न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी, रामनिवास जाट, आर.ए.एस.

अपील संख्या 01/19 **निर्णय दिनांकः 13.05.2019**

1. बचनाराम पुत्र मुलतानाराम जाति बिश्नोई निवासी बज्जू तहसील कोलायत जिला बीकानेर।
2. हरलाल पुत्र प्रहालदराम जाति बिश्नोई निवासी बज्जू तहसील कोलायत जिला बीकानेर।

—अपीलांट्स

—बनाम—

1. मुकुन्द सिंह पुत्र कृपालसिंह जाति जटसिख निवासी अनूपगढ़ जिला श्रीगंगानगर हाल बज्जू तहसील बज्जू जिला बीकानेर।
2. स्टेट ऑफ राजस्थान, जरिये तहसीलदार, बज्जू।

रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरूद्व आदेश दिनांक 04—05—2017
उपखण्ड अधिकारी, कोलायत

उपस्थितिः—

1. श्री हरिराम बिश्नोई, अभिभाषक अपीलांट
2. श्री राधाकिसन स्वामी, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1
3. श्री नन्दराम कासनियॉ, राजकीय अभिभाषक

—निर्णय—

1. अपीलांट ने उक्त अपील उपखण्ड अधिकारी, कोलायत के आदेश दिनांक 04—05—2015 जिसके द्वारा ग्रीन बैल्ट की भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया गया है, के विरूद्व इस न्यायालय में राजस्थान उपनिवेशन (इगानप योजना में सरकारी कृषि भूमि आवंटन व विक्रय नियम) 1975 के नियम 23 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है।

2. संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि तहसील बज्जू के चक 7 बीजेएम के मुरब्बा नम्बर 224/61 की समस्त भूमि बज्जू उपज कृषि मण्डी की ग्रीन बेल्ट की भूमि है। ग्रीन बेल्ट की भूमि का कभी भी व्यवसायिक प्रयोजनार्थ या आबादी हेतु संपरिवर्तन नहीं हो सकता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर आदेश जैर अपील पारित किया गया है। जिससे व्यथित होकर अपीलांट द्वारा उक्त अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तति की गई है।

3. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट् ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए अपनी बहस में बताया कि वादग्रस्त भूमि तहसील बज्जू के चक 7 बीजेएम के मुरब्बा नम्बर 224/61 की समस्त भूमि बज्जू कृषि उपज मण्डी की ग्रीन बेल्ट की भूमि है। उक्त ग्रीन बेल्ट की भूमि का कभी भी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं हो सकता क्योंकि उक्त भूमि ग्रीन बेल्ट की भूमि है तथा कृषि उपज मण्डी के एक किलोमीटर के दायरे में आती है। ऐसी स्थिति में वादग्रस्त भूमि के संपरिवर्तन से पूर्व टाउन प्लानर बीकानेर व आयुक्त क्षेत्रीय विकास बीकानेर की पूर्व अनुमति आवश्यक है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जैर अपील पारित करने से पूर्व इस प्रकार की कोई अनुमति प्राप्त नहीं की गई है तथा बिना अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये ही आदेश जैर अपील पारित करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है।

उन्होनें आगे बताया कि उक्त संपरिवर्तन आदेश से पूर्व तहसीलदार राजस्व कोलायत व नायब तहसीलदार से कोई रिपोर्ट प्राप्त नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस भूमि के बाबत् संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है, उक्त मूल आवंटन की अवैध व शून्य है। उक्त अवैध व नियम विरूद्व आवंटन होने पर अपीलांट द्वारा जिला कलेक्टर, बीकानेर के समक्ष नियम 22(3) के तहत कार्यवाही जैरकार है। रेस्पोडेन्ट द्वारा संपरिवर्तन की पत्रावली में झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया कि उक्त भूमि के बाबत् कोई विवाद नहीं है ना ही किसी न्यायालय के समक्ष कोई मामला विचाराधीन है। जबकि उक्त भूमि के बाबत् स्थगन आदेश आज दिनांक तक जैरकार है। इस प्रकार

रेस्पोडेन्ट द्वारा तथ्यों को छिपाते हुए आदेश जैर अपील पारित करवाया गया है।

चूंकि उक्त भूमि के सामने कृषि उपज मण्डी बज्जू स्थित है तथा वादग्रस्त भूमि की दूरी एक किलोमीटर के लगभग है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि का किसी भी प्रकार से व्यवसायिक संपरिवर्तन नहीं हो सकता हैं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन नियमों की अनदेखी व अवहेलना करते हुए संपरिवर्तन आदेश पारित किये गये है। रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूमि वर्तमान में ग्रामवासियों व अन्य खरीददारों को बेचान की जा रही है। जिसका कतई अधिकार रेस्पोडेन्ट को प्राप्त नहीं है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर आदेश जैर अपील निरस्त फरमाया जावे।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेन्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष चक 7 बीजेएम के मुरब्बा नम्बर 224/61 के किला नम्बर 13, 18 व 23 तादादी 1 बीघा 4 बिस्वा भूमि में से 1551 वर्गमीटर का अकृषि प्रयोजनार्थ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रार्थना पत्र के साथ तहसीलदार की रिपोर्ट, जमाबन्दी, ब्लूप्रिन्ट, मौका रिपोर्ट, समर्पण नामा व चैक मीमों आदि तमाम दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे। उक्त प्रार्थना पत्र पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संबंधित तहसीलदार से मौका रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा रास्ते हुए भूमि समर्पण करवाने का उल्लेख करते हुए अभिलिखित किया गया कि उक्त भूमि मार्ग पर एन.एच. 15 से लगभग 42 किलोमीटर दूर तथा आबादी से 1 किलोमीटर की दूरी पर है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तमाम कार्यवाही नियमानुसार व विधि सम्मत तरीके से सम्पादित करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है। जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

उन्होनें आगे बताया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार निर्धारित राशि भी जमा करवाई जा चुकी है। इस प्रकार संपरिवर्तन से संबंधित तमाम कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है। जहॉ तक अपीलांट के वादग्रस्त भूमि के बाबत् अपील प्रस्तुत करने का प्रश्न है,

अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की लोकस स्टेण्डाई प्राप्त नहीं है। अपीलांट वादग्रस्त भूमि से किस प्रकार हितबद्व पक्षकार है, इसका खुलासा अपील में कहीं पर भी नहीं किया गया है। केवल मात्र रेस्पोडेन्ट के संपरिवर्तन आदेश को खारिज कराने के उद्वेश्य मात्र से अपील प्रस्तुत की गई है। जिसका कतई अधिकार अपीलांट को प्राप्त नहीं है। अतः अपीलांट की अपील लोकस स्टेण्डाई के आधार पर खारिज फरमाई जावे।

6. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का विधि के परिप्रेक्ष्य में अध्ययन किया गया।

7. (1) जहॉ तक मियांद का प्रश्न है, अपीलाधीन आदेश दिनांक 04—05—2017 को पारित किया गया है। जिसके विरूद्व अपील 02—01—2019 को पेश की गई है। अपील के साथ धारा 5 मियांद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके खण्डन में कोई काउण्टर शपथ पत्र पेश नहीं किया गया हैं। चूंकि अपीलांट्स अपीलाधीन आदेश की कार्यवाही में हितबद्व पक्षकार नहीं थे। अतः संभव है कि उपखण्ड अधिकारी द्वारा की गई कार्यवाही की जानकारी समय पर नहीं मिली हो। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के कारण संतोषजनक होने के कारण अपील पेश करने में हुए विलम्ब को शमन किया जाता है।

(2) प्रस्तुत प्रकरण में अपीलांट द्वारा सीपीसी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत दरख्वाश्त में स्पष्ट नहीं किया है कि वे अपीलाधीन आदेश से किस प्रकार प्रभावित है। बहस के दौरान बताया गया कि वे मण्डी क्षेत्र बज्जू के जागरूक नागरिक है, जो कानून की पालना करवाने के लिए अधिकारियों को समय समय पर सावचेत करते हैं। अपीलांट्स मण्डी क्षेत्र की निर्धारित ग्रीन बेल्ट की परिधि में भूमि के गैर कृषि सपंरिवर्तन से मण्डी के विकास में अवरोध होने का तर्क दे रहे है, परन्तु इसके लिए मण्डी विकास समिति या मण्डी से जुड़े अधिकारियों की और से कोई आपत्ति का कोई सबूत नहीं दिया।

(3) अपीलांट्स ने उपखण्ड अधिकारी द्वारा की गई कार्यवाही में हुई अनियमितताओं जैस आवेदन पत्र पृष्टांकित न होना, पटवारी द्वारा सक्षम अधिकारी की अनुमति के बिना रिपोर्ट पेश करना, कलेक्टर के समक्ष प्रकरण विचाराधीन होने की सूचना नहीं देना आदि पर आपत्ति की गई है, परन्तु ऐसे कोई कानूनी प्रावधान या प्रतिबन्ध का उल्लेख नहीं किया जिसके आधार पर खातेदारी भूमि के गैर कृषि संपरिवर्तन पर स्पष्ट तौर पर रोक लगाई गई हो।

(4) अपीलांट्स द्वारा राज्य सरकार की और से समय–समय पर जारी परिपत्रों की प्रतियॉ बरवक्त बहस पेश की गई परन्तु उक्त आदेशों में मण्डी के ग्रीन बेल्ट क्षेत्र में गैर कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन को प्रतिबाधित बताया गया हैं। खातेदार द्वारा कृषि भूमि के गैर कृषि संपरिवर्तन को सक्षम अधिकारी की अनुमति से विधि मान्य बताया गया है।

(5) अपीलाधीन आदेश में आवेदक अकेला खातेदार है, जिसे अधिकार है कि वह अपनी खातेदारी भूमि का नियमानुसार संपरिवर्तन करावें। संपरिवर्तन के पश्चात् भी भूमि की खातेदारी बरकरार रहती है। यदि अपीलांट्स का उक्त भूमि में अपना हित है ऐसी स्थिति में अपीलांट्स सक्षम न्यायालय से धोषणा करवा सकते है।

(6) मण्डी के ग्रीन बेल्ट क्षेत्र में यदि प्रतिबंधित गतिविधियॉ होती है तो उन्हें रोकने के लिए मण्डी के सक्षम अधिकारियों को उपखण्ड अधिकारी की कार्यवाही पर आपत्ति या अपील करनी चाहिए थी। अपीलांट्स मण्डी विकास समिति या किसी नागरिक संगठन के पदाधिकारी भी नहीं है, जो उस क्षेत्र के विकास या राज्य सरकार के विभागों की गतिविधियों के विरूद्व विधिक कार्यवाही करने में सक्षम हो। लिहाजा अपीलाधीन आदेश से अपीलांट्स हित प्रभावित नहीं होने तथा अपीलाधीन आदेश में कोई विधिक त्रूटि नहीं होने पर अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

8. अतः उक्त विवेचना के आधार पर अपीलांट् की अपील खारिज की जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 04—05—2017 उपखण्ड अधिकारी, कोलायत यथावत बहाल रखा जाता है।

9. निर्णय मेरे द्वारा लिखाया जाकर आज दिनांक 13.05.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

(रामनिवास जाट)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर