

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित आनन्दी आई.ए.एस.

प्रकरण सं.: 03/2019 प्रार्थना पत्र (रेफरेन्स)

राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार सराडा

.....प्रार्थी

बनाम

1. मृतक मोगा पिता कोदरा मीणा
- 1/1 राजा राम पिता मोगा मीणा नि. भटवाडा
- 1/2 शांतिलाल पिता मोगा मीणा नि. भटवाडा
- 1/3 वाला पिता मोगा मीणा नि. भटवाडा
- 1/4 अमृती बाई पत्नी मोगा मीणा नि. भटवाडा
- 1/5 मनीष पिता नारा मीणा नि. भटवाडा
- 1/6 हेमलता पिता नारा मीणा नि. भटवाडा
- 1/7 गंगा पिता नारा मीणा नि. भटवाडा
- 1/8 रेणुका पिता नारा मीणा नि. भटवाडा
- 1/9 रतनी बाई पत्नी नारा मीणा नि. भटवाडा
2. दिग्विजय सिंह पिता चन्दन सिंह राजपूत, निवासी-4, कीर्ति नगर न्यू सांगानेर रोड सोडाला जयपुर, श्यामनगर, राजस्थान, 302019
3. श्रीमती इन्द्रा पत्नी दिग्विजय सिंह राजपूत, निवासी-4, कीर्ति नगर न्यू सांगानेर रोड सोडाला जयपुर, श्यामनगर, राजस्थान, 302019
4. श्री अनुराग कुलवाल पिता आर.के.कुलवाल, निवासी-4, कीर्ति नगर न्यू सांगानेर रोड सोडाला जयपुर, श्यामनगर, राजस्थान, 302019

.....विपक्षीगण

रेफरेन्स प्रार्थनापत्र अंतर्गत धारा 82 राज. भूराजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति:	<ol style="list-style-type: none"> 1. श्री मनोज कुमार पॅवार, पैरोकार सरकार 2. श्री राजेन्द्र सिंह राठौड, अधिवक्ता विपक्षी सं. 1/1 से 1/9 3. श्री हर्ष कुमार मेहता अधिवक्ता विपक्षी सं. 2 से 4
------------------	--

● निर्णय ●

दिनांक : 20.12.2019

पत्रावली में संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि तहसीलदार सराडा द्वारा रेफरेन्स अन्तर्गत धारा 82 भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत रेफरेन्स प्रस्तुत कर निवेदन किया कि तहसील सराडा के ग्राम भटवाडा की आराजी सख्या 9 रकबा 0.17 में से 0.10 हे. एवं आराजी सं. 14 रकबा 0.11 है. में से 0.01 व

खसरा सं. 12 रकबा 0.08 हे० कुल किता 3 रकबा 0.3600 हे० भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश 191 दिनांक 24.02.14 व आदेश क्रमांक राजस्व संपरिवर्तन/12/14 दिनांक 30.01.14 व इन संपरिवर्तन आदेशो से विक्रय किये गये भूमि संबंधी नामान्तकरण को रेफरेन्स करने हेतु प्रस्तुत किया।

अपने रेफरेन्स प्रार्थनापत्र में निवेदन किया कि प्रार्थी मोगा पिता कोदरा मीणा निवासी भटवाडा द्वारा अपने खातेदारी भूमि आराजी नं. 9 रकबा 0.17 में से 0.10 हे. एवं आराजी सं. 14 रकबा 0.11 है. में से 0.01 कुल किता 02 रकबा 0.11 हे० यानि की 1100 वर्गमीटर हेतु आवेदन करने पर उपखण्ड कार्यालय सराडा द्वारा आदेश क्रमांक 191 दिनांक 24.10.14 से 660 वर्गमीटर आवासीय एवं 440 वर्गमीटर सुविधा के उपयोग हेतु कुल 1100 वर्गमीटर की स्वीकृति जारी की गई। जो राजस्व रेकार्ड में नामान्तकरण सं. 27 दिनांक 28.02.14 से दर्ज की गई। तहसील कार्यालय के आदेश क्रमांक 12/14 दिनांक 30.01.14 से श्री मोगा पिता कोदरा मीणा निवासी भटवाडा के आवेदन पत्र पर खसरा सं. 9 रकबा 0.17 हे. में से 0.07 हे. एवं आराजी सं. 12 रकबा 0.08 है. सम्पूर्ण, आराजी सं.14 रकबा 0.11 है. में से 0.10 हे० कुल 0.25 हे० यानि की 2500 वर्गमीटर का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया। उक्त आदेश से रूपान्तरित भूमि नामान्तकरण 26 दिनांक 06.02.14 से राजस्व अभिलेख में अंकन किया गया। खातेदार श्री मोगा पिता कोदरा मीणा द्वारा अपनी उक्त आराजी किता 3 रकबा 0.36 हे. जो कि तहसील व उपखण्ड सराडा के दो अलग-अलग आदेशो से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन 0.3160 हे० कराया जाकर संपरिवर्तित सम्पूर्ण आवासीय भूमि को दिनांक 03.03.14 को श्री दिगविजयसिंह पिता चन्द्र सिंह राजपूत एवं श्री मती इन्द्रा पिता श्री दिगविजयसिंह राजपूत निवासी जयपुर एवं अनुराग पुलवाल पिता आर.के. पुलवाल निवासी जयपुर को विक्रय की गई। भूमि को विक्रय करने से संपरिवर्तन आदेशो की शर्तो का सरासर उल्लंघन किये जाने से नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14 व 27 दिनांक 28.02.14 निरस्त योग्य है। क्रेताओं द्वारा नियमों की शर्तो के विरुद्ध क्रय भूमि से खरीदी गई भूमि का खोला गया नामान्तकरण सं. 28 दिनांक 20.08.14 भी निरस्त योग्य है। जो

संपरिवर्तन किया गया वह आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तित किया गया। परन्तु आवासीय संपरिवर्तन के पश्चात गैर कृषि उपयोग (आवासीय) के लिए उपयोग में लाये जाने की शर्तों के विपरित मौके पर विपक्षी सं. 2, 3, 4 द्वारा होटल के रूप में निर्माण कर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने से संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही वोर्ड है और इन आदेशों से खोले गये नामान्तकरण भी स्वतः ही निष्प्रभावी है। आवासीय संपरिवर्तन के समय झील संवर्द्धन के नियमों का पालन नहीं किया गया। ग्राम भटवाडा जयसंमद झील में टापू के रूप में स्थित होकर इस गांव के चारों ओर झील का पानी भरा रहता है। होटल निर्माण के लिए सक्षम अधिकारी से होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं कराया गया है। वर्तमान में खातेदार मोगा मीणा की मृत्यु हो चुकी है। उनके विधिक वारिसान 1/1 से 1/9 है। अतः मूल खातेदार मोगा मीणा पिता कोदरा मीणा निवासी भटवाडा द्वारा संपरिवर्तन शर्तों का उल्लंघन किया गया है। ऐसी स्थिति में संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही वोर्ड होकर निष्प्रभावी है। ऐसे वोर्ड आदेश से खोले गये नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14, 27 दिनांक 28.02.14 निरस्त योग्य है एवं खातेदार द्वारा भूमि का बेचान भी गलत किये जाने से बेचान से खोला गया नामान्तकरण सं. 28 दिनांक 20.08.14 भी काबिल निरस्त है। जिस कारण प्रार्थी का रेफरेन्स प्रार्थनापत्र स्वीकार फरमाया जाकर नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14, 27 दिनांक 28.02.14 एवं 28 दिनांक 20.08.14 से रूपान्तरित भूमि एवं विक्रय भूमि पुनः खातेदार के नाम कृषि भूमि दर्ज किये जाने हेतु नामान्तकरण निरस्ती हेतु माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर में रेफरेन्स पेश करने की स्वीकृति प्रदान करें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी सं. 2 से 4 द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र ही अपने आप में विधि के विपरीत है। क्योंकि नामकायमी के प्रार्थनापत्र किन अभिकथनों को संशोधित करने के लिए प्रस्तुत किये गये है। प्रस्तुत नोटिस धारा 82 भूराजस्व अधिनियम की परिधि से बाहर होने के कारण बिना क्षेत्राधिकार के है। इस कारण ऐसे प्रार्थनापत्र पर कोई

कार्यवाही नहीं की जा सकती है। नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14, 27 दिनांक 28.02.14 सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रचलित नियमों के अन्तर्गत भूमि रूपान्तरण हेतु पारित आदेश की पालना में खोले गये हैं। इस कारण ये नामान्तकरण आदेश एक मूल आदेश की परिभाषा में नहीं आते हैं वरन् सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश की पालना में खोले गये नामान्तकरण हैं, इस कारण धारा 82 भूराजस्व अधिनियम ऐसे मामले में लागू नहीं होती है। अतः रेफरेन्स प्रार्थनापत्र एवं इस संबंध में जारी नोटिस ही विधि विपरीत होकर क्षेत्राधिकार से परे हैं। दिनांक 03.03.14 से भूमि क्रय की गई उस दिन यह भूमि आबादी जमीन थी। जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा रूपान्तरित की गई थी। इस कारण धारा 82 भूराजस्व अधिनियम के प्रावधान लागू ही नहीं होते हैं। रूपान्तरित भूमि संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 4 में प्राविधित किसी भी प्रतिबन्धित श्रेणी में नहीं आता है। रूपान्तरण आदेश प्राधिकृत प्राधिकारी द्वारा विधि अनुसार जारी किया गया है। जिसमें धारा 82 प्रभावी नहीं है। हस्तगत प्रकरण में जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा ही रेफरेन्स प्रस्तुत करने के आदेश दिये गये हैं। ऐसी स्थिति में उनके द्वारा रेफरेन्स पर सुनवाई नहीं की जा सकती है। उनके द्वारा जारी नोटिस क्षेत्राधिकार से परे हैं। मूल खातेदार मोगा द्वारा संपरिवर्तन आदेश का उल्लंघन किया गया है। जिसके आधार पर संपरिवर्तन आदेश को स्वतः वॉर्ड होकर निष्प्रभावी होने का कथन किया गया है। जिसके आधार पर नामान्तकरण 26, 27, 28 को निरस्त करने हेतु रेफरेन्स राजस्व मण्डल राज. अजमेर में पेश करनी की स्वीकृति चाही गई है। परन्तु इस प्रकरण में मोगा द्वारा संपरिवर्तन शर्तों का उल्लंघन किया ही नहीं गया है तो धारा 82 भूराजस्व अधिनियम लागू ही नहीं होती है। इस संबंध में 2007 के संपरिवर्तन नियम अपने आप में स्पष्ट हैं। संपरिवर्तन आदेश दिनांक 30.01.14 एवं 24.02.14 के बाद मोगा द्वारा आवासीय भूमि प्रस्तुतकर्ता विपक्षीगण को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 03.03.14 विक्रय कर आधिपत्य सुपुर्द किया गया। जिस पर नियमानुसार विपक्षीगणों द्वारा आवासीय भवन का निर्माण किया गया जिसकी सूचना सक्षम प्राधिकारी को दे दी। इसके पश्चात प्रस्तुतकर्ता विपक्षीगण द्वारा उनके द्वारा क्रय

की गई भूमि में से कुछ हिस्सा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र श्री कल्याण सिंह कविया, श्री पराग कुलवाल एवं श्री प्रदीप खेतान को पांच पृथक-पृथक विक्रय पत्रों के जरिये दिनांक 25.02.17 को विक्रय कर दिया। विक्रय पत्रों के अन्तर्गत अब उक्त आवासीय सम्पत्ति में विपक्षी दिग्विजय सिंह, इन्दिरा, अनुराग कुलवाल प्रत्येक का 1/8 हिस्सा है। एवं अन्य प्रदीप खेतान, कल्याण सिंह कविया दोनो का 1/4, 1/4 हिस्सा है। इस प्रकार इस सम्पत्ति में तृतीय पक्ष का हित निहित है। मोगा द्वारा किया गया विक्रय पत्र विधि के किसी प्रावधान के विपरीत नहीं है। संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 11 के तहत भूमि हस्तान्तरित किये जाने का अधिकार है तथा नियम 12 के तहत संपरिवर्तन भूमि को राजस्व रेकार्ड से कम किये जाने का अधिकार है। नियम 11 के तहत ही भूमि का विक्रय किया गया है। जिसमें थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट हो चुका है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा भी यह मत व्यक्त किया गया है कि रेफरेन्स प्रार्थनापत्र एक वर्ष की अवधि के पश्चात प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है। जयसमन्द झील में ही बाबा मगरा नामक टापू पर जयसमन्द आईसलेण्ड रिसॉर्ट के नाम से होटल संचालित हो रहा है। उदयसागर में भी वर्धा ग्रुप का होटल संचालित हो रहा है। विपक्षीगणों द्वारा सम्पत्ति का उपयोग आवासीय प्रयोजन हेतु किया जा रहा है। इतना ही नहीं विपक्षी दिग्विजय सिंह एवं उसकी पत्नी द्वारा आवासीय उपयोग में लिए जा रहे भाग में पेईंग गेस्ट के आवास हेतु अनुमति विपक्षी दिग्विजय सिंह को दी गई है। जो अनुमति केवल आवासीय परिसर हेतु ही दी जाती है। जिनके विरुद्ध भी रेफरेन्स प्रार्थनापत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14 के विपरीत है। अतः प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स प्रार्थनापत्र में जो सहायता चाही गई है। वह सहायता प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। रेफरेन्स प्रार्थनापत्र तथा इस संबंध में जारी नोटिस ही विधि विपरीत होकर क्षेत्राधिकार से परे है। इस कारण रेफरेन्स प्रार्थनापत्र इसी स्टेज पर निरस्त किया जाना आवश्यक है।

विपक्षी सं. 1/1 से 1/9 द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि पूर्व में मोगा के विरुद्ध कोई प्रार्थनापत्र पेश किया गया था, जिसकी मृत्यु पर

नामकायमी का भी प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसे स्वीकार किया अथवा नहीं एवं रेफरेन्स किन आधारों पर प्रस्तुत किया गया है, यह भी स्पष्ट नहीं है। विपक्षीगण के पूर्वाधिकारी मोगा द्वारा अपने खाते की भूमि को आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तित करवायी, जिसे विपक्षी सं. 2 से 4 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 03.03.14 से विक्रय कर आधिपत्य सिपुर्द कर दिया गया जिनके द्वारा इस भूमि पर वर्ष 2014 में ही निर्माण प्रारम्भ कर दिया जो दो-ढाई साल में पूर्ण हो गया। निर्मित भवन का कुछ हिस्सा दो-तीन व्यक्तियों को विक्रय भी कर दिया गया। आवासीय रूपान्तरित भूमि का नामान्तरण भी खुलवाया गया। अभिलेख में भूमि रूपान्तरण का दाखिला भी अंकित हो गया। रूपान्तरित आदेश की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में रेफरेन्स प्रार्थनापत्र पोषणीय नहीं है। रूपान्तरित भूमि पर निर्मित मकान के कुछ कमरों में पेईंग गेस्ट चला रखा है। नियमों के अन्तर्गत ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो कि रूपान्तरण को निषेध करता है। इस कारण नामान्तरण किसी भी रूप में निष्प्रभावी नहीं है। रूपान्तरण नियम 2007 के नियमों के अन्तर्गत किया गया है, जिसमें रूपान्तरित की जाने वाली भूमि का स्पष्ट उल्लेख है। मोगा के पक्ष में रूपान्तरित भूमि पहाड़ी है। जयसमंद झील में कई गांव स्थित है, जिनमें सैकड़ों लोग निवास करते हैं और उनके खातेदारों की निजी कृषि भूमि व आवासीय भूमि है। इन गांवों में नावो से आया जाता है। भटवाडा गांव के समीप ही गांव बाबा का मंगरा झील में स्थित है जिसमें विगत कई वर्षों से एक भव्य होटल चल रहा है। ये गांव झील निर्माण के समय से ही स्थित है। इस क्षेत्र में कोई मास्टर प्लान नहीं है। नही झील संवर्द्धन के नियम है। बाबा का मंगरा व इसी गांव भटवाडा में राज्य सरकार ने अकृषि कार्य हेतु जमीने आवंटन की है। रेफरेन्स प्रार्थनापत्र अनुचित देरी से प्रस्तुत किया गया है, जो मयाद बाहर है। विपक्षी सं. 2 से 4 द्वारा आवासीय निर्माण में करोडो रुपये खर्च कर दिये गये हैं एवं निर्मित भवन का कुछ हिस्सा अन्य लोगों को विक्रय कर दिया गया है। सभी के अधिकार परिपक्व हो चुके हैं। अतः प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र खारीज फरमाया जावे।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स प्रार्थनापत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मौजा भटवाडा तहसील सराडा के खातेदार मोगा पिता कोदरा मीणा द्वारा दो अलग-अलग आदेशों से अपने खाते की कृषि भूमि आराजी नं. 9, 12, 14 किता 3 रकबा 0.36 हैक्टर को आवासीय संपरिवर्तन करा, उक्त संपरिवर्तित भूमि में से 0.3160 हैक्टर भूमि विपक्षी सं. 2, 3, 4 को जरिये विक्रय पत्र से विक्रय कर दी गई, जिसका इन्द्राज जरिये नामान्तकरण 28 दिनांक 20.08.14 से विपक्षी सं. 2, 3, 4 के नाम दर्ज हुई। उक्त भूमि विक्रय करने से संपरिवर्तन आदेशों की शर्तों का सरासर उल्लघन किया गया है। संपरिवर्तन आदेशों का उल्लघन किये जाने से आवासीय संपरिवर्तन से खोले गये नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14 एवं 27 दिनांक 28.02.14 काबिल निरस्त योग्य है। खातेदार मोगा द्वारा उक्त भूमि को विक्रय किये जाने से खोला गया नामान्तकरण सं. 28 दिनांक 20.08.14 भी निरस्त योग्य है। क्रेता विपक्षी सं. 2, 3, 4 द्वारा खरीदी गई उक्त आवासीय भूमि का उपयोग होटल के रूप में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किया जा रहा है। संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही वॉर्ड है और इन आदेशों से खोले गये नामान्तकरण भी स्वतः ही निष्प्रभावी है। आवासीय संपरिवर्तन के समय झील संवर्द्धन के नियमों का पालना भी नहीं किया गया। अतः कृपया रेफरेन्स प्रार्थनापत्र स्वीकार किया जाकर मौजा भटवाडा तहसील सराडा के नामान्तकरण सं. सं. 26 दिनांक 06.02.14, 27 दिनांक 28.02.14 एवं 28 दिनांक 20.08.14 को निरस्त करवाये जाने हेतु रेफरेन्स पेश करने की स्वीकृति प्रदान करें।

विपक्षी सं. 1/1 से 1/9 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिये गये जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि हमारे पूर्वाधिकारी श्री मोगा की मृत्यु बाद नामकायमी का जो प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया है, वह स्वीकार भी किया अथवा नहीं। विपक्षीगणों के पूर्वाधिकारी जो कि अपने खातेदारी हक की भूमि पर वर्षों से काश्त करते चले आ रहे थे जिसका आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तन करवायी। जिसे बाद में नियमों के अनुसार विपक्षी सं. 2 से 4 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से विक्रय कर आधिपत्य सिपुर्द कर दिया। विपक्षी सं.

2 से 4 द्वारा इस क्रय भूमि पर आवासीय भवन का निर्माण करवाया गया। जिस पर करोड़ों रुपये खर्च किये। निर्मित भवन में से कुछ हिस्सा दो-तीन व्यक्तियों को दो तीन साल पहले विक्रय कर दिया, जिस पर क्रेता निवास भी कर रहे हैं। रूपान्तरित भूमि का मूल खातेदार मोगा के नाम आवासीय रूपान्तरण का नामान्तकरण भी खोला गया। भूमि रूपान्तरण के बाद किसी भी शर्त की कोई अवहेलना नहीं की गई, नाही किसी रूपान्तरण आदेश की अवहेलना हुई। रूपान्तरण आदेश में रूपान्तरित भूमि भू-स्वामी द्वारा विक्रय कर सकता है। उन्हीं नियमों के तहत भूमि को विक्रय की गई। विक्रय किये जाने में भी किन्हीं आदेशों का उल्लंघन नहीं किया गया। क्रेता द्वारा क्रय भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नहीं किया जा रहा है। इस पर बने निर्माण में कुछ कमरों में पेईंग-गेस्ट चला रखा है जिसकी स्वीकृति नियमानुसार ले रखी है। ग्राम भटवाडा के पास में एक बाबा का मगरा भी राजस्व ग्राम है, जहां पहले से ही एक भव्य होटल चल रहा है। इस क्षेत्र में कोई मास्टर प्लान नहीं है। न ही झील संवर्धन के नियम है। बाबा मगरा व इस गांव भटवाडा में राज्य सरकार ने ही अकृषि कार्य हेतु जमीने आवंटन की है। प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र मयाद बाहर भी है एवं प्रार्थनापत्र पोषणीय नहीं होने से निरस्त फरमाया जाये।

विद्ववान अधिवक्ता विपक्षी सं. 2 से 4 द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि रेफरेन्स प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 6 नियम 17 व धारा 22 नियम 3 ही प्रस्तुत किये गये हैं जो किन अभिकथनों को संशोधित करने के लिए प्रस्तुत किये गये हैं यह स्पष्ट नहीं होता है। प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र अधिनियम की परिधि से बाहर होने के कारण बिना क्षेत्राधिकार के है। नामान्तकरण सं. 26, 27 सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश की पालना में खोले गये हैं इस कारण धारा 82 भू राजस्व अधिनियम ऐसे मामलो में लागू नहीं होती है। विपक्षीगण द्वारा जरिये विक्रय पत्र दिनांक 03.03.14 भूमि क्रय की गई उस दिन यह भूमि आबादी जमीन थी जो कि विधि अनुसार सक्षम अधिकारी द्वारा रूपान्तरित की गई थी। प्रस्तुत रेफरेन्स को प्रस्तुत करने हेतु जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा निर्देश दिये गये जिस पर उन्हें सुनवाई की अधिकारिता नहीं है।

प्रस्तुत प्रार्थनापत्र में मोगा द्वारा सम्परिवर्तन शर्तों का उल्लंघन किया जाना बताया जाकर संपरिवर्तन आदेश को स्वतः ही वोर्ड होकर निष्प्रभावी होने का कथन किया गया है जिस पर नामान्तकरण सं. 26, 27 एवं 28 को निरस्त करने हेतु रेफरेन्स की स्वीकृति चाही है, परन्तु मोगा द्वारा सम्परिवर्तन शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है। इस कारण रेफरेन्स प्रार्थनापत्र को खारीज किया जाना आवश्यक है। मूल खातेदार मोगा द्वारा विपक्षी सं. 2 से 4 को भूमि का नियमानुसार विक्रय किया गया जिसका उसे अधिकार भी था। विपक्षीगणों द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय निर्माण विधिवत स्वीकृति प्राप्त कर किया गया एवं आवासीय उपयोग प्रारम्भ कर दिया गया। उक्त क्रय भूमि में से कुछ हिस्सा अन्य लोगों को भी विक्रय कर दिया गया। सम्परिवर्तन नियमों के नियम 11 के अन्तर्गत संपरिवर्तन भूमि को हस्तान्तरित किये जाने का अधिकार है एवं नियम 12 के अन्तर्गत राजस्व रेकार्ड में सम्परिवर्तन आदेश के बाद खातेदारी भूमि से क्षेत्र को कम करने का इन्द्राज किया जाना आवश्यक है। उन्ही आदेश के तहत नामान्तकरण स्वीकृत हुए है। विपक्षी सं. 2 से 4 द्वारा चार-पांच करोड रूपये व्यय कर आवासीय निर्माण पूरा किया गया। आवासीय प्रयोजन हेतु विद्युत कनेक्शन लिया गया, जिसकी जानकारी संबंधित अधिकारी को प्रारम्भ से ही है। प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र पांच वर्ष से अधिक समय की औचित्यहीन/अनुचित /अयुक्तियुक्त विलम्ब के बाद प्रस्तुत किया गया है जबकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी यह मत व्यक्त किया गया है कि रेफरेन्स प्रार्थनापत्र एक वर्ष की अवधि के पश्चात प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है। प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र भेदभावपूर्ण है। जयसमंद झील में बाबा मगरा टापू पर जयसमंद आईसलेण्ड रिसोर्ट के नाम से एक बहुत बड़ा होटल संचालित हो रहा है। उदय सागर झील में भी वर्धा ग्रुप को होटल संचालन की अनुमति उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गई है। विपक्षीगण द्वारा सम्पत्ति का उपयोग आवासीय प्रयोजन हेतु ही किया जा रहा है। इतना ही नहीं विपक्षी दिग्विजय सिंह एवं उसकी पत्नी द्वारा आवासीय उपयोग में लिए जा रहे भाग में पेईंग गेस्ट के आवास हेतु अनुमति विपक्षी दिग्विजय सिंह को दी गई है जो अनुमति केवल आवासीय परिसर हेतु

ही दी जाती है। अतः प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थनापत्र तथा इस संबंध में जारी नोटिस ही विधि विपरीत होकर क्षेत्राधिकार से परे है। इस कारण रेफरेन्स प्रार्थनापत्र इसी स्टेज पर खारीज किया जाना आवश्यक है। अपने कथनों की ताईद में 2018(1)DNJ(RAJ.)Page 29, 2005(1)DNJ(RAJ.)Page 539, A.I.R.2004S.C. Page 4918, A.I.R. 1996 Raj. Page 154 (DB), A.I.R.1969 S.C. Page 1297 के दृष्टांत प्रस्तुत किये गये।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। विद्वान अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट द्वारा प्रस्तुत दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण तहसीलदार सराडा द्वारा मौजा भटवाडा तहसील सराडा के नामान्तकरण सं. 26, दिनांक 06.02.14, 27 दिनांक 28.02.14 एवं 28 दिनांक 20.08.14 को निरस्त कराये जाने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किये जाने की स्वीकृति तहसीलदार सराडा द्वारा चाही जा रही है।

नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14 व 27 दिनांक 28.02.14 जो कि खातेदार मोगा पिता कोदरा मीणा निवासी भटवाडा तहसील सराडा द्वारा अपनी खाते की भूमि को दो विभिन्न आदेशों से आवासीय संपरिवर्तित करा, सह परिवर्तित भूमि को पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर विपक्षी सं. 2, 3, 4 क्रमशः दिग्विजय सिंह, श्रीमती इन्द्रा, श्री अनुराग कुलवाल निवासीयान जयपुर को विक्रय कर दी गयी। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण सं. 28 दिनांक 20.08.14 फैसल हुआ है।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी द्वारा जितने भी दृष्टांत वक्त बहस प्रस्तुत किये गये हैं, वे सारे आवासीय भूमि का उपयोग, पेईंग गेस्ट हाउस के रूप में किये जा सकते हैं, के रूप में प्रस्तुत किये गये हैं। जिसके संबंध में पेईंग गेस्ट हाउस हेतु जारी स्वीकृति का भी उल्लेख किया गया है। उपनिदेशक, क्षेत्रीय पर्यटन विभाग, उदयपुर से पेईंग गेस्ट हाउस की स्वीकृति लेना भी बताया गया है।

बहस पर मनन करने के उपरान्त न्यायालय का मत है कि राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिर्तन)नियम, 2007 के नियमों के तहत आवासीय संपरिवर्तित भूमि का

उपयोग अन्य किसी सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के बिना अन्य किसी प्रयोजन हेतु उपयोग में नहीं ली जा सकती है, जब कि मूल खातेदार मोगा पिता कोदरा मीणा संपरिवर्तित आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि को विपक्षी सं. 2, 3, 4 को विक्रय कर दी गई, जिनके द्वारा इस भूमि पर निर्माण कर निर्मित भवन का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किया जाकर पेईंग गेस्ट के रूप में लिया जा रहा है। राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन)नियम, 2007 के नियम 2 (ख) में अतिथि गृह को भी वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए उपयोग में सम्मिलित बताया है।

जहां तक पर्यटन विभाग से पेईंग गेस्ट हाउस की स्वीकृति आवासीय संपरिवर्तित भूमि पर बने भवन पर स्वीकृति प्रदान की गई है, यह नियम पर्यटन विभाग के हो सकते हैं, परन्तु राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन)नियम, 2007 के नियमों के तहत ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि बिना किसी स्वीकृति के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ में ली जा सके। जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय के प्रकरण *Municipal Corporation Of Greater Bombay vs Mafatlal Industries And others AIR 1996 Page 1541* व *N.D.M.C. vs Sohanlal Sachdev (Dead) RLW 2000 (2)SC Page 235* में भी उल्लेख किया गया है कि पेईंग गेस्ट हाउस को व्यवसायिक ईकाई मानी गयी है। ऐसी स्थिति में वर्तमान नामान्तकरण सं. 26, 27 से रूपान्तरित हुई है, जिसका उपयोग बिना किसी सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा है, जो रूपान्तरण शर्तों का उल्लंघन है।

वर्तमान में प्रचलित राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियमों में ऐसी भूमियों का संपरिवर्तन आदेश प्रत्यावृत्त किया जाकर भूमि को बिलानाम सरकार दर्ज किये जाने संबंधी स्पष्ट आदेश नहीं होने से एवं मामला गैर न्यायिक प्रकृति का होने से मामला राजस्व मण्डल को रेफर नहीं किया जाकर राजस्व विभाग को रेफरेन्स किया जाना विधिनुकूल प्रतीत होता है।

अतः तहसीलदार सराडा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर तहसीलदार सराडा को निर्देशित किया जाता है कि समुचित अभिलेख सहित तहसील सराडा के ग्राम भटवाडा की आराजी सख्या 9 रकबा 0.17 में से 0.10 हे. एवं आराजी सं. 14 रकबा 0.11 है. में से 0.01 व खसरा सं. 12 रकबा 0.08 हे0 कुल कित्ता 3 रकबा 0.3600 हे0 भूमि के संबंध में नामान्तकरण सं. 26 दिनांक 06.02.14, नामा.सं. 27 दिनांक 28.02.14 व नामा.सं. 28 दिनांक 20.08.14 का रेफरेन्स प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर को प्रस्तुत करें।

निर्णय की प्रति तहसीलदार सराडा को पालनार्थ प्रेषित हो।

प्रकरण फ़ैसल शुमार हो।

(आनन्दी)
जिला कलक्टर
उदयपुर

