न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 21 / 2024 अपील (GCMS 2024/26)
पंजीयन दिनांक– 01 / 05 / 2024
निर्णय दिनांक– 12 / 08 / 2024

1. लेकसिटी प्रोजक्ट, 405, सर्कल व्यू अपार्टमेंट, सुखाडिया सर्कल, उदयपुर जरिये पार्टनर धर्मदीप सिंह राठौड़ पिता हिरेन्द्र सिंह राठौड़, निवासी उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर, उदयपुर, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट

उपस्थितिः–

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा — अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक — अधिवक्ता रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा–75 भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन निरस्ती आदेश दिनांक 11.03.2024 (संपरिवर्तन आवेदन संख्या PCCL/2023-24/112485 दिनांक 05.07.2024)

निर्णय

दिनांक 12 / 08 / 2024

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, उदयपुर के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन निरस्ती आदेश दिनांक 11.03.2024 (संपरिवर्तन आवेदन संख्या PCCL/2023-24/112485 दिनांक 05.07.2024) के विरूद्ध दिनांक 03.04.2024 को इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट लेकसिटी प्रोजेक्ट के खातेदारी की भूमि ग्राम बिकरनी, ग्राम पंचायत विजनवास, तहसील मावली, जिला उदयपुर में स्थित आराजी संख्या 1659/368, 1661/367, 356, 358 से 366, 1664/353, 1677/339, 1747/350, 340, 341, 1746/350, 342, 345, 346, 1748/350 एवं 343 कुल किता 23 किस्म आवासीय भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ (ट्युरिज्य युनिट) के लिए संपरिवर्तन कराने हेतु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर को ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.03.2024 से ऑनलाईन आवेदन को उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार, मावली की रिपोर्ट के आधार पर खारिज किये जाने असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई।

- उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री हुनमान प्रसाद शर्मा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 30.07.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय में उपखण्ड अधिकारी मावली द्वारा दिनांक 01.08.2023 को जो रिपोर्ट प्रेषित की गई उसमें कही पर भी रेकार्डेड रास्ता उपलब्ध होने का अंकन नहीं है बल्कि यह स्पष्ट उल्लेखित कर रख है कि प्रस्तावित भूमि के लिए रास्ता आराजी संख्या 1662/1502 एवं 1656/358 किस्म बिलानाम रास्ता में से रहेगा। फिर भी इस महत्वपूर्ण तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा

नजरअंदाज किया गया है। अपीलांट द्वारा आवेदित भूमि एवं मुख्य सड़क के समीप आराजी संख्या 1640/1505, 1641/1505, 1642/1505, 1643/1505, 1665/353, 1666/353, 1669/348, 1672/340, 1673/340, 1667/353, 1559/354, 354, 353, 1676/351, 1681/1663, 1682,/1663, 1657/368, 1660/367, 1661/367 इस प्रकार उक्त सभी भूमि जो कि पूर्व में आवासीय ईकाई के रूप में दर्ज होकर मुख्य सड़क के पास की भूमि सड़क के लिए समर्पित कराई गई तथा उक्त भूमि अलग–अलग विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट ने क्रय की जाकर अपीलांट के स्वामित्व आधिपत्य की है और इस भूमि के सटमा ही संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि है, जो संपूर्ण एक ही चक होकर अपीलांट का ही कब्जा है। संपूर्ण भूमि अपीलांट की एक चक होने से इसका मुख्य रास्ता जो कि इस भूमि के सटमा आराजी संख्या 1622/368 जो की मुख्य सड़क है उसी से होकर इस भूमि पर आते–जाते है। जिसमें रास्ता संबंधी किसी प्रकार का कोई विवाद नहीं है। नक्शा ट्रेस से भी स्पष्ट प्रकट होता है कि अपीलांट के स्वामित्व की अन्य भूमि जो कि पूर्व में संपरिवर्तित की गई और हस्तगत भूमि जिसका संपरिवर्तन चाहा गया एक ही युनिट में है और इसके लिए आने–जाने के मुख्य रास्ते से भूमि में तथा आराजी संख्या 1630/1627 एवं 1629/1628 भी रास्ते के रूप में स्पष्ट तौर पर उल्लेखित है इन सभी तथ्यों को और उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा की गई रिपोर्ट के विपरीत जाकर जो अपीलांट का आवेदन निरस्त किया गया वह विधि विरूद्ध होकर निरस्त किये जाने योग्य है। साथ ही अपील अपीलांट स्वीकार किया जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा दिनांक 11.03.2024 से पारित निर्णय नियमानुसार

होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- अब हम अपील में गुणावगुण पर विवेचन करना उचित समझते है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलांट लेकसिटी प्रोजेक्ट के खातेदारी की भूमि ग्राम बिकरनी, ग्राम पंचायत विजनवास, तहसील मावली, जिला उदयपुर में स्थित आराजी संख्या 1659/368, 1661/367, 356, 358 से 366, 1664/353, 1677/339, 1747/350, 340, 341, 1746/350, 342, 345, 346, 1748/350 एवं 343 कुल किता 23 किस्म आवासीय भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ (ट्युरिज्य युनिट) के लिए संपरिवर्तन कराने हेतु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर को ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.03.2024 से ऑनलाईन आवेदन को उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार, मावली की रिपोर्ट के आधार पर खारिज किये जाने असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई।

- प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है अपीलांट द्वारा प्रकरण में वर्णित आराजी संख्या 1659/368, 1661/367, 356, 358 से 366, 1664/353, 1677/339, 1747/350, 340, 341, 1746/350, 342, 345, 346, 1748/350 एवं 343 कुल किता 23 किस्म आवासीय भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ (ट्युरिज्य युनिट) के लिए आवेदन अधीनस्थ न्यायालय में ऑनलाईन प्रस्तुत किया जिस उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 01.08.2023 से अवगत कराया कि प्रस्तावित भूमि बाबत किसी राजस्व न्यायालय/सिविल न्यायालय में कोई वाद/स्थगन विचाराधीन नहीं है तथा पूर्व में खातेदारी प्राप्त करने का अधिकार नियम विरूद्ध नहीं है, आवेदक का मौके पर कब्जा है, प्रस्तावित भूमि गैर मुमकीन किस्म नही होकर किस्म बारानी तृतीय है,

प्रस्तावित भूमि भारत सरकार के गजट नोटिफिकेशन 07.05.1992 में गैर मुमकीन राडा गैर मुमकीन बीहड़, बंजड बीड़, रूंघंकी की नही है, प्रस्तावित भूमि रिट याचिका संख्या 1536/2003 अब्दल रहमान बनाम सरकार में वर्णित श्रेणी की नही है व न ही मौके पर जल भराव निकास कैचमेंट व संग्रहण में प्रयुक्त हो रही है, प्रस्तावित भूमि किसी शदाह गृह, कब्रिस्तान या गावं तालाब को जाने वाले अन्य आस्ते के रूप में प्रयुक्त नही हो रही है, प्रस्तावित भूमि अवाप्तिधीन है, प्रस्तावित भूमि रेल्वे लाईन से 6 किमी दूर, राष्ट्रीय राजमार्ग से 5 किमी दूर, राज्य राजमार्ग से 11 किमी दूर, ग्रामीण सड़क से 250 मीटर दूर है, प्रस्तावित भूमि के लिए रास्ता ग्राम विकरणी, पटवार हल्का विजनवास, तहसील मावली की आरजी संख्या 1662/1502 एवं 1656/358 किस्म बिलानाम रास्ता में से रहेगा, प्रस्तावित भूमि ग्राम विकरणी की मूल आबादी से 1 किमी दूर स्थित है, आवेदित भूमि सिलिंग एक्ट के तहत सरप्लस घोषित भूमि नही है, आवेदक की अधिकारिता में भूमि सिलिंग एक्ट में निर्धारित सीमा से अधिक नही है, आवेदन अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदार नही है, आवेदित भूमि किसी प्रयोजन विशेष के लिए आवंटित नही की गई है, प्रस्तावित भूमि रिको औद्योगिक क्षेत्र से 12 किमी दूर स्थित है, प्रस्तावित भूमि की लम्बाई 148 मीटर एवं चौडाई 125 मीटर है, प्रस्तावित भूमि का मार्ग चिरवा से विकरणी की और जाता है, प्रस्तावित भूमि पड़त है, प्रस्तावित भूमि में विद्युत टेलीफोन लाईन खम्भा, कुआ, खड्डा स्थित नही है, हाईटेंशन लाईन 160 मीटर दूर स्थित है, प्रस्तावित भूमि बाबत कोई विवाद नही है व न ही किसी न्यायालय में विचाराधी है, प्रस्तावित भूमि के पास में कोई तेल कंपनी की पाईप लाईन नही निकल रही है तेल कंपनी पाईप लाईन से 3 किमी दूर स्थित है, प्रस्तावित भूमि से कंपनी 25 किमी दूर स्थित है, प्रस्तावित भूमि किसी स्मारक के समीप नही

है, इण्डियन रोड़ कांग्रेस के नियमानुसार भूमि का समर्पण किया जाना शेष नही है।

- इसी प्रकार उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा एक अन्य रिपोर्ट दिनांक 20.12.2023 से अवगत कराया कि प्रस्तावित भूमि का नजरी नक्शा व स्थल निरीक्षण रिपोर्ट संलग्न है, प्रस्तावित भूमि हेतु समर्पण किया जाना प्रस्तावित नहीं, प्रस्तावित भूमि ग्राम कच्चे रास्ते से 12.5 मीटर, ग्रामीण सड़क से 250 मीटर दूर है, नजरी नक्शा में अंकित ए ब्लॉक बिलानाम रास्ता से संपर्कित है, नजरी नक्शे में अंकित बी ब्लॉक के लिए रेकार्डेड रास्ता उपलब्ध नही है, इनके बीच में खातेदारी आराजी संख्या 357 किस्म कुआ है, उक्त भूमि दो चक में स्थित है।

- उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 01.08.2023 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्रस्तावित भूमि के लिए रास्ता ग्राम विकरणी, पटवार हल्का विजनवास, तहसील मावली की आराजी संख्या 1662/1502 एवं 1656/358 किस्म बिलानाम रास्ते में होना प्रकट किया है तथा तथा प्रस्तावित भूमि में कुआ नही है। इसी प्रकार एक अन्य रिपोर्ट दिनांक 20.12.2023 से अवगत कराया कि प्रस्तावित भूमि का नजरी प्रस्तावित भूमि ग्राम कच्चे रास्ते से 12.5 मीटर, ग्रामीण सड़क से 250 मीटर दूर है, नजरी नक्शा में अंकित ए ब्लॉक बिलानाम रास्ता से संपर्कित है, नजरी नक्शे में अंकित बी ब्लॉक के लिए रेकार्डेड रास्ता उपलब्ध नही है, इनके बीच में खातेदारी आराजी संख्या 357 किस्म कुआ है, उक्त भूमि दो चक में स्थित है, उक्तानुसार उपरोक्त दोनो रिपोर्ट में उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा भिन्न–भिन्न तथ्य प्रस्तुत किये है, जबकि अपीलांट की वर्णित संपरिवर्तित भूमि एवं संपरिवर्तित की लिए आवेदित भूमि एक ही यूनिट में होना प्रतीत होती है।

- प्रकरण के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि संपूर्ण संपरिवर्तित भूमि और इसके अलावा समीपीय अन्य भूमि जो कि अपीलांट स्वयं के स्वामित्व की है उसका विस्तृत उल्लेख किया गया और उससे यह पूर्ण रूप से प्रमाणित होता है कि रास्ते के संबंध में किसी प्रकार का कोई उल्लेख रिपोर्ट में भी नही किया है तथा साथ ही जब आराजी संख्या 1662/1502 एवं 1656/358 किस्म बिलानाम रास्ता होना प्रकट किया है गया एवं अन्यत्र भूमि जो अपीलांट स्वयं की है उसके पास पहले से मुख्य सड़क स्थित है उसी भूमि में से आवागमन प्रतित होता है।

- प्रकरण में नक्शा ट्रेस से स्पष्ट प्रकट होता है कि अपीलांट के स्वामित्व की अन्य भूमि जोकि पूर्व में संपरिवर्तित की गई और हस्तगत भूमि जिसका संपरिवर्तन चाहा गया है एक ही यूनिट में है और इसके लिए आने–जाने के मुख्य रास्ते से भूमि में तथा आराजी संख्या 1630/1627, 1629/1628 भी रास्ते के रूप में स्पष्ट तौर से उल्लेखित है।

- अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण है, अतएवं अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में संपूर्ण जांच उपरांत नवनिर्णय पारित करें।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर

वकील उभयपक्ष उपस्थित प्रकरण में हम संलग्न करवाये जा रहे विस्तृत निर्णय के आलोक में अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि संबंधित पक्षकार को विधिवत् सुनवाई का अवसर दिया जावे तथा प्रकरण में विधिवत् जांच उपरांत नवनिर्णय पारित करें। मिसल शुमार फैसल हो, आदेश सुनाया गया।