

न्यायालय जिला कलेक्टर सीकर
पीठासीन अधिकारी मुकुल शर्मा, आई.ए.एस.

पत्रावली संख्या: 28 / 2024 / अपील

गणपतसिंह पुत्र सुखाराम, जाति जाट, निवासी ग्राम देवास,
तहसील रामगढ़ शेखावाटी, जिला सीकर (राज.)

—अपीलांत

बनाम

आयुक्त नगरपरिषद, फतेहपुर

—प्रत्यर्थी

उपस्थित:—

1. श्री दीनानाथ शर्मा, अधिवक्ता अपीलांत की ओर से।
2. मो. आरिफ खोकर, अधिवक्ता रेसपो. की ओर से।

अपील विरुद्ध आयुक्त नगर परिषद फतेहपुर बाबत डिमाण्ड नोटिस आदेश

निर्णय

दिनांक: 08.04.2025



1. अपीलांत गणपतसिंह की ओर से यह अपील वकील श्री दीनानाथ शर्मा द्वारा आयुक्त नगर परिषद फतेहपुर के डिमांड नोटिस आदेश क्रमांक: नपफ/2024-25/5683 दिनांकित 28.08.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से हैं:—


- (1) अपीलार्थी के खातेदारी, कब्जे की कृषि भूमि खसरा नम्बर 246/1 वाके ग्राम देवास में से 1575 वर्ग मीटर भूमि का पेट्रोल पम्प वास्ते व्यवसायिक भू-रूपान्तरण पट्टा जारी करने हेतु ऑनलाईन प्रार्थना-पत्र अधीनस्थ आयुक्त परिषद, फतेहपुर में प्रस्तुत किया गया। उक्त आवेदन का निस्तारण अधिकतम 45 दिवस में किया जाना चाहिए था। किन्तु अधीनस्थ नगरपरिषद, फतेहपुर के आयुक्त ने दिनांक 29.07.2024 को भू-रूपान्तरण

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

आदेश निकाला एवं भू-रूपान्तरण राशि का डिमाण्ड नोटिस जारी किया जिसमें नियमन राशि, लीज फ्री होल्ड राशि, विकास शुल्क बी एस यूपी शुल्क पट्टा हेतु आरक्षित दर मिलाकर कुल राशि 24,77,322.50 रुपये जमा करवाने का आदेश दिया।

- (2) अपीलार्थी की जमीन फतेहपुर के पैराफेरी बेल्ट में स्थित है जबकि प्रीमियम राशि नगरीय क्षेत्र की लगाई गयी है। भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए में नगरीय क्षेत्र, शहरीकरण क्षेत्र और पैराफेरी बेल्ट तीनों को अलग अलग डिफाइन किया गया है और फतेहपुर के मास्टर प्लान में भी तीनों को अलग अलग दर्शाया गया है।
- (3) अपीलार्थी से जमीन का दस साल का किराया एक मुस्त चार्ज किया गया है जबकि जमीन अपीलार्थी की खुद की खातेदारी की है। नगर परिषद ने अपीलार्थी से न तो जमीन का अधिग्रहण किया है और न ही जमीन का कोई मुआवजा दिया है। खुद की जमीन का खुद से ही किराया कैसे लिया जा रहा है। अपीलार्थी से विकास शुल्क के लिए 300 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से चार्ज किया गया है जिसका नियमों में कोई प्रावधान नहीं है। एकल पट्टे हेतु आरक्षित दर के लिए 1,10,250 रुपये की राशि लगाई गयी है। इसका पेट्रोल पम्प से कोई लेना देना नहीं है। यह राशि सामूहिक भवनों/प्लाटों का एकल पट्टा लेने पर 5 प्रतिशत जमीन सार्वजनिक उपयोग के लिए न छोड़े जाने की एवज में देय है।
- (4) नेशनल हाईवे के विस्तार के लिए इसी खसरा नम्बर 246/1 में से जमीन का अधिग्रहण किया गया था जिसका मुआवजा 111 रु प्रति वर्ग मीटर की दर से दिया गया था। डिमाण्ड नोटिस की राशि में रजिस्ट्री चार्ज जोड़ने के बाद कुल कनवर्जन चार्ज लगभग 1750 रु प्रति वर्ग मीटर जायेगा जो कि प्राकृतिक न्याय के किसी भी पैमाने पर न्यायसंगत व उचित नहीं ठहराया जा सकता। जमीन का मुआवजा देते समय यह जमीन ग्रामीण क्षेत्र की मानी गयी है और कनवर्जन के समय नगरीय क्षेत्र की। ग्रामीण क्षेत्र में कनवर्जन चार्ज मात्र 10 रु प्रति वर्ग मीटर है जबकि नगरीय क्षेत्र में 1750




(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

रु प्रति वर्ग मीटर है, जबकि यहां नगर परिषद की कोई सुविधा मौजूद नहीं है। महज नक्शे में लकीर खींचकर पैराफेरी बैल्ट बना दिया गया है। पैराफेरी बैल्ट की दरें सरकार द्वारा दिनांक 13 सितंबर 2000 के आदेश से 20 रु प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की गयी थी जिन्हें दिनांक 10 अक्टूबर 2000 के परिपत्र में संशोधित करते हुए नेशनल हाईवे की जमीन पर 90 रु प्रति वर्ग मीटर कर दिया गया है। रेवेन्यू बोर्ड के निर्णय और तत्संबंध में राजस्थान सरकार का स्पष्ट आदेश है कि कनवर्जन योग्य जमीन और नेशनल हाईवे के बीच 10 मीटर जमीन का समर्पण खातेदार से नहीं करवाया जायेगा बावजूद इसके 10 मीटर जमीन का समर्पण करवाया गया है।



(5) अपीलार्थी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय खण्ड पीठ जयपुर में उक्त डिमाण्ड नोटिस के विरुद्ध याचिका प्रस्तुत की गयी थी जिस पर माननीय न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 16548/2024 में आदेश दिनांक 01.10.2024 को पारित कर अपीलांत को सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये हैं जिसकी पालना में यह अपील प्रस्तुत की गयी है।

(6) अतः अपील स्वीकार फरमायी जाकर नगर परिषद, फतेहपुर जिला सीकर द्वारा डिमाण्ड नोटिस संख्या नपफ/ 2024-25/5683 दिनांकित 28.08.2024 में वर्णित राशि को नियमानुसार संशोधित कर वांछित पट्टे के संबंध में डिमाण्ड राशि जमा कर पट्टा दिलवाये जाने का आदेश फरमाया जावे।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो. को जरिए नोटिस तलब किया गया।

3. रेस्पो. की ओर से अधिवक्ता मो. आरिफ खोकर उपस्थित हुए एवं जवाब पेश किया। रेस्पो. की ओर से प्रस्तुत जवाब के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से हैं:-

(1) नगर परिषद फतेहपुर द्वारा डिमाण्ड नोटिस पूर्णतया सही रूप से जारी किया गया है। जमीन अधिग्रहण के लिए दी जाने वाली मुआवजा राशि की तुलना पट्टा जारी करने हेतु ली जाने वाली राशि से करना सर्वथा

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

अनुचित है। पट्टा जारी करने हेतु कनवर्जन राशि राजस्थान सरकार द्वारा जारी नियमों के मुताबिक ही दी जाने योग्य है। जमीन कनवर्जन व अधिग्रहण के नियम अलग अलग हैं। प्रकरण मुआवजे से सम्बन्धित नहीं है। इस कारण मुआवजे से सम्बन्धित तर्क पोषणीय नहीं है। ग्रामीण क्षेत्र में कनवर्जन हेतु राशि शहरी क्षेत्र में लागू नहीं होती है। पैराफेरी बेल्ट में लगने वाली दरों की गणना अपीलार्थी द्वारा अपने गणीतीय तर्क मुताबिक की गई है, जबकि नगर परिषद् द्वारा जो गणना की गई है वो राज्य सरकार द्वारा जारी सर्कुलर मुताबिक की गई है। इस कारण अपीलार्थी के तर्क पोषणीय नहीं हैं।

(2) राज्य सरकार द्वारा कनवर्जन हेतु जारी गाईडलाईन के मुताबिक खातेदार द्वारा जमीन समर्पण करने पर ही कनवर्जन किया जा सकता है। डिमाण्ड नोटिस कानून सम्मत व नियमानुसार जारी किया गया है। यु.जी.सी. चार्ज की गणना राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प/2(7) नविवि/नियम/2018 दिनांकित 18.07.2018 के मुताबिक की गई हैं।

(3) जिला कलेक्टर सीकर के पत्र क्रमांक राजस्व/2524/820 दिनांक 22.10.2024 के संदर्भ में नगर परिषद् फतेहपुर के द्वारा उक्त अपील में उठाये गये समस्त तथ्यों का विस्तृत जवाब उपखण्ड अधिकारी फतेहपुर के समक्ष दिनांक 26.11.2024 पत्र क्रमांक 2024-25/745 के द्वारा दिया जा चुका है, जिसकी प्रति सलंगन है।

(4) नगर परिषद् द्वारा अपीलार्थी को खसरा नं. 246/01 की वाणिज्यिक पट्टे की राशि जमा करवाने बाबत डिमाण्ड नोटिस क्रमांक न.प. फ/2024-25/5683 दिनांकित 28.10.2024 दिया गया था, जो राज्य सरकार के आदेश व नियमानुसार ही दिया गया था।

I. डिमाण्ड नोटिस की मद सं. 1 व 2 नियमन राशि व लीज फ्री होल्ड राशि राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प. 3(50) नविवि/03/2012 जयपुर, दिनांक 13.02.2020 को जारी अधिसूचना की मद सं. 2 में किस प्रकार नियमन राशि वसूल की




(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

जायेगी का अंकन किया गया है तथा इसी अधिसूचना के अन्तर्गत पेज नं. 2 के पेरा नं. 1 में अंकित किया है। उक्त वर्णित दरें दिनांक 31.03.2021 तक प्रभावी रहेंगी, तत्पश्चात प्रति वर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को गत वर्ष की दरों में 7.5 प्रतिशत वृद्धि करते हुये (10 रुपये के अगले गणाक तक) उस वर्ष के लिए प्रचलित दरे मानी जायेगी। पेरा नं. 2 में यह अंकित किया है कि आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कॉर्नर भूखण्ड होने पर निर्धारित प्रीमियम दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि कर गणना की जायेगी।

II. डिमाण्ड नोटिस की मद सं. 3 विकास शुल्क की राशि राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के कमांक प/2(7) नविवि/नियम/2018 दिनांकित 18.07.2018 परिपत्र के पेरा नं. 5 में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क एवं तत्धीन बनाये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजक के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के अन्तर्गत कार्यवाही/प्रक्रिया बाबत अंकित किया गया है। तथा इसी पत्र के पेरा नं. 5 की मद सं. (III) में अंकित हैं कि 2001 की 1 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए रुपये 150/- प्रति व.मी. तथा इसी पत्र के पेरा नं. 5.3 की मद सं. (IV) में अंकित वाणिज्यिक भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आवासीय दर का दोगुना लिया जायेगा। तथा पेरा नं. 5.5 व पेरा नं. 5.6 में भी स्पष्ट किया गया है।

III. डिमाण्ड नोटिस की मद सं. 4 में बी. एस.यु.पी शुल्क Government of Rajasthan Urban Development Housing & Local Self Govt. Rajasthan Jaipur के S.No 2(18) UDH/5/09 जयपुर दिनांक 19.05. 2010 के Office Order की मद संख्या b. Rs. 25/- per sqm for getting permission of any land use change. व इसी प्रकार Government of Rajasthan Urban Development & Housing Department S.no 2(18)UDD/5/2009 Part VIII जयपुर दिनांक 20. 06.2018 के Office Order की मद संख्या A के पैरा नम्बर 2 में अंकित For Commercial Building:- Rs. 25/- per sq. mt. on


(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

account of approval of building plan (where proposed building height is 15 mt. & above

- IV. डिमाण्ड नोटिस की मद सं. 5 में एकल पटटे हेतु आरक्षित दर अनुसार राशि राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प3(77)नविवि/3/2010 पार्ट VI जयपुर दिनांकित 05.05.2016 के आदेश में एकल पटटों के प्रकरणों में 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि नियमानुसार लिये जाने का प्रावधान किया गया था। नगर परिषद् द्वारा अपीलार्थी को वाणिज्यिक पटटे की राशि जमा करवाने बाबत डिमाण्ड नोटीस क्रमांक न.प.फ 2024-25/5683 दिनांकित 28.10.2024 को जमा करवाने हेतु दिया गया था वो विधि सम्मत व राज्य सरकार के आदेशानुसार दिये गये थे।



- (5) अतः जवाब प्रस्तुत कर निवेदन हैं कि अपीलार्थी की अपील सारहीन व विधि विरुद्ध होने से खारिज फरमाने कि कृपा करें।

4. हमने उभयपक्ष की बहस सुनी। दौराने बहस अपीलांट के अधिवक्ता ने अपील में दर्ज तथ्यों के अनुरूप तथा रेस्पों. के अधिवक्ता ने जवाब में दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन किये हैं।

5. हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली एवं उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध विविध आवेदनों, जवाब आवेदन एवं बहस तथा अन्य दस्तावेजात से निम्न तथ्य उद्धृत होते हैं।

- (1) अपीलांट ने कृषि भूमि खसरा नम्बर 246/1 वाके ग्राम देवास में से 1575 वर्गमीटर भूमि का व्यावसायिक रूपान्तरण करवाने के लिए एक आवेदन नगर परिषद फतेहपुर में प्रस्तुत किया, जिस पर नगर परिषद फतेहपुर ने अपीलांट के नाम व्यावसायिक संपरिवर्तन की राशि जमा करवाने के लिए एक डिमाण्ड नोटिस दिनांक 28.08.2024 को जारी किया गया। उक्त डिमाण्ड नोटिस के विरुद्ध अपीलांट ने अपील इस न्यायालय में पेश की है। अपीलांट ने अपनी अपील में नगर परिषद द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस में गणना की गई राशि


(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

यथा नियमन राशि, लीज फ्री होल्ड राशि, विकास शुल्क, BSUP शुल्क एवं एकल पट्टे हेतु आरक्षित दर अनुसार राशि की गणना को नियम विरुद्ध बताया है। जबकि रेस्पों. द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों एवं परिपत्रों में अंकित दिशा निर्देशों की पालना करते हुए नियमानुसार गणना की गई है।

- (2) अपीलांट ने अपनी अपील में निवेदन किया है कि, नेशनल हाईवे के विस्तार के लिए इसी खसरा नम्बर 246/1 में से जमीन का अधिग्रहण किया गया था उस समय जमीन का मुआवजा देते समय यह जमीन ग्रामीण क्षेत्र की मानी गयी है और कनवर्जन के समय नगरीय क्षेत्र की। रेस्पों. द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज से स्पष्ट है कि, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक: प.10(52)नविवि/3/2011, जयपुर दिनांक: 23.09.2011 के द्वारा ग्राम देवास को फतेहपुर के नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के आदेश दिये गये हैं। जमीन कनवर्जन व अधिग्रहण के नियम अलग अलग है। यह प्रकरण मुआवजे से सम्बन्धित नहीं है। इस कारण मुआवजे से सम्बन्धित तर्क पोषणीय नहीं है। अधिग्रहण की गई भूमि की मुआवजा राशि का इस प्रकरण से कोई सम्बन्ध नहीं है।
- (3) अपीलांट ने कथन किया है कि, रेवेन्यू बोर्ड के निर्णय और तत्संबन्ध में राजस्थान सरकार का स्पष्ट आदेश है कि कनवर्जन योग्य जमीन और नेशनल हाईवे के बीच 10 मीटर जमीन का समर्पण खातेदार से नहीं करवाया जायेगा बावजूद इसके 10 मीटर जमीन का समर्पण करवाया गया है। परन्तु उक्त कथनों के समर्थन में कोई दस्तावेज इस न्यायालय में पेश नहीं किये हैं। राज्य सरकार द्वारा कनवर्जन हेतु जारी गाईडलाइन के मुताबिक खातेदार द्वारा जमीन समर्पण करने पर ही कनवर्जन किया जा सकता है। मात्र कथनों के आधार पर अपीलांट के कथनों की सत्यता साबित नहीं की जा सकती है।
- (4) रेस्पों.की ओर से प्रस्तुत जवाब में डिमाण्ड नोटिस में अंकित गणना की गई राशि का नियमानुसार विवरण अंकित किया है जिसके विरुद्ध अपीलांट द्वारा कोई भी ठोस साक्ष्य दस्तावेज इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। रेस्पों. द्वारा प्रस्तुत जवाब से यह स्पष्ट है कि डिमाण्ड नोटिस में की गई गणना राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों एवं परिपत्रों में



(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

अंकित दिशा निर्देशों की पालना करते हुए नियमानुसार की गई है। बिना किसी ठोस दस्तावेजी साक्ष्य के उक्त गणना को नियम विरुद्ध ठहराया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. उक्त विवेचन से यह स्पष्ट हैं कि रेस्पों. द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों एवं परिपत्रों में अंकित दिशा निर्देशों की पालना करते हुए नियमानुसार गणना की गई है। अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील के समर्थन में ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है जिससे कि रेस्पों. द्वारा डिमाण्ड नोटिस में गणना कर अंकित की गई राशि को विधि विरुद्ध अथवा नियमों से परे समझा जावे।
7. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त **खारिज** की जाती है।
8. निर्णय आज दिनांक 08.04.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर
जिला कलेक्टर, सीकर