प्रमाणित प्रतिलिपि .... कार्यालय
राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौड़गढ़ प्रकरण
संख्या .... जारी की तिथि ......

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़

पीठासीन अधिकारी :– चावण्डदान चारण आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या एल.आर. 05 सन 2021
पंजीयन दिनांक 29.07.2021

श्रीमती पुष्पा पत्नि कन्हैयालाल जाति काखानी निवासी स्टेशन गंगरार तहसी गंगरार जिला चित्तौड़गढ़

–अपीलांट

बनाम

तहसीलदार गंगरार तहसील गंगरार जिला–चित्तौडगढ ।

–रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्व निर्णय एवं रूपान्तरण आदेश सक्षम प्राधिकारी
एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार
बत्रिशल क्रमांक 385/2020/कृभूरू/राजस्व/आदेश दिनांक 20.08.2020

उपस्थित–1. श्री चम्पालाल जाट–अधिवक्ता अपीलांट
2. पूरणमल स्वर्णकार–राजकीय अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

निर्णय **दिनांक–16.03.2022**

प्रकरण के तथ्य संक्षैप में इस प्रकार है कि मौजा सोनियाना तहसील गंगरार जिला चित्तौडगढ़ की आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 13 हैक्टेयर भूमि जो राजस्व जमाबन्दी मौजा सोनियाना तहसील गंगरार की जमाबन्दी मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज रेकार्ड है। उक्त आराजीयात मे रकबा 0.13 हैक्टेयर भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ औद्योगिक प्रयोजनार्थ सपरिर्वतन किये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया।

जिस पर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार की ओर से प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्ट से उक्त आराजीयात के सम्बन्ध मे रिपोर्ट तलब की गई। जिस पर रेस्पोडेन्ट ने अपनी ओर से पटवारी हल्का सोनियाना तहसील गंगरार से दिनांक 04.01.2020 को रिपोर्ट तलब की गई। जिसमे रेस्पोडेन्ट ने उक्त प्रस्तावित भूमि को औद्योगिक से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किये जाने मे कोई आपत्ति व एतराज नही करते हुए उक्त आराजीयात को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होना मानते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की है। व अपीलान्ट की ओर से अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष टी.आर.ए.की रिपोर्ट के

अनुसार नियमानुसार देय रूपान्तरण शुल्क भी जरिये चालान दिनांक 17.01.2020 को कुलिया राशि 65640/– रू. जरिये चालान जमा कराये गये। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार ने दिनांक 20.08.2021 को आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.18 हैक्टेयर मे से 0.13 हैक्टेयर भूमि के सम्बन्ध मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण चाहा गया जिसका रकबा 0.13 हैक्टेयर था। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरान ने अपीलान्ट प्रार्थिया का रकबा 0.22 हैक्टेयर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण चाहना बताते हुए अपीलान्ट प्रार्थिया का आवेदन निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया गया।

अधीनस्थ विद्धवान प्राधिकृत अधिकारी एवं सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी गंगरार द्वारा प्रार्थिया अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अधिकार क्षैत्र से बाहर होना मानते हुए दिनांक 20.08.2020 को निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया। जिससे अंसतुष्ट होकर अपीलान्ट प्रार्थिया ने इस न्यायालय मे प्रथम अपील प्रस्तुत की है। इस न्यायालय मे अपीलान्ट की ओर से अपील म्याद बाहर होने से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून म्याद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया।

अपीलान्ट की ओर से इस न्यायालय मे अपील प्रस्तुत होने पर पंजीयन की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ विद्धवान विचारण प्राधिकृत अधिकारी की पत्रावली तलब की जाकर शामिल पत्रावली की गई व पत्रावली वास्ते बहस अंतिम नियत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट प्रार्थिया ने अपील मे हुए विलम्ब को क्षम्य किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून म्याद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया व यह निवेदन किया गया कि अपीलान्ट द्वारा अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष समस्त कानूनी दस्तावेजो की पूर्ति कर दिये जाने के पश्चात् अपीलान्ट अपने रिश्तेदारी मे चली गई व उसके पश्चात् सर्वव्यापी लॉकडाउन हो जाने से सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 19.07.20201 को हुई। उसके पश्चात् दिनांक 21.07.2021 को अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। जिसकी नकल दिनांक 23.07.2021 को प्राप्त हुई उसके पश्चात् बिना किसी विलम्ब के अपील प्रस्तुत की जा रही है। उक्त सभी तथ्य न्यायसंगत होने से अपीलान्ट प्रार्थिया का प्रार्थना अन्तर्गत धारा 5 कानून म्याद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपीलान्ट की अपील अन्दर म्याद ली जाती है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस मे निवेदन किया कि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार द्वारा अपीलान्ट के स्वामित्व व आधिपत्य की मौजा सोनियाना की आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.18 हैक्टेयर मे से 0.13 हैक्टेयर जो राजस्व रेकार्ड मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज रेकार्ड है मे से 0.13

हैक्टेयर भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ किये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी ने 0.22 हैक्टेयर भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होना व राजस्व नियमो के अनुसार 0.20 हैक्टेयर से अधिक होने से क्षैत्राधिकार से बाहर होना मानते हुए खारीज किया गया है। जबकि अपीलान्ट प्रार्थिया का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किये जाने वाला रकबा 0.13 हैक्टेयर था। अपीलान्ट प्रार्थिया ने यह भी निवेदन किया कि उक्त आराजीयात की किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ है। मात्र अपीलान्ट प्रार्थिया उसे ही व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन चाहती है। अपीलान्ट प्रार्थिया द्वारा विधिनुसार सम्पादित पंजीकृत दानपत्र आवेदन के साथ प्रस्तुत किया। दानपत्र पंजीकृत हुआ। अपीलान्ट प्रार्थिया उक्त सम्पत्ति की मालिक है। एवं भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ किस्म दर्ज होने से नामान्तकरण विधिनुसार नही खोला जा सकता है। जिस वजह से नामान्तकरण खुला कर राजस्व रेकार्ड मे अपीलान्ट प्रार्थिया के नाम दर्ज नही हुई। वास्तविक रूप से दानकर्त्ता के नाम औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज है। यह भी दर्ज नही होकर रकबा उससे कम किया जाना चाहिये। दस्तावेज के रूप मे पंजीकृत दानपत्र की प्रति व जमाबन्दी प्रस्तुत की गई। जिससे भी अपीलान्ट प्रार्थिया नियमानुसार रूपान्तरण कराने की अधिकारिणी थी। अपीलान्ट प्रार्थिया का आवेदन खारीज किया जो पूर्णतया अवैध है। व अवाप्ताधीन भूमि का भी अंकन नही होना बताकर आवेदन खारीज कर दिया जो पूर्णतया अवैध है। भूमि अवाप्ति दिनांक 28.05.2019 को हो चुकी थी। व रेस्पोडेन्ट को अवार्ड की प्रति भेजी जा चुकी थी। विधिनुसार दिनांक 28.05.2019 को अवाप्ताधीन भूमि सरकार मे निहित हो चुकी थी। रेस्पोडेन्ट द्वारा भूमि कम नही की जिससे अपीलान्ट के हित प्रभावित नही होते है। न ही कोई तथ्य छिपाया है। अपीलान्ट का आवेदन मात्र 0.13 हैक्टेयर जो कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु रूपान्तरित है। इसी भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया जो अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकार क्षैत्र का था व इसके सिवाय अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी ने पत्रावली मे किसी प्रकार की कोई कमी नही मानी है। व अपीलान्ट प्रार्थिया ने जरिये ई–चालान 65640/– रू. जरिये ई–चालान दिनांक 17.01.2020 को जमा करा दिये थे। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी ने प्रार्थना पत्र को क्षैत्राधिकार मे नही होना मानते हुए निरस्त किया है। जिसके विरूद्ध प्रस्तुत अपील स्वीकार फरमाई जाकर अपीलान्ट प्रार्थिया के द्वारा प्रस्तुत आवेदन व अपील स्वीकार फरमायी जाकर आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.13 हैक्टेयर भूमि का औद्योगिक से व्यवसायिक रूपान्तरण किये जाने का आदेश प्रदान कराया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस मे निवेदन किया कि मौजा सोनियाना की आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.18 हैक्टयेर मे से 0.05 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग मे चली जाने से 0.13 हैक्टेयर भूमि ही शेष रहती है। परन्तु राजस्व रेकार्ड मे 0.18 हैक्टेयर भूमि अंकित होकर उक्त भूमि अपीलान्ट के नाम नही होकर कन्हैयालाल पिता भंवरलाल काखानी के नाम दर्ज रेकार्ड है। उक्त भूमि का रकबा प्राधिकृत अधिकारी के क्षैत्राधिकार के बाहर होने से अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी के

द्वारा अपीलान्ट प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र अधिकार क्षैत्र से बाहर होना मानते हुए खारीज किये जाने का आदेश पारित किया है। जो न्यायोचित आदेश है। अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील सारहीन होकर निरस्त किये जाने योग्य है।

हमने उभय पक्षकारान के अधिवक्ताओ की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ विद्धवान विचारण प्राधिकृत अधिकारी की पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी की पत्रावली मे अपीलान्ट प्रार्थिया ने जरिये पंजीकृत दानपत्र से आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.13 हैक्टेयर प्राप्त हुई है। व उक्त दानपत्र दिनांक 15.11.2019 को पंजीकृत हुआ है। उससे पूर्व उक्त आराजीयात मे से 0.05 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त की जा चुकी है। व शेष 0.13 हैक्टेयर भूमि जो राजस्व रेकार्ड मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज रेकार्ड है। उक्त रकबे को अपीलान्ट प्रार्थिया ने औद्योगिक प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये जाने का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। जिस पर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी ने रेस्पोडेन्ट से वस्तुस्थिति की रिपोर्ट तलब की गई। अधीनस्थ रेस्पोडेन्ट ने उक्त रकबे को रूपान्तरण योग्य होना मानते हुए अपीलान्ट को जरिये पंजीकृत दानपत्र दिनांक 03.01.2020 से प्राप्त होना माना है। व उक्त आराजीयात मे से 0.05 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त की जा चुकी है जिससे रूपान्तरण योग्य भू–भाग 0.13 हैक्टेयर होकर रूपान्तरण किये जाने मे किसी प्रकार की आपत्ति नही की है। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष अपीलान्ट प्रार्थिया ने आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.18 हैक्टेयर मे से 0.13 हैक्टेयर भूमि का संपरिवर्तन का आवेदन प्रस्तुत किया। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी ने 0.22 हैक्टेयर रकबा होना मानते हुए अपीलान्ट प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाने का आदेश पारित किया है। व उक्त प्रार्थना पत्र को अपने अधिकार क्षैत्र से बाहर होना मानते हुए खारीज किया है। जबकि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी मे अपीलान्ट प्रार्थिया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र नियमानुसार स्वीकार योग्य था। जिससे अपीलान्ट प्रार्थिया की ओर से प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर आवेदित भूमि मौजा सोनियाना तहसील गंगरार की आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.13 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण योग्य पाई जाती है।

फलस्वरूप अपील अपीलान्ट प्रार्थिया स्वीकार की जाकर अधीनस्थ विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार प्रकरण सं. 385/2020 कृषि भूमि रूपान्तरण मे पारित आदेश दिनांक 20.08.2020 निरस्त किया जाकर मौजा सोनियाना तहसील गंगरार की आराजी नम्बर 3055/4011 रकबा 0.18 हैक्टेयर औद्योगिक प्रयोजनार्थ मे से 0.05 हैक्टेयर भूमि दिनांक 28.05.2019 के अवार्ड आदेश से राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त किये जाने के पश्चात् शेष रकबा 0.13 हैक्टेयर का जरिये पंजीकृत दानपत्र से अपीलान्ट प्रार्थिया को प्राप्त होकर अपीलान्ट प्रार्थिया उक्त भूमि की वैध स्वामी होने से अपीलान्ट प्रार्थिया की ओर से प्रस्तुत संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर उक्त आराजीयात के सम्बन्ध मे अपीलान्ट प्रार्थिया की ओर से देय संपरिवर्तन शुल्क 65640/– दिनांक 17.01.2020 जरिये ई–चालान

के अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी की पत्रावली में जमा है। इसके सिवाय यदि कोई राजकीय शुल्क बकाया रहता है तो राजकोष मे जमा किया जाकर अपीलान्ट प्रार्थिया को आईआरसी के प्रचलित नियमो के तहत पट्टा जारी किये जाने हेतु अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार को प्रति प्रेषित किया जाता है।

पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 16.03.2022 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली निर्णय की सत्य प्रति के साथ अधीनस्थ विहित प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगरार को नियमानुसार बकाया शुल्क जमा कर पट्टा जारी करवाये जाने हेतु लौटायी जावे।

(चावण्डदान चारण)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
चित्तौड़गढ़