**न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर**

**पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.**

**प्रकरण संख्या 06 / 2024 (उदयपुर आर्डर)**

संजीव गोरवाडा पिता उग्रसिंह जी गोरवाडा, निवासी 4–सी, न्यु फतेहपुरा, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

**बनाम**

सरकार जरिये तहसीलदार, बारापाल, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा–75 राज. भू–राजस्व
अ0 1956 विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी गिर्वा
राजस्व/बी/2024/1990 दिनांक 10.09.2024

———::———

उपस्थित :– 1– श्री हिमाशु सोलंकी अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री कमलेश चौहान राजकीय अधिवक्ता

———::———

**निर्णय** **दिनांक 10–03–2025**

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा ने आदेश क्रमांक राजस्व/बी/2024/1990 दिनांक 10–09–2024 से अपीलान्ट की आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि ग्राम काया की आराजी नंबर 1709 रकबा 0.1100 हैक्टर, 1710 रकबा 0.1400 हैक्टर उप जिला कलक्टर गिर्वा का आदेश क्रमांक 3570–74 दिनांक 20–12–2006 एवं ग्राम काया की आराजी नंबर 1713 रकबा 0.1900 हैक्टर बाबत् उप जिला कलक्टर गिर्वा का संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 1025–29 दिनांक 28–03–2007 निरस्त करते हुए उक्त आराजीयात को बिलानाम सरकार दर्ज करने का आदेश दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा दिनांक 13–12–2024 को यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोन्डेन्ट को जरिये सम्मन सूचना दी गई, जिस पर रेस्पोन्डेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री कमलेश चौहान उपस्थित हुए। अधिनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 16:01:19 IST
Reason: SelfAttested

अपील के साथ अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया एवं निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा दिनांक 29–07–2024 को जवाब पेश किया गया, इसके बाद आगे की कार्यवाही की उन्हें कोई जानकारी नहीं दी गयी। काफी समय तक अपीलान्ट को जानकारी प्राप्त नहीं होने से दिनांक 04–12–2024 को अधीनस्थ न्यायालय से चाराजोही की तो उक्त आदेश की जानकारी हुई। जानकारी दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत कर दी गयी है। अतः देरी को क्षमा किया जाकर अपील अन्दर अवधि शुमार की जावे।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 10–09–2024 की अपील अपीलान्ट द्वारा दिनांक 13–12–2024 को प्रस्तुत की गयी है, जबकि अपील की समयावधि 60 दिवस होकर अपील दिनांक 09–11–2024 तक प्रस्तुत होनी थी। इस प्रकार करीब 1 माह का विलम्ब हुआ है, जिसे प्रकरण के गुणावगुण पर निर्णय करने के दृष्टिगत कण्डोन किया जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

विद्वान अधिवक्ता ने मीमों आफ अपील में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराते हुए बताया कि आराजी नंबर 1709 रकबा 0.1100 हैक्टर, 1710 रकबा 0.1400 हैक्टर कुल किता 2 रकबा 0.2500 हैक्टर भूमि को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरितर्वन आदेश उप जिला कलक्टर गिर्वा द्वारा दिनांक 20–12–2006 को प्रताप पिता नाथा मीणा के नाम जारी किया गया था। उक्त रूपान्तरण के बाद दिनांक 03–01–2007 को अपीलान्ट ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि क्रय की गयी तथा उक्त भूमि राजस्व रेकार्ड में अपीलान्ट के नाम दर्ज हुई तब से अपीलान्ट कमरा, किचन का निर्माण करवाकर उपयोग–उपभोग करता चला आ रहा है। अपीलान्ट ने जिस वक्त भूमि क्रय की भूमि रोड़ के लेवल से करीब 40 फिट नीचे थी, किन्तु कुछ समय पूर्व नेशनल हाईवे का निर्माण कार्य चालू होने से बेहिसाब मलबा व भराव अपीलान्ट की भूमि में डाल दिया गया, जो वर्षा के पानी के रिसाव से धीरे–धीरे सम्पूर्ण भूमि पर फैल गया, जिससे अपीलान्ट द्वारा कराया गया निर्माण ध्वस्त हो गया, जिससे अपीलान्ट द्वारा पुनः कमरों का निर्माण करवाया गया, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के कथनों पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 16:01:19 IST
Reason: SelfAttested

विश्वास नहीं कर भूमि को बिलानाम दर्ज करने का आदेश दे दिया, जो गलत है। अपीलान्ट को अपनी आवासीय रूपान्तरित भूमि पर निर्माण करा उपयोग–उपभोग करने का पूरा अधिकार है। एक तरफ तो भूमि पर निर्माण नहीं कराने का अपीलान्ट पर आरोप लगाया गया और दूसरी ओर निर्माण कराने के लिए भराव, मलबे व समतलीकरण की कार्यवाही को गलत बताया जा रहा है, जो अपने आप में विरोधाभाषी है। भूमि की परिस्थिति को देखते हुए अपीलान्ट को निर्माण स्वीकृति की समयावधि का विस्तार किया जाना आवश्यक एवं न्याय संगत है। अपीलान्ट की भूमि के पास मंदिर है, जिससे कुछ सदस्यों द्वारा मंदिर के विस्तार हेतु अपीलान्ट पर काफी समय से दबाव डाला जा रहा था, किन्तु अपीलान्ट द्वारा इंकार करने पर उनके द्वारा झूठी शिकायत की गयी है, जिसकी सत्यता की जांच किये बिना ही उक्त आदेश पारित कर दिया, जो त्रुटि पूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय ने सपंरिवर्तित आराजी नंबर 1713 रकबा 0.1900 हैक्टर के संपरिवर्तत आदेश को भी निरस्त कर दिया है, जबकि आराजी नंबर 1713 से अपीलान्ट का कोई संबंध नहीं है तथा आराजी नंबर 1713 के खातेदार को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही उक्त आराजी को भी शामिल करते हुए संपरिवर्तन निरस्त कर दिया गया, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किया जावे।

विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने बताया कि अपीलान्ट द्वारा संपरितर्वन आदेश के बिन्दु संख्या 11 की शर्त संख्या 2 की पालना नहीं की गयी है, जबकि उक्त शर्त अनुसार 2 वर्ष के भीतर संपरितर्तित भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ किया जाना आवश्यक था, किन्तु अपीलान्ट द्वारा उक्त शर्त की पालना नहीं किये जाने से अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व में पारित संपरिवर्तन आदेशों को निरस्त किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावे।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। तहसीलदार ने अपनी मौका रिपोर्ट में स्पष्ट अंकित किया है कि विवादित आराजियात के खातेदारान द्वारा मौके पर भारी मात्रा में भराव डालकर पानी का प्राकृतिक बहाव को रोका जा रहा है, जिससे बरसात के समय भारी समस्या हो सकती है। इस पर अपीलान्ट का कथन है कि

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 16:01:19 IST
Reason: SelfAttested

उनके द्वारा पूर्व में कमरे व किचन का निर्माण करवाया गया था, किन्तु कुछ समय पूर्व नेशनल हाईवे का निर्माण कार्य चालू होने से बेहिसाब मलबा व भराव अपीलान्ट की भूमि में डाल दिया गया, जो वर्षा के पानी के रिसाव से धीरे–धीरे सम्पूर्ण भूमि पर फैल गया, जिससे अपीलान्ट द्वारा कराया गया निर्माण ध्वस्त हो गया तथा अपीलान्ट द्वारा पुनः कमरों का निर्माण करवाया गया है।

इस संबंध में हमने अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न सेटेलाईट से लिये गये ईमेज का अवलोकन किया, जो वर्ष 2006, 2012 से 2015, 2017 से 2021 व 2023 के हैं, इनकों देखने से कहीं भी यह स्पष्ट नहीं होता है कि उक्त आराजियात पर अपीलान्ट अथवा उनके पूर्वाधिकारी द्वारा कभी कोई निर्माण कार्य करवाया गया हो, न ही मौके के फोटोग्राफ से ही किसी प्रकार का निर्माण किया जाना प्रकट होता है, जबकि अपीलान्ट के पूर्वाधिकारी प्रताप पिता नाथा मीणा के पक्ष में दिनांक 20–12–2006 को जो संपरितर्वन आदेश जारी किया गया था, उसके बिन्दु संख्या 11 की शर्त संख्या 2 में स्पष्ट उल्लेख है कि ''यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की तारीख के 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरितर्वन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो प्रत्याहूत हो जायेगी।'' प्रकरण में हम यह पाते हैं कि अपीलान्ट व उसके पूर्वाधिकारी द्वारा संपरिवर्तन आदेशों की पालना नहीं की गयी है तथा मौके पर भराव डालकर पानी के बहाव को बाधिक किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने अपने पूर्व संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20–12–2006 व 28–03–2007 को निरस्त करने का जो आदेश पारित किया है, वह प्रथम दृष्टया विधि सम्मत होने से हम उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 10–09–2024 यथावत रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 10–03–2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

(कीर्ति राठौड़)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 16:01:19 IST
Reason: SelfAttested