(19)

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 30/2018 (राजसमन्द आर्डर)

श्रीमती गायत्रीसिंह राठौड पत्नी विजयसिंह जी भाटी, निवासी 2, राजेन्द्र मार्ग, जोधपुर, तहसील व जिला जोधपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

सरकार जरिये जिला कलक्टर, राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा– 75 राजस्थान
भू–राजस्व अधिनियम – 1956 विरूद्ध
आदेश जिला कलक्टर राजसमन्द दि.
16/17.08.2018 क्रमांक प–12/3(ख)
(18)राजस्व/ग्राभूरू/2014/4639–44

——/——

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री मुकेश तलेसरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– राजकीय अभिभाषक

——:——

निर्णय दिनांक 26–12–2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा ग्राम कमोडा की विवादित आराजियात कुल किता 13 रकबा 9 बीघा 9 बिस्वा का पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आवेदन प्रस्तुत किया। जो दिनांक 15–01–2015 को पर्यटन विभाग के माध्यम से अधिनस्थ न्यायालय को प्राप्त हुआ। दौराने कार्यवाही अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विभिन्न जांच रिपोर्ट प्राप्त गयी की तथा इस बाबत् राज्य सरकार से भी मार्ग दर्शन हेतु लिखा गया। राज्य सरकार से भी प्रकरण में कुछ विशिष्ट रेलेक्शेशन प्राप्त हुए। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में दिनांक 17–08–2018 को उक्त रूपान्तरण आवेदन खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 10–09–2018 को प्रस्तुत की गयी है।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर (राज.)

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट ओर से राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुए। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। 20

दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने मीमों ऑफ अपील में वर्णित तथ्यों को ही पुन: वक्त बहस दोहराया एवं अपील स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त करने की प्रार्थना की। वही वकील रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट ने अपील में प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि अधिनस्थ न्यायालय में आवेदन दिनांक 20–06–2017 को राजस्थान ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम 2007 के प्रावधानों के तहत पेश किया गया, जिस पर जिला कलक्टर द्वारा प्रस्ताव तैयार कर 15 दिवस में अतिआवश्यक रूप से बाद जांच नियमों के परिप्रेक्ष्य में प्रस्ताव औचित्यपूर्ण टिप्पणी के इस कार्यालय को भिजवाने के साथ प्रार्थीया से 5 प्रतिशत संपरिवर्तन शुल्क तहसीलदार कुम्भलगढ़ के राजकोष में जमा करवाया जाकर चालान की प्रति भी प्रस्ताव के साथ भिजवाई जावे। उक्त आदेश के साथ प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत आवेदन की पत्रावली को उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ को प्रेषित कर दी गयी। प्रार्थीया की आवेदित भूमि के संबंध में तहसीलदार कुम्भलगढ़ द्वारा जिला कलक्टर राजसमन्द के आदेश की अनुपालना में उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ द्वारा पारित आदेश की अनुपालना में पत्रावली संख्या 11/2014 में दिनांक 28–07–2014 को प्रार्थीया की भूमि के संबंध में जांच रिपोर्ट स्थल निरीक्षण रिपोर्ट, चैक मैमो, नक्शा ट्रेस, जमाबन्दी एवं मूल प्रार्थना पत्र सहित पर्यटन इकाई होटल प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़ के मार्फत जिला कलक्टर को प्रेषित की गयी तथा उक्त जांच रिपोर्ट पर उपखण्ड अधिकारी ने दिनांक 05–05–2015 को जांच रिपोर्ट इस टिप्पणी के साथ जिला कलक्टर को प्रेषित की गयी कि उक्त आवेदित भूमि राजस्व रेकार्ड में प्रार्थीया के नाम दर्ज होकर मौके पर प्रार्थीया काबिज है। उक्त भूमि पर मौके पर कोई निर्माण नहीं है व पड़त पड़ी है। आवेदित भूमि राजस्व रेकार्ड अनुसार कुम्भलगढ़ वन्यजीव अभ्यारण की सीमा से शून्य मीटर की दूरी पर है। उप वन संरक्षक वन्यजीव राजसमन्द के पत्र दिनांक 05–08–2014 के अनुसार उक्त भूमि ईको सैन्सिटिव जोन की सीमा में

(21)

निहित होने से रूपान्तरण विषयान्तर्गत निर्वमान में संभव नहीं होना बताया। उक्त टिप्पणी के साथ ही मूल पत्रावली जिला कलक्टर राजसमन्द को प्रेषित कर दी गयी। इसी दरम्यान प्रार्थीया द्वारा उक्त पर्यटन इकाई की स्थापना हेतु भूमि संपरिवर्तन के लिए प्रोजेक्ट अनुमोदन बाबत् आवेदन पत्र जिला कलक्टर राजसमन्द के आदेश दिनांक 23–06–2014 की पालना में निदेशक पर्यटन विकास विभाग जयपुर के पास प्रस्तुत किया था जिसे पर्यटन विभाग जयपुर द्वारा दिनांक 18–12–2014 को प्रार्थीया की उक्त पर्यटन इकाई को अनुबन्ध करते हुए पर्यटन इकाई यथा होटल निर्माण हेतु संपरिवर्तन के प्रार्थीया के प्रोजेक्ट अनुमोदित कर अनुशंसा की गयी। भूमि रूपान्तरण के प्रस्ताव के समय प्रस्तावित भूमि तक पहुचने के लिए मुख्य सड़क से रास्ता प्रदान किया गया। उपखण्ड अधिकारी द्वारा प्रार्थीया की भूमि को रूपान्तरण के लिए कुम्भलगढ वन्यजीव अभ्यारण की सीमा से शून्य दूरी पर स्थित होने से प्रतिबन्धित क्षेत्र में आना बताते हुए रिपोर्ट प्रेषित की जिस पर प्रार्थीया ने राज्य सरकार में अपने अनुमोदित पर्यटन इकाई प्रोजेक्ट के संबध में उक्त आवेदन पर प्रार्थीया की भूमि को पर्यटन इकाई के रूप में रूपान्तरण करने हेतु शिथिलता प्रदान करने के लिए निवेदन किया था, जिस पर राज्य सरकार ने दिनांक 13–05–2016 से शिथिलता प्रदान की।

उक्त शिथिलता का आदेश प्राप्त करने के उपरान्त प्रार्थीया ने जिला कलक्टर राजसमन्द के यहां दिनांक 27–04–2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया और अपनी लम्बित पत्रावली के भूमि रूपान्तरण आदेश पारित करने की प्रार्थना की गयी जिस पर जिला कलक्टर द्वारा प्रार्थीया को सुने बगैर दिनांक 17–08–2018 को निर्णय पारित कर दिया जो विधि के विपरीत है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं किया गया है। प्रार्थीया द्वारा राज्य सरकार से अपनी भूमि को पर्यटन इकाई के रूप में स्थापित करने के लिए राजस्थान सरकार में प्रतिवेदन पेश किया गया तथा पर्यटन विभाग द्वारा भी उसके प्रोजेक्ट को राज्य सरकार की मंशा अनुसार अनुमोदित किया गया। प्रार्थीया द्वारा किये गये प्रतिवेदन पर राज्य सरकार ने प्रार्थीया के पक्ष में शिथिलता प्रदान करते हुए वन विभाग द्वारा उक्त भूमि को रूपान्तरण करने के लिए शिथिलता के आधार पर अनापत्ति प्रदान की है, लेकिन उक्त अनापत्ति अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर मौजूद होते हुए भी प्रार्थीया के आवेदन को

22)

नेशनल पार्क की सीमा से शून्य मीटर के अन्दर होने से वन्य जीव अभ्यारण की प्रतिबन्धित सीमा में होने के कारण खारिज कर दिया। जब वन विभाग द्वारा एवं राज्य सरकार द्वारा प्रार्थीया के आवेदित क्षेत्र को शिथिलता प्रदान की है तो अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त शिथिलता को दरकिनार नहीं किया जा सकता। पर्चा मौका प्रार्थीया की अनुपस्थित मे तैयार किया गया है, जिसका कोई आधार नहीं है। उक्त क्षेत्र पहाडी क्षेत्र है जिसको प्रार्थीया ने विकसित किया है एवं उसके द्वारा काश्त की जा रही है और भूमि रूपान्तरण होने के उपरान्त भी पानी के प्राकृतिक बहाव का कही भी अवरोधित होने का प्रश्न उत्पन्न नही होता है, क्योंकि उक्त भूमि किसी भी रूप मे प्रतिबंधित नही है न ही प्रतिबंधित की श्रेणी मे आती है। अधिनस्थ न्यायालय ने भूमि वन्य जीव अभ्यारण की प्रतिबंधित सीमा की होना मानकर आवेदन खारिज कर दिया, जो त्रुटि पूर्ण है।

→ प्रकरण मे हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह प्रकट आया कि अधिनस्थ न्यायालय मे प्रार्थीया के आवेदन के बाद उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 05-05-2015 में सिर्फ यह आपत्ति व्यक्त की है, कि उक्त भूमि वन्य जीव अभ्यारण की सीमा से शून्य मीटर की दूरी पर स्थित है। इस बाबत् जो जांच रिपोर्ट प्राप्त हुई है उसमें दिनांक 20-07-2014 की जांच रिपोर्ट जो भूमि रूपान्तरण बाबत् प्राप्त हुई है, उसमें कहीं पर भी यह भूमि बहाव क्षेत्र मे होना नहीं बताया गया है। स्थल निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 20-07-2014 मे भी इस भूमि के मध्य मे आराजी नंबर 630/283 को पूर्व से संपरिवर्तित आबादी भूमि होना बताया गया है। प्रकरण मे यह भी स्पष्ट है कि उप वन संरक्षक द्वारा दिनांक 05-05-2014 को यह रिपोर्ट प्रेषित की गयी है कि उक्त भूमि वन्य जीव अभ्यारण ईको सैन्सिटिव जोन की सीमा में है। प्रकरण मे यह भी स्पष्ट है कि दिनांक 24-04-2018 को राज्य सरकार के वन विभाग द्वारा इस प्रकरण के संबंध में किसी अन्य प्रकरण के साथ शिथिलता इस शर्त के साथ प्रदान की है कि रिसोर्ट निर्माण से पूर्व राजस्थान प्रदूषण नियत्रण मण्डल एवं अन्य विभागों से प्रचलित अधिनियमो/नियमों के अन्तर्गत यथासमय आवश्यक अनापत्ति/स्वीकृतियां पृथक से प्राप्त की जावेगी। उक्त शिथिलता प्राप्त होने के बाद आवेदक/प्रार्थीया द्वारा दिनांक 27-04-2018 को पुनः उक्त आवेदन जिला कलक्टर राजसमन्द के समक्ष प्रस्तुत किया

(23)

गया तथा जिला कलक्टर द्वारा इस बाबत् पुनः उप वन संरक्षक राजसमन्द तथा राज्य सरकार से इस बाबत् अनुशषा/मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु पत्र लिखा गया है तथा शासन सचिव वन विभाग को भी इस बाबत् मार्गदर्शन के लिए पत्र लिखा है। उप वन संरक्षक द्वारा इस बाबत् दिनांक 22-05-2018 को पुनः प्रत्युत्तर भी दिया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 21-07-2018 को लोक निर्माण विभाग की अनुशंसा तथा अतिरिक्त प्रधान मुख्य वन संरक्षक के पत्र दिनांक 06-07-2018 से शिथिलता बाबत् पत्र अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध हैं। उपरोक्त सभी कार्यवाहियां होने के बाद अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 14-08-2018 को तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा एक पर्चा मौका प्रस्तुत किया गया, जिसमें वर्णित किया कि मौके पर कोई बरसाती नाला नही है, किन्तु प्रस्तावित भूमि दो पहाड़ियों के ढलान के एवं उसके बीच की भूमि है, जिससे बरसाती पानी का जल प्रवाह होता है। पहाड़ियों के बीच वाली प्रस्तावित भूमि पर वर्तमान में मक्का की फसल खड़ी है।

उक्त रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 17-08-2018 को आवेदन इस आधार पर खारिज कर दिया कि प्रस्तावित भूमि वन्य जीव अभ्यारण से निकट है एवं पानी के बहाव क्षेत्र में है। प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त आवेदन के सन्दर्भ में अपीलान्ट/प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर नही दिया है तथा शिथिलता बाबत् राजस्व सरकार तथा वन विभाग द्वारा पत्र प्रेषित किये गये हैं, उन पर कोई विवेचन नहीं किया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य सरकार से इस बाबत् मार्गदर्शन भी चाहा गया है, परन्तु उक्त मार्गदर्शन प्राप्त हुए बिना प्रकरण में निर्णय पारित कर दिया। प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष पूर्व से प्राप्त रिपोर्ट में प्राकृतिक पानी का बहाव नहीं होने की रिपोर्ट उपलब्ध है। एकतरफा रिपोर्ट जो दिनांक 14-08-2018 को तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत की गयी है, उसमें सिर्फ तहसीलदार व पटवारी के हस्ताक्षर हैं, जिसे अधिनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय का आधार बनाया है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को बिना सुने तथा राज्य सरकार के शिथिलता आदेश पर कोई विचार नही किया है। तदनुसार अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध होने से अपास्त योग्य है।

(29)

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 17–08–2018 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में राज्य सरकार व वन विभाग द्वारा दी गयी शिथिलता को दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त कर अपीलान्ट की उपस्थिति में टीम का गठन कर मौके पर प्राकृतिक जल बहाव की स्थिति का सटीक आकलन कर प्रकरण में अपीलान्ट को सुनकर विधिक निर्णय पारित करें।

पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 26–02–2019 को उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 26–12–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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