

तासीख
हुकम की
में जारी हुए

न्यायालय अपर जिला कलक्टर हनुमानगढ़
पीठासीन अधिकारी:- अशोक कुमार असीजा आर.ए.एस.

अपील सं. 34 / 2019

अनवान:-

1. हनुमानप्रसाद पुत्र सहीराम जाति बिश्नोई निवासी वार्ड नं0 19, पीलीबंगा
2. ओमप्रकाश पुत्र सहीराम जाति बिश्नोई निवासी वार्ड नं0 19, पीलीबंगा
3. बंशीलाल पुत्र नेमचन्द जाति ओसवाल निवासी वार्ड नं0 9, पीलीबंगा
4. तरसेम कुमार सोहनलाल जाति अग्रवाल निवासी वार्ड नं0 15 पीलीबंगा

अपीलान्ट्स

बनाम

1. नगरपालिका मण्डल पीलीबंगा जरिये अध्यक्ष नगरपालिका मण्डल पीलीबंगा
2. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका मण्डल पीलीबंगा
3. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग बीकानेर
4. रवि कुमार पुत्र हीरालाल जाति मेड राजपूत (सुनार) निवासी वार्ड नं0 08 पीलीबंगा
5. आकाश पुत्र हीरालाल जाति मेड राजपूत (सुनार) निवासी वार्ड नं0 08 पीलीबंगा

रेस्पोंडेंट्स

अपील विरुद्ध आदेश दिनांक 25.06.2019 अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका पीलीबंगा व प्रस्ताव सं0 02 ले आउट कमेटी नगरपालिका मण्डल पीलीबंगा दिनांक 11.07.19

- उपस्थित:-
- 1 श्री लालचन्द वर्मा एडवोकेट अभिभाषक अपीलान्ट्स
 - 2 श्री मोहन मुंजाल अभिभाषक रेस्पोंडेंट्स सं0 1, 2, 3
 3. श्री काशम अली अभिभाषक रेस्पोंडेंट्स 4, 5



—:निर्णय:-

दिनांक: 20.01.2020

अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलान्ट चक 27 एसटीजी तह0 पीलीबंगा के खातेदारी काश्तकार है। अपीलान्ट की उक्त वर्णित कृषि भूमि के लिए पीलीबंगा-सूरतगढ मुख्य सडक से पत्थर लाईन 35 पर मुरब्बा नंबर 36/315 (26) के किला नं0 1-10-11-20-21 में प्रत्येक किला में 0.025 है0 गैरमुमकीन रास्ता राजस्व विभाग द्वारा स्वीकृत व चालू है जो 16.5 फीट चौड़ाई में है। रेस्पोंडेंट सं0 4 व 5 ने चक 27 एसटीजी के खाता सं0 87/97 में वर्णित 1.468 है0 भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने हेतु भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए के प्रावधानों के अंतर्गत रेस्पोंडेंट सं0 04, 05 ने उक्त कृषि भूमि के खाता में पत्थर सं0 36/315 (26) के किला नं0 1-10-11-20 में दर्ज गैर मुमकिन रास्ता 0.100 है0 को भी सम्मिलित किया जबकि कानूनन राजस्व विभाग द्वारा स्वीकृत गैरमुमकिन रास्ता की भूमि को आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित नहीं किया जा सकता। रेस्पोंडेंट सं0 01, 02 ने अपीलाधीन आदेश 25.06.19 के अंतर्गत रेस्पोंडेंट 04, 05 की भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने के आदेश पारित कर दिये तथा रेस्पोंडेंट 01 से 03 ले आउट प्लान कमेटी में पारित प्रस्ताव सं0 02 के अंतर्गत रेस्पोंडेंट 04, 05 की उक्त रूपान्तरित भूमि का ले आउट प्लान अनुमोदित कर दिया। इस ले आउट प्लान में दर्शित भूखण्ड के पश्चिम में स्वीकृत गैर मुमकिन रास्ता की 16.5 फीट चौड़ी भूमि को Set Back के रूप में दर्शित कर दिया। अपीलान्ट्स को रेस्पोंडेंट सं0 01 से 03 द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.06.2019 व ले आउट कमेटी द्वारा पारित प्रस्ताव सं0 2 का ज्ञान सितम्बर 2019 में तब हुआ जब भूखण्ड सं0 35 के क्रेता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ किया। इस भूमि का ले आउट प्लान अनुमोदित होने से अपीलान्ट्स सारवान रूप से प्रभावित हुये हैं तथा ब्यथित हैं। उक्त आदेश 25.06.19 व ले आउट कमेटी द्वारा इस प्लान को अनुमोदित किये जाने के प्रस्ताव सं0 02 दिनांक 11.07.19 को अपास्त किये जाने हेतु निम्न आधार है:-

1. रेस्पोंडेंट 4 व 5 की खातेदारी कृषि भूमि में प0नं0 36/215 (26) के किला नं0 1,10,11,20 मे पश्चिमी सिरे पर राजस्व विभाग द्वारा स्वीकृत गैरमुमकिन रास्ता 16.5 फीट चौड़ाई में चालू है जो 0.025 है0 प्रत्येक बीघा में दर्ज है। इस स्वीकृत रास्ता की

चौड़ाई 16.5 है। रेस्पों 0 सं 04 व 05 ने अपने खाता सं 0 87/97 की कुल 1.48 है 0 जिसमें गैरमुमकिन रास्ता 0.100 है 0 दर्ज है को भी शामिल करते हैं। अपीलाधीन आदेश अपने पक्ष में करवाया है।

2. रेस्पों 0 सं 0 03 के द्वारा जारी पत्रांक 726 दिनांक 26.06.19 में स्पष्ट उल्लेख किया गया था कि आवेदित भूमि में अथवा आस-पास में लगती भूमि में यदि कोई राजस्व रास्ता स्थित है तो उसे न्यूनतम 60 फीट कायम किया जाना होगा जिसको कायम करवाये जाने की सुनिश्चितता पालिका स्तर पर की जानी होगी। ले आउट प्लान दिनांक 25.06.19 में भी पश्चिमी तरफ माधवन कॉलोनी के नियोजित प्लान अनुसार उक्त 16.5 फीट स्वीकृत रास्ता के समान्तर 15 फीट चौड़ा Set Back छोड़ा गया है तथा इसको सम्मिलित किये जाने से पर कुल 31.6 फीट रास्ता बनता है जबकि नियमानुसार स्वीकृत गैर मुमकिन रास्ता सहित कुल 60 फीट रहनी चाहिये थी।

3. अपीलांट की भूमि के लिए स्वीकृत उक्त गैरमुमकिन रास्ता मौका पर 16.5 फीट ही रहने व यह 16.5 फीट उक्त भुखण्ड अग्रभाग की तरफ स्थित होने से इस स्वीकृत रास्ता में वाहन आदि खड़े हो जाने से स्वीकृत गैरमुमकिन रास्ता अवरुद्ध हो जायेगा तथा अपीलांट अपनी कृषि भूमि तक कृषि यंत्र, ट्रैक्टर, ट्राली, कम्बाई आदि का आवागमन नहीं कर सकेंगे।

4. रेस्पों 0 सं 0 01, 02 ने रेस्पों 0 04, 05 द्वारा उक्त खातेदारी भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने से पूर्व कोई आपत्ति नोटिस प्रभावित व्यक्तियों को जारी नहीं किये गये।

5. अपीलांट को अपीलाधीन आदेश व ले आउट प्लान के अनुमोदन किये जाने के प्रस्ताव सं 0 02 दिनांक 11.07.2019 का सर्वप्रथम ज्ञान प्राप्त होने पर कार्यालय में प्रमाणित प्रति प्राप्त कर ज्ञान दिवस से एक माह में अपील प्रस्तुत की गयी थी। प्रमाणित प्रति प्राप्त कर ज्ञान दिवस से एक माह में अपील प्रस्तुत की गयी थी। अपील को माफ करने हेतु प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र सौलग्न की गयी है। अपीलांट अपीलाधीन आदेश से प्रभावित है, उक्त आदेश को चुनौती देने हेतु अपीलांट को बतौर तृतीय पक्षकार के रूप में अपील प्रस्तुत किये जाने के अनुमति हेतु प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 सीपीसी पेश की है।

अतः अपील प्रस्तुत कर रेस्पों 0 सं 0 01, 02 द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश 25.06.19 व ले आउट प्लान कमेटी द्वारा इस रूपान्तरण आदेश के अनुसरण में तैयार ले आउट प्लान के अनुमोदित किये जाने के प्रस्ताव सं 0 02 को अपास्त फरमाया जावे।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गयी। अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन रिकार्ड तलब कर शामिल पत्रावली किया गया।

बहस सुनी गयी। अभिभाषक अपीलांट्स द्वारा अपील के अंकित तथ्यों को दोहराते हुए तर्क किया कि कर रेस्पों 0 सं 0 01, 02 द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश 25.06.19 के ले आउट प्लान कमेटी द्वारा इस रूपान्तरण आदेश के अनुसरण में तैयार ले आउट प्लान के अनुमोदित किये जाने के प्रस्ताव सं 0 02 को अपास्त फरमाया जावे।

अभिभाषक रेस्पों 0 ने अपनी बहस में कथन किया कि वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर द्वारा सन 2002 में मधुवन कॉलोनी कृषि से आवासीय में रूपान्तरण कर पत्रांक 06.03.02, 17.04.02 के जरिये अनुमोदित किया गया। मौके की स्थिति के अनुसार भूमि के माप में अन्तर होने से वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर ने अपने पत्रांक 1866 दिनांक 12.11.02 से संशोधित मानचित्र स्वीकृत किया गया। उक्त वर्णित मधुवन कॉलोनी के पूर्वी ओर चक 27 एसटीजी के प0न0 36/315(26) के किला नं०

10-11-20 में स्वीकृत था तथा वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा 16.5 फुट रास्ता के चिपते पश्चिमी ओर 16.5 फुट रास्ता कुल 33 फुट रास्ता वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा तत्समय लागू विधि के अनुसार स्वीकृत किया गया था। मधुवन कॉलोनी के उक्त भुखण्ड 1, 51 से 65 के पूर्वी ओर मौका पर 15 फुट ही रास्ता छोड़ा गया तथा तदनुसार मौका पर वर्तमान में रास्ता चालू है। वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर द्वारा वीरबल विहार कॉलोनी पीलीबंगा का रिवाईज्ड व एक्टेन्शन ले आउट प्लान के अपने पत्रांक 05.10.2007 से स्वीकृत किया जिसमें चक 27 एसटीजी के प0न0 36/215(26) के किला नं० 1-10-11-20 में स्वीकृत 16.5 फुट रास्ता के मधुवन कॉलोनी द्वारा छोड़ा गया जो शामिल करते हुए 31.5 फुट प्लान अनुमोदित किया गया, जो रास्ता तत्समय लागू विधि के अनुसार सही व दुरस्त था। उक्त वर्णितानुसार मधुवन कॉलोनी के पूर्वी ओर का तथा



जिला क्लर्क
मधुमानगढ़

बीरबल विहार कॉलोनी फेज द्वितीय के वर्णित अनुमोदित कॉलोनी के मध्य का रास्ता अर्थात चक 27 एसटीजी के प0न0 36/315(26) के किला नं0 1-10-11-20 में स्वीकृत रास्ता के साथ मधुवन कॉलोनी द्वारा छोड़ा गया रास्ता 15 फुट को शामिल करते कुल 31.5 फुट रास्ता स्वीकृत रहा। रेस्पो सं0 04, 05 ने पूर्व अनुमोदित प्लान व मानचित्र दिनांक 05.10.2007 में भूखण्ड सं0 42-43 के पूर्व की ओर पार्क एवं कुछ परिवर्तन करते हुए रिवाईज्ड प्लान के अनुमोदन हेतु प्रार्थना पत्र रेस्पो सं0 01 के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर, जिसे 25.06.19 को आदेश पारित किया गया और वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर द्वारा 26.06.19 को अनुमोदित किया गया। वरिष्ठ नगर नियोजक के अनुमोदित प्लान व मानचित्र दिनांक 15.10.2007 एवं दिनांक 25.06.2019 के आदेश के अनुक्रम में भूखण्ड कय किये जा चुके हैं। रेस्पो सं0 04,05 द्वारा प्रश्नगत रास्ता के संबंध एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर को स्पष्टीकरण हेतु प्रेषित किया गया। वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर ने अपने पत्र दिनांक 20.11.19 के अनुसार प्रश्नगत रास्ता अर्थात बीरबल विहार व मधुवन कालोनी के मध्य स्थित सडक पर पूर्व पत्र दिनांक 26.06.19 में अंकित शर्त सं0 07 लागू नहीं होना वर्णित किया है। अतः अपील अपीलांट खारिज फरमायी जावे।

अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 सीपीसी के साथ यह अपील बतौर तृतीय पक्षकार के रूप में पेश की गयी। अपील में अंकित तथ्यों तथा दस्तावेजों के अवलोकन करने से अपीलांट का हितबद्ध को ध्यान में रखते हुए अपीलांट को बतौर तृतीय पक्षकार के रूप में अपील प्रस्तुत करने की अनुमति न्यायहित में प्रदान की जाती है।

अपीलांट द्वारा अपील में हुयी देरी के संबंध में अपील के साथ अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र संलग्न किया है। प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न शपथ पत्र के आधार पर अपील में हुई देरी को न्यायहित में माफ (कन्डोन) करते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। अपील का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर किया जाता है।

यह अपील नगरपालिका पीलीबंगा के आदेश दिनांक 25.06.2019 के विरुद्ध पेश हुयी है। नगरपालिका पीलीबंगा के ले आउट कमेटी बैठक कार्यवाही विवरण की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है, जिसका अवलोकन करने पर नगरपालिका पीलीबंगा द्वारा कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के पत्रांक बीकेजेड/2522:10/लेआप्लान /पीलीबंगा/726 दिनांक 26.06.2019 के पत्र का अवलोकन नगरपालिका ने बैठक कार्यवाही विवरण दिनांक 08.07.19 में भी किया जाना पाया गया है। कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के पत्रांक बीकेजेड/2522:10/ लेआप्लान/पीलीबंगा /726 दिनांक 26.06.2019 में अंकित बिंदू सं0 07 के अवलोकन करने पर पाया गया है कि "आवेदित भूमि में अथवा पास में लगती भूमि में यदि कोई राजस्व रास्ता स्थित है तो उसे न्यूनतम 60 फीट कायम किया जाना होगा जिसको कायम करवाये जाने की सुनिश्चितता पालिका स्तर पर की जानी होगी।" कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के पत्रांक बीकेजेड/2522:10/लेआप्लान/पीलीबंगा/1398 दिनांक 20.11.2019 का पत्र नगरपालिका पीलीबंगा की पत्रावली पर उपलब्ध है, जिसका अवलोकन करने से प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना (बीरबल विहार) प्रयोजनार्थ मानचित्र का तकनीकी अनुमोदन पत्रांक 2525 दिनांक 05.10.2007 द्वारा किया गया था जिसमें योजना के पश्चिम दिशा में स्थित सडक को सडक के मध्य से आवेदित भूमि की ओर 16.6" दर्शाया गया था। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना (बीरबल विहार-2) में संशोधन प्रस्तुत किये जाने पर वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के पत्रांक 726 दिनांक 26.06.2019 द्वारा तकनीकी अनुमोदन करते हुए जिसमें योजना के पश्चिम में स्थित सडक को प्रश्नगत सडक के मध्य से आवेदित भूमि की ओर 16.6" दर्शाया गया है तथा उक्त सडक के किनारे स्थित भूखण्डों को भी यथावत रखा गया है। वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के प्लान के अनुसार नगरपालिका पीलीबंगा द्वारा भूखण्ड सं0 60 व 61 तथा दुकान नं0 6,7,8,9,10 व 11 के पट्टा विलेख जारी किये जा चुके हैं तथा अन्य भूखण्ड सं0 35,36,49,50,51,52,53,57,58,59 (जो कि सडक के किनारे स्थित हैं) पर चार दिवारी बनी हुयी है। इस योजना के अंतर्गत पश्चिम दिशा में मधुवन कॉलोनी स्थित है जो कि वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन बीकानेर के पत्रांक 1866 दिनांक 12.11.

2002 द्वारा अनुमोदित है। इस योजना में भी उक्त सड़क को सड़क के मध्य से ओर 16.6" प्रस्तावित किया गया है। कार्यालय पत्र दिनांक 26.06.19 की शर्त सं 07 राजस्व रास्ते को 60 फीट किये जाने का उल्लेख है उक्त सड़क (वीरबल विहार-2 मधुवन कॉलोनी के मध्य स्थित सड़क) पर लागू नहीं होना अंकित किया है क्योंकि सड़क का मार्गाधिकार पूर्व में अनुमोदित योजना मधुवन कॉलोनी में (दिनांक 12.11.20 को) निर्धारित किया जा चुका है। अतः वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर जोन की द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना (वीरबल विहार-2) का तकनीकी अनुमोदन में स्वीकृत योजना (मधुवन कॉलोनी) की सड़क को यथावत कायम रखते हुए सड़क के मध्य से आवेदित भूमि की ओर 16.6" दर्शाया गया है। जिसका उल्लेख कार्यालय के दिनांक 26.6.2019 की शर्त सं 05 में किया गया है। शर्त सं 07 के अनुसार आवेदित में अथवा पास में लगती भूमि में यदि कोई राजस्व रास्ता स्थित है तो 60 फीट किया जाना होगा। साथ ही अनुमोदित आवासीय योजना के पार्क, रास्ते व सामुदायिक सुविधाओं का मालिकाना हक नगरपालिका के पक्ष में रहता है।

राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 को अवलोकन किया गया जिसमें Department of Urban Development के पत्रांक F.3(77)UDD/3/20102 Jaipur दिनांक 28.06.2010 के विदू सं 0 में इस पालिसी की प्रयोज्यता में विदू सं 2 में अंकित है कि "This policy shall be applicable to the cases which are applied after the date of issue of this Policy as well as the pending cases. However pending cases in which notice under section 90-B of Rajasthan Land Revenue Act, 1956 has been issued before the issue of this policy would be considered under the provision of Township Policy 2002 unless the developer exercises the option of being considered under Township Policy 2010

पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। पत्रावली में नगरपालिका के बैठक कार्यवाही विवरण दिनांक 15.07.2019 व कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक बीकानेर पत्रांक 26.06.2019 से स्पष्ट होता है कि राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 के तहत उपरुपान्तरित भूमि में यदि कोई राजस्व रास्ता स्थित है तो उसे न्यूनतम 60 फीट कायम किया जाना उचित होगा। राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2002 में राजस्व रास्ता कम से कम चौड़ा 30 फीट निर्धारित है। राज्य सरकार द्वारा राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 तैयार की जा रही भूमि रुपान्तरण से संबंधित मामलों में नियमों में परिवर्तन किया गया है। राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 में यह अंकित किया गया है यह सभी लंबित प्रकरणों पर भी प्रभावित रहेगा नगरपालिका पीलीबंगा का आदेश दिनांक 25.06.2019 व ले आउट प्लान कमेटी द्वारा उपरुपान्तरण आदेश के अनुसरण में तैयार ले आउट प्लान के अनुमोदित किये जाने के प्रस्ताव सं 02 में कृषि भूमि के प्रस्तावित रास्ता 31.6 छोड़ा गया है, जबकि वर्तमान में राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 प्रभावी है, जो सभी लंबित प्रकरणों पर लागू है, जिसके अनुसार आवेदित भूमि से लगती हुई कृषि भूमि के लिए न्यूनतम 60 फीट कायम किया जाना आवश्यक है। लेकिन उक्त प्रश्नगत रास्ता के साथ चिपती मधुवन कॉलोनी है। वीरबल विहार-2 उक्त मधुवन कॉलोनी के बीच उक्त रास्ते का निर्धारण 2002 को ही हो चुका है। उक्त दृष्टि से राजस्थान टाउनशीप पोलिसी 2010 प्रभावी नहीं होती। अपीलांत अभिभाषक का यह कथन है कि प्रभावित व्यक्तियों को आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित करने से पूर्व कोई आपति नोटि ही नहीं जारी किये गये।

चूंकि रास्ता निर्धारण एक महत्वपूर्ण प्रश्न है जो उक्त कॉलोनीयों तथा आसपास के कॉलोनीयों के निवासियों के जनजीवन को प्रभावित करेगा। अतः न्यायालय का यह अभिमत है कि एक बार पुनः मौके की स्थिति एवं प्रचलित एवं तत्समय विधियों का परीक्षण करवाकर रास्तों के सम्बन्ध में पुनर्विचार कराया जावे।

अतः अपील अपीलांत आंशिक रूप से स्वीकर कर इस निर्देश के साथ निर्णित व जारी की जाती है कि अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका पीलीबंगा प्रचलित एवं तत्समय प्रभावित विधियों के नगर नियोजन विभाग के निर्देशों का पुनः अवलोकन कर प्रभावित पक्षकारों को साक्ष्य सुनवाई का अवसर देकर अधिकतम एक माह के अन्दर विधिसम्मत आख्यापक आदेश (Speaking Order) पारित करे। निर्णय की प्रति सहित अधीनस्थ न्यायालय को रिकार्ड वापस लौटाया जावे पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर दाखिल दफतर हों। निर्णय आज दिनांक 20.01.2020 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(अशोक)