

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) - जयपुर

1. पीठासीन अधिकारी : श्री अशोक कुमार शर्मा
2. प्रकरण संख्या : 18/2020
3. उनवान : ब्रिज किशोर पुत्र श्री द्वारका प्रसाद गोयल,  
निवासी माताजी के मंदिर के पास, नक्शा  
मौहल्ला, सांभरलेक, तहसील फुलेरा, जिला  
जयपुर।

बनाम

सरकार जरिये तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक  
जिला जयपुर।

4. निर्णय दिनांक : 29.07.2022
5. अधिवक्तागणों का नाम : अ) श्री हनुमान प्रसाद चौधरी अपीलार्थी की ओर  
से।  
ब) पैरोकार सरकार ।

निर्णय

अपील विरुद्ध निर्णय तहसीलदार फुलेरा दिनांक 18.10.2021

संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी के कब्जे काश्त एवं खातेदारी की भूमि खसरा नंबर 3072/1493 रकबा 0.2834 हैक्टेयर (चाही) वाके ग्राम नागौरपुरा पटवार हल्का श्यामी की ढाणी, तहसील फुलेरा जिला जयपुर में स्थित है। जिसको अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार फुलेरा के समक्ष राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के अधीन दिनांक 03.06.2021 आवासीय से परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया। जिस पर हेतु समर्पण करने के पश्चात नियमानुसार राशि संशोधन नियम 2012 के नियम 7(11) के तहत 17,700/- रुपये राजकोष में जमा करने के पश्चात उक्त भूमि खसरा नंबर 3072/1493 रकबा 0.25 हैक्टेयर भूमि दिनांक 16.06.2021 को आवासीय संपरिवर्तन की गई। उसके पश्चात दिनांक 06.10.2021 को अधीनस्थ न्यायालय ने मौके पर भूमि प्लान्ट काटे हुए पाये गये। प्रार्थी द्वारा लेकव्यूसिटी बनाई जाकर प्लानिंग की गई है तथा 2 विक्रय पत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ विक्रय किया है, जिसको आधार मानकर सम्पूर्ण भूमि का पूर्व में जारी किया गया आवासीय संपरिवर्तन आदेश दिनांक 16.06.2021 को दिनांक 18.10.2021 को निरस्त कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने जब मौका देखा तब उक्त भूमि पर 1 इंच पर कोई आवासीय या वाणिज्य निर्माण मौके पर नहीं था और न ही आज मौके पर कोई वाणिज्य निर्माण है। बल्कि उक्त संपरिवर्तन भूमि का मात्र ले आऊट प्लान बनाया है। उसी को आधार मानकर भविष्य में वाणिज्य उपयोग होने की संभावना के आधार पर आवासीय संपरिवर्तन आदेश निरस्त करने में भूल की है। उक्त आदेश दिनांक 18.10.2021 राजस्थान भू-राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम 2007 एवं संशोधित नियम 2012 के प्रावधानों के विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय ने केवल दो विक्रय पत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ रजिस्टर्ड होने को ही आधार मानकर सम्पूर्ण आवासीय संपरिवर्तन आदेश दिनांक 16.06.2021 को निरस्त किया है। उक्त भूमि का जो प्लान है, उसमें केवल उक्त भूमि में कुछ हिस्सा तिकोना होने से उक्त छोटे भूखण्डों को वाणिज्य मानकर विक्रय पत्र पंजीयन किया है, जबकि मौके पर प्रस्तुत नक्शों व मौके पर कोई वाणिज्य उपयोग में नहीं होकर मौके पर उक्त भूमि आज भी खाली है। उक्त छोटे भूखण्ड को गलती से रजिस्ट्री करने वाले डीड राईटर ने वाणिज्य भूखण्ड दर्ज कर दिया जिसकी पंजीयन की राशि भी वाणिज्य को आधार मानकर जमा कर दी तथा उक्त जो दुकाने नहीं हैं, उनके सामने कोई सड़क भी नक्शों में नहीं दर्शायी है। उसके उपरान्त भी बिना किसी आधार के संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन मानकर सम्पूर्ण भूमि का आवासीय संपरिवर्तन आदेश निरस्त किया है। यदि विक्रय पत्र गलती से वाणिज्य लिख कर पंजीयन कर दिया तो जो आवासीय वाणिज्य के बीच जितनी भूमि की वाणिज्य का विक्रय हुआ, उसकी जो अन्तर की राशि है, वह भी अपीलार्थी जमा कराने का निवेदन किया परन्तु मात्र 23.22+46.44=69.



66 वर्गमीटर मोटर भूमि की गलती से दुकान बताकर रजिस्ट्री गलत कर दी, तो उससे सम्पूर्ण आवासीय भूमि का संपरिवर्तन आदेश कानून निरस्त नहीं किया जा सकता है। उक्त भूमि आज भी मौके पर खाली है, केवल 0.25 हैक्टेयर के बीच में रास्ते 30 फुट का देकर केवल प्लॉटों की प्लानिंग की है तथा अपीलार्थी ने काफी राशि खर्च करके लेवलिंग तथा सड़क (कंकरीट) का निर्माण किया। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय आर्बीट्रेरी, काऊंटरी टू ला एवं प्राकृतिक न्याय के सहज सिद्धान्तों के है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन कर निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 18.10.2021 निरस्त फरमाया।

पत्रावली प्रस्तुत होने पर पत्रावली दर्ज रजिस्टर की गई तथा नोटिस तलबी जारी किये गये एवं मूल रिकॉर्ड मंगवाया गया।

तत्पश्चात पत्रावली वास्ते बहस नियत की गयी। दौराने बहस अधिवक्ता अपीलांत ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अपील विरुद्ध निर्णय तहसीलदार फुलेरा दिनांक 18.10.2021 के विरुद्ध पेश की गई है। अपीलार्थी के कब्जे काशत एवं खातेदारी की भूमि खसरा नंबर 3072/1493 रकबा 0.2834 हैक्टेयर को अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार फुलेरा के समक्ष दिनांक 03.06.2021 आवासीय से परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया। जिस पर 0.2500 हैक्टेयर अर्थात 1 बीघा को आवासीय एवं शेष भूमि 0.0334 हैक्टेयर रास्तों हेतु समर्पण करने के पश्चात नियमानुसार राशि 17,700/- रूपये राजकोष में जमा करने के पश्चात उक्त भूमि खसरा नंबर 3072/1493 रकबा 0.25 हैक्टेयर भूमि दिनांक 16.06.2021 को आवासीय संपरिवर्तन की गई। दिनांक 06.10.2021 को अधीनस्थ न्यायालय ने मौके पर भूमि प्लॉट कटे पाये जाने पर प्रार्थी द्वारा लेकव्यूसिटी बनाई जाकर प्लानिंग की गई है तथा 2 विक्रय पत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ विक्रय किया है, जिसको आधार मानकर सम्पूर्ण भूमि का पूर्व में जारी किया गया आवासीय संपरिवर्तन आदेश दिनांक 16.06.2021 को दिनांक 18.10.2021 को निरस्त कर दिया। कोई आवासीय या वाणिज्य निर्माण मौके पर नहीं था। दुकानें नहीं बनाई गई हैं और न ही आज मौके पर कोई वाणिज्य निर्माण है। मौके पर केवल ले आऊट प्लान को आधार मानकर भविष्य में वाणिज्य उपयोग होने की संभावना के आधार पर आवासीय संपरिवर्तन आदेश निरस्त किया गया है। जबकि उक्त आदेश दिनांक 18.10.2021 राजस्थान भू-राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम 2007 एवं संशोधित नियम 2012 के प्रावधानों के विपरीत है। छोटे भूखण्ड को गलती से रजिस्ट्री करने वाले डीड राईटर ने वाणिज्य भूखण्ड दर्ज कर दिया जिसकी पंजीयन की राशि भी वाणिज्य को आधार मानकर जमा कर दी। यदि विक्रय पत्र गलती से वाणिज्य लिख कर पंजीयन कर दिया तो जो आवासीय एवं वाणिज्य के बीच जितनी भूमि की वाणिज्य का विक्रय हुआ, उसकी जो अन्तर की राशि है, वह भी अपीलार्थी जमा कराने को तैयार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन मानते हुए सम्पूर्ण संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर पुनः कृषि कर दिया गया। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 18.10.2021 निरस्त फरमाया जावे। अपीलार्थी द्वारा राजस्थान सरकार राजस्व (गुप-6) विभाग का परिपत्र सं. F6(26) Rev.6/2014/50 दिनांक 29.06.2021 की प्रति पेश कर शपथ पत्र पेश किया है कि संशोधन अनुसार 2012 के (3ए) के अनुसार उक्त आवासन संपरिवर्तन को वाणिज्यिक उपयोग किया जाता है, तो 25 प्रतिशत कन्वर्जन चार्ज राशि लेकर उक्त भूमि का वाणिज्यिक रूप में उपयोग किया जा सकता है। अपीलार्थी उक्त राशि जमा कराने के लिये तैयार है।

पैरोकार सरकार ने दौराने बहस कथन किया कि तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक ने अपने आदेश दिनांक 16.06.2021 द्वारा अपीलाधीन आराजी खसरा नंबर 3072/1493 रकबा 0.2834 हैक्टेयर में से 2500 वर्गमीटर भूमि आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ सशर्त संपरिवर्तित की गई थी। अपीलार्थी द्वारा मौके पर आवासीय इकाई के पहुंच मार्ग को परिवर्तन कर मुख्य सड़क सांभर-कोरसीना के भाग को मिलाते हुए वाणिज्य प्रयोजनार्थ दुकानों एवं छोटे-छोटे आवासीय प्लॉट काट कर "लेक व्यू सिटी" के नाम से कॉलोनी काट दी गई, जो संपरिवर्तन की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। साथ ही प्रार्थी द्वारा उक्त आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तित भूमि का वाणिज्य प्रयोजनार्थ कर दुकान संख्या 2 रकबा 23.22 वर्गमीटर मोहन चौधरी पुत्र रामजीवन चौधरी पंजीयन क्रमांक 2432 दिनांक 09.09.2021 एवं दुकान संख्या 3 व 4 रकबा 46.44 वर्गमीटर ताराचन्द पुत्र रामू कुमावत पंजीयन क्रमांक 2065 दिनांक 05.08.2021 बेचान कर दी गई है। अपीलार्थी द्वारा



अतिरिक्त कलक्टर  
(तृतीय) जयपुर

संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन करने पर दिनांक 01.10.2021 को नोटिस भी जारी किया गया। अपीलार्थी द्वारा संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन कर आवासीय इकाई में से व्यवसायिक दुकाने काटकर दुकानों को बेचान किया है तथा छोटे-छोटे म्यूचुअल काटकर "लेक व्यू सिटी" नाम से आवासीय कोलोनी विकसित की गई है। अपीलार्थी का मुख्य उद्देश्य स्वयं का निवास करना नहीं अपितु लाभ अर्जित करना है। अतः अपीलान्त की अपील खारिज फरमाई जावे।

हम अपीलार्थी की अपील, पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों तथा वकील अपीलार्थी द्वारा पेश दस्तावेजों का अवलोकन तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन कर इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि अपीलार्थी द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि का उपयोग गैर आवासीय करने तथा आवासीय यूनिट के उपयोग के बजाय "लेक व्यू सिटी" के नाम से कॉलोनी काटकर छोटे-छोटे आवासीय प्लॉट एवं दुकानों को वाणिज्य प्रयोजनार्थ विक्रय कर सम्परिवर्तन शर्तों का उल्लंघन किया है, जो विक्रय पत्र व उसके साथ संलग्न दस्तावेजों से पुष्ट है। ऐसी स्थिति में हम तहसीलदार की कार्यवाही को उचित मानते हैं, किन्तु तहसीलदार फुलेरा को न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्त की पालना के लिए सद्भावी तौर पर अपीलार्थी को सम्परिवर्तन भूमि का पुनः आवासीय उपयोग सुनिश्चित करने अथवा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष वांछित उपयोग हेतु सम्परिवर्तन कराने के लिए उपयुक्त समय दिया जाना चाहिए था, जो कि नहीं दिया गया है, जबकि अपीलाधीन निर्णय में उक्त आशय का उल्लेख भी किया है किन्तु निर्णय के दिन ही पटवारी हल्का को सम्परिवर्तित भूमि को पूर्व स्थिति अनुसार दर्ज करने के आदेश जारी दिए गये हैं। तहसीलदार के उक्त आदेश से जहाँ एक ओर राजस्व की आय भी बाधित हुई है और अपीलार्थी द्वारा विक्रित भूमि के संबंध में वैधानिक बाधाएं भी संभावित हुई हैं। ऐसी स्थिति में हम अपीलार्थी की अपील आंशिक तौर पर अस्वीकार करना न्यायोचित पाते हैं।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील आंशिक तौर पर स्वीकार कर तहसीलदार फुलेरा द्वारा अपीलार्थी के संबंध में पारित आदेश दिनांक 18.10.2021 को निर्णय जारी होने की तिथि से 6 माह के लिए स्थगित किया जाता है और अपीलार्थी को आदेश दिया जाता है कि उक्त अवधि में सम्परिवर्तित भूमि का उपयोग सम्परिवर्तन की शर्तों के अनुसार करने हेतु पंजीबद्ध दस्तावेजों को दुरुस्त करा ले अथवा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निर्धारित राशि जमा करवा कर वांछित उपयोग हेतु सम्परिवर्तन करवा लें। उक्त अवधि में दोनों कार्यवाहियां नहीं होने पर तहसीलदार फुलेरा का अपीलाधीन आदेश स्वतः प्रभावी माना जावेगा। पत्रावली फ़ैसल शुमार की जाकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 29.07.2022 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



30  
(अशोक कुमार शर्मा)  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर एवं  
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)  
जयपुर