न्यायालय सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास श्री राजेन्द्र सिंह शेखावत आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)
प्रकरण संख्याः 07/2025/अपील/एलआरएक्ट/कैंप कोर्ट बून्दी
दायरा दिनांकः 07.02.2025
अन्तर्गत धाराः 75 राज0भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

स्नेहा अग्रवाल पत्नि रचित अग्रवाल जाति अग्रवाल, निवासी मकान सं0 40 कोलॉनी गुलाब बाग जवाहर नगर सवाई माधोपुर, राज0

...अपीलार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर, बून्दी

... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री मुकेश शर्मा अभिभाषक –अपीलार्थी
पेरोकार सरकार – रेस्पो0

::निर्णय::

दिनांक 28.05.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत वाणिज्यिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन में क्रमांक/पं. 12–3(117)राजस्व/2024/7562 में पारित निर्णय दिनांक 12.11.2024 के विरूद्ध अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रकरण के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से क्रमांक 200355 दिनांक 25.09.2024 से राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत ग्राम त्रिशुलिया तहसील हिण्डोली की खातेदारी भूमि खसरा सं0 4020/3775 रकबा 1.1331 है0 में से 8329 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु निवेदन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार राजस्व रिकॉर्ड एवं प्रस्तावित नक्शे में उल्लेख अनुसार भूमि संपरिवर्तन हेतु मापदण्डानुसार रास्ते की चौड़ाई प्रर्याप्त नहीं होने के कारण आवेदक/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 25.09.2024 को खारिज किये जाने का निर्णय दिनांक 12.11.2024 पारित किया गया।

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

2. अधीनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय दिनांक 12.11.2024 से अप्रसन्न होकर अपीलार्थी द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील इस न्यायालय में पेश की जाकर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 12.11.2024 कानून व न्याय के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना–पत्र को बिना किसी समुचित आधार के खारिज किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 17.09.2019 का सही रूप से अवलोकन नही किया है, इस परिपत्र में आवश्यक 30 फीट रोड़ अपीलार्थी/आवेदक अपनी भूमि पर जाने हेतु सरेण्डर भूमि के बाबत अंकन किया गया है, ना कि सार्वजनिक रोड की सीमा तय की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली की रिपोर्ट का सही अवलोकन नही किया, उपखण्ड अधिकारी द्वारा लगभग 10 फीट रोड चालू बताया है, जबकि कानून में लगभग शब्द की कोई व्यवस्था नही है, ऐसी परिस्थिति में अधीनस्थ न्यायालय को रोड का सही नाप मंगवाया जाना आवश्यक होता, यहां यह भी कहना उचित होगा कि मौके पर लगभग 30 फीट का रोड है। इस आधार पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त होने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली द्वारा अपनी की गई रिपोर्ट मे कोई कानूनी आपत्ति अंकित नही की गई है तथा भूमि सम्परिवर्तन किये जाने की अनुशंसा की है, ऐसी परिस्थिति में अधीनस्थ न्यायालय को पत्रावली पर अग्रिम कार्यवाही करनी थी। यदि कोई प्रश्न भी विवादित था तो उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली से उक्तानुसार मौके की वास्तविक स्थिति मंगवाई जा सकती थी। अधीनस्थ न्यायालय ने स्वयं अपीलार्थी के आवेदन पर उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली के साथ–साथ पी.डब्लू.डी. को भी अनापत्ति हेतु पत्र जारी किया था और रोड के बाबत सही स्थिति पीडब्लूडी विभाग ही बता सकता था, लेकिन पीडब्लूडी की अनापत्ति के पहले ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 12.11.2024 को आदेश पारित कर दिया गया, जो निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली की रिपोर्ट पर आवेदक की भूमि सिंचाई विभाग की बतायी गयी थी, इसलिये नियमानुसार रोड के बाबत सिंचाई विभाग से अनापत्ति मंगवाया जाना आवश्यक होता। लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सिंचाई विभाग से इस बारे में कोई पत्र व्यवहार नही किया ना ही अनापत्ति मंगवाई थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा परिपत्र दिनांक 17.09.2019 के आधार पर आदेश जारी किया है, जबकि राजस्थान सरकार के परिपत्र 29.07.2021 में पहुँच मार्ग के बाबत रोड 15 फिट रोड़ के बाबत नियम 3 में अंकन किया है, जिसका अवलोकन तो बिल्कुल भी अधीनस्थ न्ययालय द्वारा नही किया गया, जो अत्यधिक महत्वपूर्ण था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह भी गौर नहीं किया कि ग्रामीण पर्यटन इकाई के बाबत् राज्य सरकार द्वारा नियमों में समय–समय पर शिथिलता ही

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

की गई है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस परिपत्र के आधार पर अपीलार्थी का आवेदन खारिज किया गया है, उसमें स्पष्ट अंकन है कि वह नियम केवल आईआरसी पर ही लागू होंगे, जबकि अपीलार्थी की भूमि के सामने सिंचाई विभाग का रोड़ है, उस पर सिंचाई विभाग के ही नियम व ग्रामीण सड़क से संबंधित नियम लागू होंगें। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.11.2024 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जावे।

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

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को ही दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 17.09.2019 का सही रूप से अवलोकन नही किया है, इस परिपत्र में आवश्यक 30 फीट रोड़ अपीलार्थी/आवेदक अपनी भूमि पर जाने हेतु सरेण्डर भूमि के बाबत अंकन किया गया है, ना कि सार्वजनिक रोड की सीमा तय की है। अधीनस्थ न्यायालय ने स्वयं अपीलार्थी के आवेदन पर उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली के साथ–साथ पी.डब्लू.डी. को भी अनापत्ति हेतु पत्र जारी किया था और रोड के बाबत सही स्थिति पीडब्लूडी विभाग ही बता सकता था, लेकिन पीडब्लूडी की अनापत्ति के पहले ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 12.11.2024 को आदेश पारित कर दिया गया, जो निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली की रिपोर्ट पर आवेदक की भूमि सिंचाई विभाग की बतायी गयी थी, इसलिये नियमानुसार रोड के बाबत सिंचाई विभाग से अनापत्ति मंगवाया जाना आवश्यक होता। लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सिंचाई विभाग से इस बारे में कोई पत्र व्यवहार नही किया ना ही अनापत्ति मंगवाई थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा परिपत्र दिनांक 17.09.2019 के आधार पर आदेश जारी किया है, जबकि राजस्थान सरकार के परिपत्र 29.07.2021 में पहुँच मार्ग के बाबत रोड 15 फिट रोड़ के बाबत नियम 3 में अंकन किया है, जिसका अवलोकन तो बिल्कुल भी अधीनस्थ न्ययालय द्वारा नही किया गया, जो अत्यधिक महत्वपूर्ण था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस परिपत्र के आधार पर अपीलार्थी का आवेदन खारिज किया गया है, उसमें स्पष्ट अंकन है कि वह नियम केवल आईआरसी पर ही लागू होंगे, जबकि अपीलार्थी की भूमि के सामने सिंचाई विभाग का रोड़ है, उस पर सिंचाई विभाग के ही नियम व ग्रामीण सड़क से संबंधित नियम

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

लागू होंगें। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.11.2024 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. रेस्पो0 पेरोकार सरकार ने कथन किया कि प्रस्तावित संपरिवर्तन कृषि भूमि हेतु रास्ता 15 फीट भी नहीं है। साथ ही प्रस्तावित संपरिवर्तन कृषि भूमि का संलग्न ले–आउट प्लान में अंकित ग्रामीण सड़क मौके पर लगभग 10 फीट चौड़ा रास्ता चालू है। मुताबिक राजस्व रिकोर्ड उक्त रास्ता खसरा संख्या 3774 किस्म गै0मु0 नहर सिंचाई विभाग के नाम दर्ज है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित होना प्रकट करते हुए अपील खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया।

6. हमने अपील एव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर वहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार पर मनन किया। पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख एंव आलौच्य जेरअपील निर्णय के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलार्थी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से क्रमांक 200355 दिनांक 25.09.2024 से राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत ग्राम त्रिशुलिया तहसील हिण्डोली की खातेदारी भूमि खसरा सं0 4020/3775 रकवा 1.1331 है0 में से 8329 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु निवेदन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार राजस्व रिकॉर्ड एवं प्रस्तावित नक्शे में उल्लेख अनुसार भूमि संपरिवर्तन हेतु मापदण्डानुसार रास्ते की चौड़ाई प्रर्याप्त नहीं होने के कारण आवेदक/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 25.09.2024 को खारिज किये जाने का निर्णय दिनांक 12.11.2024 पारित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली की रिपोर्ट पर आवेदक की भूमि (रोड़ हेतु) सिंचाई विभाग की बतायी गयी थी, इसलिये नियमानुसार रोड के बावत सिंचाई विभाग से अनापत्ति मंगवाया जाना आवश्यक होता। लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सिंचाई विभाग से इस बारे में कोई पत्र व्यवहार नही किया ना ही अनापत्ति मंगवाई थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा परिपत्र दिनांक 17.09.2019 के आधार पर आदेश जारी किया है, जबकि राजस्थान सरकार के परिपत्र 29.07.2021 में पहुँच मार्ग के बावत रोड 15 फिट रोड़ के बावत नियम 3 में अंकन किया है, जिसका अवलोकन तो बिल्कुल भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

किया गया, जो अत्यधिक महत्वपूर्ण था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस परिपत्र के आधार पर अपीलार्थी का आवेदन खारिज किया गया है, उसमें स्पष्ट अंकन है कि वह नियम केवल आईआरसी पर ही लागू होंगे, जबकि अपीलार्थी की भूमि के सामने सिंचाई विभाग का रोड़ है, उस पर सिंचाई विभाग के ही नियम व ग्रामीण सड़क से संबंधित नियम लागू होंगें। इसके विपरित रेस्पो0 पेरोकार सरकार का कथन रहा है कि प्रस्तावित संपरिवर्तन कृषि भूमि का संलग्न ले–आउट प्लान में अंकित ग्रामीण सड़क मौके पर लगभग 10 फीट चौड़ा रास्ता चालू है, जो पर्याप्त नहीं है तथा मुताबिक राजस्व रिकोर्ड उक्त रास्ता खसरा संख्या 3774 किस्म गै0मु0 नहर सिंचाई विभाग के नाम दर्ज है। उपरोक्त विवेचनानुसार प्रकट होता है कि अपीलार्थी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से क्रमांक 200355 दिनांक 25.09.2024 से राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत ग्राम त्रिशुलिया तहसील हिण्डोली की खातेदारी भूमि खसरा सं0 4020/3775 रकबा 1.1331 है0 में से 8329 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु निवेदन किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र के संदर्भ में उप वन संरक्षक एवं उप क्षेत्र निदेशक (कोर) रामगढ़ विषधारी टाईगर रिजर्व, बून्दी, उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली, अधिशाषी अभियंता, ज0वि0वि0नि0लि0, बून्दी एवं अधिशाषी अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, खण्ड नैनवां से पत्रांक 6632–35 दिनांक 10.10.2024 से आपत्ति/अनापत्ति चाही गई। जिसके संबंध में उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली के द्वारा पत्रांक 2931 दिनांक 30.10.2024 से रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित की गई। प्रस्तुत रिपोर्ट के बिन्दु सं0 12 में उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली के द्वारा स्पष्ट किया गया कि "प्रस्तावित संपरिवर्तन कृषि भूमि का संलग्न ले–आउट प्लान में अंकित विलेज रोड़ मौके पर लगभग 10 फिट चौड़ा रास्ता चालू है। मुताबिक राजस्व रिकॉर्ड उक्त रास्ता खसरा सं0 3774 किस्म गै0मु0नहर सिंचाई विभाग के नाम दर्ज हैं। उक्त रास्ते से ही प्रस्तावित भूमि पर जाया जा सकता है"। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रस्तुत आवेदन–पत्रानुसार प्रस्तावित भूमि के संबंध में संबंधित विभाग सिंचाई विभाग से अनापत्ति नहीं लिया जाना प्रकट होता है। साथ ही मौके पर प्रस्तावित भूमि पर जाने हेतु लगभग 10 फिट चौड़ा रास्ता जो गै0मु0नहर सिंचाई विभाग के नाम दर्ज होना बताया गया है, तो ऐसी स्थिति में भी संबंधित विभाग सिंचाई विभाग से उक्त के संबंध में रिपोर्ट नहीं ली जाकर केवल उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 30.10.2024 को आधार मानकर प्रस्तुत आवेदन पत्र खारिज किया जाना प्रकट होता है, जिसे उचित नहीं ठहराया जा सकता। परिणामस्वरूप अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर न्यायालय जिला

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

कलक्टर बून्दी द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत वाणिज्यिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन में क्रमांक/पं.12–3(117)राजस्व/2024/7562 में पारित निर्णय दिनांक 12.11.2024 अपास्त किया जाता है। प्रकरण जिला कलक्टर बून्दी को इस आशय के साथ प्रतिप्रेषित (रिमांड) किया जाता है कि निर्णय मे विवेचित उपरोक्त तथ्यों का समुचित परीक्षण कर, पक्षकार को सुनवाई एवं पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान कर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 में निहित प्रावधानों के तहत संबंधित विभागों से नियमानुसार रिपोर्ट/अनापत्ति प्राप्त की जाकर प्रकरण मे गुणावगुण के आधार पर पुनः तर्कसंगत एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

7. निर्णय आज दिनांक 28.05.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संभागीय आयुक्त
कोटा

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा