

**न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)****पीठासीन अधिकारी- रतन कुमार (आर.ए.एस.)**

|  |                           |                             |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| प्रकरण संख्या<br>012/2014<br>(GCMS 2014/00016) | दायर दिनांक<br>08.08.2014 | निर्णय दिनांक<br>29.01.2021 |
|--|---------------------------|-----------------------------|

**अनवान**

भैरूलाल पिता बिहारीलाल जाति ब्राह्मण आयु वयस्क निवासी  
जितियास तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़।

**अपीलान्ट****बनाम**

भूमिधारी तहसीलदार गंगरार जिला चित्तौड़गढ़।

**रेस्पोंडेंट**

**--:: अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध  
न्यायालय तहसीलदार गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ प्रकरण संख्या/नील/निर्णय  
दिनांक 15.05.2014 ::-**

उपस्थिति :- श्री छोगालाल जाट  
श्री भैरूलाल सालवी, (राजकीय अधिवक्ता)

अपीलान्ट  
रेस्पोंडेंट

**--:: निर्णय ::-**

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट ने एक प्रार्थना पत्र बाबत आवासीय रूपांतरण इस आशय का पेश किया कि उसके खातेदारी की आराजी मौजा ग्राम जितियास तहसील गंगरार की आराजी संख्या 57 रकबा 0.04 हेक्टेयर भूमि स्थित है, जिसके आवासीय रूपांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। प्रार्थना पत्र की जांच आईएलआर एवं पटवार हल्का द्वारा नियमानुसार जांच की गई, जिसमें पूर्व में रास्ते का विवरण बताया नक्शे में भी पूर्व में रास्ता स्थित होने का तथ्य अंकित किया। भूमि का कुल भूखंड 4000 वर्ग फिट आवासीय रूपांतरण हेतु निवेदन किया गया, जिसमें पटवार हल्का की रिपोर्ट के अनुसार 300 वर्ग मीटर भूमि रूपांतरण योग्य मानते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की उसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने 300 वर्ग मीटर भूमि को रूपांतरण योग्य मानते हुए आवासीय रूपांतरण का आदेश पारित किया। साथ ही 100 वर्ग मीटर भूमि अर्थात् 0.01 हेक्टेयर भूमि रास्ते की मानते हुए रास्ते में सम्मिलित किए जाने का आदेश पारित कर दिया जिससे, असंतुष्ट होने से अपील अपीलान्ट प्रस्तुत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्याय नियम एवं वाक्यती तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त किए जाने योग्य है। मौजा ग्राम जितियास की आराजी संख्या 57 रकबा 0.04 हेक्टेयर प्रार्थी अपीलान्ट की खातेदारी भूमि होने का तथ्य अंकित किया है, एवं यह तथ्य भी राजस्व रेकार्ड से प्रमाणित है, तथा ब्लूप्रिंट के आधार पर स्पष्ट है, कि मौके पर वर्तमान में 30 फीट चौड़ा रास्ता अवस्थित है। ऐसी स्थिति में



रास्ते के अलावा खातेदारी की भूमि में से 0.01 हेक्टेयर भूमि रास्ते में दर्ज की जाना का आदेश देना विरुद्ध होकर निरस्त किए जाने योग्य है। पटवार हल्का द्वारा संलग्न रिपोर्ट के अनुसार मौके की स्थिति में चारों तरफ ढाई फीट ऊंची ईंटों की दीवार निर्मित होने का तथ्य अंकित किया है। यही तथ्य अपनी रिपोर्ट में भी अंकित किया है संलग्न रिपोर्ट के अनुसार पूर्व में रास्ता स्थित होना भी स्वीकार है, परंतु अपनी रिपोर्ट में ग्रामीण रास्ते के मध्य से 12.5 मीटर छोड़ा प्रस्तावित किया है, तथा रिपोर्ट में यही तथ्य केंद्र बिंदु से 15 मीटर छोड़ने का तथ्य अंकित किया है। जबकि ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन नियम 2007 के अनुसार कुल रास्ते की चौड़ाई 10 मीटर ही अंकित की है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा केंद्र बिंदु से 12.5 मीटर छोड़कर रूपांतरण का आदेश पारित किया है जो अपने आप में अवैधानिक होकर निरस्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार पर पूर्व स्थित रास्ता जो वर्तमान में 30 फीट से अधिक चौड़ा है तथा आवागमन हेतु पर्याप्त रास्ता उपलब्ध है, फिर भी बिना किसी आधार पर अलग-अलग केंद्र बिंदु से 12.5 मीटर एवं 15 मीटर के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत की है और उसी आधार का रूपांतरण आदेश पारित किया है जबकि रूपांतरण नियम 2007 के अनुसार रास्ते की चौड़ाई 10 मीटर से ज्यादा नहीं मानी जा सकती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं आदेश अवैधानिक होकर निरस्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं आदेश की अपीलांत को जानकारी नहीं थी रस्पोडेंट द्वारा उक्त विवादित आराजीयात की प्रतिलिपि अपीलांत उपलब्ध नहीं कराई गई। पटवार हल्का से दिनांक 31.07.2014 को को जानकारी प्राप्त हुई, कि विवादित आराजीयात का रूपांतरण आदेश पारित कर दिया है, तो अपीलांत ने अधीनस्थ न्यायालय में जाकर प्रमाणित प्रति प्राप्त करने हेतु आवेदन दिनांक 31.07.2014 को प्रस्तुत किया जिस की नकल दिनांक 01.08.2014 को प्राप्त हुई तत्पश्चात बाद जानकारी अपील अपीलांत अन्दर मियाद 30 दिन पेश है, फिर भी अपील में हुए विलंब को कण्डोन किए जाने हेतु प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम में शपथ पत्र पेश है प्राप्त अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलांत स्वीकार पर मेरी जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ के द्वारा पारित आदेश आराजी संख्या 57 रकबा 0.01 हेक्टेयर रास्ते के संबंध में पारित आदेश निरस्त फरमाया जाकर प्रार्थी अपीलांत द्वारा आवेदित 400 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय रूपांतरण किए जाने का आदेश प्रदान कराए जावे।

इस पर अपील अपीलांट्स दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस के तलब किया गया। रेस्पोडेंट संख्या और से राजकीय अधिवक्ता हाजिर आये। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया गया। तहसीलदार गंगरार के पत्रांक/राजस्व/2014/237 दिनांक 16.12.2014 से उनकी पत्रावली संख्या 016/2014 अनवानी सरकार बनाम भैरूलाल बाबत् ग्रामीण क्षेत्र में कृषि से अकृषि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण पत्रावली प्रेषित की गई जो कि पत्रावली के हम किता है।



दिनांक 27.01.2021 को अधिवक्ता अपीलांट के बहस के निवेदन पर राजकीय अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में सीधे बहस किये जाने की सहमति पर उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस पत्रावली को सुना गया।

उभयपक्ष अधिवक्तागण द्वारा की गई बहस अपील को उभयपक्ष सुना गया। अधिवक्ता अपीलांट ने मियाद प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं निवेदन किया कि दिनांक 15.05.2014 की देरी निर्णय की जानकारी नहीं होने एवं तत्पश्चात् की देरी प्रमाणित प्रति प्राप्त करने एवं विधिक सलाह प्राप्त करने से हुई है जिससे अपील प्रस्तुती में हुई समस्त देरी को कण्डोन किया जाना न्यायोचित है। अतः मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई समस्त देरी को कण्डोन किये जाने का आदेश प्रदान कराया जावे। इस पर राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया आलौच्य आदेश की प्रति संबंधित खातेदार को प्रदान की गई ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.05.2014 की जानकारी होने के बावजूद अपीलांट्स द्वारा अपील विलम्ब से प्रस्तुत की गई ऐसी स्थिति में अपील अपीलांट मियाद के बिन्दु पर खारीज फरमाया जावे। इस पर विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने बहस मियाद के रिटल में निवेदन किया कि अपीलांट की आदेश की प्रति प्राप्त नहीं हुई। ऐसी स्थिति में अपीलांट को निर्णय दिनांक 15.05.2014 की जानकारी प्राप्त नहीं हुई एवं इसी आशय का शपथ पत्र न्यायालय में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत किया गया है, अतः अपील प्रस्तुती में हुई समस्त देरी को क्षम्य किये जाने का आदेश प्रदान कराया जावे।

हमने पत्रावली को अवलोकन किया। मियाद प्रार्थना पत्र के समर्थन में प्रस्तुत शपथ पत्रों का अवलोकन किया। उभयपक्ष द्वारा की गई बहस मियाद प्रार्थना पत्र का मनन किया। प्रकरण जायदाद से संबंधित से ऐसी स्थिति में प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित किया जाना ही उचित प्रतीत होता है, ऐसी स्थिति में अपील प्रस्तुती के हुये विलम्ब को क्षम्य किया जाता है, एवं अपील अपीलांट अन्दर अवधि शुमार की जाती है।

इसके पश्चात् उभयपक्ष अधिवक्तागण द्वारा की गई बहस अपील को उभयपक्ष सुना गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मेमों में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि अपीलांट ने अपनी खातेदारी की आराजी मौजा ग्राम जितियास तहसील गंगरार की आराजी संख्या 57 रकबा 0.04 हेक्टेयर भूमि स्थित है, जिसके आवासीय रूपांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। प्रार्थना पत्र की जांच आईएलआर एवं पटवार हल्का द्वारा नियमानुसार जांच की गई, जिसमें पूर्व में रास्ते का विवरण बताया नक्शे में भी पूर्व में रास्ता स्थित होने का तथ्य अंकित किया। भूमि का कुल भूखंड 400 वर्ग फिट आवासीय रूपांतरण हेतु निवेदन किया गया, जिसमें पटवार हल्का की रिपोर्ट के अनुसार 300 वर्ग मीटर भूमि रूपांतरण योग्य मानते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की उसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने 300 वर्ग मीटर भूमि को रूपांतरण योग्य मानते हुए आवासीय रूपांतरण का आदेश पारित किया। साथ ही 100 वर्ग मीटर भूमि अर्थात् 0.01 हेक्टेयर भूमि रास्ते की



मानते हुए रास्ते में सम्मिलित किए जाने का आदेश पारित कर दिया। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावें। इस पर विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया की अधीनस्थ तहसीलदार गंगरार द्वारा राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन नियम, 2007) के नियम 9 के तहत प्रचलित विधि अनुसार प्रार्थी/अपीलांट की खातेदारी भूमि का रूपान्तरण किया गया है, जो कि विधि एवं प्रचलित नियमों के तहत किया गया है जिससे अपील अपीलांट खारीज किये जाने योग्य है। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस समाप्त की। बहस के रिवटल में अधिवक्ता अपीलांट ने बताया की अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार पर पूर्व स्थित रास्ता जो वर्तमान में 30 फीट से अधिक चौड़ा है तथा आवागमन हेतु पर्याप्त रास्ता उपलब्ध है, फिर भी बिना किसी आधार पर अलग-अलग केंद्र बिंदु से 12.5 मीटर एवं 15 मीटर के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत की है और उसी आधार का रूपांतरण आदेश पारित किया है जबकि रूपांतरण नियम 2007 के अनुसार रास्ते की चौड़ाई 10 मीटर से ज्यादा नहीं मानी जा सकती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं आदेश अवैधानिक होकर निरस्त किए जाने योग्य है। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। सुनी गई बहस का मनन किया। पत्रावली को वास्ते निर्णय रखा गया।

पत्रावली वास्ते निर्णय प्रस्तुत हुई। हमने पत्रावलियों का आद्यौपांत अवलोकन किया। पत्रावलियों पर उपलब्ध साक्ष्य दस्तावेज का अवलोकन/परिशीलन कराया। अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त मूल अभिलेखों का गहनता पूर्वक अवलोकन/ परिशीलन किया। उभयपक्ष द्वारा की गई बहस पत्रावलियों का मनन किया। प्रश्नगत आराजीयात के खातेदार द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण बाबत आवेदन सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किया गया। इस पर सक्षम अधिकारी द्वारा बाद जांच के आदेश दिनांक 15.05.2014 पारित किया जाकर प्रार्थी खातेदार की स्वयं की खातेदारी आराजीयात का कृषि से अकृषि आवासीय रूपांतरण किया गया। इस संबंध में अपीलांट खातेदार का मुख्य कथन अलग-अलग केंद्र बिंदु से 12.5 मीटर एवं 15 मीटर के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत की है और उसी आधार का रूपांतरण आदेश पारित किया है जबकि रूपांतरण नियम 2007 के अनुसार रास्ते की चौड़ाई 10 मीटर से ज्यादा नहीं मानी जा सकती है किया गया है। जबकि खातेदार की आराजीयात ग्रामीण सडक पर स्थित है एवं ग्रामीण सडक से 10 मीटर भूमि छोड़ कर रूपांतरण किया जाने के प्रावधान है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज नक्शा ट्रेस, ब्ल्यूप्रिंट से जाहिर होता है कि प्रार्थी/अपीलांट की खातेदारी आराजीयात सरकारी रास्ते पर स्थित है, किन्तु उक्त संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख एवं इस पत्रावली पर कोई ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये है। एवं ना ही इस संबंध में पत्रावली पर कोई ठोस दस्तावेज उपलब्ध है कि प्रार्थी खातेदार की आराजीयात पर पहुँच का रास्ता क्या है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा



सम्पूर्ण तथ्यों को देखे बगैर आलौच्य आदेश पारित किया जाना प्रतीत होता है। अतः इस संबंध में जांच किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में विवादित आराजीयात जिसके संबंध में प्रार्थी/अपीलांट कृषि से अकृषि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराया गया है, उक्त आदेश को विधि एवं प्रचलित नियमों के तहत पुनः परीक्षण किया जाना उचित प्रतीत होता है एवं प्रकरण तहसीलदार गंगरार के इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है कि आलौच्य आदेश दिनांक 15.05.2014 का विधिक एवं प्रचलित नियमों के तहत पुनः परीक्षण कर नव निर्णय पारित करें।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय हाजा में विचाराधीन अपील अपीलान्ट् आंशिक स्वीकार की जाकर तहसीलदार गंगरार द्वारा मौजा जितियास तहसील गंगरार की आराजी संख्या 57 रकबा 0.04 हैक्टर के संबंध में पारित आदेश क्रमांक/कृ.भू.रू. /16/2014 दिनांक 15.05.2014 को निरस्त किया जाकर प्रकरण तहसीलदार गंगरार के इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि आलौच्य उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रकरण का पुनः परीक्षण कर राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन नियम, 2007) के वर्तमान प्रचलित नियमों के तहत परीक्षण किया जाकर अज-सर्रे नव निर्णय पारित किया जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे। निर्णय की प्रति तहसीलदार गंगरार को पालनार्थ भिजवाई जावें।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक 29.01.2021 को लिखाया जाकर सुनाया गया।



(रतन कुमार)  
अतिरिक्त कलेक्टर,  
(प्रशासन) चित्तौड़गढ़