न्यायालय संभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास राजेन्द्र सिंह शेखावत आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 20/2023/अपील/एलआरएक्ट/बून्दी
दायरा दिनांक 18.11.2023
अन्तर्गत धाराः धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956

उनवान

1. सुरेश कुमार आत्मज श्री रामकरण जाति मीणा निवासी ग्राम गोविन्दपुर बावड़ी, तहसील तालेड़ा, जिला बून्दी
2. कैलाश आत्मज श्री जवाहर लाल जाति भील निवासी ग्राम सिनोता हाल इन्द्रा कॉलोनी, बून्दी
3. जोधराज मीणा आत्मज श्री नंदकिशोर मीणा निवासी ग्राम रूपनगर, तहसील एवं जिला बून्दी

...अपीलार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील बून्दी जिला बून्दी
2. राजस्थान सरकार जरिये उपखण्ड अधिकारी, तालेड़ा, जिला बून्दी

...रेस्पो0

उपस्थित : श्री शिव तोषनीवाल अभिभाषक, श्री महेन्द्र कुमार जैन –अपीलार्थी
पेरोकार सरकार – रेस्पो0 क्र.1 एवं 2

::निर्णय::

दिनांक 16.06.2025

अपीलार्थी ने उपखण्ड अधिकारी, बून्दी के आदेश क्रमांक राजस्व/13/881–84 दिनांक 15.04.2013 के विरूद्ध अपील भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत पेश की गई।

1. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अपीलार्थी के द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन) नियम 2007 के अन्तर्गत ग्राम कैथूदा की भूमि खसरा सं0 737/230 रकबा 8 बीघा कृषि भूमि का औद्योगिक (कृषि आधारित उद्योग) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, तालेड़ा द्वारा आवेदित स्थल पर जाने का रास्ता नहीं होने तथा आबादी के समीप होने का कारण अंकित करते हुए उक्त आशय का प्रार्थना–पत्र आदेश दिनांक 15.04.2013 से खारिज किया गया।

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

2. अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 15.04.2013 से अप्रसन्न होकर अपीलार्थी के द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय वस्तुस्थिति एवं विधान के सर्वथा विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदन पत्र के अनुसरण में प्राप्त की गई ग्राम पंचायत कैथूदा के अनापत्ति प्रमाण–पत्र में स्पष्ट रूप से यह अंकन होने के बावजूद भी भू–रूपान्तरण किये जाने में ग्राम पंचायत को कोई आपत्ति नहीं है अर्थात् उद्योग लगाना ग्राम वासियान के लिए अहितकारी प्रमाणित होने पर भी आबादी के समीप के कारण पर आवेदन निरस्त कर भारी तथ्यात्मक भूल की है। तहसीलदार तालेड़ा द्वारा अपनी चैक मीमो अर्थात बाद जांच रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि आवेदित क्षेत्र मुख्य आबादी से 1.4 किमी एवं लिंब आबादी से 700 मीटर दूर हैं। ऐसी स्थिति में भूमि आबादी के समीप प्रमाणित नहीं होने पर भी आबादी के समीप मानकर आवेदन निरस्त करने में भारी तथ्यात्मक भूल की है। तहसीलदार तालेड़ा की रिपोर्ट में सिवायचक भूमि में से होकर बरधा बांध जाने वाले रास्ते के समीप प्रस्तावित भूमि बतायी गयी है अर्थात् भूमि पर जाने का रास्ता तहसीलदार तालेड़ा की रिपोर्ट से प्रमाणित था पर कोई गौर नहीं कर निर्णय देने में भारी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदित भूमि आबादी के समीप होना एवं भूमि पर जाने का रास्ता नहीं होना किसी तथ्य से साबित भी था तो उपखण्ड अधिकारी को उक्त संबंध में अपीलार्थी को स्पष्ट करना चाहिए था। परंतु ऐसी कोई सूचना नहीं देकर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित आदेश पारित किया गया। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 15.04.2013 निरस्त फरमाया जाकर आवेदित क्षेत्र के भू–रूपांतरण किये जाने के आदेश फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि तहसीलदार तालेड़ा द्वारा अपनी चैक मीमो अर्थात बाद जांच रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि आवेदित क्षेत्र मुख्य आबादी से 1.4 किमी एवं लिंब आबादी से 700 मीटर दूर हैं। साथ रास्ते नहीं होने के आधार पर आवेदन खारिज किया गया है, जिसके संबंध में

तहसीलदार की रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से सिवायचक भूमि में से रास्ता होना बताया गया है। अपीलार्थी के द्वारा नियमानुसार संपरिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व में राशि जमा करवायी जा चुकी है। ग्राम पंचायत कैथूदा के द्वारा दिनांक 04.09.2012 को ही कोई आपत्ति नहीं होना जाहिर किया गया है। संबंधित विभागों के द्वारा भी कोई आपत्ति नहीं होने संबंधी रिपोर्ट पेश की हुई है। प्रस्तुत आवेदित भूमि के संबंध में प्रस्तावित उद्योग कृषि आधारित है तथा प्रदूषण संबंधी कोई गतिविधि होना संभव नहीं है। इस प्रकार प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी का प्रार्थना–पत्र बिना सुने ही खारिज करने में त्रुटि की है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट था कि आवेदित भूमि के पहुंच हेतु गंवाई रास्ता है। फिर भी रास्ता नहीं होने तथा आबादी के समीप होने के आक्षेप अंकित कर उक्त आशय का प्रार्थना–पत्र खारिज कर दिया गया। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 15.04.2013 निरस्त फरमाया जाकर आवेदित क्षेत्र के भू–रूपांतरण किये जाने के आदेश प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. रेस्पो0 पेरोकार सरकार द्वारा प्रकरण में तहसीलदार तालेड़ा के द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 27.11.2012 अनुसार आवेदित भूमि के पहुंच हेतु राजस्व नक्शे में अंकित रास्ता अतिक्रमियों द्वारा बंद कर दिये जाने से तत्समय की परिस्थितियों के मद्देनजर अतिक्रमियों के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु उक्त आशय का प्रार्थना–पत्र रास्ते की अनुपलब्धता होने से खारिज किया गया है।

6. प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन कर बहस उभयपक्षकारान पर मनन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण का का अवलोकन करने पर प्रकट होता है कि अपीलार्थी के द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन) नियम 2007 के अन्तर्गत ग्राम कैथूदा की भूमि खसरा सं0 737/230 रकबा 8 बीघा कृषि भूमि का औद्योगिक (कृषि आधारित उद्योग) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किये जाने पर जिला कलक्टर, बून्दी द्वारा क्षेत्राधिकार के संबंध में प्रकरण उपखण्ड अधिकारी तालेड़ा को प्रेषित किया गया। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, तालेड़ा द्वारा आवेदित स्थल पर जाने का रास्ता नहीं होने तथा आबादी के समीप होने का कारण अंकित करते हुए उक्त आशय का प्रार्थना–पत्र आदेश दिनांक 15.04.2013 से खारिज किया गया। अपीलार्थी का प्रस्तुत अपील में तर्क है कि तहसीलदार

तालेड़ा द्वारा अपनी चैक मीमो अर्थात बाद जांच रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि आवेदित क्षेत्र मुख्य आबादी से 1.4 किमी एवं लिंब आबादी से 700 मीटर दूर हैं। तहसीलदार की रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से सिवायचक भूमि में से रास्ता होना बताया गया है। ग्राम पंचायत कैथूदा के द्वारा दिनांक 04.09.2012 को ही कोई आपत्ति नहीं होना जाहिर किया गया है। प्रस्तुत आवेदित भूमि के संबंध में प्रस्तावित उद्योग कृषि आधारित है तथा प्रदूषण संबंधी कोई गतिविधि होना संभव नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी का प्रार्थना–पत्र बिना सुने ही खारिज करने में त्रुटि की है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट था कि आवेदित भूमि के पहुंच हेतु गंवाई रास्ता है। उपरोक्त विवेचनानुसार प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध तहसीलदार तालेड़ा की रिपोर्ट क्रमांक भू0अ0/12/150 दिनांक 27.11.2012 से प्रकट होता है कि ग्राम कैथूदा से तालाब बरधा आदि गांवो के लिए रास्ता खसरा सं0 546 से 120मी की दूरी पर प्रस्तावित भूमि है। राजस्व नक्शे में अंकित रास्ता अतिक्रमियान द्वारा बन्द कर दिया है। इसी आधार पर उपखण्ड अधिकारी द्वारा उक्त आवेदन पत्र खारिज करना विधिविरूद्ध हैं। यदि राजस्व रिकोर्ड में रास्ता दर्ज है तो यह संबंधित उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार की जिम्मेदारी है कि उक्त रास्ता खुलवाये। रास्ते को खुलवाया नहीं जाकर उपखण्ड अधिकारी द्वारा प्रार्थना–पत्र खारिज किया गया। इससे यह प्रकट होता है कि उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपने दायित्व का निर्वहन नहीं किया गया है। जबकि स्वयं तहसीलदार तालेड़ा के द्वारा रिपोर्ट में यह स्पष्ट अंकित किया गया था कि "जांच करने पर पाया गया कि जस्सा बंजारा ने अतिक्रमण करके राजकीय भूमि 18 बीघा पर अवैध कब्जा किया हुआ है। उक्त वर्णित मंदिर व्यक्तिगत पूजा स्थल अवैध कब्जे की नियत से निर्मित किया है। जिसकी नियमानुसार कार्यवाही जारी है"। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी को प्रार्थना–पत्र को खारिज नहीं किया जाकर स्वयं के स्तर पर रास्ते संबंधी विवाद का निस्तारण किया जाकर अपने दायित्व का निर्वहन किया जाना चाहिए था। उपखण्ड अधिकारी के द्वारा आदेश दिनांक 15.04.2013 में प्रस्तावित भूमि आबादी के समीप होने का आक्षेप लगाया गया है, जबकि अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्रांक 2655 दिनांक 08.11.2012 अनुसार "प्रस्तावित भूमि कैथूदा से मानपुरिया होते हुये बरधा डेम कच्चे मार्ग में स्थित है, जो ग्राम कैथूदा से 1.50 किमी दूरी पर एवं बरधा से भी 1.50 किमी दूरी पर स्थित है" अंकित करते हुए राजस्थान भू–राजस्व नियम, 2007 के अन्तर्गत उक्त भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन बाबत् कोई आपत्ति नहीं होना जाहिर किया गया है। इस प्रकार उक्त भूमि का संपरिवर्तन "कृषि आधारित" प्रयोजनार्थ होने से आबादी का जो

आक्षेप लगाया गया है, वह भी मान्य नहीं है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी, बून्दी द्वारा उक्त आक्षेपों के आधार पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन) नियम 2007 के अन्तर्गत ग्राम कैथूदा की भूमि खसरा सं0 737/230 रकबा 8 बीघा कृषि भूमि का औद्योगिक (कृषि आधारित उद्योग) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का प्रार्थना–पत्र को आदेश दिनांक 15.04.2013 से खारिज किये जाने का उचित नहीं ठहराया जा सकता है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 15.04.2013 अत्यधिक त्रुटिपूर्ण एवं विधिविरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। लिहाजा अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बून्दी का आदेश दिनांक 15.04.2013 निरस्त किया जाता है। साथ ही वर्तमान में संपरिवर्तन हेतु प्रस्तावित प्रश्नगत आराजी उपखण्ड क्षेत्र तालेड़ा की होने से प्रकरण उपखण्ड अधिकारी, तालेड़ा को इन दिशा–निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन) नियम 2007 के अन्तर्गत निहित प्रावधानों अनुसार एक माह में नियमानुसार संपरिर्वतन की कार्यवाही की जाकर प्रकरण का निस्तारण किया जावे।

7. निर्णय आज दिनांक 16.06.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संभागीय आयुक्त
कोटा