U;k;ky; fMoh tuy dfe'uj] tk/kiqj
ihBklhu vf/kdkjh % ch0,y0 dkBkjh] vkbZ-,-,l

90 , jktLo vihy l[;k 226@2017

vihykUV बनाम **jLiksMsUV**

श्रीमती पूनम तायल पत्नी श्री ललित तायल, निवासी– बी–51 शास्त्रीनगर, जोधपुर जरिये आम मुख्तयार प्रकाश जोशी पुत्र स्व0 किशनकरण जोशी निवासी– 17 ई 51 चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।

1. बाबूलाल पुत्र रामनारायण जाट निवासी– रतकुडिया, तहसील भोपालगढ, जोधपुर।
2. जोधपुर विकास प्राधिकरण जरिये सचिव,

vihy vUrxZr /kkjk 90 , ¼9½ jkt0 Hkw jktLo vf/kfu;e 1956 fo:) vkns'k उपायुक्त (पश्चिम) जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा रिमाण्ड प्रकरण संख्या 05/2015 में दिनांक 20.07.2017 में पारित किया।

mifLFkfr%&&

1. श्री सुगनमल परिहार, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से उपस्थित।
2. श्री रणजीत जोशी अधिवक्ता, रेस्पो.सं 1 की ओर से उपस्थित।
3. श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता, रेस्पो. सं, 2 की ओर से उपस्थित।

fu.kZ;

fnukad 30 vDVwcj] 2019

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील उपायुक्त (पश्चिम) जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा रिमाण्ड प्रकरण संख्या 05/2015 में दिनांक 20.07.2017 में पारित किया, के विरूद्ध दिनांक 30,08.2017 को न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

2. अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर अधिनस्थ न्यायालय का रेकर्ड एवं रेस्पोडेन्टस को जरिये नोटिस तलब किया गया।

3. हमने पक्षकारान के अभिभाषकों द्वारा की गई बहस को सुना। दौरान सुनवाई अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि ग्राम चौखा तहसील जोधपुर के खसरा संख्या 756 रकबा 04 बीघा 7 बिस्वा भूमि स्थित है जिसके अपीलार्थी खातेदार है। उक्त खसरा संख्या 756 ग्राम चौखा की सीमा का अंतिम खसरा है। इसके पश्चात ग्राम चौपासनी की सरहद शुरू हो जाती है। खसरा संख्या 756 के पश्चित में खसरा संख्या 754 पुरानी कटाणी रास्ता आया है एवं बाद में खसरा संख्या 752 की भूमि है। खसरा संख्या 756 के पूर्व में ग्राम चौपासनी जागीर की सीमा प्रारम्भ हो जाती है। जिस पर 200 फुट चौडी सडक राज्य सरकार के द्वारा ख0सं0 756 के सहारे सहारे किया गया है। खसरा संख्या 756 की भूमि में से कुछ भाग विक्रय करने के पश्चात अपीलार्थी के पास में 13 बीघा 8.5 बिस्वांसी भूमि ही शेष रही है।

4. अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि वर्ष 2015 में रेस्पोडेन्टस ने अपीलार्थी की भूमि खसरा संख्या 756 व उसके पास में स्थित रास्ते की भूमि ख0सं0 754 पर कब्जे का प्रयास किया एवं विवाद होने पर अपीलार्थी को पटटे कॉपी बताई। जिस पर अपीलार्थी ने पटटे की नकले प्राप्त करते हुए उक्त श्रीमान जिला कलेक्टर जोधपुर न्यायालय के समक्ष अन्तर्गत धारा 90 ए (9) राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 अपील प्रस्तुत की जिस पर जिला कलेक्टर महोदय के द्वारा अपीलान्ट की अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अपने निर्णय दिनांक 21.11.2016 के द्वारा जोधपुर विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि वे राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के अनुसार व अपीलार्थी पक्ष व प्रत्यर्तीपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए एवं ले–आउट प्लान समिति द्वारा स्वीकृत ले–आउट प्लान को ध्यान में रखते हुए पुनः आदेश पारित करें।

5. अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि श्रीमान जिला कलेक्टर न्यायालय के निर्णय की पालना में जोधपुर विकास प्राधिकरण के अधिकारी द्वारा रिमाण्ड प्रकरण दर्ज करते हुए दिनांक 20.7.2017 को निर्णय कर दिया जिसमें उपायुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण ने राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के अर्थ लगाया है साथ ही जोधपुर विकास प्राधिकरण में मूल ले–आउट प्लान की प्रति पेश नहीं की गई। इसके अलावा खसरा संख्या 754 की भूमि जो कि

राजस्व रेकर्ड में गैर मुमकीन रास्ता दर्ज है जो कि पटटे के संलग्न राजस्व नक्शा से मैल नहीं खाता है। ऐसे में उपायुक्त को प्रकरण में रेस्पोडेन्टस की ओर प्रस्तुत नक्शे को राजस्व नक्शा पर सुपर इम्पोज कर पूर्ण जॉच करनी चाहिये थी परन्तु उपायुक्त महोदय ने इन निर्देशों की पालना नहीं की, और आनन–फानन में अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया, जो निरस्त करने योग्य है।

6. अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि उपायुक्त महोदय को चाहिये था कि वे जिला कलैक्टर महोदय के निर्णयानुसार वादग्रस्त भूमि के मौके पर राजस्व नक्शे को साथ में रखते हुए पैमाइश रिपोर्ट तलब करते साथ ही पटटा विलेख की पत्रावलियों का उस रिपोर्ट के साथ परिक्षण करते। जबकि खसरा संख्या 754 की भूमि रास्ते की भूमि है और उसका पटटा जारी नहीं किया जा सकता था, रेस्पोडेन्टस की भूमि एवं मौके पर चल रही 100 फूट की सडक के बीच अपीलार्थी की खसरा संख्या 756 व रास्ते की भूमि 754 आती है। इस तथ्य को भी नजर अंदाज कर दिया गया।

7. अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि जोधपुर विकास प्राधिकारण में अपीलाधीन पटटे जारी करने से पूर्व आम सूचना वर्ष 2008 में दैनिक भास्कर समाचार पत्र में प्रकाशित करवाई जो खसरा संख्या 752 के सम्बन्ध में थी। परन्तु पटटा विलेख जारी करते समय खसरा संख्या 752 की भूमि का संलग्न नक्शें में 754 व 756 की भूमि का उक्त खसरे की भूमि बता दी गई और इन्हीं तथ्यों को उल्लेखित करते हुए अपीलार्थी के द्वारा जिला कलेक्टर जोधपुर न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई थी। परन्तु उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकारण ने रिमाण्ड प्रकरण में इनमें से किसी भी तथ्य व न्यायालय के निर्देशों की ओर ध्यान नहीं देते हुए राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के अनुसार कोई कार्यवाही नहीं की गई। अपीलार्थी नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड जसोल के उपाध्यक्ष व सदस्य है तथा यह अपील समिति की ओर से उसके हित में न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है।

8. अपीलार्थी के अभिभााषक ने यह भी कथन किया कि उपायुक्त महोदय के द्वारा रिमाण्ड प्रकरण में किसी प्रकार से जिलाकलेक्टर न्यायालय के निर्देशों की

पालना पूर्ण नहीं करवाई और न ही ऐसी कोई कार्यवाही सम्पादित की जिससे यह प्रतीत होता हो कि अपीलार्थी के द्वारा उठाये गये बिन्दुओं/तथ्यों पर ध्यान दिया गया हो या रेकर्ड का परीक्षण किया गया। रिमाण्ड प्रकरण में मुख्य विवाद ले आउट प्लान को लेकर था और नियम 34 की वैधता देखनी थी, जिसे अनदेखा किया गया। इस प्रकार उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा पारित किया गया दिनांक 20.07.2017 के आदेश को निरस्त किया जावे एवं उपायुक्त को निर्देशित किया जावे कि वे जिला कलेक्टर जोधपुर के न्यायालय की निर्णय की पालना अक्षरश करें।

9. प्रत्युतर में रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक के द्वारा यह कथन किया गया कि खसरा संख्या 752 उनकी खातेदारी का है तथा खसरा संख्या 756 अपीलान्ट की खातेदारी का है इसमें किसी प्रकार का विवाद नहीं है। रेस्पोडेन्ट के द्वारा उक्त खसरान भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाने हेतु जोधपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करते हुए भूमि समर्पित कर दी जिसमें जोधपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा दिनांक 4.9.2008 को रूपान्तरित आदेश जारी किये गये है। जिसकी पालना में उन्हें पटटा विलेख जारी किये गये है जो नियमानुसार जारी किये गये है।

10. अपीलान्ट की ओर से जिला कलेक्टर न्यायालय के समक्ष राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के तहत अपील प्रस्तुत किये जाने पर श्रीमान जिला कलेक्टर जोधपुर के द्वारा प्रकरण उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण को रिमाण्ड करते हुए उन्हें निर्देश दिये गये थे कि वे राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के तहत कार्यवाही सम्पादित करें। जिसके अनुसार उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा यथोचित कार्यवाही करते हुए निर्णय पारित किया गया है वो बहाल रखे जाने योग्य है।

11. रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक के द्वारा यह भी कथन किया कि अपीलार्थी के द्वारा भूमि का बेचान भी किया जा चुका है। एवं अपीलान्ट यह भी दर्शा नहीं पाये गे कि कितनी भूमि रेस्पोडेन्ट के कब्जे की है। अपीलार्थी न तो न्यायालय जिला कलेक्टर जोधपुर के समक्ष स्वच्छ हाथ लेकर गया और न ही उनके द्वारा न्यायायलय

हाजा के समक्ष प्रस्तुत अपील में ऐसे में कोई तथ्य उल्लेखित किये है। इसके अतिरिक्त वादग्रस्त भूमि का जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया ले–आउट प्लान किस प्रकार से नियम विरूद्ध जारी किया गया अथवा गलत जारी हुआ, यह भी बता नहीं पाये है।

12. रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक के द्वारा यह भी कथन किया कि सम्भागीय आयुक्त न्यायालय को राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के तहत जारी किये जाने वाले आदेश के विरूद्ध धारा 90–क(9) के तहत अपील सुनने का श्रवण क्षेत्राधिकार प्राप्त है। जबकि अपीलार्थी की ओर से यह अपील उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर के द्वारा राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के तहत जिला कलेक्टर जोधपुर न्यायालय द्वारा रिमाण्ड किये गये प्रकरण में पारित निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है जो न्यायालय हाजा की श्रवण क्षेत्राधिकारिता में नहीं आता है। अतः अपीलार्थी की अपील श्रवण क्षेत्राधिकार में नहीं होने से भी खारिज करने योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

13. हमने पक्षकारान के अधिवक्ताओं द्वारा की गई बहस को सुना एवं प्रस्तुत अभिलेख तथा रेस्पोडेन्टस के अधिवक्ता द्वारा प्रत्युतर में उठाये गये तथ्यों के अनुसार राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क का तथा राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजना के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 का अवलोकन किया। अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि उपायुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा अपीलाधीन रिमाण्ड प्रकरण में राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 34 के तहत कार्यवाही सम्पादित की गई है न कि राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के तहत। राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क इस प्रकार से हैः––

90-A Use of Agricultare land for Non- Agricultare Purpose-

(1) No Person holding any land for the purpose of agriculture and no transferees of such land or any part thereof, shall use the same or any part thereof, by the construction of buildings thereon or otherwise for any other purpose except with the written

permission of the state government obtained in the manner hereinafter laid down and otherwise than in accordance with the terms and conditions of such permission.

(2) Any such person desiring to use land or any part thereof for any purpose other than that of agriculture shall apply for the requisite permission in prescribed manner and to the prescribed officer or authority and every such application shall contain the prescribed particulars.

(3) The state Government shall after making or causing to be made due inquiry in the prescribed manner,either refuse the permission applied for or grant the same subject to the prescribed terms and conditions.

(4) When any such land or part thereof is permitted to be used for any purpose other than that of agriculture the person to whom such permission is granted shall be liable to pay to the state government in respect thereof-

(a) An urban assessment levied at such rate and in accordance with such manner as may be laid down in rules to be made in behalf by the State Government; or

(b) Such amount by way of premium as may be prescribed by the State Government; or

(c) Both.

(5) If any such land is so used-

(a) Without the written permission of the state government being first obtained, or

(b) Otherwise than in accordance with the terms and condition of such permission, or

(c) After such permission having been refused under sub-section(3), or

(d) Without making any of payments referred to in sub section (4), the person originally holding the land as aforesaid for the purpose of agriculture as well as all subsequent transferees, if any shall be deemed to be trespasser or trespasser, as the case may be, and shall be liable to ejectment form such land in accordance with section 91 as if he or they had occupied or continued to occupy such land without lawful authority and to every such proceeding the provision of section 212 of the Rajasthan Tenancy Act,1955 (Rajasthan Act 3 of 1955) shall apply as if such land were in danger or being wasted, damaged or alienated:

Provided that the state government may, in lieu of having such person and the subsequent transferees so ejected from the land in question, allow him or them, as the case maybe, to retain such land, use the same for any purpose other than that of

agriculture on payment to the state government in addition to the urban assessment and premium payable under sub section (4), of such fine by way of penalty as may be prescribed.

(5A) Notwithstanding anything contained in any other provision of this section, the agriculture land may be used without permission for such non agricultural purposes as may be prescribed by the state government.

(6) Where permission under this section is sought with respect to a hand situated in an urban area, the permission shall be granted only if the desired nonagricultural purpose is permissible in accordance with the law applicable in that area and is in consonance with the master plan or any other development plan or scheme, by whatever name called, in force if any, in that area.

(7) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Act or any other law for the time being in force, when an order granting permission under law for the time being in force, when an order granting permission under this section is passed with respect to a land situated in an urban area on and from the date of such order,-

(a) Tenancy rights over such land of the person to whom permission under this section is granted shall stand extinguished; and

(b) The land shall be deemed to have been placed at the disposal of the local authority under section 102-A and shall be available for allotment to the person to whom permission is granted under this section ,or to successors, assignees or transferees of such person by the local authority for any permissible nonagricultural purposes in accordance with the rules, regulations or bye-laws made under the law applicable to the local authority, subject to the payment to the local authority or urban assessment or premium or both leviable and recoverable under sub-section(4).

(8) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Act and the Rajasthan Tenancy Act, 1955 (Act no. 3 of 1955) where before 17th June,1999 any person, holding and land for agricultural puroposes an urban area or within the urbanisable limits or peripheral belt of an urban area, has used or has allowed to be used such land or part thereof for non-agricultural purposed or, has parted with possession of such land or part thereof for consideration by way of sale or agreement to sell and/or by executing power of attorney and/or Will or in any other manner for purported monagricultural use, the rights and interest of such person in the said land or holding or part thereof, as the case

maybe, shall be liable to be terminated and the officer authorized by the State Government in the behalf, shall, after affording an opportunity of being heard to such person and recording reasons in writing for doing so, order for termination of his rights and interest in such lande and thereupon thelande shall vest in the State Government free from all encumbrances and be deemed to have been placed at the disposal of the local authority under section 192-A and shall be available for allotment or regularization by the local authority for and permissible non-agricultural purposed in accordance with the rules regulations or bye-laws made under the law applicable to the local authority to the persons having possession over such land or part thereof, as the case may be, on the basis of allotment made, or Patta given, by a Housing Co-operative Society or on the basis of any document of sale or agreeement to shell or power of attorney or a Will or any other document purporting transfer of land to them either by the person whose rights and interests have been ordered to be terminated under this sub-section or by and other person claiming through such person, subject to the payment to the local authority of urban assessment or premium or both levaiable and recoverable under sub-section (4):

Provided that-

(1) nothing in this sub-section shall apply to any land belonging to deity, Devasthan Department, and public trust or any religious or charitable institution or a wakf;

(2) no proceedings or orders under thish subsection shall be initiated or made in respect of lands for which proceedings under the provisions of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 (Central Act No.33 of 1976), the Rajasthan Imposition of Ceiling on Agricultural Holdings Act, 1973 (Act No. 11 of 1973) andthe Rajasthan Land Reforms and Acquisition of Land Owners Estate Act, 1963 (Act No. 11 of 1964) are pending.

(9) And person aggrieved by an order of an officer or authority made under this section may appeal within thirty days from the date of such order to such officer not below the rand of Collector as may be authorized by the State Government in this behalf, who shall, as far as practicable , disposed of such appeal within a period of sixty days from the date of its presentation and if he is unable to dispose of the appeal within the aforesiad period, he shall record reasons therefor. An order passed under this sub-section shall be final.

14. अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश के जरिये ऐसी किसी प्रकार की

कार्यवाही सम्पादित नहीं की गई है। ऐसे में हमारा विनम्र मत है कि अपीलार्थी को उक्त आदेश के विरूद्ध राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के प्रावधानों के तहत पारित होने वाले निर्णयों के सम्बन्ध में अनुतोष प्राप्त करने हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष चाराजोही करनी चाहिये। अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार किये जाने योग्य होने से खारिज की जानी उचित रहेगी।

15. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत अपील न्यायालय के श्रवण क्षेत्राधिकार में नहीं होने से खारिज की जाती है। निर्णय आज दिनांक 30.10.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

¼ch0,y0 dkBkjh½
fMoh tuy dfe'uj]
tk/kiqj