न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 01 / 2024 (उदयपुर आर्डर)

श्रीमती अनोपी बाई पत्नी गंगाराम सिंह जी राजपूत, निवासी रोडदा, तहसील कुराबड़, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

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

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा–75 राज. भू–राजस्व
अ01956 विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी गिर्वा
राजस्व/बी./2024/819 दिनांक 05.04.2024

———::———

उपस्थित :– 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री कमलेश चौहान राजकीय अधिवक्ता

———::———

निर्णय **दिनांक 06–03–2025**

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा ने आदेश क्रमांक राजस्व/बी./2024/619 दिनांक 05–04–2024 से ग्राम रोडदा, तहसील कुराबड़ स्थित आराजी नंबर 724 रकबा 0.1500 हैक्टर बाबत् अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन इस आधार पर निरस्त कर दिया कि प्रस्तावित भूमि पर आने–जाने हेतु रास्ते की आराजी नंबर 723 पर मकान बना होकर अतिक्रमण होने से एवं प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने से निरस्त कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा दिनांक 15–04–2024 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 15:57:56 IST
Reason: SelfAttested

विद्वान अधिवक्ता ने मीमों आफ अपील में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराते हुए बताया कि तहसीलदार द्वारा जो रिपोर्ट आयी थी, उसके संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 04–03–2024 को तहसीलदार कुराबड़ को लिखा कि पूर्व रिपोर्ट में निम्न कमियों की पूर्ति करते हुए रिपोर्ट भिजावें, जिस पर पटवारी हल्का ने स्थल निरीक्षण रिपोर्ट तहसीलदार को भिजवायी तथा तहसीलदार ने दिनांक 15–03–2024 को पांचों बातों का स्पष्टीकरण करते हुए लिखा कि रिपोर्ट मय अनुशंषा के श्रीमान् की सेवा में पेश है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी को रूपान्तरण का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का कोई अधिकार नहीं है। आराजी नंबर 723 से अपीलान्ट का कोई संबंध नहीं है। आराजी नंबर 723 किस्म रास्ता बता रखा है तथा वह सार्वजनिक उपयोग की भूमि है तथा इसके संबंध में धारा 16 रा.का.अ. के तहत किसी भी व्यक्ति को खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते। उक्त रास्ते की जमीन के कुछ भाग पर एक व्यक्ति द्वारा कब्जा कर झोपडा बनाया गया है, जिससे अपीलान्ट का कोई संबंध नहीं है तथा उसका प्रभाव अपीलान्ट की जमीन पर नहीं पड़ता है। आवेदित भूमि में जाने हेतु दो तरफ भूमि उपलब्ध है। जब सिविल केस से अपीलान्ट का कोई संबंध ही नहीं है तो फिर अधिनस्थ न्यायालय का यह मानना कि आराजी नंबर 723 पर मकान होकर अतिक्रमण होना एवं सिविल न्यायालय में केस विचाराधीन है, इस आधार पर रूपान्तरण प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के विपरीत है। अतः अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किया जावे तथा आराजी नंबर 724 के वाणिज्यिक रूपान्तरण का आदेश प्रदान किया जाकर इसका पट्टा जारी करने हेतु उपखण्ड अधिकारी गिर्वा को लिखा जावे।

राज्य सरकार के विद्वान अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश को विधि सम्मत बताते हुए अपील खारिज करने का निवेदन किया।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। राजस्व रेकार्ड अनुसार आराजी नंबर 724 रकबा 0.1500 हैक्टर भूमि अपीलान्ट के खातेदारी में दर्ज है, जिसमें से 0.0700 हैक्टर का वाणिज्यिक रूपान्तरण अपीलान्ट द्वारा चाहे जाने पर उपखण्ड अधिकारी गिर्वा द्वारा मौके की रिपोर्ट तलब की गयी। तहसीलदार की मौका रिपोर्ट दिनांक

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 15:57:56 IST
Reason: SelfAttested

21–02–2024 अनुसार प्रस्तावित भूमि पर आराजी नंबर 723 से रास्ता उपलब्ध है तथा चेक लिस्ट के बिन्दु संख्या 36 में भी प्रस्तावित भूमि पर पहुंच का मार्ग आराजी नंबर 723 दर्ज है। खसरा नंबर 723 में सिविल न्यायालय द्वारा अतिक्रमणी मे पक्ष में जो स्थगन दिया गया है, उसमें मात्र यह अंकन है कि बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये अतिक्रमी को मौके से बेदखल नहीं करें। पटवारी रिपोर्ट अनुसार आराजी नंबर 723 में रास्ता उपलब्ध है तथा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 13–03–2024 में भी जो नजरी नक्शा प्रदर्शित किया गया है, उसमें भी आराजी नंबर 723 में मकान बना होकर अतिक्रमण होने के बावजूद रास्ता स्पष्ट दर्शित किया गया है, जिससे स्पष्ट है कि अतिक्रमण के बावजूद आराजी नंबर 723 में से प्रस्तावित भूमि पर आने–जाने का रास्ता उपलब्ध है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट का रूपान्तरण प्रार्थना पत्र मात्र इस आधार पर खारिज कर दिया कि प्रस्तावित भूमि पर आने–जाने हेतु रास्ते की आराजी नंबर 723 पर मकान बना होकर अतिक्रमण होने एवं एवं सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आवेदन निरस्त किया जाता है, जो हमारे द्वारा किये गये उपरोक्त विवेचन अनुसार प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 05–04–2024 अपास्त किया जाता है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि प्रकरण में अपीलान्ट के वाणिज्यिक रूपान्तरण प्रार्थना पत्र पर पुनः परीक्षण कर रास्ते की उपलब्धता को जांचते हुए नये सिरे से निर्णय पारित करें। निर्णय आज दिनांक 06–03–2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.03.26 15:57:56 IST
Reason: SelfAttested