न्यायालय डिविजनल कमिश्नर जोधपुर
पीठासीन अधिकारी–कैलाश चन्द मीना, आई.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 130 / 2022

अपीलाण्ट बनाम रेस्पोडेन्ट्स

नूर मोहम्मद
पुत्र श्री आदु खॉ, जाति मुसलमान,
निवासी–ग्राम रोजाणीयों की बस्ती,
तहसील सम, जिला जैसलमेर

1. राज्य सरकार जरिये जिला कलेक्टर जैसलमेर
2. तहसीलदार सम, जिला जैसलमेर
3. सदीक खान पुत्र छुटे खां, निवासी–रोजाणियों की बस्ती, तहसील सम, जिला जैसलमेर
4. क्षेत्रीय निदेशक हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड, हैवी इन्डस्ट्रीयल एरिया, बासनी द्वितीय फेज, जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 90ए (9) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध जिला कलेक्टर जैसलमेर के रिवाईज्ड कन्वर्सजन आदेश कमाकः Certificate Ref. No. PCCL/2022-23 /101502 दिनांक 27.09.2022

उपस्थित–

1. श्री एस0आर0 चौधरी, वकील अपीलाण्ट
2. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0सं0 1 व 2 की ओर से
3. श्री लीलाधर खत्री, वकील रेस्पो0 सं0 3
4. श्री जितेन्द्र चौपड़ा, वकील रेस्पो0 सं0 4

निर्णय

दिनांक 14 .02.2023

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए (9) के अन्तर्गत अपीलाट ने जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा तहसील सम स्थित, ग्राम पंचायत सम के खसरा नम्बर 135 / 753 व 135 रकबा क्रमशः 02 व 08 बीघा, कुल रकबा 10

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

बीघा अर्थात 16187.45 वर्गमीटर भूमि, का पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश कमांकः प.12(3)( )राजस्व/2010/161 दिनांक 16.01.2014 के अन्तर्गत खसरा नम्बर 135 कुल रकबा 12,944 वर्गमीटर भूमि में से 1480 वर्गमीटर भूमि का कॉमर्शियल प्रयोजनार्थ सब केटेग्री–पेट्रोल पम्प हेतु रिवाईज्ड कन्वर्सजन आदेश कमांकः Certificate Ref. No. PCCL/2022-23/101502 दिनांक 27.09.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि तहसील सम स्थित ग्रा0पं0 सम, के खसरा नम्बर 135/753 व 135 रकबा कमशः 02 व 08 बीघा, कुल रकबा 10 बीघा भूमि राजस्व रेकर्ड में अप्रार्थी सं0–3–सदीक खान के नाम दर्ज है। उक्त कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण ''पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)'' के रूप में उपयोग हेतु आवेदन पर जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा ''राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत सशर्त आदेश कमांक 161 दिनांक 16.01.2014 पारित किया गया। वर्ष 2019 हिन्दुस्तान पैट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा नियमित एवं ग्रामीण रिटेल आउटलेट डीलरशीप आवंटन हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति में लोकेशन संख्या 1179 (सम से जैसलमेर रोड) पर अप्रार्थी संख्या 3 ने चयनित अभ्यर्थी अब्दुल खान व रेस्पो0 सं0 4 से तालमेल कर खसरा सं0 135 रिसोर्ट की भूमि में पेट्रोल पम्प स्थापना हेतु कार्यवाही प्रारम्भ करते हुए जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा पारित पूर्व संपरिवर्तित भूमि के अग्र भाग के 30 मीटर सैटबैक की भूमि में संशोधित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 27.09.2022 पारित करवा लिया गया। जो पूर्व संपरिवर्तन आदेश की शर्त्तो व भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय के दिशा–निर्देशों के विपरित एवं विधि विरूद्ध होने तथा अपीलांट सम क्षेत्र का स्थायी निवासी होने के कारण व्यथित होकर राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए (9) के तहत यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

हमने दोनों पक्षों की विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी। दौरान सुनवाई अपीलांट के योग्य अधिवक्ता ने अपील मीमो में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्य रूप से यह निवेदन किया कि वादग्रस्त भूमि ग्राम सम से जैसलमेर जाने वाली

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

सड़क के बांयी ओर स्थित है और सडक के दांयी ओर के भू भाग को राजस्थान सरकार द्वारा वन्य जीव (संरक्षण) अधिनियम, 1972 का केन्द्रीय अधिनियम सं0 53 की धारा 35(1) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 08.05.1981 द्वारा राष्ट्रीय उद्यान जिसे कि ''मरूस्थल राष्ट्रीय उद्यान जैसलमेर'' (नेशनल डेजर्ट पार्क) के नाम से उदबोधित किया गया है, जिसकी सीमाओं का वर्णन उक्त अधिसूचना में वर्णित है।

अप्रार्थी सं0 3-सदीक खान को उल्लेखित खसरान की भूमि का पूर्व संपरिवर्तन आदेश की शर्त सं0 10 के अनुसार रूपांतरित भूमि के अग्र भाग में न्यूनतम 30 मीटर एवं शेष तीनों ओर न्यूनतम 15-15 मीटर सैटबैक रखना अधिरोपित किया गया था तथा शर्त सं0 13 के अनुसार उक्त खसरों की 10 बीघा भूमि को एकल भूखण्ड के रूप में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ विकसित करने एवं इसका उप विभाजन नही करने की बाध्यकारी शर्त अधिरोपित की गई थी। इसी प्रकार शर्त सं0 14 के अनुसार मरूस्थलीय राष्ट्रीय उद्यान (डी0एन0पी0) के क्षेत्र की परिधि से 100 मीटर दूरी से अधिक में निर्माण करना अधिरोपित किया गया था। जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा संपरिवर्तन आदेश में खसरा सं0 135 के अग्र भाग की 30 मीटर दूरी सैट बैक में छोडने के पश्चात नियमन की शर्त इसलिए रखी गई, ताकि डीएनपी क्षेत्र से निर्धारित दूरी 100 मीटर की पालना सुनिश्चित की जा सके। मरूस्थलीय राष्ट्रीय अभ्यारण्य खसरा नम्बर 135 से लगभग 80 मीटर की दूरी पर स्थित है, जबकि इसके आस-पास के 100 मीटर के एरिया को ईको सेंसिटिव जोन में रखा हुआ है व इसमें निर्माण एवं अन्य कार्यवाही से पूर्व, संबंधित विभागों से एन.ओ.सी./अनुमती प्राप्त करना अनिवार्य है। भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय (वाईल्ड लाईफ डिविजन) द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों में हस्तगत प्रकरण में दिनांक 09.02.2011 को जारी दिशा-निर्देश प्रासंगिक है। इसमें इको सेंसिटिव जोन एवं नेशनल राष्ट्रीय उद्यानों की निर्धारित सीमाओं में अनुज्ञय कार्य एवं गतिविधियां तथा पूर्ण रूप से प्रतिबंधित गतिविधिओं के प्रावधान एवं सूचीबद्ध विवरण अंकित है। इसके संलग्न सूची के कम संख्या 20 में Use or Production of any hazardous substance पूर्णतः प्रतिबंधित (Prohibited) है तथा कम संख्या 5 पर Establishment of hotels

न्यायालय डिविजनल कमिश्नर सत्यमेव जयते जोधपुर

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

and resorts को विनियमित (Regulated) की श्रेणी में रखा गया है। इन्ही प्रावधानों के अनुसरण में जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा दिनांक 16.01.2014 को पूर्व पारित संपरिवर्तन आदेश में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु डीएनपी एरिया से 100 मीटर की दूरी पर नियमन करने की शर्त अधिरोपित की गई है। किंतु पेट्रोल पम्प का नियमन पूर्णतः प्रतिबंधित होने के बावजूद जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा संशोधित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 27.09.2022 पारित कर दिया गया, जो पूर्व संपरिवर्तन आदेश की शर्त सं. 10, 13 व 14 का उल्लंगन है व डीएनपी एरिया से लगभग 80 मीटर दूरी पर स्थित है। वस्तुतः अप्रार्थी सं0 3–सदीक खान का वहां न तो रिटेल आउटलेट है ओर ना ही उसे किसी विज्ञप्ति के अन्तर्गत चयन किया गया है। उक्त प्रकरण में विभाग द्वारा एल.ओ.आई. जारी करने के उपरांत भू–रूपांतरण एवं अन्य विभागों से एन.ओ.सी की कार्यवाही को भी ताक में रख दिया गया है। आउटलेट हेतु गाईड लाईन के बिन्दु सं. 4(3) में आवेदक की आयु 21 से 60 वर्ष निर्धारित है, जबकि आवेदक की आयु 90 वर्ष है। अतः अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध होने से खारीज योग्य है।

इसके अलावा अपीलांट के योग्य अधिवक्ता द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा टी.एन. गोदावर्मन बनाम भारत सरकार के प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 03.06.2022 में वन एवं पर्यावरण मंत्रालय (वाईल्ड लाईफ डिविजन) द्वारा जारी दिशा–निर्देश दिनांक 09.02.2011 की सख्ती से अक्षरशः पालना के निर्देश पारित किए गये है। इसके पैरा नं0 4 में राष्ट्रीय मरूस्थलीय उद्यान के 1 कि.मी. तक के निर्धारित क्षेत्र के समीप पेट्रोल पम्प निर्माण पूर्ण रूप से प्रतिबंधित है। इसी प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा डी0बी0सिविल रिट याचिका संख्या 1554/2006 (गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान राज्य) में पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के अनुसार सैट बैक और बिल्डिंग बाई लाज की पालना आवश्यक है और उसमें किसी प्रकार का विचलन, परिवर्तन, अनुज्ञा नही है। अतः अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध होने से निरस्त फरमाने का आग्रह किया गया।

वकील अपीलांट द्वारा अपने कथनों के समर्थन में 2022 SCC Online SC 716 Page no. 1-23 की प्रति प्रस्तुत की गई।

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

जवाब में रेस्पो0 सं0 3 व 4 के योग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस में मुख्य रूप से यह निवेदन किया कि अपीलाधीन आदेश विधि सम्मतः है। जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा रिसोर्ट हेतु संपरिवर्तन आदेश में कोई बदलाव नही किया है, यह आदेश यथावत है। मात्र इसमें से 1480 वर्गमीटर भू भाग का भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है, जो राज्य सरकार की अधिकारिता में है। मौके पर पेट्रोल पम्प का निर्माण कार्य रूका हुआ है, जिससे आमजन की सुविधाओं में बाधा उत्पन्न हो रही है। अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने का कोई लोकस स्टेण्डाई नही है। जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा मूल संपरिवर्तन आदेश "राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत किया गया है। संशोधित संपरिवर्तन नियम 2012 के तहत सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नही है। अतः क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर अपील अपीलांट खारीज फरमाने का आग्रह किया गया।

रेस्पो0 सं0 1 व 2 की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में अपीलाधीन आदेश विधि सम्मत होना बताते हुए, हस्तगत प्रकरण में प्रकट तथ्यों के आधार पर विधि अनुकूल निर्णय पारित करने का आग्रह किया गया।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी एवं पत्रावली व उसके सलग्न दस्तावेजो का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया। दौरान सुनवाई रेस्पो0 सं0 3 व 4 के योग्य अधिवक्ता का मुख्य तर्क यह रहा है कि, 1–अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने का कोई लोकस स्टेण्डाई नही है तथा 2–जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा पारित मूल संपरिवर्तन आदेश "राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत किया गया है, जिसमें संशोधित संपरिवर्तन नियम 2012 के तहत सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नही है।

इस संदर्भ में विधि द्वारा सुस्थापित सिद्धान्त वर्तमान में निम्नानुसार प्रवृत्त है–

1. [The] Rajasthan Land Revenue Act. 1956 Sec 90A (Use of Agricultural Land for Non-Agricultural purposes) Sub Sec (9) Any 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 rank of collector as may be authorized by the State Government in this behalf.

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

2. [The] Notification of Revenue (Group-6) Department No. F.1(17) Rev-6/ 2019/112 Dated 17-10-19 "In exercise of the powers conferred by clause (b) of sub-section (1) of section 260 of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No. 15 of 1956). The state Government hereby directs that the powers and function of the Revenue Appellate Authority mentioned in colum no. 2 of the table given below. In the exclusion of Revenue Appellate Authority shall exclusively be excercised and performed by the Commissioners of Division within their respective jurisdiction. namely" :-

Table

S.No.	Powers exercisable by the Commissioner
3	First appeal from an original order passed by a collector in matters not connected with settlement under clause (b) of sub section (1) of section 75 of Rajasthan Land Revenue Act, 1956

- [The] Rajasthan Land Revenue Act. 1956, Sec 75 clause (b) of sub section (1) "to the [Revenue Appellate Authority] from an original order passed by an Assistant Collector or a Sub-Divisional Officer or a Collector in matters not connected with settlement."

उपरोक्त प्रावधानों से रेस्पो0 3–4 के अधिवक्ता का तर्क समाधान युक्त है। तदउपरांत प्रकरण का विधिक परीक्षण करने पर अधीनस्थ कार्यालय जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा तहसील सम स्थित ग्रा0पं0 सम, के खसरा नम्बर 135/753 व 135 रकबा क्रमशः 02 व 08 बीघा, कुल रकबा 10 बीघा भूमि का अप्रार्थी सं0–3–सदीक खान के नाम कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण "पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)" के रूप में उपयोग हेतु "राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत पूर्व पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांकः 161 दिनांक 16.01.2014 में अधिरोपित शर्त्तो के अधीन किया गया था। प्राथमिक दृष्टया उक्त वादग्रस्त भूमि में पारित संशोधित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 101502 दिनांक 27.09.2022 के कारण, पूर्व पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 16.01. 2014 में अधिरोपित शर्त्त संख्या 10 (संपरिवर्तित भूमि के सामने 30 मीटर सेटबैक रखे जाने) एवं शर्त्त सं0 13 व 14 का उल्लंगन पाया जाता है। साथ ही भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय (वाईल्ड लाईफ डिविजन) द्वारा जारी दिशा–निर्देश दिनांक 09.02.2011 में इको सेंसिटिव जोन एवं नेशनल राष्ट्रीय उद्यानों की निर्धारित सीमाओं

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

में अनुज्ञय कार्य/गतिविधियां तथा प्रतिबंधित गतिविधिओं के प्रावधानों का प्रदर्श हेतु इसके संलग्न सूची के क्रम संख्या 20 में Use or Production of any hazardous substance पूर्णतः प्रतिबंधित (Prohibited) है। इस कारण मैं, अप्रार्थी सं0 3–सदीक खान के नाम खसरा नम्बर 135 रकबा 12,944 वर्गमीटर भूमि में से 1480 वर्गमीटर भूमि का कॉमर्शियल प्रयोजनार्थ सब केटेग्री–पेट्रोल पम्प हेतु जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा पारित 'रिवाईज्ड कन्वर्सजन आदेश' क्रमांकः Certificate Ref. No. PCCL/2022-23/101502 दिनांक 27.09.2022 को विधि विरूद्ध होने से अपास्त किया जाना न्यायोचित समझता हूँ।

अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणाम स्वरूप अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश क्रमांक 101502 दिनांक 27.09.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण जिला कलेक्टर जैसलमेर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह अप्रार्थी सं0 3–सदीक खान के नाम पारित पूर्व संपरिवर्तन आदेश क्रमांकः 161 दिनांक 16.01.2014 में अधिरोपित शर्त्त सं0 4, 10, 13 व 14 का भारत सरकार के वन एवं पर्यावरण मंत्रालय (वाईल्ड लाईफ डिविजन) द्वारा जारी दिशा–निर्देश दिनांक 09.02.2011 एवं प्रचलित अन्य विधिक प्रावधानों तथा राजस्व (ग्रुप–8) विभाग की अधिसूचना दिनांक 8.5.81 के दृष्टिगत समुचित परीक्षण/सक्षम स्वीकृति के उपरांत, उचित पाये जाने पर पुनः विधिसम्मतः "Revised Purpose of Conversion" संबंधी आदेश पारित करावे।

निर्णय आज दिनांक 14 फरवरी, 2023 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

14/2/2023

(कैलाश चन्द मीना)
डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर