न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2024/458

1. नटनी हेरिटेज रिसोर्ट प्रा० लि० रजिस्टर्ड कार्यालय शॉप नं0 14, फर्स्ट फ्लोर, 4424 गुरू नानक मार्केट, नई सड़क दिल्ली, 110006 जरिये अधिकृत प्रतिनिधि अमित खण्डेलवाल पुत्र श्री गिर्राज प्रसाद खण्डेलवाल, उम्र करीब 43 साल, पेशा नोकरी निवासी नीलगिरी सदन, 141, स्कीम नं० 10, विवेक विहार, अलवर।

–अपीलांट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी (90क) नगर विकास न्यास अलवर।
2. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर महोदय, अलवर।

–रेस्पोडेंट्स

रेवेन्यु अपील अन्तर्गत धारा 90 ए 9 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी (90क) नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 05.09.2024 जिसके द्वारा अवैध व अनाधिकृत रूप से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 90–क भूमि का पर्यटन ईकाई/होटल प्रयोजन के लिये खारिज किया गया।

उपस्थित–

1. श्री राजीव भार्गव, विजय सिंह राठौड वकील अपीलान्ट।
2. श्री शंशाक शर्मा वकील रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–26.08.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर के आदेश क्रमांकः LU2012/AIW/2023-24/100491 दिनांक 05.09.2024 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर द्वारा वाके ग्राम पैतपुर तहसील व जिला अलवर में स्थित कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 753, 754 रकबा 1.48 है0 भूमि का राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अधीन पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु आवेदन किये जाने पर कार्यालय जल संसाधन विभाग की आपत्ति होने के कारण प्रार्थना पत्र बाबत् 90–क खारिज किये जाने के आदेश दिनांक 05.09.2024 को दिये गये।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

3. अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर के उक्त आदेश दिनांक 05.09.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 05.09.2024 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट 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 अपीलान्ट कम्पनी द्वारा आराजी खसरा नम्बर 752 रकबा 0.01 है0 गैर मुमकिन चाह 753, रकबा 0.85 है० चाही सायम व 754 रकवा 0.63 है0 चाही सोयम कुल किता 3 रकबा 149 है० वाके ग्राम पैतपुर तहसील अलवर पूर्व खातेदारान से जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2020 मुबलिंग 28,10,000/– रूपये में खरीद की जिस पर वह अपने कानूनी हकूको के तहत शांतिपूर्ण तरीके से काबिज है। राजस्व रिकार्ड में अपीलान्ट बतौर खातेदार दर्ज है। जमाबंदी सम्वत 2000 (सन् 1943 से 1947) में तत्कालीन खसरा नम्बर 173 रकबा 5 बीघा 18 बिस्वा बंजड कदीम अज चिकनोट दर्ज है तथा जमाबंदी सम्वत 2012 से 2015 व जमाबंदी सम्वत 2018 में भी तत्कालीन खसरा नम्बर 173 रकबा 5 बीघा 18 बिस्वा बंजड कदीम अज चिकनोट दर्ज है। सम्वत 2020 में आराजी खसरा नम्बर 403 मिन रकबा 5 बीघा 18 बिस्वा बंजड कदीम अज चिकनोट नहरी दर्ज है। सम्वत 2020 से सम्वत 2074 तक भी आराजी वारानी दोयम व चाही सोयम दर्ज है। अपीलान्ट की मिलकियत की भूमि दिनांक 15.08.1947 को किसी नाला, रिवर ट्रिब्यूटरीज (सहायक नदियां) के बतौर रेवेन्यू रेकार्ड में दर्ज नही थी तथा आराजी राजस्व रिकार्ड संम्वत 2000 से 2072 तक स्पष्ट रूप से गैर मुमकिन चाह, चाही सोयम, व वजड कदीम के बतोर कृषि भूमि के तौर पर दर्ज है तथा अपीलान्ट व पूर्व खातेदार विक्रेतागण बतौर खातेदार दर्ज है। उक्त भूमि के संबंध में अपीलान्ट व राज्य सरकार के बीच एक मैमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टॅण्डिंग (एम ओ यू) 07.04.2022 को निष्पादित किया गया जिसके तहत वादी ने उक्त भूमि पर नटनी हेरिटेज रिसोर्ट प्रा० लि0 के नाम से सर्विस सेक्टर (रिसोर्ट) बनाने का इकरार किय व राज्य सरकार ने उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में सभी इन्सेन्टिव देने की सहमति दी। राज्य सरकार ने यह भी सहमति दी कि उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में सभी स्टेच्यूरिटी स्वीकृति दिलाने में मदद करेगी व सभी इन्फ्रास्ट्रक्चर उपलब्ध करवायेगी। राजस्थान सरकार के डिपार्टमेंट ऑफ इण्डस्ट्रीज एण्ड कॉमर्सेज, गर्वमेंट ऑफ राजस्थान जरिये जिला कलेक्टर अलवर एवं मैसर्स नटनी हैरिटेज रिसोर्ट प्रा० लि0 के बीच मैमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम ओ यू) निष्पादित किया गया । उक्त मैमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम ओ यू) की पालना में वादी द्वारा मौके पर रिसोर्ट का कार्य प्रारम्भ किया व लगभग 8.35 करोड से अधिक रकम आज तक मुताबिक मैमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टैण्डिंग (एम ओ यू) निवेश कर दी है। इस कार्य के संबंध में वादी ने अपनी कम्पनी के संबंध में जीएसटी रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट प्राप्त किया व अनापत्ति प्रमाण पत्र ग्राम पंचायत वख्तपुरा से प्राप्त किया। वादी कम्पनी माईको, स्मॉल एवं मीडियम एण्टरप्राईजेज के बतौर भारत सरकार के यहाँ पंजीकृत है। राजस्थान सरकार ने वादी को बिजनेस रजिस्ट्रेशन नं0 भी प्रदान किया है वादी कम्पनी ने मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेयर्स से सर्टिफिकेट ऑफ इन्कोर्पोरेशन प्राप्त किया है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपीलान्ट कम्पनी The Rajasthan MSME (Facilitation of Establishment and Operation)Act 2019 में बतौर एण्टरप्राईजेज पंजीकृत है । उक्त ऑर्डिनेन्स के सेक्शन 5 के प्रावधानो के अनुसार अपीलान्ट के हक में एक्नॉलेजमेंट सर्टिफिकेट जारी किया गया जिसकी अवधि तीन वर्ष थी जिसे बढाकर 5 वर्ष कर दिया गया है। उक्त ओर्डिनेन्स के प्रावधान का अन्य कानूनो पर ओवर राईड इफेक्ट है । माननीय मुख्यमंत्री राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 12.06.2019 को पोर्टल लॉन्च किया गया जिसमें The Rajasthan Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) Act, 2019 (Facilitation of Establishment and Operation),2019. के प्रावधानो के बारे में विस्तृत विवरण दिया गया है जिसका उद्देश्य राजस्थान में आर्थिक उन्नति को प्रोमोट करने के लिये प्रावधान दिये गये है। जिसके अनुसार नवीन उद्योग स्थापित करने पर एक्नोलेजमेंट सर्टिफिकेट को एक एप्रूवल माना गया है तथा नियम 31 के मुताबिक प्रार्थी के व्यवसाय पर अनेक कानूनी प्रावधान लागू नही होते । भूमि रूपान्तरण अन्तर्गत धारा 90 (1) भू राजस्व अधिनियम 1956 के प्रावधान लागू नही होते अर्थात प्रार्थी को एक्नोलेजमेंट सर्टिफिकेट लेने के बाद पाँच साल तक भूमि रूपान्तरण की आवश्यकता नही है परन्तु वह चाहे तो तय समय से पूर्व भूमि रूपान्तरण की कार्यवाही करा सकता है। प्रार्थी द्वारा नियमानुसार अन्तर्गत धारा 90 (ए) राजस्थान भूराजस्व अधिनियम के प्रावधानो के तहत कृषि भूमि को अकृषि उद्देश्य के लिये भूरूपान्तरण हेतु आवेदन प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष दिनांक 29.08.2023 को ऑन लाईन प्रस्तुत किया गया। भू रूपान्तरण का उद्देश्य पर्यटन ईकाई स्थापित करना है। भू रूपान्तरण हेतु आवश्यक समस्त शर्तो की पालना अपीलान्ट करता है ।

सहायक अभियन्ता जल संसाधन उप खण्ड अलवर द्वारा अपीलान्ट को विभिन्न नोटिस दिये गए। जिनका जवाब सविस्तार अपीलान्ट द्वारा समय समय पर दे दिया गया। दिनांक 26.07.2024 को सहायक अभियन्ता जल संसाधन अलवर द्वारा पुनः एक नोटिस देकर गलत आरोप लगाया गया है कि अपीलान्ट कम्पनी ने सिलीसेढ की ऊपरा के क्षेत्र में एवं जयसमन्द के कैचमेंट ऐरिया में अतिक्रमण किया हुआ है कि जिसका जवाब अपीलान्ट द्वारा सविस्तार निर्धारित समयावधि दे दिया गया। वास्तव में उक्त भूमि किसी भी बांध के बहाव एवं भराव क्षेत्र में नही आती। प्रतिवादी के द्वारा जो उक्त भूमि को सिलिसेढ के ओवर फ्लो होने की स्थिति में जयसमन्द की ओर जाने वाले पानी के प्राकृतिक बहाव के नाले में अतिक्रमण का आरोप लगाया गया है वह सरासर गलत है। वादी की जमीन किसी नाले में स्थित नही है । रेकार्ड के आधार पर वादी की भूमि के तरफ पश्चिम दिशा में एक नाला खसरा नम्बर 373 में स्थित है जिसकी लम्बाई केवल मात्र 400–500 मीटर है। उक्त नाला किसी वाटर बॉडी से जुडा हुआ नही है। उक्त नाला से लगभग 1.5 किलोमीटर दूर सिलीसेढ बांध है और करीब 5 से 6 किलोमीटर दूर जयसमन्द बांध है। इस बीच विभिन्न व्यक्तियो की कृषि भूमि है तथा राजस्व रेकार्ड में अपीलान्ट की भूमि को कहीं भी बहाव क्षेत्र में अंकित नही किया गया है। अपीलान्ट द्वारा एक वाद न्यायालय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश प्रथम अलवर के यहॉ बाबत हुक्मईम्नाई दायर किया गया है जो वाद हुक्मईम्नाई लंबित है तथा जिस पर न्यायालय द्वारा मौके की स्थिति यथावत रखने के लिये दिनांक 07.08.2024 को अन्तरिम आदेश पारित किया हुआ है। जो वर्तमान में भी प्रभाव में है ।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने व सुनवाई का मौका नही दिया गया। आवेदित आराजी भूमि

संभागीय आयुक्त
जयपुर

भारत सरकार के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 07.05.1992 में प्रतिबंधित किस्म गैर मुमकिन राडा, पहाड, बीहड, बंजडव रूंध की श्रेणी में नही आती है । आवेदित भूमि गैर मुमकिन नाला के नजदीक है परन्तु सिलीसेढ बांध के ऊपरा के बहाव क्षेत्र में नही आती है। उपरोक्त रिपोर्ट तहसीलदार को समझने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक त्रुटि कारित की गई है। रिपोर्ट से स्पष्ट है कि तथाकथित गैर मुमकिन नाला अपीलान्ट की आराजी में नही है बल्कि उसके नजदीक से बहता है । सिलीसेढ बांध के ऊपरा के बहाव क्षेत्र को भी समझने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूल की गई है। वास्तव में प्रार्थी की आराजी उपरा के बहाव क्षेत्र में नही है तथा किसी भी रेकार्ड में नदी, नाला, वाटर बोडी (सहायक नदियां) अथवा कैचमेंट एरिया इत्यादि दर्ज नही है। अतः अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय प्राकृतिक न्याय सिद्धान्तों के विपरित होने के कारण अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे।

6. नगर विकास न्यास के अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि प्रकरण में तहसीलदार अलवर से रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि सिलिसेढ झील के बहाव क्षेत्र एवं गैर मुमकिन नाला से लगती हुई एवं प्रस्तावित भूमि तक पहुॅचने हेतु राजस्व रिकार्ड अनुसार कोई रिकार्डेड रास्ता भी नहीं है। जल संसाधन विभाग की रिपोर्ट अनुसार भी प्रस्तावित भूमि सिलिसेढ बांध की उपरा से जयसमंद बांध से आने वाले पानी के बहाव क्षेत्र में आती है। अतः अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उपरोक्त सभी तथ्यों का ध्यानपूर्वक अवलोकन करते हुये ही प्रार्थना पत्र बाबत् 90–क खारिज किये जाने के आदेश दिनांक 05.09.2024 को दिये गये। जो कि उचित एवं विधिसम्मत है। जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलांट द्वारा वाके ग्राम पैतपुर तहसील व जिला अलवर में स्थित कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 753, 754 रकबा 1.48 है0 भूमि का राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अधीन पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु आवेदन किये जाने पर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास अलवर द्वारा प्रकरण में तहसीलदार अलवर से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उनकी रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि सिलिसेढ बांध के बहाव क्षेत्र एवं गैर मुमकिन नाला से लगती हुई है। प्रस्तावित भूमि तक पहुॅचने हेतु राजस्व नक्शा अनुसार कोई रिकार्डेड रास्ता नहीं है। प्रस्तावित भूमि के उत्तर पश्चिमी कोने से विघुत लाईन गुजर रही है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में अधिशाषी अभियंता जल संसाधन खण्ड अलवर से भी रिपोर्ट प्राप्त की गई। उनकी रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि सिलिसेढ बांध की उपरा से जयसमंद बांध से आने वाले पानी के बहाव क्षेत्र में आती है। उक्त दोनो रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र बाबत् 90–क खारिज किये जाने के आदेश दिनांक 05.09.2024 को दिये गये। अपीलांट की अपील के माध्यम से मुख्य आपत्ति है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का मौका नहीं दिया गया है तथा प्रस्तावित भूमि बहाव क्षेत्र के नजदीक है, किन्तु बहाव क्षेत्र में

संभागीय आयुक्त
जयपुर

नहीं आती है। उक्त के संबंध में प्रकरण में न्यायालय स्तर से कार्यालय जल संसाधन विभाग की स्पष्ट रिपोर्ट तलब की गई। रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरा नम्बर 752, 753 एवं 754 सिलीसेढ बांध की उपरा से जयसमंद बांध की ओर जाने वाले पानी के बहाव क्षेत्र के अंतर्गत आते हैं।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त का पालन करते हुये अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान करें तथा प्रकरण में तहसीलदार अलवर की रिपोर्ट दिनांक 04.09.2024, उप वन संरक्षक की रिपोर्ट दिनांक 04.09.2024 एवं जल संसाधन खण्ड अलवर की नवीनतम रिपोर्ट दिनांक 21.07.2025 को दृष्टिगत रखते हुये नवीन सिरे से आदेश पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 26.08.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर