# न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर

(पीठासीन अधिकारी : श्री ओ.पी. बुनकर आर.ए.एस.)

प्रकरण स. : 05/2019 (राजस्व अपील)
RCMS No. 2019/00015

**अनवान**

1. श्री घनश्याम पिता सालगराम पालीवाल, निवासी झाड़ोल, तह. झाड़ोल, जिला उदयपुर।

— अपीलान्ट

**बनाम**

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार झाड़ोल, जिला उदयपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये पटवारी हल्का झाड़ोल, जिला उदयपुर।

— रेस्पोडेन्ट्स

**उपस्थित**

1. श्री लोकेश गहलोत, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री मनोज पंवार, राजकीय अधिवक्ता।

**अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956**
**अपील विरूद्ध न्यायालय तहसीलदार झाड़ोल, प्र.स. 13/2019 दिनांक 24.07.2019**

## * निर्णय *

दिनांक— 20-12-2019

प्रकरण मे संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट ने इस न्यायालय मे अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश तहसीलदार झाड़ोल, जिला उदयपुर निर्णय दिनांक 24.07.2019 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा झाड़ोल, तहसील झाड़ोल की आराजी संख्या 2275 रकबा 0.1500हेक्टेयर एवं 2284 रकबा 0.0100 हेक्टेयर कृषि भूमि स्थित है, जिसे आवासीय रूपान्तरित कराने का आवेदन अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के समक्ष प्रस्तुत किया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा दिनांक 24.09.2012 को भूमि आवासीय रूपान्तरित कर रूपान्तरण आदेश अपीलान्ट के पक्ष मे जारी किये गये। उक्त रूपान्तरित आदेश के तहत अपीलान्ट को 5 वर्ष के भीतर निर्माण कार्य किया जाना आवश्यक था। अपीलान्ट उक्त भूमि का आवासीय उपयोग करने हेतु तत्पर था, किन्तु केन्द्रीय सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58 उदयपुर—झाड़ोल—सोम से गुजरात के संबंध मे गजट का दिनांक 28.12.2016 को स्थानीय समाचार पत्रो मे प्रकाशन हो जाने से अपीलान्ट की भूमि भी अवाप्ति से प्रभावित हो रही थी तथा अवाप्ति अधिकारी एवं उनके अधिनस्थ मौके पर नपति एवं सर्वे कर चुके थे। इस प्रकार अपीलान्ट रूपान्तरण आदेश की पालना मे आवासीय निर्माण मौके पर नहीं करा पाया। अपीलान्ट ने मौके पर झोपड़ी, मवेशी घर एवं वाउण्ड्रीवाल आदि बनाकर छोड़ दिया, क्योंकि भूमि अवाप्ति मे आने से निर्माण स्वीकृति ग्राम पंचायत ने देने से इंकार कर दिया था। सन् 2017 मे अवाप्ति का अंतिम आदेश आ चुका था एवं अपीलान्ट की भूमि का मुआवजा आबादी के अनुसार तय किया जा चुका था, किन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने अपीलान्ट की भूमि की किस्म बदलने की सूचना फरवरी 2019 मे तहसीलदार के समक्ष कर दी एवं तहसीलदार झाड़ोल द्वारा मौका रिपोर्ट मंगवाये

पर पटवारी हल्का द्वारा रिपोर्ट दिनांक 22.02.2019 मे मौके पर कोई निर्माण मौजुद न होना अवगत कराया, जबकि मौके पर पहले से रोड़ बन चुकी थी। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाड़ोल द्वारा उक्त रूपान्तरण आदेश इस आशय से निरस्त कर दिया कि अपीलान्ट ने मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने से लिये भूमि को रूपान्तरित करवाया है, जबकि अपीलान्ट को कभी भी अवाप्ति की जानकारी नहीं रही हैं। यदि अवाप्ति की जानकारी अपीलान्ट को होती तो स्पष्ट रूप से इसकी जानकारी तहसीलदार को भी होती एवं वे इसका आवासीय रूपान्तरण नहीं करते। इस प्रकार उक्त आवासीय रूपान्तरण निरस्त नहीं किया जा सकता हैं। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को निरस्त किया जावें।

प्रकरण बाद जॉच दर्ज रजिस्टर किया गया एवं विपक्षीगण को नोटिस/सूचना पत्र जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट्स की ओर से राजकीय अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति दी गई एवं प्रकरण मे पृथक से जवाब पेश न कर सीधे बहस हेतु अनुरोध किया। प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय से मूल पत्रावली तलब की गई। प्रकरण में तहसीलदार झाड़ोल द्वारा प्रकरण से संबंधित मूल पत्रावली संख्या 13/2019 प्राप्त होने पर बहस हेतु तिथि नियत की गई।

बहस हेतु निर्धारित तिथि को उभय पक्ष के अधिवक्ता उपस्थित हुए। अपीलान्ट अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पारित आदेश को विधि विरूद्ध बताया एवं अपीलान्ट द्वारा कराया गया रूपान्तरण अवाप्ति की अधिसूचना के प्रकाशन से पूर्व को होना अवगत कराया। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया कि मामले मे रूपान्तरण दिनांक 24.09.2012 के उपरान्त 5 वर्षो मे संपरिवर्तन शर्तो की पालना करना अनिवार्य था, किन्तु अवाप्ति की अधिसूचना 28.12.2016 को स्थानीय समाचार पत्रों मे प्रकाशित हो जाने से उसके द्वारा आवासीय संपरिवर्तन शर्तो की पालना नहीं की जा सकी। तहसीलदार द्वारा अपने निर्णय मे मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से भूमि का रूपान्तरण कराया जाने का उल्लेख किया है, जो त्रुटिपूर्ण है। गजट प्रकाशन से पूर्व के समस्त रूपान्तरण सही है एवं अवाप्ति की अधिसूचना व अवार्ड जारी होने के उपरान्त अधिनस्थ न्यायालय आराजीयात की किस्म को पश्चात्वर्ती आदेश से परिवर्तित नही कर सकते है। बिना आर्बिट्रेशन के भूमि की किस्म परिवर्तित नही की जा सकती है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावें। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 18.02.2014, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी धारा 35 का मुआवजा सम्बन्धी सूचना पत्र, अवार्ड जारी करने सम्बधी सूचना पत्र, 3—डी के सम्बन्ध में सूचना पत्र, भूमि का मुआवजा दिलाने सम्बन्धी अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र की प्रति प्रस्तुत की।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में भाग लेते हुए न्यायालय को अवगत कराया कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड़ अधिकारी झाड़ोल द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58ई मे अवाप्ताधीन किस्म आबादी की भूमि के संपरिवर्तन की दिनांक, संपरिवर्तन शर्तो की पालना की गई अथवा नही एवं उसके उपयोग की स्थिति के संबंध मे जांच रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु लिखा

गया। मामले मे पटवारी हल्का झाड़ोल द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट मे अवगत कराया कि मौजा झाडोल की आराजी संख्या 2275 रकबा 0.1500 हेक्टेयर किस्म आबादी एवं 2284 रकबा 0.1000हेक्टेयर किस्म आबादी का तहसीलदार झाड़ोल के आदेश क्रमांक 53 दिनांक 24.09.2012 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के तहत आवासीय रूपान्तरण किया गया है, जिसका राजस्व रेकर्ड मे दिनांक 09.10.2012 को अमल दरामद हुआ एवं मौके पर वर्तमान मे कोई आवासीय निर्माण नहीं हैं। राजकीय अधिवक्ता द्वारा सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 की प्रति न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर अवगत कराया कि उक्त दिनांक को ही रा.रा. 58 की अधिसूचना जारी हो चुकी थी एवं उक्त भूमि के संबंध मे सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की ओर से पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 से जारी ड्राफ्ट पब्लिकेशन प्राप्त होने के बाद रूपान्तरित होने से अनुज्ञा निरस्त होने योग्य होने एवं खातेदार द्वारा मात्र आवासीय की दर से मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से भूमि का रूपान्तरण करने जाने, रूपान्तरण शर्तो की पालना न होने से जारी अनुज्ञा प्रत्याहुत होने योग्य होने से सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड़ अधिकारी झाड़ोल को पत्र क्रमांक 562 दिनांक 13.03.2019 से उक्त भूमि का मुआवजा आबादी के स्थान पर कृषि भूमि की दर से दिये जाने हेतु निवेदन किया गया एवं अपीलान्ट को राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 14 के तहत नोटिस जारी किया जाकर अपना जवाब पेश करने का अवसर दिया गया। अपीलान्ट द्वारा अपने जवाब मे रूपान्तरित भूमि नेशनल हाईवे की अवाप्ति मे जाने के मध्यनजर निर्माण कार्य नही कराया जाना अवगत कराया। नेशनल हाईवे के संबंध मे ड्राफ्ट पब्लिकेशन दिनांक 17.08.2012 जारी होने के उपरान्त उक्त भूमि का रूपान्तरण कराया जाने का मुख्य उद्देश्य मात्र कृषि भूमि के दर के बजाय आवासीय की दर से मुआवजा प्राप्त करना पाया जाने एवं रूपान्तरण तिथि 24.09.2012 से 5वर्षो मे दिनांक 24.09. 2017 तक रूपान्तरण शर्तो की पालना न करने से रूपान्तरण हेतु जारी अनुज्ञा प्रत्याहुत योग्य पाये जाने से रूपान्तरित भूमि की रूपान्तरण से पूर्व की किस्म दर्ज करने के आदेश पारित किये गये है। इस प्रकार तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पारित निर्णय पूर्णतया विधिनुकुल होने से यथावत रखे जाने येाग्य हैं।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील प्रार्थना पत्र, अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उनमे वर्णित तथ्यों आदि का गंभीरता से अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि प्रकरण राजस्व ग्राम झाड़ोल की आराजी संख्या 2275 रकबा 0.1500 हेक्टेयर किस्म आबादी एवं 2284 रकबा 0.1000 किस्म आबादी से सम्बन्धित है, जिसका राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 9(3)(4) के तहत तहसीलदार झाड़ोल के आदेश क्रमांक 53 दिनांक 24.09.2012 से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है एवं जरिये नामान्तरकरण संख्या 1414 दिनांक 09.10.2012 से राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद हुआ है। खातेदार द्वारा 05 वर्ष की अवधि में किसी प्रकार का आवासीय निर्माण नही करने से नियमानुसार

अपीलान्ट को नोटिस जारी कर जवाब हेतु पर्याप्त अवसर दिया एवं सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की ओर से पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 से जारी ड्राफ्ट पब्लिकेशन उपरान्त रूपान्तरण होने से अनुज्ञा निरस्त योग्य होना पाया जाने एवं खातेदार द्वारा मात्र आवासीय की दर से मुआवजा प्राप्त करने हेतु रूपान्तरण कराने के आधार पर तहसीलदार द्वारा अनुज्ञा प्रत्याहुत कर दिनांक 24.07.2019 को भूमि की किस्म रूपान्तरण से पूर्व की दर्ज करने के आदेश पारित किये है। अपीलान्ट का कथन है कि रूपान्तरण आदेश के 05 वर्ष के भीतर अवाप्ति की अधिसूचना प्रकाशित हो जाने से वह रूपान्तरण शर्तो की पालना नही कर सका एवं तहसीलदार द्वारा किया गया रूपान्तरण अवाप्ति की अधिसूचना से पूर्व किया गया है। मामले में पत्रावली का गहनतापूर्वक अध्ययन करने पर स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा उक्त आवासीय संपरिवर्तन दिनांक 24.09.2012 को इण्डियन रोड कॉग्रेस के प्रावधानो के विपरित सड़क सीमा से निर्धारित दूरी को छोडे बिना किया गया है, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करने से पूर्व तहसीलदार झाड़ोल द्वारा इण्ड़ियन रोड़ कांग्रेस मे वर्णित प्रावधान की अक्षरशः पालना की जाती एवं घोषित/प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58–ई से निर्धारित दुरी छोड़कर रूपान्तरण किया जाता तो स्पष्ट रूप से नियमानुसार संपरिवर्तित भूमि अवाप्ति मे नहीं आती। तहसीलदार द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश मे इण्डियन रोड कॉग्रेस के प्रावधानो की पालना करते हुए रूपान्तरण आदेश जारी करना नही पाया जाता हैं। अपीलान्ट अधिवक्ता का यह कथन है कि नियमानुसार 3–ए प्रकाशन उपरान्त भूमि की किस्म में किसी प्रकार का परिवर्तन नही किया जा सकता है, किन्तु मामले में यह उल्लेखनीय है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58–ई की घोषणा रूपान्तरण के पूर्व ही हो चुकी थी। मामले मे सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना जिसका भारत के राजपत्र मे 14.11.2011 को प्रकाशन हुआ है का गंभीरता पूर्वक अवलोकन करने पर यह तथ्य भी दृष्टिगोचर होता है कि उक्त अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 के कॉलम संख्या 2 मे रा.रा. 58 का विस्तार एवं कॉलम संख्या 3 मे सेक्शन स्पष्ट रूप से उल्लेखित है अर्थात दिनांक 14.11.2011 को रा.रा. 58 के विस्तार की अधिसूचना जारी हो चुकी थी एवं उक्त तिथि को रा.रा. 58 अवस्थित था एवं परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, उदयपुर के पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई /झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 द्वारा प्रस्ताव तहसीलदार झाड़ोल को प्रेषित किये जा चुके थे एवं रूपान्तरण उक्त तिथि के उपरान्त किया गया है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 4 मे भी स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि किस प्रकार की भूमियों का संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं किया जाएगा। तहसीलदार का दायित्व था कि उक्त अधिसूचना के परिपेक्ष्य मे रूपान्तरण आदेश नियमानुसार जारी किये जाते, किन्तु तहसीलदार द्वारा अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 का अवलोकन किये बिना नियमों से परे जाकर रूपान्तरण करते समय रूपान्तरण नियमों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया जाना पाया जाता है। अपीलान्ट द्वारा उक्त रूपान्तरण मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से कराया जाना स्पष्ट जाहिर है। ऐसी स्थिति मे तहसीलदार झाड़ोल द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण आदेश ही प्रथम दृष्ट्या निरस्त योग्य होने से

तहसीलदार द्वारा पुनरावलोकन से रूपान्तरण आदेश उचित रूप से निरस्त किया हैं। इसके अतिरिक्त मामले मे अपीलान्ट द्वारा वर्णित भूमि अवाप्ति के मुआवजे से संबंधित बिंदु पर सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को न होकर जिला कलक्टर (आर्बीट्रेशन) को हैं, जिस पर इस न्यायालय द्वारा कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नही हैं। इस प्रकार तहसीलदार झाड़ोल द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण निरस्तीकरण के आदेश दिनांक 24.07.2019 मे किसी प्रकार की त्रुटि होना परिलक्षित न होने से तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.07.2019 की पुष्टि की जाती है।

अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 खारिज की जाती है एवं अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाड़ोल, जिला उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय मे सुनाया गया। प्रकरण फैसल शुमार होकर नंबर से कम किया जावे।

**(ओ.पी. बुनकर)**
**अतिरिक्त जिला कलक्टर**
**उदयपुर**

Signature Not Verified
Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2019.12.23 15:04:44 IST
Reason: SelfAttested
Location: