# न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

## पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 63/2021 अपील (GCMS/2021/83)
पंजीयन दिनांक - 24.08.2021
निर्णय दिनांक - 21.03.2022

1. **श्री रतनलाल पिता श्री पन्नालाल भील, निवासी चौकड़ी, तहसील झाड़ोल, उदयपुर।**

**-अपीलार्थी**

**बनाम**

1. **प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।**

**-प्रत्यर्थी**

**उपस्थिति दौराने बहसः-**

1. श्री श्रीराम शाकद्वीप - वकील अपीलार्थी
2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी

**नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ.11()रीजन-ा/2016/170 दिनांक 29.07.2016 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम 1956**

## निर्णय

दिनांक 21.03.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ. 11()रीजन-ा/2016/170 दिनांक 29.07.2016 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम कोडियात ब (सीसारमा) के आराजी संख्या 457, 461, 462 कुल रकबा 0.3600 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसका राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ (फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ) के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत अपीलार्थीगण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया। कार्यालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश क्रमांक एफ.11()रीजन-ा/2016/170 दिनांक 29.07.2016 से उक्त आराजी हेन्डलिया तालाब के डाउन स्ट्रीम में और पाल से लगभग 100 मीटर की दुरी पर एवं रेकार्डेड रास्ता भी उपलब्ध नहीं होने का अंकन करते हुए उक्त वर्णित आराजी का नियमन किया जाना उचित नहीं मानते हुए आवेदन निरस्त कर दिया।

- उक्त पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क दिनांक 29.07.2016 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर सक्षम अपील दिनांक 19.08.2021 को मयाद बाधित प्रस्तुत की। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद

अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम पर निर्णय आरक्षित रखते हुए प्रस्तुत अपील दिनांक 24.08.2021 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 21.03.2022 को सुनी गई।

**विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि** अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूमि के संबंध में मौके पर वास्तविक निरीक्षण कराये बगैर ही जो भूमि नियमन नहीं किये जाने को आदेश दिया वह कानून की विपरित होने से काबिल निरस्त योग्य है। अपीलान्ट का पक्ष जाने बिना व बिना अपीलान्ट को सुने मौका निरीक्षण बना लिया और आवेदन निरस्त कर दिया। आवेदित भूमि तालाब से काफी दुर स्थित होकर तालाब में किसी प्रकार का अवरोध पैदा नहीं करती है। आवेदन के साथ नियमानुसार राशि जमा कराई जा चुकी है। दैनिक समाचार पत्र में आपत्ति प्राप्त करने बाबत प्रकाशन किया गया जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। नियमन निरस्त करने हेतु कोई भी सुस्पष्ट व सकारण नहीं बताया गया। उक्त आदेश स्पीकिंग एवं सुसंगत आदेश की श्रेणी में नहीं आता है। अपीलान्ट की भूमि के आसपास लगती हुई आराजीयात का संपरिवर्तन पूर्व में ही किया जा चुका है और प्रार्थी के मामलें में रास्ता नहीं होने की बात कही जा रही है जबकि पूर्व में भी रास्ता मौजुद था और वर्तमान में भी है। पारित आदेश की जानकारी अपीलार्थी को पूर्व में कभी नहीं थी। जानकारी होते ही अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम के पेश की गई। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वाा पारित आदेश दिनांक 29.07.2016 को अपास्त फरमाया जाकार अधीनस्थ न्यायालय को पुनः मौका निरीक्षण करवा कर नियमानुसा व विहित प्रावधानों के परिपेक्ष्य में भूमि को संपरिवर्तित करने का आदेश प्रदान करावें।

**विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा उपरोक्त बहस के खण्डन में प्रस्तुत किया कि** उक्त आराजी हेन्डलिया तालाब के डाउन स्ट्रीम में और पाल से लगभग 100 मीटर की दुरी पर एवं रेकार्डेड रास्ता भी उपलब्ध नहीं होने का अंकन करते हुए उक्त वर्णित आराजी का नियमन किया जाना उचित नहीं मानते हुए आवेदन निरस्त कर दिया, जो विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जावें।

**हमने उपस्थित अधिवक्ताओ की बहस, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रस्तुत 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।**

सवप्रर्थम मयाद के बिन्दु को विनिश्चित किया जाना उचित समझते हुए मयाद अधिनियम कें प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों पर मनन किया गया। अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों की ताईद प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया। ऐसी प्रखण्डित शपथ पत्र एवं हमारे द्वारा इस निर्णय के आगे के पेरा में वर्णित विवचेन के आधार पर प्रथमदृष्टया अपीलाधीन आदेश त्रुटिपूर्ण/विधि विरूद्ध पाये जाने से हस्तगत अपील अन्दर मयाद शुमार की जाकर निम्नानुसार निस्तारित की जा रही है।

राजस्व ग्राम कोडियात ब (सीसारमा) के आराजी संख्या 457, 461, 462 कुल रकबा 0.3600 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसका राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ (फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ) के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत अपीलार्थीगण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया। कार्यालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश क्रमांक एफ. 11()रीजन-I/2016/170 दिनांक 29.07.2016 से उक्त आराजी हेन्डलिया तालाब के डाउन स्ट्रीम में और पाल से लगभग 100 मीटर की दुरी पर एवं रेकार्डेड रास्ता भी उपलब्ध नहीं होने का अंकन करते हुए उक्त वर्णित आराजी का नियमन किया जाना उचित नहीं मानते हुए आवेदन निरस्त कर दिया। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा वर्तमान अपील प्रस्तुत की गई।

अपील मेमों के अपीलार्थी द्वारा दृढ़ता से कथन प्रस्तुत किये कि अपीलान्ट की भूमि के आसपास लगती हुई आराजीयात का संपरिवर्तन पूर्व में ही किया जा चुका है और प्रार्थी के मामलें में रास्ता नहीं होने की बात कही जा रही है जबकि पूर्व में भी रास्ता मौजुद था और वर्तमान में भी है। अपने कथनों की ताईद में अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ अपीलार्थी के भूमि के आसपास लगती हुई आराजीयात के संबंध में तहसीलदार, गिर्वा द्वारा पारित किये गये संपरिवर्तन आदेशों की प्रतियां प्रस्तुत की। साथ ही अपीलार्थी द्वारा गुगल मेप भी प्रस्तुत किया।

इसी क्रम में दौराने अपीलीय कार्यवाही अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा पटवारी हल्का सीसारमा द्वारा तहसीलदार, गिर्वा को प्रस्तुत राजस्व ग्राम कोडियात 'ब' के आराजी संख्या 457, 461, 462 के मौके की रिपोर्ट की छाया प्रति प्रस्तुत की जिसमें अंकन किया गया है कि

> "**1**. यह कि ग्राम कोडियात (ब) की आ.न./रकबा 457/0.1200, 461/0.0950, 462/0.1450 तीन रकबा 0.3600 है. लगाना 0.84 होकर खातेदार रतनलाल पुत्र पन्नालाल भील नि. 169 चोकडी त.झाडोल हाल नि. 563 राव कॉलोनी अम्बामाता उदयपुर के नाम दर्ज रेकार्ड है।
>
> **2**. यह कि आ.न. 457, 461, 462 पर जाने के लिए राजस्व नक्शे अनुसार कोई रेकार्डेड रास्ता उपलब्ध नहीं है।
>
> 3. यह कि आ.न. 457, 461, 462 पर पंहुचने के लिए वर्तमान में रास्ता आ.न. 272 रकबा 14.0950 है. किस्म पहाड़ तथा आ.न. 452 रकबा 24.00 है. किस्म पहाड़ होकर वन विभाग ब्लॉक पागा के नाम दर्ज रेकार्ड है तथा आ.न. 454 रकबा 0.1400 है. किस्म पड़त II खातेदार बंशीलाल पि. उदा भील नि. ग्राम बुझडा खातेदार दर्ज रेकार्ड है, उसमें भी थोड़ा रास्ता है परन्तु लम्बा रास्ता मूलतः आ.न. 272 व 452 में ही स्थित होकर दस फीट मौके पर चौडा रास्ता है, कही-2 संकरा भी रहा है। रास्ता कच्चा है।"

उपरोक्त स्थिति से यह प्रकट होता है कि अपीलार्थी के आसपास की भूमि के संबंध में तहसीलदार गिर्वा द्वारा वर्ष 2012 में संपरिवर्तन आदेश जारी किये जिसमें तहसीलदार गिर्वा द्वारा रास्ते के संबंध में जांच उपरान्त एवं रास्ते हेतु भूमि छोड़ते हुए ही संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है। पटवारी हल्का सीसारमा द्वारा तहसीलदार, गिर्वा को प्रस्तुत राजस्व ग्राम कोडियात 'ब' के आराजी संख्या 457, 461, 462 के मौके की रिपोर्ट में उपलब्ध रास्ते के संबंध में टिप्पणी की गई। यह तथ्य स्पष्ट करते है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपीलार्थी के आवेदन पर सभी राजस्व रेकर्ड का अवलोकन न कर संबंधित तहसीलदार से रिपोर्ट तलब न कर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया जबकि रास्ते के संबंध में सुक्ष्म जांच अपेक्षित थी। उल्लेखनीय है कि राज्य में अनेक स्थाई रास्ते राजकीय और/व निजी भूमियों में से चालु है किन्तु इनका अंकन राजस्व अभिलेख में नहीं है। स्थाई सार्वजनिक रास्ते ये हो जो बाहरमासी है तथा मौसम/ऋतुओं के अनुसार बदलते नहीं तथा आमजन के आने जाने हेतु उपलब्ध है। उक्त रिपोर्ट अनुसार अपीलार्थी की भूमि पर पहुंच हेतु रास्ते कें संबंध में टिप्पणी की गई जो यह प्रकट करती है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपीलार्थी के आवेदन पर नियमानुसार जांच नहीं की गई और न ही अपीलार्थी को आवेदन निरस्त किये जाने पूर्व सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया जो न्याय की सिद्वान्त के विपरित है। ऐसे में यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को त्रुटिपूर्ण एवं अवैधानिक पाता है और ऐसे अविधिक निर्णय पर मयाद के बिन्दु लागु नहीं होते है, इन्हें कभी भी चुनौती दी जा सकती है। यह न्यायालय प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को अपीलार्थी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान कर, मौके की पुनः जांच कर, प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार विश्लेषण उपरान्त नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित किये जाने बाबत प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.07.2016 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि इस निर्णय में किये गये उपरोक्त विवेचन एवं परीक्षणों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थी को पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर, मौके की पुनः जांच कर, प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार विश्लेषण उपरान्त नियमानुसार विधिसम्मत निर्णय पारित करें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति पालनार्थ प्रेषित की जावें।

निर्णय सुनाया गया।

( राजेन्द्र भट्ट )
संभागीय आयुक्त, उदयपुर