न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़

पीठासीन अधिकारी :– इन्द्र सिंह राव, आई.ए.एस.

अपील सं. 18/2013/एलआर

1. शांतिलाल पिता गोपीलाल धोबी
2. कन्हैयालाल पिता गोपीलाल धोबी
3. मु. कस्तुरी बेवा गोपीलाल धोबी
   तीनो निवासी गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़

–अपीलान्टस

बनाम

1. बबूलाल पिता सोहनलाल पूर्बिया (बालोटिया)
   निवासी गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़
2. राज्य जरिये कलेक्टर,चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़
3. राज्य जरिये तहसीलदार, गंगरार जिला चित्तौड़गढ़
4. भारत पेट्रोलियम कम्पनी लिमिटेड जरिये डिवीजन मैनेजर भारत पेट्रोलियम राणा प्रतापनगर स्टषेन के पास मादडी इण्डस्ट्रीज एरिया रोड उदयपुर।
5. परियोजना निदेषक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई 10–ए पंचवटी उदयपुर
6. स्रपंच ग्राम पंचायत गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़

–रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू–राजस्व अधिनियम, 1956
विरूद्ध निर्णय व आदेष जिला कलेक्टर, चित्तौड़गढ़
दिनांक 02.02.2012 प्रकरण सं. राजस्व/कृ.भू.रू.
/पेट्रोल/11/11/13

उपस्थित –
1. श्री रमेष चन्द्र दषोरा – अभिभाषक अपीलान्टस
2. श्री छोगालाल जाट – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट–1
3. श्री मुकुट बिहारी दाधीच – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट– 5
4. श्रीमती वन्दना चौखडा – राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक– 02.02.2018

1. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त मे इस प्रकार है कि ग्राम गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 बाबुलाल ने पेट्रोल पम्प हेतु आ.न. 2569/5025 रकबा 0.25 है0 मे से 675 वर्गमीटर आराजी नम्बर 2570/4592 रकबा 0.21 है0 मे से 850 वर्ममीटर, आ.न. 2570 मी. रकबा 0.03 है0 मे से 250 वर्ग मीटर, आ.न. 2571/4599 रकबा 0.05 है0 मे से 250 वर्गमीटर कुल किता 4 रकबा 2025 वर्गमीटर भूमि ग्रामीण क्षैत्र मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन करने का आदेष अवैध है जिसे निरस्त किया जाना न्यायोचित है।

2. अपीलान्ट की खातेदारी की आराजीयात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 बाबुलाल की भू–रूपान्तरण कृषि भूमि आपस मे मिली हुई होकर रेस्पोडेन्ट सं. 1 बाबुलाल की पेट्रोल पम्प हेतु आंवटित भूमि का अपीलान्ट उत्तरी दिषा का पडौसी है। अपीलान्ट की आराजी नम्बर 1388 रकबा 19 बिस्वा आराजी नम्बर 1389 रकबा 11 बिस्वा कुल 1 बीघा 10 बिस्वा भूम साबित बन्दोबस्त मे खातेदारी मे चली आ रही थी और नवीन बन्दोबस्ती रेकार्ड मे निम्न प्रकार परिवर्तन हुआ है। नवीन खसरा नम्बर 2572 रकबा 0.24 है0 ही दर्ज है जबकि भूमि का क्षैत्रफल 0.32 है0 दर्ज होना चाहिये था उक्त भूमि को हाल सेटलमेन्ट के दौरान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के खाते मे जोड दी गई है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के भू–रूपान्तरण की गई भूमि का साबिक बन्दोबस्त की खसरा नम्बर 1387 होकर रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा दर्ज रेकार्ड था, लेकिन नवीन बन्दोबस्त रेकार्ड मे नवीन खसरा नम्बर 2567 रकबा 0.46 है0 आराजी नम्बर 2570 रकबा 0.24 है0 आराजी नम्बर 2571 रकबा 0.18 है0 दर्ज कर दिया है। कुल रकबा रेस्पोडेन्ट का 0.68 है0 दर्ज नवीन रिकार्ड मे हाल सेटलमेन्ट मे दर्ज हो गया है। इस प्रकार अपीलान्ट का 0.28 है0 भूमि को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की खातेदारी की आराजी नम्बर 2567 रकबा 0.46 है0 2570 रकबा 0.24 है0, खसरा नम्बर 2571 रकबा 0.18 है0 कुल रकबा 0.88 है0 हो गया

है। रेस्पोडेन्ट का इन तीनो आराजीयात मे गणना करने पर मात्र 0.70 है0 भूमि ही बनती है। भू–प्रबन्ध विभाग ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के रकबे मे बढोतरी करते हुए भू–रूपान्तरित किये जाने वाले नम्बरान नवीन नम्बर कायम किये है। इस सम्बन्ध मे अपीलान्ट की ओर से इन्द्राज दुरस्ती की वाद सक्षम न्यायालय मे प्रस्तुत किया है जो विचाराधीन है और रेस्पोडेन्ट ने उक्त तथ्यो को छिपाकर अपीलान्ट की आराजीयात मे से 0.08 है0 भूमि का पेट्रोल पम्प हेतु भू–रूपान्तरण आदेष गुप्त रूप से पारित करवा लिया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट का प्रथम आवेदन पत्र अधीनस्थ न्यायालय मे प्रस्तुत हुआ उसमे तथ्यो को छिपाकर बिना दस्तावेज प्रस्तुत किये ही आवेदन पेष किया गया जिस पर कोई तारीख आवेदन प्रस्तुत करने की ही अंकित नही थी उसके बाद दिनांक 22/06/2011 को आवेदन प्रस्तुत हुआ जिसमे जिला कलेक्टर ने पुनः आवेदन पत्र रेस्पोडेन्ट का लौटाया है और रेस्पोडेन्ट से एतराज पूर्ति करने के निर्देष दिये है जिसमे भू–रूपान्तरण कार्यवाही की पत्रावली मे स्वंय पटवारी हल्का ने लाल स्याही से नक्षे मे भू–रूपान्तरण किये जाने से पूर्व तरमीम कर नक्षा रेस्पोडेन्ट को दिया तथा ग्राम पंचायत से पत्रावली मे सीधी अनापत्ति प्रस्तुत कर दी जबकि ग्राम पंचायत से अनापत्ति जिला कलेक्टर को मंगवाई जानी चाहिये थी। ग्राम पंचायत की दिनांक 05/07/2011 को कोई विधिवत कोरम ही नही बनी थी। ग्राम पंचायत ने सुनवाई का अवसर दिये बगैर पडोसियो स व सार्वजनिक रूप से की गई आपत्तियो पर विचार किये बगैर ही अवैध रूप से अनापत्ति जारी की गई है जिससे उक्त रूपान्तरण आदेष निरस्त किये जाने योग्य है।

3. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की कोई अनापत्ति पत्रावली पर प्रस्तुत नही हुई है जबकि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित पेट्रोल पम्प के पूर्व दिष मे नेषनल हाईवे 79 विद्यमान है जो फोरलेन से विस्तार होकर सिक्सलैन के निर्माण की घोषणा हो चुकी है और भारतीय रोड (इण्डियन रोड काग्रेस) के नियमो के तहत सिक्सलेन के बीच से कितनी दूरी रेस्पोडेन्ट

संख्या 1 को छोडनी है का मापदण्ड तय नही किया गया है मात्र इण्डियन रोड काग्रेस के फोरलेन के तहत भू–रूपान्तरण आदेष किये जाने योग्य है। जिला कलेक्टर चित्तौड़गढ़ ने दिनांक 21/7/2011 को भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को पत्र लिखकर जांच कर रिपोर्ट प्रस्तुत करने का आदेष दिया है तथा परियोजना निदेषक उदयपुर द्वारा अनापत्ति पत्र हेतु जयपुर कार्यालय को लिखा लेकिन राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जयपुर से अनापत्ति पत्र प्राप्त हुए बगैर ही पेट्रोल पम्प हेतु भू–रूपान्तरण किये जाने मे जिला कलेक्टर ने कानूनी भूल की है जिससे भू–रूपान्तरण आदेष निरस्त किये जाने योग्य है। रूपान्तरित की जाने वाली भूमि आबादी से घिरी हुई होकर चारो तरफ आबादी बसी हुई है। घनी आबादी के बीच पेट्रोप पम्प की स्थापना की जाना न्यायोचित नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने एक तरफा आदेष दिनांक 02/02/2012 को किया जिसकी जानकारी अपीलान्टस को नही थी। अपीलान्ट को जानकारी होते ही अपील प्रस्तुत कर दी है। अपील के साथ धारा 5 कानून मियाद का प्रार्थना पत्र भी पेष किया है। अतः अपील अपीलान्टस स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेष निरस्त फरमाया जावे।

4. दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने बयान किया कि विवादग्रस्त भूमि पर एक पेट्रोल पम्प चल रहा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अपीलान्ट का पडौसी है। अपीलान्ट की जमीन मे 0.80 है0 भूमि पैमाईष के दौरान कम हो गई इसको लेकर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सिविल न्यायालय मे वाद चल रहा है। उपखण्ड अधिकारी गंगरार के न्यायालय मे प्रकरण 85/2015 इस प्रकरण मे दर्ज है जिसमे पिछली तारीख पेषी 18/01/2018 तहसीलदार से रिपोर्ट चाही गई है। जहां तक सिविल न्यायालय मे लम्बित प्रकरण का सवाल है रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपनी भूमि नारायण पिता केला तेली, भाई राजेन्द्र कुमार के पावर ऑफ अर्टोनी से जो कि अपंजीकृत है, से बाबूलाल द्वारा दिनांक 19/08/2003 को विक्रय दस्तावेज को उपपंजीयक कार्यालय मे प्रस्तुत हुआ तथा दिनांक 22/08/2003 को पंजीबद्ध

हुआ जिसकी अपील अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीष–प्रथम चित्तौडगढ के न्यायालय मे प्रस्तुत किया गया। उल्लेखित दावा खारीज हो जाने के फलस्वरूप अपील संख्या 243/2011 प्रस्तुत की गई जो लम्बित है। जिला कलेक्टर द्वारा बिना सुनवाई करे तहसीलदार एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा गलत तथ्यो पर आधारित रिपोर्ट के आधार पर पेट्रोल पम्प हेतु भू–रूपान्तरण किया गया जो विधिसम्मत नही है। भारतीय राष्ट्रीय उच्चमार्ग अधिकरण से भी रिपोर्ट नही ली गई है। इस प्रकार जिला कलेक्टर द्वारा किया गया भूमि रूपान्तरण आदेष दिनांक 11/11/2013 विधिसम्मत नही है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावे।

5. दौराने बहस वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 एवं 5 ने बयान किया कि अपीलान्ट पेट्रोल पम्प हेतु भूमि रूपान्तरित कर देने से किस प्रकार प्रभावित है इसका कही उल्लेख नही किया गया है। साथ ही इसकी ताईद मे किसी प्रकार का दस्तावेज भी प्रस्तुत नही किया गया है। इससे पूर्व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 जो विवादित आराजी का खातेदार कृषक है, ने समस्त दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु भूमि रूपान्तरण प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जिसकी जिला कलेक्टर द्वारा जांच के पष्चात् पूर्ण संतुष्टि कर विधिसम्मत आदेष पारित किया है। भूमि की खातेदार अलोल बाई, पूर्णिमा वगैरह है जिन्हे इंतकाल संख्या 2705 दिनांक 07/12/2009 के द्वारा खातेदारी मिली है। इसी प्रकार इंतकाल संख्या 2700 दिनांक 07/12/2009 के द्वारा अन्य भूमि खसरा नम्बर 2539, 2569 तथा 2571 की खातेदारी प्राप्त हुई है। इसी प्रकार बख्शीषनामे के माध्यम से इंतकाल संख्या 2714 दिनांक 07/12/2009 से खातेदारी प्राप्त हुई है। जिला एवं सत्र न्यायाधीष के निर्णय के विरूद्ध अपील माननीय उच्च न्यायालय मे की गई है जिसका अनवान नारायण वगैरह बनाम केला तेली वगैरह है जिसमे शांतिदेवी नही है। अधीनस्थ न्यायालय मे वाद लम्बित होने के सम्बन्ध मे कोई प्रमाणित प्रति प्रस्तुत नही की है तथा किसी भी प्रकार की तिथि का उल्लेख नही है। राजस्व

वाद 2013 मे प्रस्तुत हुआ है जबकि भूमि रूपान्तरण उससे पूर्व ही हो चुका है। उनके द्वारा अधीनस्थ राजस्व न्यायालय की आदेषिका की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की गई जिसके अनुसार दिनांक 30/08/2013 को शांतिलाल अपीलान्ट ने वाद विड्रो कर दिया। ऐसी सूरत मे यह कहना कि तहसीलदार एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा गलत रिपोर्ट की गई है, सही नही है। इस प्रकार अपीलार्थी की अपील सारहीन होने के कारण खारीज की जावे।

6. दौराने बहस राजकीय अभिभाषक ने बयान किया कि जिला कलेक्टर द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए भूमि रूपान्तरण किया गया है। ऐसी सूरत मे अपील अपीलान्टस खारीज की जावे।

7. बहस उभयपक्ष सुनी गई एवं मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया जिसके आधार पर यह स्पष्ट है कि जिला कलेक्टर द्वारा सम्बन्धित उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार से मौका एवं रिकार्ड के अनुसार रिपोर्ट मंगवाते हुए सम्पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए भूमि रूपान्तरण किया गया है। अपीलार्थी स्वंय के द्वारा दिनांक 30/08/2013 को अधीनस्थ राजस्व न्यायालय मे वाद विड्रो कर लिया गया है तथा सिविल वाद भी खारीज हो चुका है जिसकी माननीय उच्च न्यायालय मे अपील प्रस्तुत की गई है। जिसमे रेस्पोडेन्ट वगैहर पार्टी नही है तथा प्रकरण मे नोटिस जारी हुए है किसी प्रकार का अन्यथा आदेष भी रिकार्ड पर उपलब्ध नही है। जिला कलेक्टर द्वारा खातेदार की खातेदारी भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है जिसमे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि होना नही पाया जाता है। ऐसी सूरत मे अपील अपीलान्टस खारीज की जाती है एवं जिला कलेक्टर चित्तौड़गढ द्वारा प्रकरण संख्या राजस्व/कृ.भू.रू./ पेट्रोल/11/11/13 का आदेष दिनांक 02/02/2012 को यथावत रखा जाता है। निर्णय सरे इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसला शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(इन्द्र सिंह राव)
आई.ए.एस.
राजस्व अपील प्राधिकारी
चित्तौड़गढ