

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर

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

प्रकरण स. : 01/2020 (राजस्व अपील)

GCMS No. 2020/00002

अनवान

1. श्री नरेश कुमार जैन पिता श्री जमनालाल जैन, निवासी चावण्ड, तहसील सराड़ा, जिला उदयपुर (राज.)

– अपीलान्त

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार सलुम्बर, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री बाबरमल पिता श्री लाल मीणा, निवासी-हर, पटवार मण्डल देवगांव, तहसील सलुम्बर, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्री अम्बालाल चौधरी पिता भेरूलाल चौधरी, निवासी-201, सेदड़ी, बनोड़ा, तहसील सलुम्बर, जिला उदयपुर (राज.)
4. इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन मण्डल कार्यालय जरिये चीफ डिवीजनल खुदरा विक्रय प्रबंधक, प्लॉट संख्या 1162-63, इण्डियन ऑयल भवन, हिरणमगरी सेक्टर 11, उदयपुर (राज.)

– रेस्पोंडेन्ट्स

उपस्थित

1. श्री राजेश जाजोदिया, अधिवक्ता अपीलान्त ।
2. श्री मनोहरसिंह टांक, अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 एवं 3
3. श्री भानु भटनागर, रेस्पोंडेन्ट संख्या 4
4. श्री कल्पित जैन, राजकीय अधिवक्ता ।

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956

अपील विरुद्ध तहसीलदार सलुम्बर भू-सम्परिवर्तन आदेश

क्रमांक प.5()राज/रूपा./2018/05-09 दिनांक 02.01.2019

* निर्णय *

दिनांक- 18-11-2020

प्रकरण मे संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्त ने इस न्यायालय मे अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध रूपान्तरण आदेश क्रमांक प.5() राज/रूपा./2018/05-09 दिनांक 02.01.2019 तहसीलदार सलुम्बर, जिला उदयपुर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि तहसीलदार सलुम्बर द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के आवेदन पर फोरी जांच कर जांच रिपोर्ट अधुरे तथ्यों का अंकन कर बनाई गई। स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर राजस्व ग्राम देवगांव की आराजी संख्या 141, 141/1 एवं 142 रकबा 0.2796 हेक्टेयर मे से 2500 वर्गमीटर भूमि का रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के पक्ष मे आवासीय संपरिवर्तन आदेश क्रमांक प.5()राज/ रूपा/2018/05-09 दिनांक 02.01.2019 को जारी किया गया।



उक्त पत्रावली में बनायी गई स्थल निरीक्षण रिपोर्ट में रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा अपूर्ण तथ्यों का अंकन किया गया है। उक्त रिपोर्ट में दर्शित नक्शे में सड़क दर्शित नहीं की गई है, जबकि दर्शित नक्शे के अनुसार उत्तर दिशा में ग्रामीण रोड़ एवं इन्टरसेक्शन पर बस स्टेण्ड प्रदर्शित किया जाना था। उक्त भूमि के साथ सलंगन जांच रिपोर्ट भूमि पत्रक के बिन्दु संख्या 23 में भी पटवारी हल्का एवं तहसीलदार द्वारा ग्रामीण रास्ता प्रदर्शित नहीं किया गया है। तहसील कार्यालय सलुम्बर द्वारा दिनांक 02.01.2019 को जारी किये गये संपरिवर्तन आदेश में उल्लेखित शर्तों में शर्त संख्या 5 में उल्लेखित है कि ग्रामीण रोड़ से 12.5 मीटर छोड़कर निर्माण कार्य किया जा सकेगा। पटवारी हल्का एवं तहसीलदार द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 2 को भविष्य में लाभ पहुँचाने के उद्देश्य से उक्त निर्दिष्ट शर्त में उल्लेखित अनुसार लगभग 40 फीट भूमि के उपयोग के अधिकार प्रदान करने की नियत से उन्हें निर्दिष्ट कर्तव्य के विपरित कृत्य करके झूठी मौका रिपोर्ट बनाकर संपरिवर्तन आदेश जारी किया है। उपरोक्त अपील में वर्णित संपरिवर्तन आदेश के पश्चात् भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने हेतु प्रार्थना पत्र रेस्पोजेन्ट संख्या 3 द्वारा प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रार्थना पत्र के आधार पर तहसीलदार सलुम्बर एवं पटवारी हल्का देवगांव द्वारा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट बनायी गई, जिसमें उपरोक्त भूमि के उत्तर दिशा की ओर रोड़ दर्शा दी गई है एवं जांच रिपोर्ट के क्रम संख्या 23 में ग्रामीण रास्ते से भूमि 41 फीट दूरी होने का अंकन किया गया है। दोनों स्थल निरीक्षण रिपोर्ट एवं जांच रिपोर्ट पटवारी देवगांव द्वारा बनायी गई है तथा एक ही व्यक्ति द्वारा दोनों रिपोर्ट बनायी गई है। उपरोक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट में पटवारी हल्का ने मौके पर बने इन्टरसेक्शन पर निर्मित बस स्टेण्ड का अंकन नहीं किया है। यदि उक्त रिपोर्ट में सही स्थिति का अंकन किया जाता तो रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के पक्ष में पेट्रोल पम्प हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र सरकार द्वारा जारी नियमों की रोशनी में सम्भाव्य नहीं है। पेट्रोल पम्प हेतु जारी गाईड लाईन अनुसार ग्रामीण रोड़ पर बनने वाले इन्टरसेक्शन से 300 मीटर की दूरी तक पेट्रोल पम्प अनुज्ञय नहीं है। उक्त तथ्य को पटवारी हल्का एवं तहसीलदार द्वारा विलोपित कर दिया गया है। रेस्पोजेन्ट संख्या 4 केन्द्र सरकार के अधीन संचालित प्रतिष्ठित ऑयल विपणन कम्पनी है तथा केन्द्र सरकार के नियमों की पालना करते हुये अपने व्यापार का संचालन करती है। यदि रेस्पोजेन्ट संख्या 3 द्वारा झूठे तथ्य प्रस्तुत कर पेट्रोल पम्प स्थापित कर दिया जाता है तो उक्त स्थान पर कभी भी दुर्घटना कारित होने की पूर्ण सम्भावना है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में जारी कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिये सम्परिवर्तन आदेश क्रमांक प.5()राज/रूपा./2018/05-09 दिनांक 02.01.2019 खारिज किया जाकर भूमि को कृषि भूमि के रूप में दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावे।

प्रकरण बाद जांच दर्ज रजिस्टर किया गया एवं विपक्षीगण को नोटिस/सूचना पत्र जारी किये गये एवं अपना पक्ष प्रत्युत्तर प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। प्रकरण में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से जवाब प्रस्तुत हुआ कि तहसीलदार सलुम्बर द्वारा जारी आवासीय सम्परिवर्तन आदेश में किसी प्रकार की अनियमितता नहीं की गयी है। अपीलान्ट ग्राम चावण्ड, तहसील सराडा का मूल निवासी है, जिसके गांव से वादग्रस्त भूमि लगभग 35 कि.मी. दूर स्थित

है। अपीलान्त के किसी भी अधिकारो का हनन नहीं हुआ है। रेस्पोजेन्ट संख्या 3 ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 से मौजा देवगांव, तहसील सलुम्बर की सम्परिवर्तित आराजी संख्या 141, 141/1 एवं 142 कुल कित्ता 03 रकबा 0.2500 हेक्टेयर भूमि, जो दिनांक 02.01.2019, को आदेश क्रमांक प.5 ()राज/रूपा./2018/05-09 द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के नाम सम्परिवर्तित हुई है एवं रेस्पोजेन्ट संख्या 3 ने उक्त सम्परिवर्तित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र नियमानुसार क्रय कर कब्जा प्राप्त कर स्वामी मालिक हो एक बोनाफाईड परचेजर है। उक्त सम्परिवर्तन को निरस्त कराने का अपीलान्त को कोई अधिकार नहीं है। रेस्पोजेन्ट संख्या 3 उक्त भूमि पर नियमानुसार सरकार की स्वीकृति से इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन से स्वीकृति प्राप्त कर पेट्रोल पम्प प्रारम्भ करना चाहता है। इस भूमि के पास में ही अपीलान्त का एस.आर. इण्डिया लिमिटेड का पेट्रोल पम्प लगा हुआ है। इस नाराजगी से अपीलान्त ने रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के पेट्रोल पम्प को रोकने हेतु यह आवश्यक कानूनी कार्यवाही की है। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के पक्ष में पूर्णतया जांच उपरान्त नियमानुसार रूपान्तरण आदेश पारित किया है। क्रयशुदा आराजी के पश्चिम दिशा में सलुम्बर से झल्लारा स्टेट हाईवे रोड़ है, जिसके नियमानुसार 40 मीटर भूमि रोड़ के मध्य बिन्दु से छोड़कर सम्परिवर्तित की है। अपीलान्त का आरोप है कि सम्परिवर्तित भूमि के उत्तर में रोड़ है, जबकि राजस्व रेकॉर्ड एवं नक्शा ट्रेष में कोई भूमि न होकर आराजी संख्या 140 रकबा 0.1200 हेक्टेयर भूमि है, जो श्री देवेन्द्र कुमार, श्री प्रदीप कुमार पिता महेन्द्र कुमार जोशी, निवासी सलुम्बर के खाते की है, जो मौके पर पडी होकर लोग आराजी संख्या 140 रकबा 0.1200 हेक्टेयर में आते-जाते है। मौके पर कोई पुराना रास्ता नहीं है तथा न तो सेटलमेन्ट पूर्व मौके पर व राजस्व रेकॉर्ड में कोई रास्ता नहीं था एवं न ही वर्तमान राजस्व रेकॉर्ड में व मौके पर कोई रास्ता है। यदि सम्परिवर्तित भूमि के उत्तर में राजस्व रेकॉर्ड में कोई रास्ता दर्ज होता तो अपीलान्त उसका अवश्य ही कोई दस्तावेज प्रस्तुत करता। रेस्पोजेन्ट संख्या 3 अपने उत्तरी दिशा से सम्परिवर्तित भूमि में से करीब 50-60 फीट भूमि छोड़कर निर्माण कर रहा है एवं सम्परिवर्तित आदेश की शर्तों की पूर्णतया पालना कर रहा है। मौके पर कोई आवसीय क्षेत्र नहीं है, न ही कोई वैध सरकारी बस स्टेण्ड है। मौके पर एक कोटडी बनी हुई है जिसे अपीलान्त अपनी मनमर्जी से बस स्टेण्ड बता रहा है। अपीलान्त रेस्पोजेन्ट को परेशान करना चाहता है। पूर्व में भी धारा 42-बी बेनामी सौदे की शिकायत अपीलान्त ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 व 3 के विरुद्ध की है, जो बाद जांच निरस्त हुई है। रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के पक्ष में जारी पेट्रोल पम्प हेतु अनापत्ति विभिन्न विभागों द्वारा सही एवं वैधानिक रूप से जारी की है। पेट्रोल पम्प हेतु जारी गाईड लाईन के अनुसार ग्रामीण रोड़ पर बनने वाले इन्टरसेक्शन से 300 मीटर दूरी तक पेट्रोल पम्प की अनुमति नहीं दी जा सकती है, यह गलत है। सम्परिवर्तन नियम 2007 में पेट्रोल पम्प के लिये इन्टरसेक्शन लागू होता है, जिसके नोटिफिकेशन 2007 के नियम 2 (2) एवं नियम 2 (9) में पेट्रोलियम एवं पेट्रोकेमिकल को प्रभावित किया गया है, जिसमें 300 मीटर की दूरी का नियम लागू नहीं होता है। अपीलान्त स्वयं का 100 मीटर की दूरी पर पेट्रोल पम्प लगा हुआ है तो उसे स्वयं को 300 मीटर दूरी की पालना करनी चाहिये थी एवं अगर तथाकथित बस स्टेण्ड को बस स्टेण्ड माने तो अपीलान्त का पेट्रोल पम्प तथाकथित बस स्टेण्ड से करीब 200 मीटर दूरी पर ही

है। इस तरह अपीलान्त ने मात्र व्यापारिक वैमनस्यता के कारण यह अपील प्रस्तुत की है। इसके अतिरिक्त अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत की गयी अपील अवधि पर होने से स्वीकार होने योग्य नहीं है। अतः अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत की गयी अपील सव्यय खारिज की जावे।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर से आवासीय सम्परिवर्तन से सम्बन्धित मूल पत्रावली संख्या 46/2018 तलब की गयी एवं बहस हेतु तिथि नियत की गयी।

बहस हेतु निर्धारित तिथि को अपीलान्त अधिवक्ता, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के अधिवक्ता एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से श्री भानु भटनागर उपस्थित हुए। अपीलान्त अधिवक्ता ने बहस प्रारंभ करते हुए अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए उक्त आबादी रूपान्तरण आदेश में अपूर्ण तथ्यों का अंकन होना, नक्शे में उत्तर दिशा में ग्रामीण रोड व इन्टरसेक्शन में बस स्टेण्ड प्रदर्शित न करना, गलत मौका रिपोर्ट जारी करना, राजस्व हानि होना, धारा 42-बी का उल्लंघन होना, ऐप्रोच रोड से पेट्रोल पम्प हेतु 300 मीटर की दूरी न होना आदि आधारों पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जारी सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 02.01.2019 को निरस्त करने की मांग की।

रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 के अधिवक्ता ने बहस में भाग लेते हुये अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये उक्त आवासीय रूपान्तरण विधिनुकुल होना, धारा 42-बी क्रेता पर लागू न होना, अपीलान्त की अपील मिथ्या तथ्यों पर आधारित होना, भूमि के उत्तर दिशा में राजस्व रेकॉर्ड में कोई रोड़ न होना, आराजी संख्या 140 खातेदारी भूमि होना, गुगल मेप से टाईटल डिसाईड न होना, सम्परिवर्तन शर्तों की पूर्णतया पालना होना आदि अवगत कराया एवं प्रार्थी की अपील सव्यय खारिज करने की मांगी की। रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से उपस्थित श्री भानु भटनागर ने अनुरोध किया कि पेपर पब्लिकेशन होता है एवं 03 माह का समय दिया जाता है एवं जिस भूमि का चयन किया जाता है, उसका डिलरशिप आवंटन होने के बाद मौका देखा जाता है। पेट्रोल पम्प हेतु नियमों की जानकारी जिला कलक्टर को थी एवं रूपान्तरण के उपरान्त भी एन.ओ.सी. जरूरी है।

बहस में भाग लेते हुए राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि आबादी सम्परिवर्तन में किसी भी प्रकार की अनियमितता नहीं हुई है। खातेदार द्वारा रास्ते की भूमि का समर्पण किया है एवं सम्परिवर्तन की प्रीमीयम नियमानुसार जमा की है। आवासीय रूपान्तरण पत्रावली संख्या 46/2018 द्वारा किये गये रूपान्तरण में पटवारी हल्का देवगांव की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट में उत्तर दिशा की तरफ पडोस प्रदर्शित नहीं हैं। उत्तर दिशा में आराजी संख्या 140 रकबा 0.1200 हेक्टेयर भूमि किस्म पडत है, जो श्री देवेन्द्र कुमार, श्री प्रदीप कुमार पिता महेन्द्र कुमार दोषी के नाम खातेदार दर्ज है। उक्त आराजी रास्ते के उपयोग में अवश्य आ रही है किन्तु राजस्व रेकॉर्ड अनुसार कोई रास्ता नहीं है। उक्त विक्रय में भी किसी प्रकार का बेनामी नहीं है, क्योंकि भूमि का आबादी रूपान्तरण होने के बाद ही विक्रय हुआ है। इस प्रकार तहसीलदार द्वारा किया गया सम्परिवर्तन पूर्णतया नियमानुसार है।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 के जवाब, अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली आदि का अवलोकन किया एवं उनमें वर्णित तथ्यों

पर गंभीरता से अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय की आवासीय रूपान्तरण से संबंधित मूल पत्रावली सं. 46/2018 के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि रेस्पॉडेन्ट संख्या 2 श्री बाबरमल पिता लालजी मीणा द्वारा मौजा देवगांव की आराजी संख्या 141 रकबा 0.0364 हेक्टेयर, 141/1 रकबा 0.0432 हेक्टेयर एवं 142 रकबा 0.1704 हेक्टेयर कुल किता 03 रकबा 0.2500 हेक्टेयर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर पटवारी हल्का से प्राप्त मौका जांच रिपोर्ट एवं राजस्व रेकॉर्ड अनुसार भूमि का नियमानुसार पत्रावली संख्या 46/2018 का संधारण किया जाकर आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 02.01.2019 को रूपान्तरण किया गया है। आवासीय सम्परिवर्तन में नियमानुसार सम्परिवर्तन शुल्क जमा हुआ है। उत्तर दिशा में आराजी संख्या 140 रकबा 0.1200 हेक्टेयर भूमि स्थित है, जो श्री देवेन्द्र कुमार, श्री प्रदीप कुमार पिता महेन्द्र कुमार दोषी के नाम खातेदारी हक से दर्ज रेकॉर्ड हो मौके पर पडत होकर रास्ते के रूप में उपयोग में आ रही है, किन्तु राजस्व अभिलेख में भूमि का रास्ता होने का उल्लेख नहीं है। मात्र रास्ते के रूप में उपयोग में आने वाली किसी भी खातेदार की भूमि को मौके के आधार पर रास्ते की श्रेणी में रखा जाना न्यायोचित नहीं है। वक्त आवासीय रूपान्तरण उत्तर दिशा में स्थित भूमि राजस्व रेकॉर्ड में रास्ता रही हो, ऐसा कोई दस्तावेज अपीलान्ट के अधिवक्ता प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं। गुगल मैप के आधार पर टाईटल को तय नहीं किया जा सकता है। अपीलान्ट द्वारा प्रकरण में धारा 42-बी राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 का उल्लंघन होने का कथन बहस के दौरान किया है, किन्तु राजस्व अभिलेख में भूमि की किस्म आवासिय होने के कारण धारा 42-बी का उल्लंघन प्रकरण में नहीं पाया जाता है। वक्त रूपान्तरण उत्तर दिशा में ग्रामीण रोड़ व इन्टरसेक्शन पर बस स्टेण्ड हो, ऐसा कोई दस्तावेज पत्रावली पर मौजूद नहीं है एवं न ही इसकी पुष्टि स्वरूप कोई फोटो, राजस्व नक्शा या अन्य दस्तावेज अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत हुये हैं। प्रकरण में प्रथम दृष्टया विवाद रेस्पॉडेन्ट संख्या 3 श्री अम्बालाल चौधरी पिता भैरूलाल चौधरी द्वारा कराये जाने वाले पेट्रोल पम्प सम्परिवर्तन से उत्पन्न होना जाहिर होता है एवं यदि रेस्पॉडेन्ट संख्या 3 द्वारा कराये जाने वाले पेट्रोल पम्प सम्परिवर्तन से अपीलान्ट असंतुष्ट है तो इसके लिये सक्षम न्यायालय में चाराजोही कर सकता है। तहसीलदार द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण आदेश दिनांक 02.01.2019 में किसी प्रकार की त्रुटि प्रथम दृष्टया परिलक्षित नहीं होती है एवं ऐसे रूपान्तरण को यथावत रखना हम उचित समझते हैं।

अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 अस्वीकार कर खारिज की जाती है एवं अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर, जिला उदयपुर द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण आदेश क्रमांक प.5()राज/रूपा./2018/05-09 दिनांक 02.01.2019 को यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया। प्रकरण फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम किया जावे।

(ओ.पी. बुनकर)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर