

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या	- 218/2020 अपील (RCMS/2020/00229)
पंजीयन दिनांक	- 05.05.2020
निर्णय दिनांक	- 18.08.2020

अनवान

1. श्री पीयुष पिता श्री शान्तिलाल मारू,
2. श्री चिराग मारू पिता श्री शान्तिलाल मारू,
3. श्रीमती सोनाली पत्नि श्री पीयुष मारू,
4. श्रीमती मोनिका पत्नि श्री चिराग मारू

निवासीयान 13-14, भाण बाग, न्यू फतहपुरा, उदयपुर (राजस्थान)

-अपीलार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, उदयपुर

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने:-

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा - वकील अपीलार्थी
2. राजकीय अभिभाषक - वकील प्रत्यर्थी

जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक प.12/2()/राज/होटल/2019/490 दिनांक 03.03.2020 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 18.08.2020

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12/2()/राज/होटल/2019/490 दिनांक 03.03.2020 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956 के पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम मोरवानिया, तहसील बड़गावं, जिला उदयपुर में अपीलार्थीगण के स्वामित्व की आवासीय भूमि जिसके आराजी नम्बर 13, 154, 16 मीन, 17 मीन, 18 मीन, 1324/20, 1325/20, 1326/20, 1333/20, 21मीन, 1327/21, 1328/21, 1332/21, 90 मीन कुल कित्ता 18, रकबा 2.4890 हैक्टेयर है। उक्त आवासीय भूमि

को होटल/रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन बाबत अपीलार्थीगण द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। जिला कलक्टर, उदयपुर उपरोक्त भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ (पर्यटन इकाई हेतु) संपरिवर्तन किये जाने सम्बन्धी प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से रिपोर्ट तलब की। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 पर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र निरस्त कर आदेश क्रमांक प.12/2()/राज/होटल/2019/490 दिनांक 03.03.2020 से प्रार्थीगण को सूचित किया गया।

- जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश क्रमांक प.12/2()/राज/होटल/2019/490 दिनांक 03.03.2020 के विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा न्यायालय हाजा समक्ष अपील दिनांक 16.03.2020 को प्रस्तुत की गई।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर प्रत्यर्थी को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा कार्यालय जिला कलक्टर, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 14.07.2020 एवं मजीद बहस दिनांक 18.08.2020 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्त ने अपील एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उपखण्ड अधिकारी के भूमि केचमेंट क्षेत्र में होने के कारण आवासीय से रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तन किया जाना उचित नहीं मानने को आधार माना है जो कतई उचित नहीं है। सम्पूर्ण उदयपुर शहर पहाड़ी पर बसा हुआ है, इसके आसपास समस्त क्षेत्र केचमेंट ही है, जहां पर सदैव भूमियों को संपरिवर्तन किया जाता रहा है। वैसे तो समस्त भूमि केचमेंट ही होती है ऐसे में सिर्फ केचमेंट के आधार पर प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाना उचित नहीं है। भूमि पूर्व में ही आवासीय संपरिवर्तित है, जिसका संपरिवर्तन समस्त विधिक प्रक्रियाओं के अनुसार ही किया गया है, अब केचमेंट को आधार बनाया जाना कतई अनुचित है। अपीलार्थी की भूमि के आसपास कई अन्य रिसोर्ट/होटल का संपरिवर्तन किया जा चुका है, परन्तु अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र को निरस्त किया जाना उसके मौलिक अधिकारों का हनन मात्र है। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा दिनांक 31.10.2019 को रिपोर्ट प्रस्तुत की गई, जिसमें समस्त विभागों जैसे की जल संसाधन विभाग, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वन विभाग, ग्राम पंचायत इत्यादि से अनापत्ति प्राप्त की जा चुकी है। अपीलार्थीगण द्वारा समस्त वांछित दस्तावेज एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किये हैं। ऐसी स्थिति में इस भूमि का आवासीय से रिसोर्ट/होटल के रूप में संपरिवर्तन किया जाना आवश्यक था। अपीलार्थी द्वारा उक्त आवासीय भूमि पर नियमानुसार निर्माण कर उसका नियमित आवासीय उपयोग किया जा रहा है। परन्तु उपखण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 17.12.2019 की रिपोर्ट में मात्र केचमेंट एरिया का उल्लेख किये जाने मात्र से प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया, जो अवैधानिक है। उपखण्ड अधिकारी द्वारा उल्लेख किया गया कि वर्षाकाल में उक्त नाला पूर्ण बहाव में आता है अपीलान्त की भूमि में होकर पानी बहकर आता है, यह पूर्ण रूप से मिथ्या है क्योंकि इस नाले के सहारे जो सड़क है, वह काफी ऊंची है और उस सड़क की ओर अपीलान्त की भूमि का ढलान है तो कैसे कर इस नाले का पानी अपीलान्त की भूमि में आ सकता है। सार्वजनिक निर्माण विभाग से प्राप्त रिपोर्ट भी इंगित करती है कि अपीलान्त की जमीन के उत्तर दिशा की तरफ सड़क एमडीआर 148 कुण्डाल-उबेश्वर-मजावड़-गोगुन्दा रोड़ स्थित है जो यह प्रमाणित करती है कि अपीलान्त की जमीन के आगे मुख्य सड़क है, उसके उत्तर दिशा की ओर एक नाला है यानि नाले से

अपीलान्ट की भूमि पर कभी पानी नहीं आता है। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 में तहसीलदार एवं पटवारी से प्राप्त रिपोर्ट एवं विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्तियों से परे जाकर बिना किसी आधार पर विभिन्न कथनों का अंकन किया है जिस पर आधारित होकर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपीलार्थीगण के प्रार्थना पत्र को निरस्त किया जिसमें विधिक त्रुटि की गई। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित आदेश को निरस्त कर उपरोक्त भूमि के संपरिवर्तन को आदेश जारी कराने के निर्देश प्रदान करावें।

प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित राजकीय अभिभाषक द्वारा अवगत कराया कि आवेदक द्वारा पूर्व में संपरिवर्तन आदेशों के शर्तों की पालना नहीं की गई। आवेदित भूमि बड़ी तालाब के केचमेंट में स्थित है। भराव क्षेत्र नहीं है। आवेदित भूमि पक्की सड़क पर स्थित है व सड़के सहारे सहारे हरा बड़ा नाला स्थित है जो रेकर्ड के अनुसार आ.न.9 व 1294/1 किस्त नाला दर्ज है। वर्षा काल में उक्त नाला पूर्ण बहाव से बहता है जिसमें उक्त आवेदित भूमि से होकर पानी बहकर आता है। अतः उक्त भूमि केचमेंट एरिया में होने के कारण आवासीय से रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तन किया जाना उचित नहीं होगा। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा जो आदेश पारित किया है उसमें कोई त्रुटि नहीं होने से अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाकर आलौच्य आदेश को यथावत रखा जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस एवं दस्तावेजों पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया।

पत्रावली के अवलोकन एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह तथ्य निर्विवादित है कि राजस्व ग्राम मोरवानिया, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर में स्थित आराजी नम्बर 13, 154, 16 मीन, 17 मीन, 18 मीन, 1324/20, 1325/20, 1326/20, 1333/20, 21मीन, 1327/21, 1328/21, 1332/21, 90 मीन कुल किता 18, रकबा 2.4890 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थीगण के स्वामित्व की है, जिसकी पुष्टि जिला कलक्टर कार्यालय से प्राप्त पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदियों से होती है। उक्त भूमि के पूर्व खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमियों को नियम 9 राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन), नियम 2007 के अन्तर्गत अकृषि (आवासीय) प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन कराया गया। तदुपरांत अपीलार्थीगण द्वारा आवेदित भूमि विभिन्न विक्रय पत्रों के जरिये क्रय की गई जो वर्तमान में अपीलार्थीगण के नाम राजस्व अभिलेख में आवासीय आबादी किस्म दर्ज है।

आवेदक द्वारा उपरोक्त भूमि के आवासीय से होटल/रिसोर्ट प्रयोजन संपरिवर्तन बाबत प्रार्थना पत्र जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से नियमानुसार रिपोर्ट चाही गई। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 31.10.2019 को प्रेषित की गई। उक्त रिपोर्ट के साथ उपखण्ड अधिकारी द्वारा तहसीलदार, बड़गांव की विभिन्न बिन्दुवार रिपोर्ट, भू.अभिलेख निरीक्षक वृत्त थूर से प्राप्त रिपोर्ट, आवेदक का शपथ पत्र, पटवारी रिपोर्ट, विभिन्न विभागों (1. अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला खण्ड द्वितीय, उदयपुर, 2. उपवन संरक्षक, उदयपुर, 3. सहायक जल संसाधन उपखण्ड गिर्वा, 4. ग्राम पंचायत वरडा, बड़गांव) से प्राप्त अनापत्ति, गुगल मेप, चेक लिस्ट, जमाबन्दी, नक्शा ट्रेस इत्यादि प्रस्तुत किया।

उक्त सभी दस्तावेजों का अवलोकन किया गया और पाया गया कि उपरोक्त विभागों द्वारा आवेदित भूमि के होटल/रिसोर्ट संपरिवर्तन बाबत अनापत्ति प्रदान की गई। पटवारी रिपोर्ट में आवेदित भूमि पर निर्माण किये जाने का उल्लेख किया गया जिसकी पुष्टि संलग्न गुगल मेप से भी होती है। प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि आवासीय आबादी में रूपान्तरित है, गैर मुमकिन नहीं है, रिट याचिका संख्या-1536/03 अब्दुल रहमान बनाम सरकार में वर्णित श्रेणी में नहीं है, अवाप्ति में नहीं है, विवादरहित है। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा रिपोर्ट दिनांक 31.10.2019 में मार्गाधिकार में आने वाली भूमि को छोड़ते हुए संपरिवर्तन की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का नक्शा ट्रेस प्रस्तुत किया गया। आवेदक द्वारा समस्त शर्तों की पालना बाबत नियमानुसार शपथ पत्र प्रस्तुत किया है।

उक्त रिपोर्ट पर कमियों की पूर्ति बाबत जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से रिपोर्ट चाही गई। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 को प्रस्तुत की गई। उक्त रिपोर्ट के साथ तहसीलदार, बड़गांव व भू.अभिलेख निरीक्षक वृत्त थूर से प्राप्त रिपोर्ट भी संलग्न की गई। उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव व तहसीलदार, बड़गांव से प्राप्त रिपोर्ट क्रमशः 17.12.2019 एवं 16.12.2019 का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है।

उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव की रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019	तहसीलदार, बड़गांव की रिपोर्ट दिनांक 16.12.2019
<p>1. ग्राम मोरवानिया आवेदक द्वारा आवेदित भूमि पक्की सड़क के मध्य बिन्दु से 25 मीटर छोड़कर प्रस्तावित है जो कि नक्शा ट्रेस में दर्शाया गया है। आवेदित भूमि में से आ.न.16 मी रकबा 0.0750 है. में से 0.0200 है. किस्म आवासीय भूमि समर्पण करना आवश्यक है।</p> <p>2. उक्त आवेदित भूमि आवेदकों द्वारा अलग-अलग रजिस्ट्री करा करा आवासीय भूमि क्रय की है एवं ग्राम पंचायत से स्वीकृति प्राप्त कर संयुक्त रूप से करीब 2500 वर्गमीटर पर निर्माण किया हुआ है। पुर्व में संपरिवर्तन आदेश के शर्तों की पालना नहीं की गई है। तहसीलदार, बड़गांव की रिपोर्ट, मौके फोटोग्राफ व मूल पत्रावली संलग्न कर सादर प्रेषित है।</p> <p>3. आवेदित भूमि बड़ी तालाब के केचमेंट एरिया में स्थित है। भराव क्षेत्र नहीं है। आवेदित भूमि पक्की सड़क पर स्थित है व सड़क के सहारे-सहारे हर बड़ा नाला स्थित है जो रिकार्ड के अनुसार आ.न.9 व 1294/1 किस्म नाला दर्ज है। वर्षा काल में उक्त नाला पूर्ण बहाव से बहता है जिसमें उक्त आवेदित भूमि से होकर पानी बहकर जाता है। अतः उक्त भूमि केचमेंट एरिया में होने के कारण आवासीय से रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तन किया जाना उचित नहीं होगा।</p>	<p>1. ग्राम मोरवानिया आवेदक द्वारा आवेदित भूमि पक्की सड़क के मध्य बिन्दु से 25 मीटर छोड़कर प्रस्तावित है जो कि नक्शा ट्रेस में दर्शाया गया है। आवेदित भूमि में से आ.न.16 मी रकबा 0.0750 है. में से 0.0200 है. किस्म आवासीय भूमि समर्पण करना आवश्यक है। नजरी नक्शा संलग्न है।</p> <p>2. उक्त आवेदित भूमि आवेदकों द्वारा अलग-अलग रजिस्ट्री करा करा आवासीय भूमि क्रय की है एवं ग्राम पंचायत से स्वीकृति प्राप्त कर संयुक्त रूप से करीब 2500 वर्गमीटर पर निर्माण किया हुआ है। संपरिवर्तन आदेश एवं रजिस्ट्री की प्रतियां संलग्न है।</p> <p>3. आवेदित भूमि बड़ी तालाब के केचमेंट एरिया में स्थित है। भराव क्षेत्र नहीं है। आवेदित भूमि पक्की सड़क पर स्थित है व सड़क के सहारे-सहारे हर बड़ा नाला स्थित है जो रिकार्ड के अनुसार आ.न.9 व 1294/1 किस्म नाला दर्ज है। वर्षा काल में उक्त नाला पूर्ण बहाव से बहता है मौके के फोटो एवं नकल जमाबंदी संलग्न। केचमेंट में होने से पानी रूकावट नहीं करने व उच्च न्यायालय के निर्देशों की पालना हेतु आवेदकों द्वारा शपथ पत्र पेश किया है।</p>

उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 में यह उल्लेख किया गया है कि **पूर्व में संपरिवर्तन आदेश के शर्तों की पालना नहीं की गई है**। परन्तु उपखण्ड अधिकारी द्वारा किन शर्तों की पालना नहीं की गई, इसका उल्लेख नहीं किया गया है। जहां तक निर्माण की बात है, उपखण्ड अधिकारी द्वारा स्वयं उल्लेख किया गया है कि उक्त आवेदित भूमि आवेदकों द्वारा अलग-अलग रजिस्ट्री करा करा आवासीय भूमि क्रय की है एवं ग्राम पंचायत से निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर संयुक्त रूप से करीब 2500 वर्गमीटर पर निर्माण किया हुआ है। ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता है कि आवेदित भूमि पर पूर्व में आवासीय संपरिवर्तन कराये जाने उपरान्त आवासीय निर्माण नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त रिपोर्ट भू-अभिलेख निरीक्षक थूर की रिपोर्ट दिनांक 06.12.2019 में अंकन किया गया है कि ग्राम पंचायत वरडा द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार संयुक्त रूप से करीब 2500 मीटर भूमि पर भवन बना रखा है। स्पष्ट है कि उक्त आवेदित भूमि पर ग्राम पंचायत द्वारा निर्माण स्वीकृति दिनांक 20.03.2017 को जारी की गई और आवेदकों द्वारा तदनुसार ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत नक्शों अनुसार निर्माण किया गया है। ग्राम पंचायत द्वारा जारी निर्माण बाबत स्वीकृत मानचित्र भवन निर्माण अनुमति अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध है। अभिलेख के अवलोकन से यह उजागर नहीं होता है कि तहसीलदार, भू-अभिलेख निरीक्षक एवं पटवारी द्वारा पूर्व में किये संपरिवर्तन आदेशों की शर्तों की पालना नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। ऐसे में उपखण्ड अधिकारी द्वारा तथ्यों से परे किया गया कथन, **पूर्व में संपरिवर्तन आदेश के शर्तों की पालना नहीं की गई है**, निराधार है।

उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 में यह कथन किया है कि **उक्त आवेदित भूमि से होकर पानी बहकर जाता है**, परन्तु उपखण्ड अधिकारी द्वारा यह तथ्य किस आधार पर किया है, इसका उल्लेख नहीं किया गया है। न ही अभिलेख के अवलोकन से यह उजागर होता है कि तहसीलदार, भू-अभिलेख निरीक्षक एवं पटवारी द्वारा इस प्रकार का उल्लेख अपनी रिपोर्ट्स में किया है। न ही इस सम्बन्ध में तकनीकी रूप से सक्षम विभाग जैसे कि सार्वजनिक निर्माण विभाग एवं जल संसाधन विभाग द्वारा आवेदित भूमि के सम्बन्ध में ऐसा कोई कथन किया है बल्कि उनके द्वारा आवासीय भूमि के होटल/रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु अनापत्ति प्रदान की है। अभिलेख के अवलोकन से यह कही भी प्रकट नहीं होता है कि **आवेदित भूमि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन), नियम 2007 के नियम 4 अन्तर्गत ऐसी भूमि नहीं है जिसके संपरिवर्तन की अनुज्ञा प्रदान नहीं की जा सके**। यद्यपि आवेदित भूमि को पूर्व में ही नियम 9 राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन), नियम 2007 के अन्तर्गत अकृषि (आवासीय) प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन कराया गया। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी का तथ्यों से परे अभिवचन किया जाना बिल्कुल अनुचित है एवं प्रस्तुत उक्त कथन निराधार है।

जहां आवेदित भूमि का केचमेंट एरिया में स्थित होने का प्रश्न है, यह निर्विवादित तथ्य है कि आवेदित भूमि का पूर्व खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमियों को नियम 9 राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन), नियम 2007 के अन्तर्गत अकृषि (आवासीय) प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन कराया गया। जब पूर्व में आवेदित भूमि के आवासीय संपरिवर्तन के दौरान राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन), नियम 2007 के सभी प्रावधानों के, जिसमें केचमेंट एरिया पर भी परिक्षण किया जाता

है, अनुसार प्रक्रिया के पालन कर संपरिवर्तन आदेश पारित किये गये है तो उसी भूमि के उन्ही नियमों के परिपेक्ष्य में होटल/रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने के इस प्रकार का आक्षेप उजर किया जाना उचित नहीं है। अभिलेख के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी एव तहसीलदार, बड़गांव द्वारा प्रस्तावित रिट याचिका संख्या-1536/03 अब्दुल रहमान बनाम सरकार में वर्णित श्रेणी में नहीं होना माना है। वर्तमान में उसी आवेदित आवासीय संपरिवर्तित भूमि में कोनसे भौगोलिक बदलाव आये है जिससे आवेदित भूमि अब संपरिवर्तन योग्य नहीं रही, यह तथ्य कहीं से भी अभिलेख अथवा प्राप्त रिपोर्ट से उजर नहीं होता है और न ही प्रस्तुत किये गये है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा कैंचमेंट एरिया को आधार मानकर आवेदित आवासीय संपरिवर्तित भूमि के रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तित करना उचित नहीं माना जाना, अवैधानिक, तथ्यों से परे एवं त्रुटिपूर्ण है।

उपरोक्त विवेचनानुसार यह स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव द्वारा अपनी रिपोर्ट में जिन तथ्यों के आधार पर आवेदित आवासीय संपरिवर्तित भूमि के रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तित कार्य उचित नहीं माना जाना, वह अवैधानिक, तथ्यों से परे एवं त्रुटिपूर्ण है। जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा मात्र उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 17.12.2019 में वर्णित तथ्यों से परे किये गये अभिवचनों के आधार पर एवं विभिन्न विभागों से प्राप्त अनापत्ति पर विचार न कर, पूर्व में ही आवासीय संपरिवर्तित भूमि के रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र को निरस्त करने का जो आदेश दिया है, वह तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि से ग्रसित है, विधिक प्रावधानों के विपरित है। अतः पारित आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार, सम्बन्धित तहसीलदार व अन्य विभागों से प्राप्त रिपोर्ट्स के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवासीय संपरिवर्तित भूमि के रिसोर्ट/होटल हेतु संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र स्वीकार्य होने से अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है। जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक प.12/2()/राज/होटल/2019/490 दिनांक 03.03.2020 अपास्त किया गया जाता है। जिला कलक्टर, उदयपुर को निर्देशित किया जाता है कि आवेदित भूमि के रिसोर्ट/होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु उपरोक्त विवेचन के दृष्टिगत नियमानुसार कार्यवाही करें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय आज दिनांक 18.08.2020 को सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर