न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जी.सी.एम.नम्बर 2024/334

1. जगदीश नारायण मीणा पुत्र गोपाल लाल मीणा जाति मीणा निवासी बोंधा की ढाणी जोडला कुआ, ग्राम पोस्ट बस्सी जिला जयपुर ।

—अपीलांट

बनाम

1. जिला कलक्टर जयपुर जिला जयपुर राजस्थान ।
2. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार जमवारमागढ तहसील जमवारामगढ जिला जयपुर ।
3. उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ जिला जयपुर ।
4. मैसर्स डारकारमोस रिसोर्टस प्रा०लि० एस —462 ग्रेटर कैलाश — सैकिण्ड, नई दिल्ली — 110030 क्षेत्रीय कार्यालय फ्लेट 203 आर—9 त्रियाम्बूतुल युधिष्ठर मार्ग सी—स्कीम जयपुर जरिये डायरेक्टर फिलिप्स दा विलेगास पुत्र जान दा विलेगास।
5. मैसर्स डारकारमोस रिसोर्टस प्रा०लि० जरिये अधिकृत प्रतिनिधि सुमेर सिंह पुत्र प्रेम सिंह शेखावत निवासी ए—346 तारानगर झोटवाडा जयपुर ।

—रेस्पोडेन्टस

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश जिला कलक्टर जयपुर दिनांक 23/3/2011 प्रकरण संख्या राजस्व—18बी (02)08/पर्य./4787 दिनांक 23/3/2011 जिसके द्वारा भूमि खसरा नम्बर 83/182, 83/183, 83/184 कुल किता 3 कुल रकबा 15 बीघा भूमि के संबंध में संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया।

उपस्थित—

1. श्री राजाराम चौधरी वकील अपीलान्ट।
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 से 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक—13.08.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर के अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.03.2011 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा—5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 23.03.2011 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश जिला कलक्टर जयपुर निर्णय दिनांक 23.03.2011 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। रेस्पो0 की ओर से बाद तामिल कोई उपस्थित नहीं।

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम नोपुरा उर्फ अनोपपुरा तहसील जमवारामगढ जिला जयपुर स्थित भूमि हाल खसरा नम्बर 217 रकबा 1.26 हैक्टेयर खसरा नम्बर 218 रकबा 1.27 हैक्टेयर खसरा नम्बर 220 रकबा 1.26 हैक्टेयर कुल किता 3 कुल रकबा 3.79 हैक्टेयर जिसके साबिक खसरा नम्बर 83/182, 83/183, 83/184 कुल किता 3 कुल रकबा 15 बीघा अर्थात् 36421.61 वर्गमीटर भूमि का अवैध रूप से संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया। उपरोक्त वर्णित भूमि के खसरा नम्बर 83/182 के खातेदार हनुमान पुत्र भौरीलाल खसरा नम्बर 83/183 के खातेदार भगवान सहाय पुत्र सुजाराम खसरा नम्बर 83/184 के खातेदार महादेव, रामधन, छोटू, बाबूलाल पुत्रान स्व० श्री भींवाराम द्वारा भूमि का बैचान डारकारमोस रिसोर्टस प्रा०लि० कम्पनी को किया गया, जो कम्पनी भारतीय नही होकर विदेशी कम्पनी है जिसके निर्देशक भी विदेशी है ऐसी स्थिति में भारतीय ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के अनुसार भारत में वही व्यक्ति भूमि क्रय विक्रय कर सकता है जो जन्म से भारतीय नागरिक हो या भारतीय संविधान अनुसार भारतीय नागरिकता प्राप्त कर ली हो, और उक्त व्यक्ति विदेशी मुद्रां प्रबंध अधिनियम (फेमा) 2000 के तहत स्वीकृति प्राप्त व्यक्तियों को उक्त प्रकरण में उपरोक्त किसी भी शर्त की पालना नही की जाकर अवैध रूप से भारतीय भूमि को खुर्द बुर्द कर भारतीय मुद्रा का दुरूपयोग करने के उद्देश्य से अपीलाधीन आदेश पारित किया हैं । अपीलार्थी एक सामाजिक कार्यकर्ता जो भारतीय नागरिक होने के कारण जनहित के उद्देश्य के लिये कार्य करता है जब अपीलार्थी को समाचार पत्रों के माध्यम से उक्त अपीलाधीन आदेश की जानकारी एवं विधि विरूद्ध की गई कार्यवाही का ज्ञान होने पर अपीलार्थी द्वारा यह निश्चय किया गया कि जनहितार्थ सार्वजनिक उद्देश्य हेतु एवं देश हितार्थ उपरोक्त अपीलाधीन आदेश जिससे जनहित एवं देश हित प्रभावित होने के कारण अपीलार्थी के लिये आवश्यक हो गया कि वह अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत कर उसे निरस्त करावें । अपीलार्थीगण को अपीलाधीन आदेश की पूर्व में कोई जानकारी नही थी अभी हाल ही में समाचार पत्रों के माध्यम से दिनांक 23/3/2011 को संपरिवर्तन आदेश पारित करने के पश्चात अधिनस्थ न्यायालय के आदेश की पालना नहीं की गई है इसलिये अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। अपीलाधीन आदेश दिनांक 23/3/2011 को पारित किया गया जिसके संबंध में उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ के पत्र क्रमांक/राजस्व/101571 दिनांक 5/3/2010 को विद्वान अधिनस्थ न्यायालय में भिजवाया गया जिसमें यह स्पष्ट अंकित है कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व ही आवेदनकर्ता द्वारा बिना सक्षम अधिकारी के आदेश एवं नक्शा अनुमोदन करवाये नियमों के विपरीत निर्माण पूर्व में ही नवम्बर 2009 को पूर्ण किया जा चुका था उसके पश्चात संपरिवर्तन आदेश पारित करने के कारण भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। विधि अनुसार कोई भी संपरिवर्तन आदेश पारित करने से पूर्व संपरिवर्तन भूमि में पहुचने हेतु के लिये रास्ता आवश्यक होने के पश्चात भी अपीलाधीन भूमि में पहुच हेतु कोई रिकार्डेड रास्ता नही होने के पश्चात भी अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। अपीलाधीन संपरिवर्तित भूमि में पहुच हेतु सुगम रास्ता नही होने के उपरान्त गैर कानूनी रूप से गैर मुमकिन पहाड की भूमि जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

संभागीय आयुक्त
जयपुर

1956 की धारा 15 के तहत प्रतिबंधित भूमि होने के पश्चात भी गैर गुमकिन पहाड़ को काटकर अपनी मनमर्जी से कच्चा रास्ता कायम कर उक्त रास्ते को दस्तावेजातो में दर्शाते हुये संपरिवर्तन आदेश पारित किये जाने से भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। संपरिवर्तन आदेश की शर्त 2 के अनुसार दो वर्ष की कालावधी में संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ उपयोग में विफल रहने पर अनुज्ञा प्रत्यांत कर ली जायेगी रेस्पोडेन्ट द्वारा केवल मात्र कुछ हिस्से को छोड़कर बाकी हिस्से प्रयोजन उपयोग में नही लिये जाने के कारण भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। संपरिवर्तन आदेश 6 की पालना नही किये जाने की वजह से भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं सुप्रीम कोर्ट की एम्पार्ड कमेटी राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा भी समय समय पर समाचार पत्रो एवं अनेको न्यायिक निर्णय में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि इको सेंसिटेव जोन वन्य जीव अभ्यारण्य में आरक्षित गांव में किसी प्रकार की कोई कॉर्शियल, होटल, रेस्टोरेन्ट एवं रिसोर्ट की गतिविधियां तुरन्त प्रभाव से बंद किये जाने के आदेश होने के कारण भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। ऐसे में अपीलाधीन आदेश अवैध एवंप्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर के निर्णय दिनांक 23.03.2011 को निरस्त किया जावे।

5. रेस्पो0 संख्या 1 से 3 ने मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित आराजीयात भूमि का बैचान डारकारमोस रिसोर्टस प्रा०लि० कम्पनी को किया गया, जो कम्पनी भारतीय नही होकर विदेशी कम्पनी है जिसके निर्देशक भी विदेशी है ऐसी स्थिति में भारतीय ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के अनुसार भारत में वही व्यक्ति भूमि क्रय विक्रय कर सकता है जो जन्म से भारतीय नागरिक हो या भारतीय संविधान अनुसार भारतीय नागरिकता प्राप्त कर ली हो, और उक्त व्यक्ति विदेशी मुद्रां प्रबंध अधिनियम (फेमा) 2000 के तहत स्वीकृति प्राप्त व्यक्तियों को उक्त प्रकरण में उपरोक्त किसी भी शर्त की पालना नही की जाकर अवैध रूप से भारतीय भूमि को खुर्द बुर्द कर भारतीय मुद्रा का दुरूपयोग करने के उद्देश्य से अपीलाधीन आदेश पारित किया हैं अतः अपीलाधीन आदेश खारिज किया जावे।

6. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं अपीलांट व रेस्पो0 संख्या 1 से 3 के योग्य अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अपीलांट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने से न्यायहित में 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। न्यायहित में प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है किप्रकरण में मूल विवाद ग्राम नोपुरा उर्फ अनोपुरा तहसील जमवारामगढ जिला जयपुर स्थित भूमि हाल खसरा नम्बर 217 रकबा 1.26 हैक्टेयर खसरा नम्बर 218 रकबा 1.27 हैक्टेयर खसरा नम्बर 220 रकबा 1.26 हैक्टेयर कुल किता 3 कुल रकबा 3.79 हैक्टेयर जिसके साबिक खसरा नम्बर 83/182, 83/183, 83/184 कुल किता 3 कुल रकबा 15 बीघा अर्थात् 36421.61 वर्गमीटर भूमि के संपरिवर्तन आदेश को लेकर है। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि उक्त विवादग्रस्त भूमि का बैचान डारकारमोस रिसोर्टस प्रा०लि० कम्पनी को किया गया, जो कम्पनी भारतीय नही होकर विदेशी कम्पनी है जिसके निर्देशक भी विदेशी है ऐसी स्थिति में भारतीय ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के अनुसार भारत में वही व्यक्ति भूमि

संभागीय आयुक्त
जयपुर

क्रय विक्रय कर सकता है जो जन्म से भारतीय नागरिक हो या भारतीय संविधान अनुसार भारतीय नागरिकता प्राप्त कर ली हो, और उक्त व्यक्ति विदेशी मुद्रां प्रबंध अधिनियम (फेमा) 2000 के तहत स्वीकृति प्राप्त व्यक्तियों को उक्त प्रकरण में उपरोक्त किसी भी शर्त की पालना नही की जाकर अवैध रूप से अपीलाधीन आदेश पारित किया हैं तथा अपीलाधीन भूमि ईको सेंसटिव जोन में आरक्षित है एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं सुप्रीम कोर्ट की एम्पावर्ड कमेटी के अनुसार ईको सेंसटिव जोन में आरक्षित गॉव नोपपुरा उर्फ अनोपपुरा में किसी प्रकार की कोई कॉमर्शियल, होटल, रेस्टोरेण्ट एवं रिसॉर्ट की गतिविधियॉ संचालित नहीं की जा सकती है। अपीलाधीन की भूमि पर पहुँच हेतु रास्ता रिकॉर्डेड भी नहीं है। अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर उक्त विवादग्रस्त भूमि का बेचान भारतीय ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के विपरित किये जाने एवं विदेशी मुद्रां प्रबंध अधिनियम (फेमा) 2000 के नियमों का उल्लंखन किये जाने के कारण अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर का अपीलाधीन आदेश खारिज किये जाने योग्य है। वन विभाग राज0 सरकार द्वारा आदेश क0 **F No 3(10)** वन/2014 दिनांक 31.03.2015 के द्वारा रणथम्भौर बाघ एवं सरिस्का बाघ रिजर्व, जवाई लेपर्ड संरक्षण रिजर्व एवं कुम्भलगढ वन्यजीव अभ्यारण के चारों ओर निर्माण गतिविधियों को नियंत्रित करने के लिए आदेश जारी किये गये हैं। इसमें अधिसूचित सीमा की एक किलामीटर की परिधि में व्यावसायिक(होटल सहित) एवं औधोगिक (खनन सहित) गतिविधियों को प्रतिबंधित किया है। संबंधित राजस्व/नगरीय निकाय प्राधिकारी द्वारा एक किलोमीटर की सीमा भू–सम्परिवर्तन नहीं किया जावेगा। उकत नियमों का उल्लंखन किये जाने के कारण अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर का अपीलाधीन आदेश खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 23.03.2011 निरस्त किया जाता है तथा ग्राम नोपुरा उर्फ अनोपपुरा तहसील जमवारामगढ जिला जयपुर में स्थित उक्त विवादग्रस्त भूमि का बेचान भारतीय ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के विपरित किये जाने एवं विदेशी मुद्रां प्रबंध अधिनियम (फेमा) 2000 के नियमों का उल्लंखन किये जाने तथा अपीलाधीन भूमि ईको सेंसटिव जोन में आरक्षित होने के कारण **ESZ** की गाईडलाईन दिनांक 09.02.2011 के क्रम मे प्रतिबंधित होने एवं वन्य विभाग राज0 सरकार के नियमो के विपरित होने से तहसीलदार जमवारामगढ को निर्देशित किया जाता है कि विवादग्रस्त भूमि साबिक खसरा नम्बर 83/182, 83/183, 83/184 कुल किता 3 कुल रकबा 15 बीघा को राजहित में सिवायचक दर्ज किया जावे।

(डॉ0 आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 13.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर