फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 27/2022 राजस्व (जीसीएमएस/2022/31) **श्री गोवर्धनलाल कुलमी बनाम जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
31.10.2023	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री जे.पी.आमेटा, विकास टांक - वकील अपीलार्थी 2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय पेरोकार - वकील प्रत्यर्थी **अनवान** **1. श्री गोवर्धनलाल पिता श्री सुरजमल कुलमी, निवासी मोरवन, तहसील डुंगला जिला चित्तौड़गढ़।** **-अपीलार्थी** **बनाम** **1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़।** **-प्रत्यर्थी** **अपील अन्तर्गत धारा-75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 बनाराजगी जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रकरण संख्या 02/2010 निर्णय दिनांक 04.06.2010** **<u>निर्णय</u>** दिनांक 31.10.2023 उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रकरण संख्या 02/2010 निर्णय दिनांक 04.06.2010 के विरूद्ध राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-75 के तहत प्रस्तुत की है। प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है- • अपीलार्थी श्री गोवर्धनलाल कुलमी द्वारा उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य की गांव चिकारड़ा, तहसील डूंगला में स्थिति आराजी संख्या 1259 रकबा 0.708 हैक्टेयर में से 1150 वर्गमीटर भूमि को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ (वाणिज्यिक पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया, जिस पर नियमानुसार जांच करने एवं वांछित रिपोर्ट प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ द्वारा आवेदित भूमि का पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 04.06.2010 को जारी किया। • पेट्रोल पंप के सामने की भूमि के अलावा अन्य भूमि को राज्य सरकार के पक्ष में समर्पित मानकर बिलानाम सरकार दर्ज किये जाने से व्यथीथ होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील मयाद बाहर प्रस्तुत की गई। अपील के साथ अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम का पेश किया। प्रस्तुत अपील मयाद के बिन्दु पर निर्णय आरक्षित रखते हुए दर्ज रजिस्टर की गई। प्रत्यर्थी को सम्मन जारी किये गये। अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 27.10.2023 को सुनी गई। **विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है** कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि के संपरिवर्तन से पूर्व यह कथन किया था कि संपरिवर्तित भूमि (जिस पर पेट्रोल पम्प लगाना था) पेट्रोल पम्प के सामने आने वाली सम्पूर्ण भूमि सरकार को समर्पण कर बिलानाम दर्ज करवानी होगी तथा सड़क के मध्य से 50 मीटर भूमि भी राज्य सरकार के पक्ष में समर्पित होगी, जिस पर विश्वास कर अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी के कथनानुसार शपथ पत्र बनावकर उक्त पत्रावली मे प्रस्तुत कर पेट्रोल पम्प के सामने आने वाली भूमि को संपरिवर्तत करते हुए सरकार के पक्ष में बिलानाम सरकार दर्ज करवाने की अनुमति दे दी। कुछ दिन पूर्व अपीलार्थी को उक्त भूमि	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 27/2022 राजस्व (जीसीएमएस/2022/31) **श्री गोवर्धनलाल कुलमी बनाम जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

के नक्शें की आवश्यकता होने पर ऑनलाईन नक्शा निकलवानें पर ज्ञात हुआ कि अपीलार्थी के पेट्रोल पंप के सामने की भूमि के अलावा अन्य भूमि को राज्य सरकार के पक्ष में समर्पित मानकर बिलानाम सरकार दर्ज कर लिया गया है, जिस अपीलार्थी के नाम पुनः दर्ज कराया जाना आवश्यक है वरना अपीलार्थी अपनी खातेदारी भूमि का उपयोग उपभोग करने से वंचित हो जायेगा। उक्त कृत्य की जानकारी अपीलार्थी को कुछ समय पूर्व नक्शा प्राप्त करने से हुई और जानकारी प्राप्त होते ही अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम के पेश की गई। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 04.06.2010 में वर्णित अपीलार्थी की पेट्रोल पम्प व उसके सामने की संपरिवर्तित भूमि के अलावा अन्य भूमि जो कि भुलवंश संपरिवर्तित बिलानाम सरकार दर्ज की गई है, उसे निरस्त कर पुनः अपीलार्थी के खाते दर्ज किये जाने आदेश प्रदान कराया जावें।

राजकीय पेरोकार द्वारा कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय पूर्णतया विधिक होने से अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें। अपीलार्थी के शपथ पत्र के आधार पर उक्त भूमि का संपरिवर्तन किया गया, जिसमें कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है।

हमने उपस्थित अधिवक्तागण की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।

हम अपील के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम पर भी विवेचन किया जाना उचित समझते है। अपीलांट द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर वर्तमान में उक्त भूमि के नजरी नक्शा प्राप्त करने पर अन्य भूमि को भी बिलानाम सरकार दर्ज किये जाने से व्यथित होने से अपील प्रस्तुत कर मयाद कण्डोन किये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया है। **माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आर.आर.डी. 1998 पेज 319** में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि अगर प्रकरण गुणावगुण पर मजबुत होता है तो उसे केवल मयाद के आधार पर निर्णित नहीं कर गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिये, जिससें यह प्रावधित किया गया है कि-

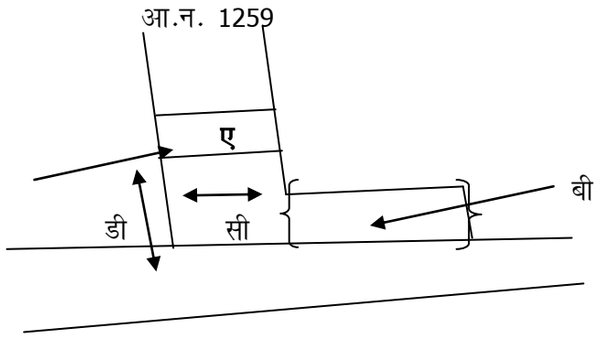
> Limitation Act, 1963, S.5 – Dismissal of Appeal by lower appellate court on ground of limitation without looking into merits of the case – Legality of – Held, now must be taken as well as settled principle of law that before rejecting application u/s.5, and dismissing appeal as time barred, Courts of law are required to put a glance as a condition precedent on merits of appeals and unless appeals are found be hopelessly devoid of merits, ordinarily efforts should be made to decide appeals on merits.

चुंकि प्रकरण में प्रथम दृष्टया आलौच्य आदेश से अपीलार्थी के हित प्रभावित होते है एवं अपीलार्थी विवादित भूमि का खातेदार था, ऐसी स्थिति में उसके हितों पर कुठारघात होने की संभावना से इन्कार नहीं किया जा सकता है। इसलिए प्रकरण में प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्तानुसार मयाद का उपशमन किया जाकर गुणावगुण पर निर्णित किया जाना उचित है। परिसीमा नियमों का अभिप्राय यह है कि पक्षकारों के अधिकारों को नष्ट नहीं करे। वे यह देखने के लिये अभिप्रेरित है कि पक्षकार विलम्बकारी चालों का सहारा न ले अपितु शीघ्रता से अपना उपचार मागें। विचार विमर्श के परिणाम स्वरूप परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा-5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र गुणवत्ता के आधार पर स्वीकार किया जाता है और अपील को समयावधि में मानकर अपील का गुणावगुण पर निस्तारण किया जा रहा

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 27/2022 राजस्व (जीसीएमएस/2022/31) **श्री गोवर्धनलाल कुलमी बनाम जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

है।

गुणावगुण पर प्रकरण का प्रस्तुत बहस एवं पत्रावलियों में उपलब्ध दस्तावेजात के आलोक में अध्ययन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलार्थी श्री गोवर्धनलाल कुलमी द्वारा उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य की गांव चिकारड़ा, तहसील डूंगला में स्थिति आराजी संख्या 1259 रकबा 0.708 हैक्टेयर में से 1150 वर्गमीटर भूमि को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ (वाणिज्यिक पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया, जिस पर नियमानुसार जांच करने एवं वांछित रिपोर्ट प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ द्वारा आवेदित भूमि का पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 04.06.2010 को जारी किया। पेट्रोल पंप के सामने की भूमि के अलावा अन्य भूमि को राज्य सरकार के पक्ष में समर्पित मानकर बिलानाम सरकार दर्ज किये जाने से व्यथीथ होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा उक्त प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु अपने आवेदन के साथ शपथ पत्र दिनांक 05.03.2010 प्रस्तुत किया और उसकी आराजी संख्या 1259 रकबा 0.708 हैक्टेयर में से सड़क के मध्य बिन्दु से 25 मीटर सार्वजनिक निर्माण विभाग की भूमि का छोड़ते के पश्चात 25 मीटर गुणा 34.40 मीटर कुल क्षेत्रफल 860 वर्ग मीटर भूमि राज्य सरकार को सर्मपित की गई। परन्तु पत्रावली के अवलोकन से यह पाया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी से पुनः शपथ पत्र दिनांक 12.04.2010 प्राप्त कर 47.25 मीटर गुणा 34.40 मीटर कुल क्षेत्रफल 1625.40 वर्गमीटर राज्य सरकार को समर्पित किये जाने का प्राप्त किया। यहां हम अपीलार्थी की खातेदारी भूमि एवं संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि का नजरी नक्शा अंकित करना चाहते है जो निम्नानुसार है-



ए : पेट्रोल पम्प किस्योस्क हेतु प्रस्तावित भूमि

बीः **जो भूमि समर्पित नहीं की गई फिर भी बिलानाम सरकार दर्ज कर दी गई**

सीः अप्रुव्ड प्लॉन के अनुसार मार्गाधिकार हेतु समर्पित की जानी वाली भूमि 34.40 मीटर चौडाई की भूमि

डीः अप्रुव्ड प्लॉन के अनुसार मार्गाधिकार हेतु समर्पित की जानी वाली भूमि 47.25 मीटर लम्बाई की भूमि

उपरोक्त नजरी नक्शा पत्रावली पर उपलब्ध आवेदन के साथ प्रस्तुत नक्शा, पटवारी रिपोर्ट के साथ संलग्न नक्शा एवं अप्रुव्ड प्लान के अनुसार ड्रॉ किया गया है। आराजी संख्या 1259 रकबा 0.708 हैक्टेयर का उक्त नक्शा उपलब्ध रेकार्ड से प्रमाणित होकर निर्विवादित है। दस्तावेजात से यह स्पष्ट है कि उक्त नजरी नक्शा के अनुसार ''बी'' में दर्शायी गई भूमि का अपीलार्थी द्वारा न तो समर्पण किया गया है और न ही इसका संपरिवर्तन चाहा गया है, यानि अपीलार्थी द्वारा सिर्फ कियोस्क के सामने वाली भूमि ही समर्पित की थी। पत्रावली पर उपलब्ध अप्रुव्ड प्लॉन एवं आवेदन में संलग्न नक्शा से भी

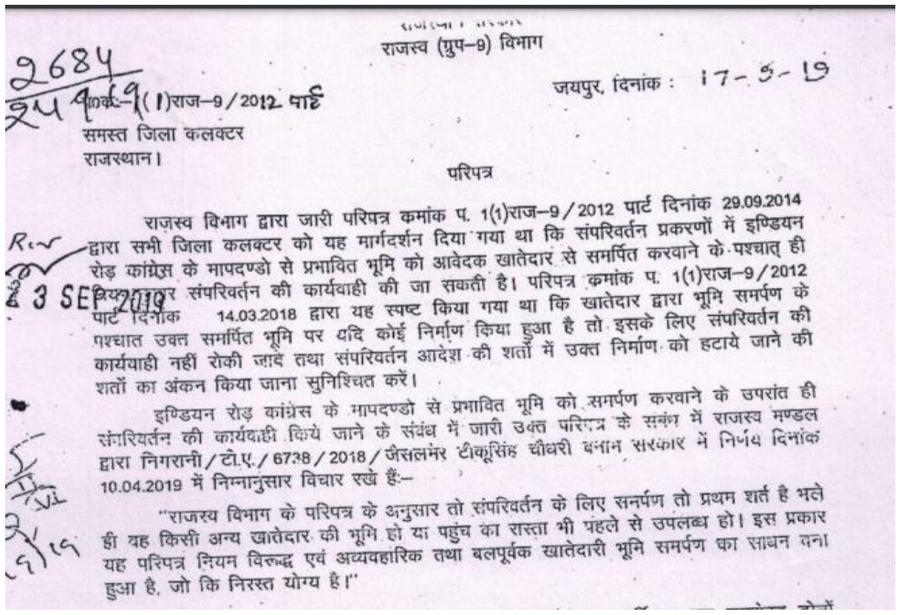
फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 27/2022 राजस्व (जीसीएमएस/2022/31) **श्री गोवर्धनलाल कुलमी बनाम जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

प्रकट होता है कि अपीलार्थी द्वारा सिर्फ कियोस्क से सामने वाले भाग को ही मार्गाधिकार एवं अन्य सुविधाओं हेतु सर्मपित किया जो प्लॉन में अंकित माप से स्पष्ट होता है। ''बी'' भाग को उक्त संपरिवर्तन की कार्यवाही से पूर्णतया अलग ही रखा गया था, इसको इस कार्यवाही में सम्मिलित नहीं किया गया है। लेख है कि राजस्व ग्रुप-9 विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा परिपत्र दिनांक 17.05.2019 में अंकित किया है कि

राजस्व (ग्रुप-9) विभाग



2684 क्रमांकः-प.1(1)राज-9/2012 पार्ट

जयपुर, दिनांक : 17-5-19

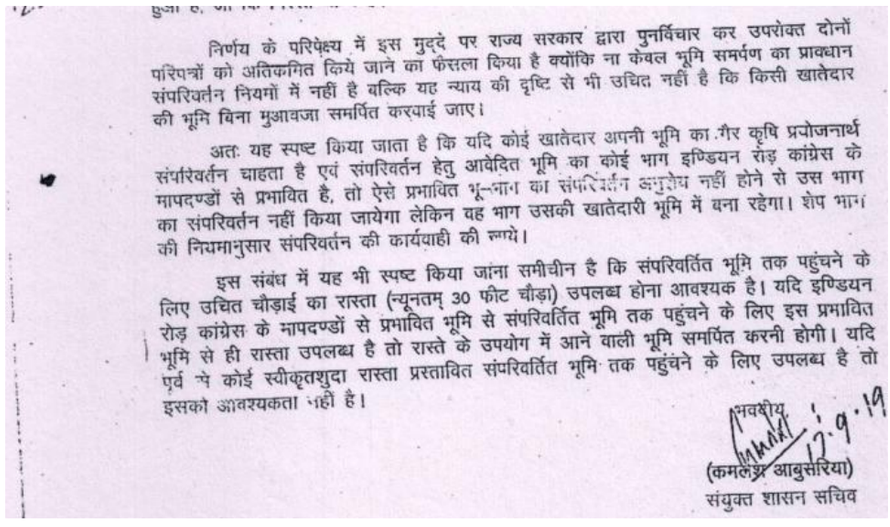
समस्त जिला कलक्टर
राजस्थान।

परिपत्र

राजस्व विभाग द्वारा जारी परिपत्र कमांक प. 1(1)राज-9/2012 पार्ट दिनांक 29.09.2014 द्वारा सभी जिला कलक्टर को यह मार्गदर्शन दिया गया था कि संपरिवर्तन प्रकरणों में इण्डियन रोड़ कांग्रेस के मापदण्डो से प्रभावित भूमि को आवेदक खातेदार से समर्पित करवाने के पश्चात् ही संपरिवर्तन की कार्यवाही की जा सकती है। परिपत्र कमांक प. 1(1)राज-9/2012 पार्ट दिनांक 14.03.2018 द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि खातेदार द्वारा भूमि समर्पण के पश्चात उक्त समर्पित भूमि पर यदि कोई निर्माण किया हुआ है तो इसके लिए संपरिवर्तन की कार्यवाही नहीं रोकी जावे तथा संपरिवर्तन आदेश की शर्तों में उक्त निर्माण को हटाये जाने की शर्तों का अंकन किया जाना सुनिश्चित करें।

इण्डियन रोड़ कांग्रेस के मापदण्डो से प्रभावित भूमि को समर्पण करवाने के उपरांत ही संपरिवर्तन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में जारी उक्त परिपत्र के संबंध में राजस्व मण्डल द्वारा निगरानी/टी.ए./6738/2018/जैसलमेर टीकूसिंह चौधरी बनाम सरकार में निर्णय दिनांक 10.04.2019 में निम्नानुसार विचार रखे हैं:-

"राजस्व विभाग के परिपत्र के अनुसार तो संपरिवर्तन के लिए समर्पण तो प्रथम शर्त है भले ही यह किसी अन्य खातेदार की भूमि हो या पहुंच का रास्ता भी पहले से उपलब्ध हो। इस प्रकार यह परिपत्र नियम विरूद्ध एवं अव्यवहारिक तथा बलपूर्वक खातेदारी भूमि समर्पण का साधन बना हुआ है, जो कि निरस्त योग्य है।"



निर्णय के परिपेक्ष्य में इस मुद्दे पर राज्य सरकार द्वारा पुनर्विचार कर उपरोक्त दोनों परिपत्रों को अतिकमित किये जाने का फैसला किया है क्योंकि ना केवल भूमि समर्पण का प्रावधान संपरिवर्तन नियमों में नहीं है बल्कि यह न्याय की दृष्टि से भी उचित नहीं है कि किसी खातेदार की भूमि बिना मुआवजा समर्पित करवाई जाए।

अतः यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि कोई खातेदार अपनी भूमि का गैर कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन चाहता है एवं संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि का कोई भाग इण्डियन रोड़ कांग्रेस के मापदण्डों से प्रभावित है, तो ऐसे प्रभावित भू-भाग का संपरिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होने से उस भाग का संपरिवर्तन नहीं किया जायेगा लेकिन वह भाग उसकी खातेदारी भूमि में बना रहेगा। शेष भाग की नियमानुसार संपरिवर्तन की कार्यवाही की जाये।

इस संबंध में यह भी स्पष्ट किया जाना समीचीन है कि संपरिवर्तित भूमि तक पहुंचने के लिए उचित चौड़ाई का रास्ता (न्यूनतम् 30 फीट चौड़ा) उपलब्ध होना आवश्यक है। यदि इण्डियन रोड़ कांग्रेस के मापदण्डों से प्रभावित भूमि से संपरिवर्तित भूमि तक पहुंचने के लिए इस प्रभावित भूमि से ही रास्ता उपलब्ध है तो रास्ते के उपयोग में आने वाली भूमि समर्पित करनी होगी। यदि पूर्व से कोई स्वीकृतशुदा रास्ता प्रस्तावित संपरिवर्तित भूमि तक पहुंचने के लिए उपलब्ध है तो इसकी आवश्यकता नहीं है।

भवदीय,
(कमलेश आबुसरिया)
संयुक्त शासन सचिव

उक्त प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी, डूंगला दिनांक 12.04.2020 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम चिकारडा में स्थित होकर मंगलवाड़-निम्बाहेडज्ञ रोड़ (मुख्य जिला सड़क मार्ग संख्या 11-ए) पर स्थित होकर सड़क के मध्य बिन्दु से 50 मीटर क दूरी पर स्थित होना अंकित किया गया है। उक्त परिपत्र अनुसार नक्शें में अंकित ''बी'' भाग की भूमि इण्डियन रोड़ काग्रेस के मापदण्ड से भी प्रभावित है, तो ऐसे भू-भाग का संपरिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होने से उस भाग का संपरिवर्तन नहीं किया जायेगा लेकि वह भाग उसकी खातेदारी भूमि में बना रहेगा। हालाकि ''बी'' भाग की भूमि हेतु अपीलार्थी द्वारा कोई आवेदन नहीं किया गया, साक्ष्यों से परिलक्षित है। लेख है कि पत्रावली में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदित भूमि 1150 वर्गमीटर के संबंध में संपरिवर्तन किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है परन्तु संपरिवर्तन कार्यवाही से परे जाकर अपीलार्थी की अन्य भूमि ''बी'' भाग को अप्रुव्ड प्लॉन का अनेदखा कर बिना किसी सक्षम आदेश के राज्य सरकार

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 27/2022 राजस्व (जीसीएमएस/2022/31) **श्री गोवर्धनलाल कुलमी बनाम जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

के पक्ष में सर्मपित मानकर बिलानाम सरकार दर्ज की गई, जो अनुचित है, जिसको पुनः अपीलार्थी के नाम दर्ज किया जाना न्यायोचित है।

परिणामतः अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 04.06.2010 में प्रदत्त निर्देशों में आंशिक संशोधन करते हुए उक्त नक्शा में दर्शित ''बी'' भाग की भूमि, जो न तो समर्पित की गई और न ही इसका संपरिवर्तन चाहा गया, को पुनः अपीलार्थी के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज किये जाने का आदेश दिया जाता है एवं तद्नुसार राजस्व नक्शा में अमल दरामद/तरमीम किया जावें।

उपरोक्त निर्देशों के साथ अपील अपीलान्ट निर्णित की जाती है। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(महावीर खराड़ी)
R.A.S.
अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर