

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा  
(पीठासीन अधिकारी सुनीता डागा, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 54/2016

दायरा दिनांक : 02.02.2016

**उनवान**

देवेन्द्र कुमार आत्मज श्री गोपाल लाल जी बुनकर, जाति कोली, निवासी वार्ड नम्बर 19, कोली मोहल्ला छबड़ा, तहसील छबड़ा, जिला बारां

.... अपीलांट

**बनाम**

- 1- नैनकराम आत्मज श्री सोमलाल जी, जाति चमार, निवासी ग्राम शहरोन हाल मुकाम मकान नम्बर 255, आनन्द नगर कालोनी थर्मल पावर प्लान्ट के पास मोतीपुरा, तहसील छबड़ा, जिला बारां
- 2- दी स्टेट आफ राजस्थान

.... रेस्पोंडेंट

उपस्थित – श्री बी एल जैन अभिभाषक अपीलांट की ओर से  
 श्री वाई. एस. भटनागर अभिभाषक रेस्पोंडेंट  
 की ओर से

**निर्णय**

**दिनांक : 25.01.2019**

यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, छबड़ा के प्रकरण संख्या – राजस्व/2015/775-79 निर्णय दिनांक 15.10.2015 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य जिसमें नैनकराम को ग्राम शहरोन, तहसील छबड़ा की आराजी खसरा नम्बर 171 में से 5000 वर्गमीटर भूमि का आवासीय सम्परिवर्तन किया गया है । अपील के तथ्य इस प्रकार है

कि जिला कलेक्टर द्वारा नियम 2007 में उपरोक्त विवादित भूमि का रेस्पोंडेंट नम्बर 1 के पक्ष में आबादी में सम्परिवर्तन किया गया है भूमि एवं आम रास्ते के बीच करीब 2250 फिट की दूरी है । खसरा नम्बर 171 की भूमि एवं आम रास्ते के मध्य खसरा नम्बर 171/203 की भूमि श्री किशन आत्मज श्री बिशना जी चमार की भूमि है इसके बाद अपीलांट की खसरा नम्बर 198/2 की भूमि स्थित है । इसके बाद श्री राजेन्द्र आत्मज श्री कन्हैयालाल मीना की खसरा नम्बर 198/3 की कृषि भूमि है । इन भूमियों में कोई आम रास्ता कभी नहीं रहा है और न ही वर्तमान में मौके पर कोई रास्ता है, बिना रास्ते के नियमानुसार आवासीय कालोनी में सम्परिवर्तन नहीं करवाया जा सकता है । पटवारी रिपोर्ट में भी समपरिवर्तित भूमि एवं सड़क के मध्य 200 मीटर की दूरी है । रेस्पोंडेंट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अपूर्ण था एवं सम्बन्धित दस्तावेज एवं नक्शाट्रेस मय पहुंच मार्ग एवं आस-पास के खसरा नम्बरों के पेश किये बिना किया गया था जिस पर तहसील से नियमानुसार रिपोर्ट मंगवाये बिना ही आदेश जारी किया है जबकि रेस्पोंडेंट द्वारा उक्त भूमि में आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु प्लॉट बेचना शुरू कर दिया तो खरीददार अपीलांट के खेत में से हाकर आयेगे-जायेगें जिससे अपीलांट का खेत बरबाद हो जाएगा । अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 15.01.2016 को अपास्त किया जावे ।

अपील में धारा 96 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने की स्वीकृति चाही गयी है । न्यायहित में प्रार्थना पत्र धारा 96 स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाती है ।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 22.01.2016 को हुई । जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है । अतः विलम्ब का शमन किया जाये ।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । बहस उभयपक्षीय सुनी गई ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराया एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को अपास्त करने हेतु निवेदन किया । अपीलांट द्वारा यह कथन किया गया है कि मुझे सम्परिवर्तन की सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई सूचना नहीं दी गई है । तहसीलदार की कोई रिपोर्ट भी प्राप्त नहीं हुई है । अतः सम्परिवर्तन आदेश खारिज किया जावे ।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट ने कथन किया कि अपीलांट का कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है । अपीलांट द्वारा वाद बिना सार के पेश किया गया है जो मेंटेनेबल नहीं है । मेरे द्वारा केवल 5000 वर्ग मीटर का सम्परिवर्तन करवाया गया है एवं हमारे द्वारा शपथ पत्र पेश किया गया है जिसमें यह कहा गया है कि हमारे द्वारा राजेन्द्र के खसरा नम्बर में से भूमि रास्ते के रूप में उपयोग की जाएगी । अपीलांट की भूमि रेस्पोंडेंट के पड़ोस में नहीं है । अतः अपीलांट को किसी प्रकार का कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं होने से अपील अपीलांट खारिज फरमाई जावे ।

हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया । न्याय हित में धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विलम्ब का शमन किया जाता है । अपीलांट द्वारा दिनांक 15.10.2015 को उपखण्ड अधिकारी, छबड़ा के न्यायालय में सम्परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया जिसमें पटवारी द्वारा मौका रिपोर्ट प्राप्त की गई एवं उक्त भूमि सड़क से लगभग 200 मीटर दूर बताई गयी है । उपरोक्त भूमि किशन पुत्र बिशना के नाम खातेदारी में दर्ज है एवं सरपंच द्वारा भी उपरोक्त विवादित आराजी के सम्बन्ध में अनापत्ति जारी की गई है । पत्रावली में ले आउट प्लान एवं राजस्व नक्शे की प्रति सलंग्न है । विवादित खसरा नम्बर जिसका सम्परिवर्तन किया गया है, वह राजस्व नक्शे के अवलोकन से स्पष्ट है कि सड़क से काफी दूर है एवं उसके मध्य में अन्य खातेदारों की भूमियां हैं जिनका विवरण अपील में किया गया है ।

राजस्व सम्परिवर्तन नियम 2007 के अनुसार किसी भी आराजी का आवासीय रूप में सम्परिवर्तन कराने के लिए आवश्यक है कि समपरिवर्तित भूमि तक स्पष्ट रूप से पहुंच मार्ग हो । उपखण्ड अधिकारी, छबड़ा द्वारा जारी दिनांक 15.10.2015 के आदेश में शर्त संख्या 5 के तहत यह लिखा है कि सम्परिवर्तित भूमि पर पहुंच मार्ग 30 फिट से कम चौड़ा नहीं होगा तथा वह स्वयं की जिम्मदारी होगी परन्तु उक्त शर्त की मौके पर पालना क्या प्रार्थी द्वारा की गई है । प्रार्थी द्वारा किस प्रकार से 30 फिट का रास्ता अपनी आवासीय प्रयोजनार्थ समपरिवर्तित भूमि पर सुनिश्चित किया गया है इसकी पालना किसी भी रूप से पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है चूंकि उपरोक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन किया गया है जिसमें भविष्य में भू खण्ड काटे जाना प्रस्तावित है तथा इस प्रकार आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि पर राजस्थान सम्परिवर्तन नियम 2007 के अनुसार पहुंच मार्ग स्पष्ट रूप से सुनिश्चित किया जाना चाहिए ताकि अनावश्यक विवाद उत्पन्न न हो ।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांत आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उपरोक्त समपरिवर्तित आराजी पर रेस्पोंडेंट को तलब करें एवं दो महीने के अन्दर सम्परिवर्तित आराजी पर 30 फिट का पहुंच मार्ग सुनिश्चित कराये एवं पालना रिपोर्ट से इस न्यायालय को अवगत करावें ।

निर्णय आज दिनांक 25.01.2019 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(सुनीता डागा)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन  
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा