के अनुसार इकोलोजीकल जोन मे पैट्रोल पम्प स्वीकृती अनुज्ञाय नहीं है। इस सम्बंध में स्पष्ट है प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान मे व्यवसायिक दर्शित है जिसमे पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है प्रश्नगत प्रकरण भू उपयोग परिवर्तन से संबंधित नही है । अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांक प. 10(35)/नविवि/03/2010 पार्ट–11 दिनांक 23/05/2018 हस्तगत प्रकरण मे लागू नही होता है। उक्त प्रकरण में बीपीसी – एलपी की 330 वीं बैठक दिनांक 27/01/2023 के अंतर्गत एनजीटी के नियमो के परिप्रेक्ष्य में परीक्षण उपरांत ही प्रश्नगत भूमि पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है । आवेदित भूमि के सामने 11 केवी की दो विद्युत लाईन जो कि 75 मीटर सडक सीमा में तथा आवेदित भूमि के पीछे की ओर स्थित थी, जो कि वर्तमान मे हटवाई जा चुकी है, 33 केवी की विद्युत लाईन जो कि आवेदित भूमि के अंतिम छोर से 19.50 वर्गमीटर दूरी पर स्थित है जो आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे पर अन्यत्र शिफ्ट करवायी जा चुकी है। आवेदित भूमि से रोड पर कट की दूरी के संबंध में जविप्रा भवन विनिमय–2020 में कोई प्रावधान उल्लेखित नही है । इस सम्बंध में कार्यालय अधिशाषी अभियन्ता (पवस) जयपुर विद्युत वितरण निगम लि0 बस्सी, जयपुर द्वारा इस बाबत अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। वरिष्ठ प्रबन्धक (रिटेल सेल्स) इण्डियन ऑयल कॉपोरेशन लिमिटेड द्वारा आवेदन कर खसरा न. 324/164 पुराना ख. न. 164/4 गाँव हीरावाला उर्फ विजयमुकुन्दपुरा तहसील बस्सी जयपुर के मौके पर निरीक्षण के दौरान पाया गया कि उक्त परिसर में विधुत विभाग की कोई भी 11kv एवं 33kv की ओवरहैड लाईन नहीं गुजर रही। इस सम्बंध में अतिरिक्त पुलिस आयुक्त लाइसेंसिंग एवं लीगल जयपुर द्वारा भी अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्यक है, अपीलार्थी का कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं होने से अपीलाधीन आदेश को यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

8. हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अतः न्यायहित. में अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 19.10.2022 को प्राप्त होने से नरमी का रूख अपनाते हुये अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियो के संबंध मे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 08/03/2022, 08/04/2022 एवं पत्रांक डी–3758–3760 दिनांक 11/04/2022 को आपत्तिकर्ताओ को सुनवाई हेतु जारी किये गये किन्तु आपत्तिकर्ता द्वारा जोन कार्यालय में उपस्थित नही होने एवं आपत्ति मे उल्लेखित तथ्य की पूर्णतः जांच पश्चात आपत्ति मे वर्णित तथ्य आवेदित भूमि के संदर्भ में लागू नही होने से आपत्ति दिनांक 30.08.2022 को खारिज की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् मास्टर विकास योजना–2011 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार व्यवसायिक क्षेत्र दर्शित होने की स्थिति में एवं जोन स्तर से मौके के परीक्षण उपरान्त एवं राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा–निर्देशों एवं निर्धारित मापदण्डों की पूर्ति उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् आपत्ति प्रकाशन के उपरान्त प्राप्त अपीलार्थी की आपत्ति में वर्णित तथ्यों की पूर्णतः जांच कर जोन तहसीलदार एवं कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट का परीक्षण उपरान्त भूमि को वाणिज्यिक पैट्रोल पम्प प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप पाये जाने के उपरान्त ही विधिवत् अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अपीलार्थी उक्त प्रश्नगत भूमि का ना तो रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार है ना ही अपीलार्थी के उक्त अपीलाधीन आदेश से कोई हक–हकूक अधिकार प्रभावित होते हैं। अतः प्रार्थी का कोई हित निहित नही होने से प्रार्थी को अपील प्रस्तुत करने का कोई लॉकस स्टेण्डाई नहीं है। अपीलार्थी द्वारा अपीलाधीन अनुज्ञा को चुनौती दिये जाने की अनुमति न्यायहित में दिया जाना उचित एवं न्यायसंगत नही होने से प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. खारिज किया जाता है। अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत् होने सें किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है किः– अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन प्रकरण संख्या 309/2022–2023 आदेश दिनांक 22.09.2022 यथावत रखा जाता है।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 11.6.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर

संभागीय आयुक्त
जयपुर