# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः— 00173/2020/75

1. राजीव जोशी पुत्र विनोद जोशी, एडवोकेट, निवासी जैन स्नातक के पास, मसूदा, तह0 मसूदा, जिला अजमेर हाल निवासी शाश्वत् कॉलोनी, मसूदा जिला अजमेर ।
2. रमाकांत पारीक पुत्र जगदीश प्रसाद, निवासी डाइड मार्ग सारस्वत बस्ती, मसूदा, हाल निवासी शाश्वत कॉलोनी, मसूदा, जिला अजमेर ।
3. प्रमोद कुमार मिश्रा पुत्र पुष्कर दत्तक मिश्रा, निवासी बड़ी हवेली कोठारी मौहल्ला, मसूदा हाल निवासी शाश्वत कॉलोनी, मसूदा, जिला अजमेर ।
4. गणपत रेबारी पुत्र शैतान रेबारी, निवासी भैरू खेड़ा, हणुतिया, तहसील मसूदा, जिला अजमेर ।
5. ऋषिकेश वैष्णव पुत्र सीताराम साधू, निवासी शाश्वत कॉलोनी, मसूदा, जिला अजमेर ।
6. शामल राय पुत्र नरेन्द्र राय, निवासी महावीर कॉलोनी, अजमेरी गेट, मसूदा, हाल निवासी शाश्वत कॉलोनी, मसूदा, जिला अजमेर ।
7. गोरधनसिंह रावत पुत्र धर्मीचन्द, निवासी बस्सी रोड़, इन्द्रा कॉलोनी, मसूदा, जिला अजमेर ।

**अपीलांटस**

**बनाम**

1. गजराज नाहर एण्ड सन्स एच.यू.एफ. बजरिये कर्ता गजरात पुत्र गुलाबचंद नाहर ।
2. राकेश कुमार एण्ड सन्स एच.यू.एफ. बजरिये कर्ता राकेश कुमार पुत्र गजराज ।
   दोनों जाति जैन, निवासी मसूदा, तह0 मसूदा, जिला अजमेर ।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, मसूदा, जिला अजमेर ।

**रेस्पोडेंटस**

**अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भु—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश कमांक भू.रू./उखम/20/541 दिनांक 9.9.2020 कार्यालय विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, मसूदा ।**

उपस्थितः—

1. श्री राकेश अरोड़ा, वकील अपीलांटस ।
2. श्री शोकिन्दलाल गुर्जर, वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2.
3. श्री विकास पारासर, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3.

## निर्णय

दिनांकः— 19.7.2021

1. यह अपील विद्वान विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, मसूदा द्वारा पारित आदेश कमांक भू.रू./उखम/20/541 दिनांक 9.9.2020 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, मसूदा ने आदेश कमांक भू.रू. /उखम/20/541 दिनांक 9.9.2020 द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पक्ष में ग्राम मसूदा द्वितीय के खसरा नंबर 5505/3764 रकबा 3074 वर्गमीटर

एवं खसरा नंबर 5617/5493 में 6815 वर्गमीटर भूमि का खातेदारी अभिधृति में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृशि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (3)(4)(6) एवं संशोधित नियम एफ.6 (6)/राजस्व–6/92 पी.टी0/8 दिनांक 26.4.2011 के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 पर बहस में कथन किया कि प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न नक्शे में पूर्व में आराजी खसरा संख्या 5504/3764 में निर्मित शाश्वत कॉलोनी की तरफ बनी 20 फीट रोड़ को भूखण्ड संख्या 1 से 12 के लिए रास्ता होना बताते हुए प्रस्तुत किया गया है। जिसे उक्तानुसार ही स्वीकृत किया जाकर संपरिवर्तन आदेश पारित किए जाने में त्रुटि कारित की है । उक्त कॉलोनी में अपीलांटस के मकानात बने हुए है जिस हेतु स्वीकृत मार्ग को स्वंय की संपरिवर्तनशुदा आराजियात का मार्ग होना वर्णित करते हुए भूखण्ड काटे जा रहे है । विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, मसूदा के समक्ष दिनांक 26.8.2020 को पूर्व में स्थापित कॉलोनी वासियों द्वारा लिखित में आपत्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया । आपत्ति प्रार्थना पत्र पर सुनवाई किए बिना अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश पारित किये गये है जो रेस्पो0 संख्या 1 व 2 को लाभान्वित किए जाने के आशय से पारित किये गये है जो नियमों के विपरीत है । आक्षेपित आदेश से अपीलांटस प्रभावित पक्षकारान है जिन्हें अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान किया जाना न्यायोचित है । अतः प्रार्थीगण को आक्षेपित आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने प्रकरण में गुणावगुण पर बहस में निवेदन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश न्याय, नि5505/3764 व 5616/5493 को स्वंय के नाम रहे इन्द्राजातों के आधार पर अधी0न्याया0 के समक्ष उक्त आरायिजात को संपरिवर्तन किऐ जाने बाबत् प्रार्थना पत्र रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा पेश किया जिस पर बिना दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किये आक्षेपित आदेश से राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियमों के तहत 6815 वर्गमीटर भूमि को संपरिवर्तन किए जाने बाबत् आदेश दिनांक 9.9.2020 को पारित किए है जो निरस्त योग्य है। वादग्रस्त आराजियात खसरा संख्या 5505/3764 रकबा 0.3074 है0 व0 खसरा नंबर 5616/5493 रकबा 0.3741 है0 कुल किता 2 कुल रकबा 0.68 है0 अर्थात् 6815 वर्गमीटर भूमि संपूर्ण आराजियात खसरा संख्या 5504/3764 से सटती हुई आराजियात है एवं उपरोक्त आराजियात खसरा संख्या 5504/3764 पर नियमानुसार शाश्वत कॉलोनी निर्मित हुई है व जिस पर अपीलांटस के भूखण्ड व मकानात बने हुए है। आराजी खसरा संख्या 5505/3764 रकबा 0.3074 है0, खसरा संख्या 5617/5493 रकबा 0.3741 है0 बाबत् रेस्पो0 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया जिसके साथ संलग्न नक्शे में मुख्य बान्दनवाड़ा–नसीराबाद रोड़ को छिपाया जाकर गोपाल सागर के पीछे कलारोड स्थित मार्ग को दर्शाया जाकर पेश किया गया है एवं उक्त मार्ग को मुख्य मार्ग बताते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदन पेश किया गया है। अधी0न्याया0 ने अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को नजरअदांज कर आक्षेपित आदेश पारित किया है जो निरस्तनीय है। संपरिवर्तित भूमि मुख्य सडक् हाईवे सड़क नसीराबाद बान्दनवाड़ा से कुल 50 वर्गमीटर की दूरी पर स्थित है व आवासीय प्रयोजनार्थ नियमों के अनुसरण में मुख्य

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

सड़क मार्ग से 132 वर्गफुट की दूरी पर ही संपरिवर्तन किया जा सकता है । रेस्पो0 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष गोपाल सागर के पीछे कला रोड़ से उक्त आराजियात की दूरी 132 वर्गफुट होना दर्शाते हुए आवेदन पत्र पेश किया था । अधी0न्याया0 ने बिना किसी प्रकार की जांच किए, पटवारी हल्का व तहसीलदार द्वारा प्रेषित रिपोर्ट जिसकी मद संख्या 7 में प्रस्तावित आराजी को गोपाल सागर के पीछे रास्ते में होना दर्शाया जाकर बान्दनवाड़ा मुख्य मार्ग को छिपाया जाकर संपरिवर्तन आदेश प्राप्त किया है। राज्य सरकार के नवीनतम प्रावधान अनुसार आवासीय कॉलोनी स्वीकृत किए जाने पर आवागमन हेतु न्यूनतम 30 फीट या 40 फीट का रास्ता छोड़े जाने का प्रावधान है किन्तु आराजी खसरा नंबर 5505/3764 व 5617/5493 हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ संलग्न नक्शे में पूर्व में आराजी खसरा संख्या 5504/3764 में निर्मित शाश्वत कॉलोनी की तरफा बनी 20 फीट रोड़ को भूखण्ड संख्या 1 से 12 के लिए रास्ता होना बताते हुए प्रस्तुत किया गया है जिसे उक्त अनुसार ही स्वीकृत किया जाकर संपरिवर्तन आदेश पारित किए जाने में त्रुटि कारित की गई है जो प्रथमदृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में भमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन)नियम 2007 एवं संशोधित नियमों के बिन्दू संख्या 9 व 2 के अनुसार आवासीय कॉलोनी स्थापित करने के लिऐ परियोजना की अभिन्यायस योजना जिला कलक्टर की अध्यक्षता वाली समिति के द्वारा अनुमोदित होना आवश्यक है । इसके बावजूद उक्त नियमों का उल्लघंन कर आक्षेपित आदेश पारित कर रेस्पो0 को लाभान्वित किये जाने के उद्देश्य से संपरिवर्तन आदेश पारित किये है। आक्षेपित आदेश में वर्णित संपरिवर्तन आराजी ब्यावर मसूदा गोयला स्टेट हाईवे संख्या 26-ए के समीप स्थित है तथा इण्डियन रोड़ कांग्रेस के मापदण्ड अनुसार मुख्य सड़क के मध्य से 40 मीटर की भूमि संपरिवर्तन से प्रतिबंधित श्रेणी में आती है । इसके बावजूद पटवारी हल्का एवं तहसीलदार द्वारा प्रेषित रिपोर्ट में उक्त तथ्यों को वर्णित नहीं किया गया व रेस्पो0 के साथ मिलकर अन्य मार्ग से दर्शाए गये आवागमन के मार्ग को ही सही मानकर रिपोर्ट बना दी गई । अधी0न्याया0 के समक्ष दिनाक 26.8.2020 को पूर्व में स्थापित कॉलोनी वासियों द्वारा लिखित में आपत्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसका निस्तारण किए बिना व उक्त आपत्ति प्रार्थना पत्र पर सुनवाई किए बिना ही आक्षेपित संपरिवर्तन आदेश पारित किये गये है जो विधिविरूद्ध होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 9.9.2020 निरस्त किया जावे ।

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

6. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 का लिखित जवाब पेश कर कथन किया कि प्रार्थना पत्र की मद संख्या 2 में अंकित कथन गलत होकर अस्वीकार है क्योंकि आवेदन में खसरा संख्या 5504/3764 के बाबत् कथन कर प्रस्तुत किया है । उक्त आवासीय शाश्वत कॉलोनी का खसरा है जबकि अप्रार्थी की खातेदारी की आराजी खसरा संख्या 5505/3764 व 5617/5493 ग्राम मसूदा, तहसील मसूदा में स्थित है । उक्त आराजी को कृषि बाबत् संपरिवर्तन कराने बाबत् आवेदन करने पर प्राधिकारी मसूदा द्वारा दिनांक 9.9.2020 को आदेश पारित किया गया है इसलिये उक्त आराजी से किसी भी तरह का हित निहित प्रभावित नहीं होता है । विवादित आराजी का संपरिवर्तन दिनांक 9.9.2020 को किया गया है उक्त आराजी में नियमानुसार 30 फुट रोड़ पर भू-खण्ड विभाजित किया गया है जो श्री प्रज्ञा कॉलोनी के नाम से जाना जाता है । शाश्वत कॉलोनी एवं श्री प्रज्ञा कॉलोनी दोनों ही पृथक-पृथक आराजी होकर अप्रार्थी को आर्थिक हानि पहुंचाने भू-खण्ड को विवादित घोषित कराने की मंशा से यह अपील पेश की है ।

अपीलाधीन आदेश में वर्णित भूमि के प्रार्थीगण मालिक स्वामी नहीं है तथा अन्य कॉलोनी की आराजी के हित बताकर यह अपील पेश की है । अपीलाधीन आदेश से अपीलांटस के किसी भी प्रकार से हित व अधिकार प्रभावित नही होते है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 निरस्त किया जावे ।

7. प्रकरण में गुणावगुण पर बहस करते हुए विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 के समक्ष खातेदार/रेस्पो0 द्वारा संपरिवर्तन हेतु आवेदन किये जाने पर अधी0न्याया0 ने पटवारी हल्का एवं तहसीलदार से रिपोर्ट तलब कर नियमानुसार भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियमों के तहत 6815 वर्गमीटर भूमि को संपरिवर्तन किए जाने बाबत् आदेश दिनांक 9.9.2020 को पारित किए है । अपीलांटस ने रेस्पो0 को परेशान करने की नियत से अपील पेश की है । अपीलाधीन आदेश में क्या त्रुटि है अपीलांटस ने इस संबंध में कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किये है । अधी0न्याया0 ने संपूर्ण तथ्यों की जांच उपरांत संपरिवर्तन आदेश पारित किये है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे । विद्वान वकील रेस्पो0 ने अपने कथनों के समर्थन में 2020 (1) डी0एन0जे0 राज0 पेज 167 का न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किया ।

8. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 का निस्तारण करना उचित समझते है । अपीलांटस का कथन है कि अधी0न्याया0 के समक्ष संपरिवर्तन का प्रार्थना पत्र पेश किये जाने पर कॉलोनीवासियों द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष आपत्ति प्रार्थना पत्र पेश किया गया था किन्तु विहित प्राधिकारी द्वारा संपरिवर्तन आदेश पारित करने से पूर्व कॉलोनीवासियों को आपत्ति प्रार्थना पत्र का निस्तारण किये बिना अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश पारित किया है । अपीलांटस का यह भी कथन है कि प्रार्थीगण/रेस्पो0 ने संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न नक्शे में आराजी खसरा संख्या 5504/3764 में निर्मित शाश्वत कॉलोनी की तरफ बनी 20 फीट रोड़ को श्री प्रज्ञा कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 1 से 12 के लिए रास्ता होना बताते हउु पेश किया है जबकि उक्त कॉलोनी में उनके मकानात बने हुए है । अधी0न्याया0 विहित प्राधिकारी द्वारा अपीलांटस एवं कॉलोनीवासियों द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र को निर्णित किये बिना तथा बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये अपीलाधीन आदेश पारित किया है । अपीलाधीन आदेश से अपीलांटस के हक व अधिकार प्रभावित होना प्रतीत होते है । हम न्यायहित में अपीलांटस को अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत किये जाने की अनुमति प्रदान किया जाना उचित समझते है । अतः अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 स्वीकार कर, अपीलाधीन आदेश दिनांक 9.9.2020 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

9. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । अपीलांटस का मुख्य कथन है कि प्रार्थीगण/रेस्पो0 ने संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न नक्शे में पूर्व में आराजी आराजी खसरा संख्या 5504/3764 में निर्मित शाश्वत कॉलोनी की तरफ बनी 20 फीट रोड़ को श्री प्रज्ञा कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 1 से 12 के लिए रास्ता होना बताते हुए प्रस्तुत किया है जबकि उक्त कॉलोनी में अपीलांटस ने उनके मकानात बने होने का कथन किया है । कॉलोनीवासियों द्वारा अधी0न्याया0 विहित प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया था किन्तु अधी0न्याया0 ने आपत्ति प्रार्थना पत्र पर कॉलोनीवासियों एवं अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किये है। आराजी खसरा संख्या 5504/3764 में निर्मित शाश्वत

न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी अजमेर

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

कॉलोनी की तरफ बनी 20 फीट रोड़ को श्री प्रज्ञा कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 1 से 12 के लिए रास्ता होना बताये जाने से अपीलांटस के हक प्रभावित होना प्रतीत होता है । हम न्यायहित में अपीलांट एवं आपत्तिकर्ताओं को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करना न्यायोचित एवं आवश्यक समझते है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित आदेश निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

10. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । विद्वान विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, मसूदा द्वारा प्रकरण क्रमांक भू. रू0/उखम/20/541 में पारित आदेश दिनांक 9.9.2020 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधी0न्याया0 को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर आपत्ति प्रार्थना पत्र का निस्तारण कर प्रकरण में पुनः विधिसम्मत् निर्णय पारित करे ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 19.7.2021 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

19/7/2021
(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर