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

प्रकरण संख्या – 43 / 2024 अपील (GCMS 2024/51)
पंजीयन दिनांक– 05 / 08 / 2024
निर्णय दिनांक– 28 / 08 / 2024

1. श्रीमती अल्का कटारिया पत्नि शरत कटारिया जैन, निवासी अम्बावगढ़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. श्रीमती आशा कटारिया पत्नि राजेश कटारिया जैन, निवासी अम्बावगढ़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
3. श्रीमती कुसुम पत्नि प्रवीण कटारिया जैन, निवासी निवासी अम्बावगढ़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

–अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, उदयपुर, जिला उदयपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1. श्री अजयसिंह हाडा — अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक — अधिवक्ता रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा–75 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के संपरिवर्तन आदेश संख्या
LC/2022-23/154083 दिनांक 24.05.2024

निर्णय

दिनांक 28 / 08 / 2024

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, उदयपुर के संपरिवर्तन आदेश संख्या LC/2022-23/154083 दिनांक 24.05.2024 के विरूद्ध दिनांक 23.07.2024 को इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स एक प्राईवेट लिमिटेड कंपनी होकर के अपीलांट्स के खातेदारी, हक आधिपत्य की कृषि भूमि ग्राम सरे, पटवार हल्का चिरवा, भू–अभिलेख निरीक्षक सापेटिया, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर में स्थित है, जिसके आराजी संख्या 345 रकबा 5.0700 हैक्टेयर है। अपीलांट्स द्वारा उक्त भूमि को कृषि से अकृषि भूमि में (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन करवाने हेतु एक आवेदन अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर के समक्ष पेश किया तथा उस संबंध में समय–समय पर विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया गया। आराजी संख्या 345 रकबा 5.0700 हैक्टेयर भूमि पर राजस्व रेकार्ड के अनुसार नक्शे में रास्ते की पहुंच नही होने के चलते अपीलांट्स द्वारा उक्त आराजी 345 रकबा 5.0700 हैक्टेयर में से 0.6170 हैक्टेयर भूमि रास्ते के लिए समर्पित कर दी गई, जिसके चलते आराजी संख्या 345 के नवीन आराजी संख्या 3870/345 रकबा 0.6170 हैक्टेयर भूमि बिलानाम एवं आराजी संख्या 3868/345 रकबा 4.4530 हैक्टेयर भूमि संपरिर्वतन हेतु प्रस्तावित की गई। जिसके संबंध में रेस्पोडेंट्स ने विधि अनुसार मौका रिपोर्ट एवं बाद जांच संपूर्ण भूमि पर रेस्पोडेंट्स द्वारा दिये गये आदेश एवं निर्देशानुसार जांच कार्यवाही से गुजरते हुए कुलिया संपरिवर्तन राशि जमा करवाई, जिसमें एडवांस प्रिमियम राशि 22,265/– दिनांक 10.02.2023 को जरिये चालान नम्बर 23511830882 एवं शेष बकाया प्रिमियम राशि 4,23,035/– रूपये दिनांक 07.07.2023 को जरिये चालान संख्या 23542334677 से विधिवत् रूप से जमा करवा दिये गये, परंतु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपीलांट्स के द्वारा प्रस्तुत आवेदन के विपरीत जाकर प्रस्तावित कुलिया भूमि 4.4530 हैक्टेयर में से केवल मात्र 13230 वर्गमीटर भूमि का ही

संपरिवर्तन आदेश जारी किये जाने असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई।

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

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री अजयसिंह हाडा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट्स की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 28.08.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि अपीलांट्स द्वारा स्वयं ग्राम सरे के हाल आराजी संख्या 3868/345 रकबा 4.4530 हैक्टेयर भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन चाहा जो कि पूर्णतया विधि सम्मत होकर संपरिवर्तन संबंधित संपूर्ण जांच एवं कार्यवाही प्रक्रियानुसार होकर नियमानुसार शुल्क जमा करवाया जाने के उपरांत भी आवेदित भूमि 44530 वर्गमीटर के आधी से भी कम भूमि का अर्थात केवल मात्र 13230 वर्गमीटर भूमि का ही संपरिर्वतन आदेश जारी किया। अपीलांट्स द्वारा अपनी भूमि का संपरिवर्तन राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत आवेदन प्रस्तुत किया गया जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियम 4, 7, 8 एवं 9 में वर्णित उपबंधों को ध्यान में रखते हुए संपरिवर्तन आदेश पारित करना था, किन्तु ऐसा नही किया गया। अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वास्तविक स्थिति को प्रकट करते हुए भू–रूपांतरण एवं संपरिवर्तन नियमों की जानकारी चाहते हुए

लिखित रूप से दिनांक 13.03.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया संपरिवर्तन हेतु आवेदित हाल आराजी संख्या 3868/345 रकबा 4.4530 हैक्टेयर भूमि पहाड़ नही होकर के किस्म मगरी दर्ज है तथा पहाड़ एवं मगरी में काफी अंतर होकर के किस्म मगरी की भूमि को होटल एवं रेस्टोरेंट हेतु भूमि रूपांतरण किये जाने में कोई विधिक कठिनाई नहीं है साथ ही अपीलांट्स उपरोक्त भूमि को बिना किसी कटाई–छटाई के व्यवसाय करने में समर्थ एवं सक्षम है तथा अपीलांट्स की प्रस्तावित भूमि से कमतर भूमि को संपरिवर्तन योग्य निर्धारित किया जाना कतई न्याय संगत नही है उक्त नियम, पत्र, परिपत्र दिशा–निर्देशों को ध्यान में रखते हुए ही संपरिवर्तन आदेश संपूर्ण 44530 वर्गमीटर भूमि का पारित किया जाना आवश्यक है। जिस अधिनियम के तहत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट्स के पक्ष में आवेदन से कम भूमि का संपरिवर्तन आदेश पारित किया है, उस संपूर्ण अधिनियम एवं नियमों में आवेदन से कम भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी करने बाबत कोई प्रावधान नही है, ना ही ऐसा कोई कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दर्शाया है कि वह क्यों व किस आधार पर अपीलांट्स को 44530 वर्गमीटर कब बजाय 13230 वर्गमीटर का ही संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलांट्स पूर्ण रूप से शेष बची 31300 वर्गमीटर का संपरिवर्तन आदेश प्राप्त करने का अधिकारी है, साथ ही अपील अपीलांट्स 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 24.05.2024 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 अपीलांट्स के खातेदारी की भूमि ग्राम सरे, पटवार हल्का चिरवा, तहसील बड़गांव जिला उदयपुर में स्थित आराजी संख्या 3868/345 रकबा 4.4530 हैक्टेयर भूमि को कृषि से अकृषि (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन कराने हेतु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर को आवेदन प्रस्तुत किया। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदित की गई 44530 वर्गमीटर भूमि के आधी से भी कम भूमि का अर्थात केवल मात्र 13230 वर्गमीटर भूमि का ही संपरिवर्तन आदेश जारी किये जाने से असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई।

- अपीलांट्स का प्रमुख उज्र यह है कि उसके द्वारा 44530 वर्गमीटर भूमि के संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया गया था, जिसके एवज में केवल मात्र 13230 वर्गमीटर भूमि का ही संपरिवर्तन किया गया। जबकि प्रकरण में पूर्व में सभी संबंधित विभागों की अनुशंषा संपूर्ण आवेदित भूमि हेतु प्राप्त हुई थी, परंतु बाद में बिना किसी आक्षेप के संशोधित रिपोर्ट मंगवाई जाकर केवल 13230 वर्गमीटर का ही संपरिवर्तन किया गया। इस हेतु अपीलांट्स को कोई सुनवाई का अवसर प्रदान नही किया गया, न ही उसे कोई नोटिस जारी हुआ।

- अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि उक्त अपीलांट्स के आवेदन पर संपूर्ण भूमि का संपरिवर्तन न कर केवल मात्र 13230 वर्गमीटर भूमि का ही संपरिवर्तन किया गया ऐसे में प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के दृष्टिगत संबंधित आवेदक को अपना पक्ष रखने का अवसर दिया चाहिए था, जबकि आवेदक द्वारा संपूर्ण भूमि का संपरिवर्तन शुल्क जमा करवा दिया गया था। प्रावधित है कि किसी भी पक्षकार के विरूद्ध कोई

प्रतिकुल आदेश पारित किये जाने से पूर्व उसे अपना पक्ष रखने का समुचित अवसर प्रदान किया जाना अपेक्षित है, जो कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही किया गया। ऐसे में यह न्यायालय उचित पाता है कि अधीनस्थ न्यायालय अपीलांट्स द्वारा आवेदित शेष भूमि के संपरिवर्तन हेतु उसका पक्ष सुना जाकर शेष भूमि के संबंध में नियमानुसार निर्णय पारित करें।

- परिणामतः अपील अपीलांट्स आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय अपीलांट्स द्वारा आवेदित शेष भूमि के संपरिवर्तन हेतु उसका पक्ष सुना जाकर शेष भूमि के संबंध में नियमानुसार निर्णय पारित करे।

(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।