न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 64/2021 अपील (GCMS/2021/85)
पंजीयन दिनांक - 13.09.2021
निर्णय दिनांक - 11.01.2022

1. **श्री मदनसिंह पिता श्री फतेहसिंह रावत,**
2. **श्री प्रदीपसिंह पिता श्री प्रेमसिंह रावत,**
निवासीयान नन्दावट, सड़क का बाडिया, तहसील भीम, जिला राजसमन्द।

-अपीलार्थी

बनाम

1. **राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, राजसमन्द।**

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-
1. श्री कमलेश चौहान, नारायण छापरवाल - वकील अपीलार्थी
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय पेरोकार - वकील प्रत्यर्थी

कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12/3(ख)(14)राजस्व/ग्राभूरू/21/1948-51 दिनांक 13.08.2021 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 11.01.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12/3(ख)(14)राजस्व/ग्राभूरू/21/1948-51 दिनांक 13.08.2021 के विरूद्ध अपील न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष पेश की गई है।

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि-

- अपीलार्थीगण द्वारा जिला कलक्टर, राजसमंद समक्ष दिनांक 05.04.2021 एवं 06.04.2021 को ऑफलाईन एवं ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत कर ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम 2007 के अन्तर्गत ग्राम नंदावट तहसील भीम में स्थित खातेदारी भूमि आराजी नम्बर 1818/1 रकबा 0.08.07 बीघा में से 0.03.07 बीघा अर्थात 271 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन चाहा।

- उक्त आवेदन को जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा आदेश क्रमांक प. 12/3(ख)(14)राजस्व/ग्राभूरू/21/1948-51 दिनांक 13.08.2021 से निरस्त किया गया जिसके कारण आदेश में अंकित किये गये कि-

1. **संपरिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि में पंहुच मार्ग हेतु रिकार्डेड रास्ता उपलब्ध नहीं है। प्रस्तावित भूमि का पंहुच मार्ग एनएच 8 वर्तमान एनएच 58 से होगा जिसके मध्य बिलानाम भूमि स्थित है।**

2. **प्रस्तावित भूमि एनएच 58 से 198 फीट अर्थात 60 मीटर की दूरी पर स्थित है। प्रस्तावित भूमि में आईआरसी नोर्म्स अनुसार समर्पण नहीं किया गया है चूंकि अग्र भाग पर बिलानाम भूमि स्थित है।**

3. **प्रस्तावित भूमि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 03.10.2006 से प्रभावित है जिसमें प्रस्तावित भूमि के सामने बिलानाम भूमि स्थित है एवं उपर से आने वाले प्राकृतिक बहाव क्षेत्र में हाईवे के पास स्थित प्राकृतिक नाले को उक्त खातेदार द्वारा अवरूद्ध कर मिट्टी भराई कर रखी है।**

4. **प्रस्तावित भूमि व एनएच 58 के मध्य आराजी खसरा नम्बर 1827 बिलानाम भूमि स्थित है। जिसमें से होटल के सामने स्थित भूमि का प्रार्थी खातेदार द्वारा उपयोग किया जा रहा है।**

कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12/3(ख)(14)राजस्व/ग्राभूरू/21/1948-51 दिनांक 13.08.2021 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 06.09.2021 को प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत अपील दिनांक 13.09.2021 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। उक्त प्रकरण में पेशी दिनांक 14.02.2022 नियत थी परन्तु अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा दिनांक 11.01.2022 को उपस्थित होकर प्रार्थना पत्र बाबत प्रकरण को शीघ्र सुनवाई हेतु नियत किये जाकर बहस सुने जाने का निवेदन किया, जिस पर पत्रावली सिगह से तलब की जाकर उभय पक्ष के अधिवक्ता की विस्तृत बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि उक्त भूमि के वाणिज्यिक होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन के साथ सम्पूर्ण औपचारिकताएं जिसमें मौका पर्चा, नजरी नक्शा, नक्शा ट्रेस तथा संबंधित ग्राम पंचायत टोगी का अनापत्ति प्रमाण पत्र, ब्लू प्रिन्ट, शपथ पत्र, मिनिस्ट्री ऑफ रोड़ ट्रांसपोर्ट एवं हाईवे का अनापत्ति प्रमाण पत्र आदि है, उक्त दस्तावेजों के आधार पर उक्त आवेदन स्वीकाक किया जाना चाहिए था, परन्तु इन दस्तावेजों को अनदेखा कर आवेदन निरस्त कर दिया। अपीलान्टगण द्वारा अपनी जिस आराजी नम्बर 1818/1 भूमि में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण चाहा गया था इसी आराजी भूमि में से 5 बिस्वा भूमि यानि 405 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण पूर्व में कार्यालय उपखण्ड अधिकारी भीम द्वारा दिनांक 28.03.2018 को किया गया था और इसी आराजी भूमि के शेष रकबे 0.03.07 बीघा अर्थात 271 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण हेतु आवेदन किया गया था। पूर्व में रूपान्तरित भूमि और जिला कलक्टर, राजसमन्द के समक्ष किये गये आवेदन की भूमि एक ही आराजी का भुभाग है, ऐसे में आवेदन स्वीकार योग्य था जो नहीं किया गया। आवेदित भूमि एन.एच. से 60 मीटर की दुरी पर स्थित है जो नियमों में होने से मिनिस्ट्री ऑफ रोड़ ट्रांसपोर्ट एवं हाईवे द्वारा दिनांक 23.09.2020 को अनापत्ति जारी की गई। अपीलार्थीगण द्वारा अपनी उक्त आराजी नम्बर 1818/1 की जिस 5 बिस्वा भूमि का पूर्व में दिनांक 28.03.2018 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया था उस वक्त उस रूपान्तरित भूमि में जाने हेतु ग्राम नंदावट की बिलानाम भूमि खसरा नम्बर

1827 में से सार्वजनिक रास्ते के उपयोग हेतु 30 गुणा यानि 420 वर्गफीट भूमि का रास्ते में उपयोग हेतु वांछित राशि अपीलान्ट द्वारा राजकोष मे जमा कराई थी और तहसीलदार को राजस्व रेकर्ड में रास्ते को दर्ज करने का आदेश दिया था जो नहीं किया गया, ऐसे में अपीलान्टगण की जवाबदेही नहीं बनती है। इस तथ्य पर जिला कलक्टर द्वारा ध्यान नहीं दिया गया। अपीलान्ट की प्रस्तावित भूमि में न तो कोई नाला अवस्थित है और न ही उक्त भूमि से पानी की कोई निकासी होती है और न उक्त प्रस्तावित भूमि राजस्थान उच्च न्यायलाय के अब्दुल रहमान बनाम सरकार के निर्णय से प्रभावित है। उक्त प्रस्तावित भूमि के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा दो माह में रूपान्तरण की कार्यवाही पूर्ण करने के आदेश दिया था जिस आदेश में अपीलान्टगण को अण्डरटेकिंग आदि प्रस्तुत करने का आदेश दिया था जिसकी पालना में अंडरटेकिंग भी प्रस्तुत की थी, ऐसी स्थिति में राजस्थान उच्च न्यायालय के आदेश की पालना में वाणिज्यिक रूपान्तरण की कार्यवाही को पूर्ण करना चाहिये था जो नहीं किया गया। अपीलार्थीगण द्वारा उक्त आवेदित भूमि पर पूर्व से निर्माण कार्य किया हुआ है और अपीलान्ट रूपान्तरण नियमों के अनुसार निर्मित निर्माण की शास्ति राशि भी जमा करवाने को तैयार है, इस हेतु प्रार्थना पत्र भी दिया गया परन्तु जिला कलक्टर द्वारा उक्त तथ्यों पर ध्यान नहीं दिया गया। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा कार्यालय स्तर किये गये अपीलाधीन निरस्ती आदेश को निरस्त फरमाया जावें एवं अपीलार्थीगण की आवेदित भूमि का वाणिज्यिक होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराये जाने का आदेश फरमाया जावें।

प्रत्यर्थी की ओर से विद्वान राजकीय पेरोकार द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमन्द का निर्णय विधि सम्मत होने का कथन करते हुए अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जाने का निवेदन किया।

हमनें उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का गहनतापूर्वक अवलोकन एवं मूल्यांकन किया।

पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलार्थीगण द्वारा जिला कलक्टर, राजसमंद समक्ष दिनांक 05.04.2021 एवं 06.04.2021 को ऑफलाईन एवं ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत कर ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम 2007 के अन्तर्गत ग्राम नंदावट तहसील भीम में स्थित खातेदारी भूमि आराजी नम्बर 1818/1 रकबा 0.08.07 बीघा में से 0.03.07 बीघा अर्थात 271 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन चाहा। उक्त आवेदन पर जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा संबंधित उपखण्ड अधिकारी, भीम एवं तहसीलदार, भीम से जांच रिपोट प्राप्त की गई। प्राप्त जांच रिपोर्ट प्रकरण के संबंध में तथ्य प्रकट हुए कि प्रस्तावित भूमि के सामने बिलानाम भूमि स्थित है, जिसमें पहाड़ियों के उपर से आने वाले प्राकृतिक बहाव क्षेत्र हाइवें के पास प्राकृतिक नाले का अपीलार्थी द्वारा अवरूद्ध कर मिट्टी भराई कर रखी है जो कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित निर्णय से प्रभावित श्रेणी में आती है। इसी प्रकार प्रस्तावित भूमि के रूपान्तरण के संबंध में इण्डियन रोड़ कोग्रेंस नोर्म्स अनुसार राष्ट्रीय राज मार्ग से 75 मीटर की दुरी अपेक्षित है जबकि द्वारकाधीश होटल राष्ट्रीय राजमार्ग से 65 मीटर की दुरी पर स्थित है। संपरिवर्तन हेतु वांछित भूमि में पहुंच हेतु रेकार्डेड रास्ता नहीं है, उक्त भूमि पर पंहुच मार्ग राष्ट्रीय राज मार्ग से होगा, जिसके मध्य बिलानाम भूमि आराजी संख्या 1827 स्थित है। न ही राजमार्ग मंत्रालय भूमि/सम्पत्ति के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग से अप्रोच दिये जाने का प्रार्थी को अधिकार प्रदान करती है, इस तथ्य की पुष्टि सहायक अधिशाषी अभियंता सड़क निर्माण एवं राजमार्ग मंत्रालय अजमेर के पत्र दिनांक 23.09.2020 से होती है। अधीनस्थ

न्यायालय की पत्रावली पर सरपंच, ग्राम पंचायत टोगी, पंचायत समिति भीम का पत्र दिनांक 10.07.2021 उपलब्ध है जो उपखण्ड अधिकारी भीम को सम्बोधित है। उक्त पत्र अनुसार संपरिवर्तन हेतु वांछित भूमि के संबंध में पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट में की गई गलत अंकन के बारे में उल्लेख किया जिसके अनुसार तालाब व नाला क्षेत्र के संबंध में नहीं अंकन किया जबकि प्रस्तावित स्थान टिबाना तालाब के केंचमेंट में स्थित है। चैकलिस्ट में पंहुच मार्ग में हां लिखा है जबकि पंहुच मार्ग नहीं है। अप्रोच रोड़ के बारे में गलत अंकन किया है। उक्त पत्र में यह भी अंकन किया गया है कि प्रार्थी ने पूर्व में भी दो बार शपथ पत्र दिया था कि अप्रोच रोड़ थानेटा सड़क रहेगा न कि नेशनल हाईवे होगा। उपरोक्त विवेचन से यह प्रकट होता है कि अपीलार्थी के संपरिवर्तन के आवेदन पर पटवारी हल्का द्वारा विसंगती पूर्ण चैक लिस्ट प्रस्तुत की गई जो राजकीय कार्य के प्रति उदासीनता का द्योतक है। संपरिवर्तन हेतु वांछित भूमि पर पंहुच हेतु रेकर्डेड रास्ता उपलब्ध नहीं है, अपीलार्थी पंहुत हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग एवं बिलानाम भूमि का उपयोग करना चाहता है, जो विधि के अनुसार अनुमत नहीं है और न ही संपरिवर्तन नियम के नियम 4(ख) अनुसार अनुज्ञात है। पहाड़ियों के उपर से आने वाले प्राकृतिक बहाव क्षेत्र हाइवें के पास प्राकृतिक नाले का अपीलार्थी द्वारा अवरूद्ध कर मिट्टी भराई कर रखी है जो कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित निर्णय से प्रभावित श्रेणी में आती है। यह प्रावधित है कि संपरिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व निर्धारित मानदण्डानुसार पंहुच मार्ग व अन्य संबंधित प्रावधानों की व्यवस्था सुनिश्चित करना आवश्यक है, हस्तगत प्रकरण में संपरिवर्तन आवेदन मानदण्डानुसार संपरिर्वतन योग्य नहीं होने से एवं उपरोक्त तथ्यों व विधिक स्थिति के परिपेक्ष्य में जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा आवेदन निरस्त करने का अपीलाधीन निर्णय पारित किया जो पूर्णतया विधिक सम्मत है, ऐसे विधि सम्मत निर्णय में यह न्यायालय कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझता है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलार्थी सारहीन होने से अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पुष्टि की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.08.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर