न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

पीठासीन अधिकारी :– कमल राम मीना, आर.ए.एस.

अपील सं0 :– 02/2018 **(75 एल.आर.एक्ट)**

उनवान

1. अंकुर सतीजा पुत्र श्री जगदीश चन्द सतीजा, निवासी–57, केशवनगर, अलवर ।

..... अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर अलवर ।
2. तहसीलदार रामगढ़ तहसील रामगढ़ जिला अलवर ।

..... रेस्पो0

उपस्थित :–
1. श्री जगदीश चन्द सतीजा अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री गणपतसिंह नरूका राजकीय अभिभाषक रेस्पो0 ।

::: निर्णय :::

दिनांक :– 30.05.2018

यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, रामगढ़ के निर्णय दि0 21.11.2017 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी/अपीलांट ने तहत न्यायालय में एक आवेदन पत्र इस आशय का प्रस्तुत किया कि आवेदक द्वारा निर्धारित प्रारूप में एवं आवेदन पत्र के आधार पर ग्राम निवाली के खातेदारी के ख0 नं0 1118 रकबा 0.49 है0 यानि 4900 वर्गमीटर भूमि को ईंट भट्टा उद्योग हेतु सम्परिवर्तन कराना चाहता है ।

प्रार्थना पत्र प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया । प्रार्थना पत्र के सन्दर्भ में तहसीलदार रामगढ़, सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग रामगढ, उप वन संरक्षक अलवर, सहायक अभियन्ता जल संसाधन विभाग, उप नगर नियोजक व सरपंच ग्राम पंचायत को अनापत्ति व राय प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया । जिसमें उप नगर नियोजन अलवर की रिपोर्ट के अनुसार ईट भट्टे के संपरिवर्तन हेतु बताया कि ग्राम की आबादी से दूरी 1.5 किमी से कम है । अतः सम्परिवर्तन दिया जाना सम्भव नहीं है । विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने इसी आधार पर दि0 21.11.2017 को उक्त प्रस्तावित भूमि ग्राम आबादी से दूरी 1.5 किमी (ऐरियल) दूरी होने का प्रावधान मानते हुए यह अंकित करते हुए कि प्रश्नगत भूमि नियमों का

पालन नहीं करती है और प्रकरण निस्तारित कर खारिज कर दिया जिस निर्णय दि0 21.11.2017 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पो0 को जर्ये सम्मन तलब किया गया । तहत अदालत की पत्रावली तलब की जाकर विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने बहस की शुरूआत करते हुए कथन किया कि अपीलांट ने अपनी खातेदारी की आराजी ख0 नं0 1118 रकबा 0.49 है0 वाके ग्राम निवाली तहसील रामगढ़ जिला अलवर को ईट भट्टे हेतु संपरिवर्तन कराने के लिए आवेदन किया था जिसके लिए चाहे गये सभी दस्तावेजों, अनापत्ति प्रमाण पत्र आदि की पूर्ति भी कर दी किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय पारित कर अपीलांट का आवेदन पत्र इस आधार पर खारिज कर दिया कि उक्त आराजी नगर नियोजन के पत्रांक 311 दि0 5.4.2017 के अनुसार आबादी से दूरी 1.5 किमी. (ऐरियल) दूरी होने का प्रावधान है तथा प्रश्नगत भूमि नियमों का पालन नहीं करती है ।

बहस में आगे कहा कि उक्त निर्णय कतई गलत एवं नियमों के खिलाफ है क्योंकि ईट भट्टे हेतु 1.5 कि.मी. नहीं अपितु 1 कि.मी. आबादी क्षेत्र से दूरी होने का प्रावधान है तथा अपीलार्थी की उक्त आराजी से एक किलोमीटर की परिधि में कोई आबादी नहीं है । इसलिए उक्त निर्णय निरस्त योग्य है । जब कानून में एक किलोमीटर की दूरी निर्धारित की हुई है तो अन्य कोई प्रावधान नियम व उप नियम मूल कानून के विपरीत होता है तो उसकी कोई वैद्यता नहीं हो सकती है ।

अधीनस्थ न्यायालय ने उप नगर नियोजक के पत्रांक 311 दिनांक 5.4.2017 के आधार पर यह भी नहीं पूछा कि किस आधार पर यह दूरी 1.5 कि.मी. होती है तथा उनके द्वारा किस आधार पर यह लिखा गया है क्योंकि कानूनन 1.5 कि.मी. की मिनिमम दूरी का प्रावधान नहीं है बल्कि राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अनुसार खातेदारी की भूमि पर ईट भट्टा उद्योग स्थापित करने हेतु भूमि रूपान्तरण चाहा है । उसके लिए उक्त नियमों के पैरा सं0 4 के सब पैरा "ग" के अनुसार 1.5 कि.मी. की दूरी वहां लागू नहीं होगी जहां संपरिवर्तन ईट भट्टे के लिए हो ।

इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त योग्य होकर अपील अपीलांट स्वीकार करने का निवेदन किया । इसलिए अपील अपीलांट खारिज की जावें । उन्होंने अपने समर्थन में आर.आर.डी. 1995 पेज 774–778 पेश की ।

विद्वान राजकीय अभिभाषक रेस्पो0 ने जवाब में कथन किया कि आराजी ख0 नं0 1118 रकबा 0.49 है0 को उप नगर नियोजक ने अपने पत्रांक 311 दि0 5.4.2017 से उक्त प्रस्तावित भूमि ग्राम आबादी से दूरी 1.5 किमी. (ऐरियल) दूरी होना बताया है । इसलिए प्रश्न भूमि नियमों का पालन नहीं करती है तो रूपान्तरण नहीं होगा । अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत निर्णय पारित किया है । इसलिए अपील अपीलांट खारिज की जावें ।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया । उभयपक्षों के अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया । उपलब्ध रेकार्ड एवं पेश कानूनी नजीरों का ससम्मान अवलोकन किया । साथ ही तहत न्यायालय के आदेश दि0 21.11.2017 का भी अवलोकन किया ।

अभिभाषक अपीलांट का बहस में मुख्य कथन यह था कि आवेदक द्धारा उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ के यहां पर निर्धारित आवेदन प्रारूप में कृषि योग्य भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण हेतु आवेदन किया गया जिसमें खातेदार द्धारा अपनी खातेदारी की आराजी ख0 नं0 1118 में 0.49 है0 भूमि का ईट भट्टा उद्योग स्थापित करने हेतु रूपान्तरण चाहा है । उपखण्ड अधिकारी कार्यालय के द्धारा सभी विभागों से रिपोर्ट ली गयी तथा उप नगर नियोजन अलवर को उपखण्ड अधिकारी कार्यालय से पत्रांक 138 दि0 17.2.2017 से ईट भट्टा उद्योग हेतु संपरिवर्तन के संबंध में टिप्पणी चाही गयी । इस पर कार्यालय उप नगर नियोजक अलवर ने अपने पत्रांक 311 दि0 5.4.2017 से रिपोर्ट दी है कि "प्रकरण में मौका निरीक्षण एवं जांच की गई । नियमानुसार ईट भट्टे हेतु प्रस्तावित भूमि ग्राम आबादी से दूर 1.5 कि.मी. (ऐरियल) दूरी होने का प्रावधान है । प्रश्नगत भूमि उपरोक्त नियमों की पालना नहीं करती है । अतः प्रस्तावित भूमि का ईट भट्टा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जाना कार्यालय की तकनीकी राय में उचित है ।"

उक्त रिपोर्ट के आधार पर उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ द्धारा अपने पत्रांक 4714–15 दि0 21.11.2017 से अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है ।

अपीलांट अभिभाषक ने उक्त रिपोर्ट एवं उसके आधार पर उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ द्धारा पारित आदेश पत्रांक 4714–15 दिनांक 21.11.2017 के संबंध में कहा है कि उप नगर नियोजक ने प्रथम तो यह नहीं बताया कि किस नियम व प्रावधान तथा किस कानून की कौनसी धारा के तहत ईट भट्टा उद्योग की स्थापना के लिए 1.5 कि.मी. दूरी आवश्यक है । द्धितीय बिन्दू यह भी है कि उनके द्धारा पत्र में जहां एक ओर नियमों की पालना नहीं होता बता रहे हैं, वहीं पत्र के अंतिम लाईन में यह भी लिखा है कि "अतः प्रस्तावित भूमि का ईट भट्टा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जाना कार्यालय की तकनीकी राय में उचित है ।"

उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ के द्धारा इन बिन्दुओं पर गौर नहीं किया गया और न ही यह स्पष्ट किया गया कि 2007 के नियमों के प्रावधान के अनुसार कम से कम दूरी कितनी होनी चाहिए तथा उप नगर नियोजक ने यह दूरी 1.50 कि.मी. किस आधार पर बतायी है । उप नगर नियोजक द्धारा तकनीकी राय में उचित भी बताया है ।

उपखण्ड अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 21.11.2017 से जो आवेदन खारिज किया है उसमें स्वयं यह भी नहीं बताया कि ईट भट्टा उद्योग की स्थापना हेतु संपरिवर्तन के कौनसे आदेश प्रभावी हैं तथा उनकी किस धारा या कानूनी प्रावधान के अनुसार 1.50 कि.मी. की कम से कम दूरी आवश्यक है । ज़हां तक "राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के प्रावधानों का प्रश्न है, इसकी धारा "ग" के अनुसार जहां संपरिवर्तन ईट भट्टे के लिए हो वहां 1.50 कि.मी. की दूरी निर्बन्धन नहीं होगा ।" अंकित है अर्थात 1.50 कि.मी. दूरी की बाध्यता नहीं होगी ।

अतः उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ की अपीलांट के प्रार्थना पत्र पर पारित निर्णय दिनांक 21.11.2017 न तो स्पष्ट है और न ही नियमों का हवाला देते हुए पारित है तथा न ही उप नगर नियोजक की राय किस नियम के तहत है, इसे भी स्पष्ट नहीं किया है । इसलिए पारित आदेश विधिसम्मत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है तथा प्रकरण तहत न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते हैं ।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है । विद्वान उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ का आदेश दि0 21.11.2017 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण विद्वान उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण का परीक्षण करें तथा नगर उप नियोजक से स्पष्ट टिप्पणी प्राप्त करें कि उनके द्वारा किस कानूनी प्रावधान के तहत अस्पष्ट रिपोर्ट प्रेषित की गयी है और पुनः अपीलांट को सुनकर विधि अनुसार आदेश पारित करें । खर्चा अपना–अपना वहन करें ।

निर्णय आज दिनांक 30.05.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

30/5/18

(कमल राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अलवर