न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः प्रज्ञा केवलरमानी, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 128 / 2020 अपील (GCMS 2020/00133)
पंजीयन दिनांक– 24 / 01 / 2020
निर्णय दिनांक– 29 / 09 / 2025

श्रीमती लता पत्नि महेन्द्र कुमार गोरानिया, निवासी झाड़ोल, तहसील झाडोल, उदयपुर

–अपीलांट

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार–झाडोल, जिला उदयपुर

–रेस्पोडेंट

उपस्थितिः–

1. श्री सम्पत लाल बोहरा – अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री मुरलीधर पालीवाल – राजकीय अभिभाषक

अपील अन्तर्गत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय अति. जिला कलेक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 09 / 2019 दिनांक 20.12.2019

<u>निर्णय</u>

दिनांक 29 / 09 / 2025

न्यायालय संभागीय आयुक्त ★ उदयपुर ★

अपीलांट द्वारा यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत अति. जिला कलेक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 09 / 2019 निर्णय दिनांक 20.12.2019 के विरूद्ध पेश की गयी।

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि मौजा पालियाखेड़ा, तहसील झाडोल की आराजी नम्बर 932 / 170 रकबा 0.0400 है. का दिनांक 05.09.2011 को तहसीलदार, झाडोल ने आवासीय रूपान्तरण के आदेश दिये। इस आदेश को तहसीलदार ने बाद सुनवाई दिनांक 24.07.2019 को प्रत्याहृत कर लिया। इस आदेश के विरूद्ध अपीलांट ने न्यायालय अति. जिला कलेक्टर, उदयपुर में प्रथम अपील प्रस्तुत

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

की जो दिनांक 20.12.2019 को खारिज की गई। इस आदेश से व्यथित होकर अपीलांट ने यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश की है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। हमने दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों की बहस सुनी। अपीलांट द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गई।

विद्वान वकील अपीलांट ने बताया कि रूपान्तरण भूमि का 5 वर्ष के भीतर आवासीय उपयोग कर लिया गया था। तहसीलदार ने कोई विधिवत कार्यवाही नहीं की जिस दिन नोटिस का जवाब दिया उसी दिन निर्णय कर दिया। साक्ष्य सबूत के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई। तहसीलदार ने रूपान्तरण आदेश यह कह कर खारिज कर दिया कि अपीलांट ने भूमि अवाप्ति का अधिक मुआवजा प्राप्त करने के लिए रूपान्तरण करवाया है जबकि अपीलांट को अवाप्ति की कोई जानकारी नहीं थी। भूमि अवाप्त होकर एवार्ड जारी होने के बाद तहसीलदार द्वारा दिया गया आदेश बिना अधिकार के होकर वोईड है। अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में तहसीलदार को रिव्यू करने का अधिकार नहीं है। दीवानी या राजस्व न्यायालय को भी अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में कोई कार्यवाही करने का अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने केवल मात्र अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 को आधार बनाकर निर्णय दिया है जिसमें रोड़ मंत्रालय द्वारा नेशनल हाईवे प्राधिकरण को भूमि हस्तान्तरण के बारे में लिखा गया है जिससे अपीलांट के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है।

यह भी बताया कि मौके पर अपीलांट की बाउण्ड्रीवाल, आवास तथा स्विमिंग पूल बना हुआ है परन्तु पटवारी द्वारा गलत रिपोर्ट दी गई कि मौके पर कोई निर्माण नहीं है। सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय के पत्र दिनांक 17.08.2012 जिसमें तहसीलदार झाडोल को राजस्व ग्रामों की सूची तथा नक्शे सत्यापित करने हेतु लिखा गया था इसके बाद अपीलांट की भूमि रूपांतरित की गई है। यदि भूमि

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

अवाप्ति में होती तो रूपान्तरण नहीं किया जाता। प्रथम ड्राफ्ट प्रपोजल में अपीलांट की भूमि के आराजी नम्बर नहीं थे फिर भी अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 के आधार पर निर्णय दिया जो काबिल निरस्ती है। अपने कथन की पुष्टि में एआईआर 1995 एससी पृष्ठ 455, आरआरडी 1998 पृष्ठ 424, आरआरटी 2005(1) पृष्ठ 545, आरआरटी 2003(1) पृष्ठ 79, एआइआर 1993 एससी पृष्ठ 2517, आरआरटी 2022 (3) पृष्ठ 757, एआइआर 1955 एससी पृष्ठ 1955, एआइआर 1996 एससी पृष्ठ 123, आरआरटी 2802(1) पृष्ठ 327 प्रस्तुत करते हुए अन्त में अपील स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

विद्वान राजकीय अधिवक्ता का कहना है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58–ई की घोषणा रूपान्तरण से पूर्व हो चुकी थी। दिनांक 14.11.2011 को सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना का प्रकाशन हुआ। प्रस्तावित अधिसूचना मय सड़क नक्शा सत्यापन हेतु तहसीलदार को भेजा गया, जिसकी पालना में मौके पर जाने पर अवाप्ति के संबंध में लोगों को जानकारी होना स्वाभाविक है। अतः जानबूझकर अधिक मुआवजा प्राप्त करने की नीयत से रूपान्तरण करवाया गया। मौके पर कोई निर्माण नहीं है। रूपान्तरण आदेश की शर्तों की पालना नहीं करने से तहसीलदार का आदेश सही है, जिससे अपील खारिज करने हेतु निवेदन किया गया।

हमने विद्वान वकीलों की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। विवादित भूमि का आवासीय रूपान्तरण आदेश दिनांक 05.09.2011 को तहसीलदार ने जारी किया। इस आदेश में शर्त संख्या 2 में स्पष्ट लिखा है कि "यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की तारीख के 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए इस भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो उक्त अनुमति प्रत्याहृत हो जायेगी और आवेदक द्वारा जमा कराई गई प्रीमियम राशि समपहृत (जब्त) हो जायेगी।" तत्पश्चात भूमि के उपयोग की अवधि 2 वर्ष से बढाकर 5 वर्ष राज्य सरकार द्वारा की गई। इससे यह स्पष्ट है कि अपीलांट को रूपांतरित भूमि का

न्यायालय संभागीय आयुक्त
उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

आवासीय उपयोग निर्धारित 5 वर्ष की अवधि भीतर करना था। विद्वान वकील अपीलांट ने अपनी लिखित बहस में बताया कि निर्धारित अवधि में भूमि का आवासीय उपयोग कर लिया गया था। मौके पर बाउण्ड्रीवाल, आवास तथा स्विमिंग पूल का निर्माण किया हुआ है परन्तु तहसीलदार द्वारा रूपान्तरण शर्तों की पालना नहीं करने पर रूपान्तरण आदेश प्रत्याहृत करने का नोटिस अपीलांट को जारी किया गया जिसका जवाब अपीलांट ने दिनांक 23.07.2019 को पेश किया जिसमें निर्माण कार्य किया जाना बताया गया परन्तु पटवारी द्वारा बनाई गई मौके की रिपोर्ट दिनांक 04.04.2019 में बताया गया कि अपीलांट ने रूपान्तरित भूमि के दक्षिणी सीमा पर चार दीवारी तथा खातेदार द्वारा मार्ग हेतु राज्य सरकार के पक्ष में समर्पित भूमि जो कि बिलानाम है, उस पर चार दीवारी व एक कमरे का निर्माण किया हुआ है जो खाली होकर रूपान्तरित भूमि में नहीं है।

अपीलांट का कथन है कि तहसीलदार द्वारा अपने आदेश को रिव्यू किया है जिसका उन्हें अधिकार नहीं है। तहसीलदार के आदेश दिनांक 24.07.2019 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि आदेश को रिव्यू नहीं किया गया है अपितु आदेश को निर्धारित शर्तों के उल्लंघन के चलते प्रत्याहृत किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में संपरिवर्तन कार्यवाही को संपूरित किए जाने से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु विस्तारीकरण बाबत अधिसूचित भूमि के संदर्भ में राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के नियम–4 में संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं किए जाने संबंधी भूमियों का संज्ञान नहीं लिया जाकर तहसीलदार द्वारा नियमों का उल्लंघन किए जाने से रूपान्तरण प्रथम दृष्ट्या निरस्तनीय होने से भी पुनरावलोकन द्वारा रूपान्तरण आदेश की निरस्तगी उचित है। प्रारम्भिक रूप से अपीलांट द्वारा रूपान्तरण की कार्यवाही अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से किया जाना ज़ाहिर है, किन्तु भूमि अवाप्ति एवं मुआवजे से संबंधित सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं है। प्रकरण में रूपान्तरण आदेश

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

की शर्त के अनुसार अपीलांट को निर्धारित 5 वर्ष की अवधि में भूमि का आवासीय उपयोग किया जाना था और अपीलांट ने शर्त की पालना नहीं की। यह तथ्य पटवारी की रिपोर्ट से स्पष्ट है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा अपीलांट की रूपान्तरित की गई भूमि के आदेश को प्रत्याहृत करने में कोई भूल नहीं की है। अति. जिला कलेक्टर, उदयपुर द्वारा भी जिन कारणों को उल्लेखित करते हुए अपील खारिज की गई है, उनसे हम सहमत हैं।

उक्त विवेचन के आधार पर तहसीलदार, झाडोल द्वारा दिया गया आदेश नियमानुसार है जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई उचित आधार नहीं पाते हैं। अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अति. जिला कलेक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 20.12.2019 तथा तहसीलदार झाडोल का आदेश दिनांक 24.07.2019 बहाल रखा जाता है।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर

निर्णय आज दिनांक 29.09.2025 को सरे इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर