

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारी:—श्री मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्या:— 135/2020/75 (00135/2020/75)

1. योगेश बंसल पुत्र बृजमोहन बंसल, जाति अग्रवाल, निवासी आदर्श नगर, अजमेर रोड़, ब्यावर, जिला अजमेर । ।

अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, ब्यावर जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंट

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर आदेश क्रमांक राजस्व/2019/94 दिनांक 23.12.2019.

उपस्थित:—

1. श्री घनश्यामसिंह लखावत, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पो0 ।

निर्णय

दिनांक:— 12.02.2021

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के आदेश क्रमांक राजस्व/2019/94 दिनांक 23.12.2019 के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है।
2. अपीलांट ने ग्राम सनवा ग्राम पंचायत गोहाना, तहसील ब्यावर में स्थित अपनी खातेदारी की कृषि भूमि खसरा संख्या 270/1 कुल रकबा 7 बिस्वा 8 बिस्वा (598.93 वर्गमीटर) किस्म आवासीय भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने हेतु आवेदन पत्र विधिक प्रावधानों के अनुसरण अधी0न्याया0 के समक्ष पेश किया जिस पर जांच की जाकर संपरिवर्तन बाबत् अनुमति प्रदान की गई तथा इस हेतु उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा एक आदेश दिनांक 2.11.2018 को जारी किया गया जिसे अपीलांट तथा गवाहों की उपस्थिति में उप पंजीयक, ब्यावर द्वारा दस्तावेजी की मालियत तय की जाकर दिनांक 5.11.2018 को पंजीयन किया गया तत्पश्चात् अचानक उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर के कार्यालय द्वारा वाणिज्यिक उपयोग लिया जाना मानकर एक नोटिस जारी किया गया । इसका जवाब भी दिया गया इसके बावजूद भी बिना जानकारी दिये अधी0न्याया0 ने दिनांक 23.12.2019 को संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने का आदेश पारित कर दिया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।
3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए बहस में कथन किया कि अधी०न्याया० का आदेश न्याय, नियम एवं विधि के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है । उपखण्ड अधिकारी ब्यावर द्वारा जिन आधारों पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है उनका कोई अस्तित्व नहीं है, मनमाने तौर पर कारण अंकित किये हैं जबकि मौके पर शरणम नाम से रेस्टोरेंट होना स्वयं उपखण्ड अधिकारी ने वर्णित किया है तथा गेस्ट हाउस के जो कमरे बने हुए हैं उनको होटल मानकर आदेश पारित कर दिया है जबकि प्रार्थी द्वारा की गई सरचना तथा बनाये गये कमरे किस प्रकार गेस्ट हाउस से भिन्न हैं इस बाबत कोई अकन आदेश में नहीं किया है । राजस्थान भू-राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों हेतु संपरिवर्तन नियम 2007 में नियम 2 (बी) में वाणिज्यिक प्रयोजन की जो परिभाषा दी गई है उसमें गेस्ट हाउस व रेस्टोरेंट वाणिज्यिक प्रयोजन में शुमार हैं । इसके बावजूद भी जब अपीलांट सारे नियमों को मानते हुए समस्त कार्यवाही कर रहा है तथा एक कानून से पाबंद नागरिक के तौर पर आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तन हेतु विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए भारी श्रम तथा धन व्यय कर संपरिवर्तन बाबत सारे नियम मानते हुए कार्यवाही कर रहा है, जिस पर उपखण्ड अधिकारी द्वारा विधिक प्रक्रिया अपना संपरिवर्तन आदेश पारित किया है इसके पश्चात् उक्त संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने की अधिकारिता उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर को नहीं थी इसके बावजूद अधी०न्याया० ने अपीलाधीन आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि कारित की है । बहस में आगे कथन किया की मौके पर राष्ट्रीय राजमार्ग के सीमा से बाहर सीढ़ियां हैं जिसे मनमाने विवेचन द्वारा राजमार्ग से संपरिवर्तन की भूमि की दूरी बाबत मनमानी गणना कर उपखण्ड अधिकारी ने आदेश पारित किया है । जिन संपरिवर्तन नियमों के तहत परिवर्तन किया गया है तथा जो आदेश अपीलांट को प्रदान किया गया उक्त संपरिवर्तन आदेश में पहली शर्त जिस प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन किया गया है उसके विपरीत प्रयोजन के उपयोग में लाये जाने पर रोक है, तो यह पूर्णतया स्पष्ट है कि वाणिज्यिक उपयोग हेतु ही अर्थात् रेस्टोरेंट एवं गेस्ट हाउस के उपयोग हेतु ही भूमि का उपयोग किया जा रहा है । दूसरी शर्त आदेश के पांच वर्ष के भीतर उपयोग करने से संबंधित है, जो वर्तमान प्रकरण पर लागू नहीं होती है क्योंकि अपीलांट ने निर्माण कार्य कर जिस प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन कराया था उस प्रयोजन हेतु भूमि को काम में ले रहा है । शर्त संख्या 3 जो 2007 के नियम 4 में यथा वर्णित भूमि का उपयोग वाणिज्यिक करने से संबंधित है, तो यह भी स्पष्ट है कि 2007 के नियमों के नियम 4 में वर्णित अनुसार ही भूमि का उपयोग किया जा रहा है । इस प्रकार उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा जारी आदेश जो पंजीयक द्वारा पंजीकृत किया जा चुका है, इसके पश्चात् उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर ने मनमाने ढंग से संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार अधी०न्याया० का आदेश निरस्त किया जावे ।
5. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधी० पेश कर निवेदन किया कि ।
6. विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पों संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधिसम्मत है । मौके पर निर्माण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के मध्य बिन्दु से 132 फीट छोड़कर निर्मित ना होकर 126 फीट बाद ही निर्माण किया गया है । उक्त 6 फीट रोड़ पर अपीलांट द्वारा सीढ़ियां बनाकर अतिक्रमण किया गया है जो संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन है । अधी०न्याया० ने विधिसम्मत रूप से अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

7. हमने उभयपक्ष अभिभाषक की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि० का निस्तारण करना उचित समझते हैं । अपीलांट ने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कारण अंकित किये हैं वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते हैं । हम न्यायहित में अपीलांट को गुणावगुण पर सुना जाना उचित समझते हैं । अतः अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।
8. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । अपीलांट ने ग्राम सनवा, तहसील ब्यावर में स्थित अपनी खातेदारी कृषि भूमि खसरा संख्या 270/1 कुल रकबा 7 बिस्वा 8 बिस्वांसी (589.93 वर्गमीटर) किस्म आवासीय का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने हेतु आवेदन विधिक प्रावधानों के तहत पेश किया जिस पर बात जांच संपरिवर्तन बाबत् दिनांक 2.11.2018 को उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा आदेश पारित कर अनुमति प्रदान की गई । तत्पश्चात् अपीलांट द्वारा उप पंजीयक, ब्यावर के समक्ष पेश किये जाने पर पंजीयन किया गया ।
9. उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा अपीलांट को एक नोटिस दिनांक 27.9.2019 को जारी किया गया कि "ग्राम सनवा पटवार हल्का गोहाना के खसरा संख्या 270/1 किस्म वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पर आप द्वारा इंडियन रोड़ कांग्रेस के नियमानुसार राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्यबिन्दु से नियमानुसार 132 फीट की जगह छोड़कर निर्माण करने के बजाय 126 फीट जगह से ही निर्माण कार्य किया जा रहा है जो नियम विरुद्ध है तथा आप द्वारा उक्त भूमि का केवल मात्र वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही संपरिवर्तन करवाया हुआ है जबकि आप द्वारा संभवतः होटल निर्माण करवाया जा रहा है जो संपरिवर्तन उद्देश्य से भिन्न है । आपका उक्त कृत्य राजकीय अधिनियमों/अधिसूचनाओं के उल्लंघन किये जाने की श्रेणी में आता है । अतः आप उक्त बिन्दुओं पर अपना स्पष्टीकरण पांच दिवस में इस कार्यालय को प्रस्तुत करें तथा साथ ही राजस्व गुप-6 की अधिसूचना एफ-6 (26)राजस्व-6/2014/33 दिनांक 6.10.2016 के बिन्दु संख्या 19-बी/4 के अनुसार बिल्डिंग प्लान भी प्रस्तुत करें । उक्त बिन्दुओं बाबत् स्पष्टीकरण आप स्वयं व्यक्तिशः उपस्थित होकर प्रस्तुत करें ।" उक्त नोटिस प्राप्त होने पर अपीलांट द्वारा नोटिस का जवाब पेश कर कथन किया कि " मैंने एक भवन का निर्माण व्यवसाय करने के लिए करवाया है, जिसमें ग्राउण्ड फ्लोर में रेस्टोरेन्ट का संचालन का विचार है तथा ऊपर जो कमरों का निर्माण है उनको या तो किराये पर देने का या फिर गेस्ट हाऊस के रूप में चलाने का विचार है । यह अभी स्पष्ट नहीं है । इसके अलावा मेरे द्वारा निर्माण करवाया हुआ भवन किसी भी स्थिति में होटल की शर्तों को पूरा नहीं करता है तथा होटल नहीं है तथा होटल नहीं हो सकता है । अतः यह पूर्ण रूप से व्यावसायिक भवन ही है । मुझ प्रार्थी के द्वारा सरकार द्वारा बनाये गये सभी नियम एवं अधिसूचनाओं का कानूनन पालन किया जा रहा है तथा भवन निर्माण में मैंने किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है बल्कि कानूनन समस्त नियमानुसार स्वीकृतियां एवं मानचित्र सक्षम प्राधिकृत संस्थाओं द्वारा पास करवाकर व्यापार करने हेतु व्यावसायिक भवन का निर्माण करवाया गया है । उक्त जवाब में यह भी कथन किया कि इंडियन रोड़ कांग्रेस के नियम के अनुसार मैंने रोड़ के मध्य बिन्दु से 132 फीट छोड़कर ही भवन का निर्माण करवाया है जो नियम विरुद्ध नहीं है । केवल 4-5 सीढ़ी जो कि किसी भवन का निर्माण न होकर भवन में चढ़ने मात्र का जरिया है, फिर भी यदि आपका आदेश होगा तो शीघ्र ही इन सीढ़ियों को हटवा दिया जावेगा । "

10. अधी0न्याया0 की पत्रावली पर तहसीलदार, ब्यावर द्वारा उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर को प्रेषित पत्र क्रमांक राजस्व/19/273 दिनांक 24.9.2019 उपलब्ध है । तहसीलदार ने पटवारी हल्का एवं स्वसं द्वारा विवादित स्थल का मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट पेश की है जिसके अनुसार खातेदार योगेश बंसल ने राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्यबिन्दु से 126 फीट छोड़कर ही निर्माण कर रखा है अर्थात् नियमानुसार 132 फिट की जगह 126 फिट से ही सीढ़ियों का यानि 6 फिट नेशनल हाईवे की भूमि पर निर्माण कर रखा है । खातेदार द्वारा वर्तमान में संभवतः होटल का कार्य निर्माणाधीन है जबकि प्रार्थी द्वारा मात्र वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही संपरिवर्तन करवाया हुआ है ।
11. पत्रावली संयुक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 9.12.2019 जो तहसीलदार, ब्यावर, विकास अधिकारी, पंचायत समिति, जवाजा एवं सहायक अभियंता पी0डब्ल्यू0डी0 द्वारा तैयार की गई, के अनुसार उक्त होटल एवं रेस्पो0 कुल चार मंजिला पाया गया जिसके बेसमेंट एवं भूतल पर रेस्टोरेंट संचालित पाया गया एवं प्रथम एवं द्वितीय तल पर ए0सी0 रूम बने होकर होटल प्रयोजनार्थ कार्य में आ रहे है । उक्त निर्माण पूर्णतया वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ पाया गया है जो कि वाणिज्यिक प्रयोजन से भिन्न है । मौके पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के मध्य बिन्दु से 132 फिट छोड़ निर्मित ना होकर 126 फिट बाद ही निर्मित है । उक्तानुसार 6 फिट रोड़ एरिया में सीढ़ियां निर्माण कर अतिक्रमण किया हुआ है ।
12. अधी0न्याया0 ने उक्त संयुक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर आदेश दिनांक 23.12.2019 द्वारा अपीलांट का पूर्व में पारित संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहरित किया कि उक्त खसरे पर आज दिनांक 9.12.2019 को श्री शरणम नाम से रेस्टोरेंट एवं होटल संचालित पाया गया, उक्त होटल एवं रेस्टोरेंट कुल चार मंजिला पाया गया जिसके बेसमेंट एवं भूतल पर रेस्टोरेंट संचालित पाया गया एवं प्रथम एवं द्वितीय तल पर ए0सी0 रूम बने होकर होटल प्रयोजनार्थ कार्य में आ रहे है, उक्त निर्माण पूर्णतया वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ पाया गया है जो कि वाणिज्यिक प्रयोजन से भिन्न है तथा मौके पर निर्माण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के मध्य बिन्दु से 132 फिट छोड़कर निर्मित ना होकर 126 फिट बाद ही निर्मित है, उक्तानुसार 6 फिट रोड़ एरिया में सीढ़ियां निर्माण कर अतिक्रमण किया हुआ है जो संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन है ।
13. विद्वान वकील अपीलांट ने अपीलमीमों एवं बहस में कथन किया है कि अधी0न्याया0 द्वारा जिन आधारों पर आदेश पारित किया गया है उनका कोई अस्तित्व नहीं है, जबकि मौके पर शरणम नाम से रेस्टोरेंट बना हुआ है । अधी0न्याया0 ने गेस्ट हाउस के जो कमरे बने हुए है उनको होटल मानकर आदेश पारित किया है जबकि प्रार्थी द्वारा की गई सरचना तथा बनाये गये कमरे किस प्रकार गेस्ट हाउस से भिन्न है इस बाबत् आदेश में कोई अंकन नहीं किया है । राजस्थान भू-राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों हेतु संपरिवर्तन नियम 2007 में नियम 2 (बी) में वाणिज्यिक प्रयोजन की जो परिभाषा दी गई है उसमें गेस्ट हाउस व रेस्टोरेंट वाणिज्यिक प्रयोजन में शुमार है । मौके पर राष्ट्रीय राजमार्ग के सीमा से बाहर सीढ़ियां है जिसे मनमाने विवेचन द्वारा राजमार्ग से संपरिवर्तन की भूमि की दूरी बाबत् मनमानी गणना कर अधी0न्याया0 ने आदेश पारित किया है । अपीलांट ने निर्माण कार्य जिस प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन करवाया है उसी प्रयोजन हेतु भूमि को काम में ले रहा है । यह भी कथन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नाटिस के जवाब का अपने आदेश में कोई हवाला नहीं दिया तथा न ही सुनवाई का अवसर प्रदान किया है ।

14. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा अपीलांट को नोटिस दिये जाने पर अपीलांट ने अधीन्याया में नोटिस का जवाब पेश कर नोटिस के कथनों से इंकार करते हुए कथन किया मैंने एक भवन का निर्माण व्यवसाय करने के लिये करवाया है जिसमें ग्राउण्ड फ्लोर में रेस्टोरेंट का संचालन किया जा रहा है तथा ऊपर जो कमरों का निर्माण है उनको या तो किराये पर देने का या फिर गेस्ट हाउस के रूप में चलाने का विचार है । अलावा नेशनल हाईवे के मध्य बिन्दु से 132 फीट छोड़ ही भवन का निर्माण करवाया गया है जो कि नियम विरुद्ध नहीं है । केवल 4-5 सीढ़ियां जो कि किसी भवन का निर्माण न होकर भवन में चढ़ने मात्र का जरिया है फिर भी यदि आपका आदेश होगा तो शीघ्र ही इन सीढ़ियों को हटवा दिया जावेगा ।
15. अधीन्याया की पत्रावली पर उपलब्ध टूरिज्म डिपार्टमेंट, राजस्थान सरकार के पत्रांक TOURISM/RISM/2018-19/100436 Date 3-10-2018 के अनुसार प्रार्थी/अपीलांट द्वारा ग्राम सनवा, तहसील ब्यावर के खसरा नंबर 270/1, 272/2 में होटल/मोटल बाबत् 2736.66 वर्गमीटर बाबत् आवेदन किया था जिस पर टूरिज्म डिपार्टमेंट द्वारा अनुज्ञा जारी की गई है । जबकि राजस्व विभाग के अधिसूचना क्रमांक एफ.6(6)रेवेन्यू.6/92/पार्ट/14, जयपुर दिनांक 2.4.2007 के बिन्दु संख्या 9 के सी- में वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उपखण्ड अधिकारी को 2000 वर्ग मीटर तक संपरिवर्तन करने का अधिकार है इससे अधिक भूमि के संपरिवर्तन की शक्तिया जिला कलक्टर को निहित है । जबकि प्रार्थी द्वारा टूरिज्म विभाग से प्रमाण पत्र क्रमांक 100436 दिनांक 3.10.2018 के द्वारा 2736.66 वर्गमीटर का होटल/मोटल प्रयोजनार्थ प्रमाण पत्र प्राप्त किया है जबकि उपखण्ड अधिकारी से संपरिवर्तन आदेश 773.23 वर्गमीटर बाबत् संपरिवर्तन आदेश पारित करवाया गया है । पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि अपीलांट द्वारा संपरिवर्तन उपयोग से भिन्न होटल प्रयोजनार्थ निर्माण कराया गया है तथा उक्त निर्माण मौके पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के मध्य बिन्दु से 132 फीट छोड़कर निर्मित न होकर 126 फीट बाद ही करवाया गया है जिसकी पुष्टि पत्रावली पर उपलब्ध संयुक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 23.12.2019 से होती है । इस प्रकार अपीलांट द्वारा संपरिवर्तन आदेशों में अंकित शर्तों का स्पष्टतया उल्लंघन किया गया है । अधीन्याया ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखकर विधिसम्मत रूप से आदेश दिनांक 23.12.2019 द्वारा पूर्व में पारित संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहरित किया है जो विधिसम्मत आदेश है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांट खारिज योग्य तथा अधीन्याया द्वारा पारित आदेश यथावत् रखे जाने योग्य पाया जाता है ।
16. अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है। विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.12.2019 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(मेघना चौधरी)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

17. निर्णय आज दिनांक 12.02.2021 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर