न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰
प्रकरण संख्या 8/2017 (राजसमन्द आर्डर)

श्रीमती कंचन पत्नी अशोक कुमार कोठारी, निवासी चदाणा की भागल, झीलवाड़ा, तहसील गढ़बोर, जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गढ़बोर, जिला राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा– 75 राजस्थान
भू-राजस्व अधि. 1956 विरूद्ध आदेश
सहायक कलक्टर/उपखण्ड अधिकारी
कुम्भलगढ़ 01.06.2017 प्र.सं. 9/2017

———/———

उपस्थित :– 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 29–08–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीया/अपीलान्ट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ के यहां ग्राम चदाणा की भागल, झीलवाड़ा, तहसील गढ़बोर में खसरा नंबर 5/1 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा में से 2 बीघा अर्थात 4322 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण का आवेदन दिनांक 28–09–2016 को प्रस्तुत किया, जिसकी पटवारी हल्का द्वारा जांच रिपोर्ट दिनांक 05–10–2016 को तैयार की गयी, जिसमें पटवारी हल्का द्वारा अंकित किया गया कि जिला कलक्टर महोदय के आदेश क्रमांक 6247–55 दिनांक 05–11–2015 के अनुसार प्रस्तावित भूमि ग्राम गढ़बोर एवं सेवंत्री की सीमा से 3 किलोमीटर भीतर स्थित होकर निर्माण निषेध क्षेत्र के अन्तर्गत आती है। पटवारी हल्का द्वारा उक्त जांच रिपोर्ट में उक्त भूमि के संपरिवर्तन किये जाने में किसी प्रकार की आपत्ति

नहीं होने की रिपोर्ट गिरदावरी के साथ पेश की है। पटवारी हल्का द्वारा पर्चा मौका भी बनाया गया है जिसमें इस भूमि को आवासीय संपरिवर्तन किये जाने में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना वर्णित किया है। ग्राम पंचायत झीलवाड़ा द्वारा भी भूमि को रूपान्तरित किये जाने में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना वर्णित किया है। तहसीलदार गढ़बोर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 44 दिनांक 03–07–2017 से उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ को जांच रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए कथन किया है कि जिला कलक्टर राजसमन्द के आदेश क्रमांक 6247–55 दिनांक 05–11–2015 के अनुसार ग्राम चारभुजा एवं सेवंत्री से 3 किलोमीटर के भीतर आने वाली भूमि को निर्माण निषेध क्षेत्र घोषित किया गया है। प्रस्तावित भूमि ग्राम गढ़बोर की सीमा से मात्र 150 मीटर दूर स्थित होकर 3 किलोमीटर की सीमा में आती है। अतः श्रीमान् जिला कलक्टर के आदेशानुसार प्रस्तावित भूमि रूपान्तरकरण करने योग्य नहीं है। भूमि रूपान्तरण होने पर निर्माण कार्य होने की पूर्ण संभावना है। तहसीलदार की उक्त रिपोर्ट के बाद अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ द्वारा दिनांक 01–06–2017 को निम्नानुसार आदेश पारित किया गया :–

''पत्रावली का अवलोकन किया गया व श्रीमान् जिला कलक्टर महोदय के आदेश दिनांक 05–11–2015 का भी अवलोकन किया गया। उक्त आवेदित भूमि निर्माण निषेध क्षेत्र 3 किलोमीटर की सीमा में आती है व रूपान्तरकरण किये जाने पर निर्माण कार्य किया जावेगा। निर्माण निषेध क्षेत्र में आने वाली भूमि रूपान्तरण की जाने पर निर्माण कार्य अवश्य किया जावेगा जिससे उक्त भूमि रूपान्तरण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रार्थीया का आवासीय रूपान्तरण प्रार्थना पत्र भूमि रूपान्तरण करने योग्य प्रतीत नहीं होने से अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। निर्णय सुनाया गया।''

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 01–06–2017 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रार्थीया द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 13–07–2017 को पेश की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट राज्य सरकार को सूचना पत्र जारी किये जाने पर उनकी ओर से राजकीय अधिवक्ता ने अपनी

उपस्थिति दी। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को ही पुनः वक्त बहस दोहराया एवं अपील स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं राजकीय अभिभाषक ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट ने दौराने बहस उक्त आदेशों की प्रमाणित प्रतिलिपि तथा ग्राम चारभुजा में ही निर्माणाधीन स्थलों के फोटोग्राफ पेश किये। उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

वकील अपीलान्ट ने अपील में प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का आदेश न्याय एवं विधि के विपरीत है। भूमि ग्रामीण एरिया में कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण नियम 2007 में विधि अनुसार इस भूमि को रूपान्तरित किये जाने में किसी प्रकार की रोक नहीं होते हुए भी रूपान्तरण आवेदन खारिज किया गया है। तहसीलदार ने जो रिपोर्ट प्रस्तुत की है उसमें में रूपान्तरण बाबत् किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होने का कथन किया है तथा पंचायत ने भी अनापत्ति जाहिर की है, इसके बावजूद भी उपखण्ड अधिकारी द्वारा त्रुटि पूर्ण आदेश पारित किया गया है। ग्राम गढ़बोर एवं सेवंत्री में आज भी कितने ही निर्माण चल रहे हैं तथा कानूनन ऐसा कोई सर्कुलर जारी नहीं किया जा सकता जो एक्ट व नियमों के विपरीत हो। अतएवं अधिनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किया जाकर रूपान्तरण आदेश प्रदान करा रूपान्तरित भूमि का पट्टा प्रार्थी/अपीलान्ट के नाम जारी करवाया जावे।

→ प्रकरण में हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के रेकार्ड का अवलोकन किया गया व उभयपक्षों की बहस पर मनन किया गया तो यह प्रकट आया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपना आदेश जिला कलक्टर राजसमन्द के द्वारा जारी आदेश/परिपत्र दिनांक 05–11–2015 के आधार पर पारित किया है, जिसमें यह वर्णित किया गया है कि ''देवस्थान विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के निर्देशानुसार राजसमन्द जिले में तहसील गढ़बोर अन्तर्गत श्री चारभुजा मन्दिर ग्राम गढ़बोर स्थिति एवं श्री रूपानारायण

मन्दिर ग्राम सेवंत्री स्थित दर्शनीय स्थलों की महत्वता को दृष्टिगत रखते हुए उक्त दर्शनीय स्थलों के ग्राम गढ़बोर एवं ग्राम सेवंत्री हेतु एक सुव्यवस्थित मास्टर प्लान तैयार किया जाना प्रस्तावित है। उक्त मास्टर प्लान की दिनांक 05–11–2015 के निर्देशानुसार सर्वे इत्यादि की तैयारियां प्रारम्भ की जानी हैं। अतः उक्त मास्टर प्लान तैयार करने हेतु सर्वे प्रारम्भ दिनांक 05–11–2015 के पश्चात् उक्त दोनों ग्रामों की सीमा से 3 किलोमीटर के भीतर आने वाले भूमि को एतद् द्वारा निर्माण निषेध क्षेत्र घोषित किया जाता है। उक्त तिथि के पश्चात किया जाने वाला निर्माण कार्य अवैध माना जावेगा।''

वस्तुतः उक्त आदेश/परिपत्र किस अधिनियम/नियम के तहत जारी किया गया है, इस बाबत् कोई विवेचन नहीं किया गया है। प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा इस आधार पर रूपान्तरण का आवेदन खारिज किया गया है कि रूपान्तरण किये जाने के बाद निर्माण किया कार्य किया जावेगा, जबकि निर्माण के लिए पृथक से स्वीकृति जारी की जाती है। अर्थात रूपान्तरण आदेश जारी किये जाने के लिए जिला कलक्टर द्वारा जारी उक्त आदेश में किसी प्रकार की रोक नहीं हैं, जबकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रूपान्तरण होने के बाद निर्माण किये जाने की संभावना के आधार पर उक्त रूपान्तरण आवेदन खारिज कर दिया है। प्रथमता तो उक्त आदेश की प्रभावशीलता अथवा उसके वर्तमान स्तर बाबत् अधिनस्थ न्यायालय को जिला कलक्टर से मार्गदर्शन लिया जाना चाहिए था ताकि राज्य सरकार स्तर से रूपान्तरण के नियमों के तहत किसी आवेदक के अधिकारों का हनन नहीं हो। द्वितीयता जिला कलक्टर द्वारा रूपान्तरण आदेश पर किसी प्रकार की रोक नहीं लगायी गयी है, बल्कि निर्माण पर रोक लगायी गयी है एवं उक्त आदेश की विधिकता एवं उनके आदेश जारी करने के 2 वर्षो बाद प्रभावशीलता बाबत् अधिनस्थ न्यायालय को जिला कलक्टर के स्तर पर अथवा जिला कलक्टर के माध्यम से राज्य सरकार स्तर पर मार्गदर्शन प्राप्त कर विधि के आलोक में आदेश पारित करना चाहिए था, लेकिन अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मात्र निर्माण की संभावनाओं के आधार पर प्रकरण में बिना गुणावगुण पर विचार किये सरसरी आदेश पारित कर दिया है, जो त्रुटि पूर्ण होकर अपास्त योग्य है।

वकील अपीलान्ट द्वारा इस बाबत् न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1982 पेज 435 प्रस्तुत की है, जिसमें परिपत्र कानून से उपर नहीं होता, का विवेचन किया गया है। इसी आधार की न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1982 पेज 507 प्रस्तुत की गयी है। इसी आशय की एक अन्य नजीर आर.आर.डी. 2000 पेज 570 प्रस्तुत की गयी है, जिसमें भी अधिसूचनाओं को कानून से उपर नहीं माने जाने का विवेचन किया गया है।

उपरोक्त समस्त तथ्यों के दृष्टिगत हम यह पाते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय का आदेश प्रसांगिक आदेशों के क्रम में नियमों से उपर जाकर दिया गया है। अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 01–06–2017 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर के स्तर पर अथवा जिला कलक्टर के माध्यम से राज्य सरकार स्तर पर रूपान्तरण प्रकरणों में रूपान्तरण किया जाने अथवा नहीं किये जाने बाबत् मार्गदर्शन प्राप्त कर, उक्त प्रकरण का प्रचलित विधि के आलोक में निस्तारण करें।

पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 29–10–2018 को उपस्थित रहें। पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 29–08–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर