फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 04/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/4) **मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. बनाम जिला कलक्टर, राजसमंद**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
15.04.2024	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री सुखराम डिडेल - वकील अपीलार्थी 2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय पेरोकार - वकील प्रत्यर्थी **अनवान** 1. मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नरेश कुमार गट्टानी पुत्र श्री लादुलाल गट्टानी, 3, मेन सेक्टर, शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा। **अपीलार्थी** 1. राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर, राजसमंद, जिला राजसमंद **प्रत्यर्थी** **अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरूद्ध न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा पारित आदेश क्रमांक प.12/3(ख)(18)राजस्व/ग्रा.भू.रू./2017/2901-4 दिनांक 14.10.2019** **<u>निर्णय</u>** दिनांक 15.04.2024 उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा पारित आदेश क्रमांक प.12/3(ख)(18)राजस्व/ग्रा.भू.रू./2017/2901-4 दिनांक 14.10.2019 के विरूद्ध अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अधिनियम के पेश की गई है। प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है- • कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमंद के समसंख्यक आदेश क्रमांक 3947-52 दिनांक 04.07.2017 के द्वारा मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नरेश कुमार गट्टानी पुत्र श्री लादुलाल गट्टानी, 3, मेन सेक्टर, शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा द्वारा ग्राम केलवाड़ा तहसील कुम्भलगढ़ स्थित खातेदारी भूमि आराजी संख्या 5777/27 रकबा 04.08 बीघा अर्थात 8640 वर्गमीटर भूमि का पर्यटन ईकाई होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ (ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम, 2007) रूपान्तरण किया गया। उक्त सपंरिवर्तन के संबंध में निरीक्षण वृतान्त महालेखाकार (जांच दल) द्वारा प्रकरण में राजकीय भूमि में से रास्ते हेतु दी गई भूमि की कीमत नहीं लेने से राजस्व राशि 915475/- रूपये की अपवचंना किये जाने का आक्षेप लगाया गया। उक्त आक्षेप के क्रम में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा संशोधित आदेश क्रमांक प.12/3(ख)(18)राजस्व/ग्रा.भू.रू./2017/2901-4 दिनांक 14.10.2019 पारित करते हुए संपरिवर्तन शुल्क की अंतर राशि रू. 915475/- की मांग कायम करते हुए अपीलार्थी कम्पनी से वसूली का आदेश प्रसारित किया। जिला कलक्टर, राजसमंद के उक्त संशोधित आदेश दिनांक 14.10.2019 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील मयाद बाहर प्रस्तुत की गई। अपील के साथ अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम संलग्न किया, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया गया। पक्षकारान को सम्मन/नोटिस जारी किये गये। अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। दिनांक 12.04.2024 को अधिवक्ता पक्षकारान उपस्थित जिनकी विस्तृत बहस सुनी गई।	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 04/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/4) **मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. बनाम जिला कलक्टर, राजसमंद**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमंद के समसंख्यक आदेश क्रमांक 3947-52 दिनांक 04.07.2017 के द्वारा मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नरेश कुमार गट्टानी पुत्र श्री लादुलाल गट्टानी, 3, मेन सेक्टर, शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा द्वारा ग्राम केलवाड़ा तहसील कुम्भलगढ़ स्थित खातेदारी भूमि आराजी संख्या 5777/27 रकबा 04.08 बीघा अर्थात 8640 वर्गमीटर भूम का पर्यटन ईकाई होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ (ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम, 2007) रूपान्तरण किया गया। उक्त आदेश पारित किये जाने से पूर्व जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा सभी विभागों से रिपोर्ट प्राप्त की गई और सभी विभागों से अनापत्ति प्राप्त होने उपरान्त संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया। परन्तु संपरिवर्तत के 2 वर्ष बाद जिला कलक्टर राजसमंद द्वारा रास्ते की भूमि को पर्यटन ईकाई होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भूमि पर आने जाने के लिए राजकीय भूमि सार्वजनिक रास्ता के उपयोग करने पर 457736/- की दुगनी राशि 915472/- वसुलने का आदेश पारित किया गया जो न्याय व विधि विरूद्ध होने से निरस्त योग्य है। मौजा केलवाडा की आराजी संख्या 657, 69 व 30 में से पिछले कई वर्षों से सार्वजनिक रास्ता होकर सम्पूर्ण ग्रामवासी उक्त प्रचलित आम रास्ते का केलवाड़ा से ग्राम गवार आने जाने में उपयोग उपभोग करते आ रहे है, ऐसे में वादग्रस्त रास्ते की भूमि का संबंध अकेले अपीलार्थी से नहीं है। उक्त रास्ते के संबंध में ग्रामवासियान द्वारा प्रशासन गावों के संबंध में आवेदन प्रस्तुत करने पर सक्षम रिपोर्ट प्राप्ति उपरान्त उपखण्ड अधिकारी द्वारा आराजी संख्या 657, 69 व 30 मे से उक्त मार्ग को सार्वजनिक प्रयोजनार्थ गै.मु. रास्ते के रूप में माह मई, 2017 में दर्ज कर दिया गया जिसका आज भी सभी ग्रामवासी सार्वजनिक रास्ते के रूप में ही उपयोग कर रहे है, ऐसे में प्रशासन गावों के संग अभियान के दौरान पारित रास्ता दर्ज किये जाने के आदेश के उपरान्त सार्वजनिक रास्ते हेतु अपीलार्थी से मांग/शास्ति रू. 915472 वसूलने का आदेश निरस्तनीय है। इसके अतिरिक्त आक्षेपित संशोधित आदेश दिनांक 14.10.2019 पारित किये जाने से पूर्व अपीलार्थी को सुनवाई एवं अपना पक्ष रखने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया, पारित आदेश परोक्ष रूप से पारित किया गया, जिससे अपीलार्थी को उक्त आदेश की जानकारी ससमय नहीं हो सकी और जानकारी प्राप्त होते ही हस्तगत अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम के पेश की गई और प्रार्थना पत्र में संतोषप्रद एवं पर्याप्त कारण अंकित किये गये। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर अपील अपीलान्ट स्वीकार कर जिला कलक्टर, राजसमंद के आक्षेपित आदेश दिनांक 14.10.2019 को निरस्त किये जाने का निवेदन किया। **प्रत्यर्थी जिला कलक्टर राजसमंद की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता राजकीय पेरोकार** द्वारा अपनी बहस में प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थी को आवेदित भूमि पर पंहुत हेतु राजकीय भूमि में से रास्ता उपलब्ध कराया गया, जिस पर प्रावधानोंनुसार कोई राशि वसूल नहीं की गई। ऐसें में डीएलसी की दर से दुगना राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित निर्णय पूर्णतया विधि सम्मत एवं विधिक प्रक्रिया के पालन उपरान्त पारित किये जाने से प्रस्तुत अपील खारिज किये जाने का अनुरोध किया। **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।**	

फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 04/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/4) **मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. बनाम जिला कलक्टर, राजसमंद**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत की, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए हस्तगत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। अपीलाधीन आदेश अपीलार्थीगण के परोक्ष पारित किये जाने से न्यायहित में अपील के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम स्वीकार की जाकर अपील अन्दर मयाद शुमार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि कार्यालय जिला कलक्टर, राजसमंद के समसंख्यक आदेश क्रमांक 3947-52 दिनांक 04.07.2017 के द्वारा मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नरेश कुमार गट्टानी पुत्र श्री लादुलाल गट्टानी, 3, मेन सेक्टर, शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा द्वारा ग्राम केलवाड़ा तहसील कुम्भलगढ़ स्थित खातेदारी भूमि आराजी संख्या 5777/27 रकबा 04.08 बीघा अर्थात 8640 वर्गमीटर भूमि का पर्यटन ईकाई होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ (ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियम, 2007) रूपान्तरण किया गया। उक्त सपंरिवर्तन के संबंध में निरीक्षण वृतान्त महालेखाकार (जांच दल) द्वारा प्रकरण में राजकीय भूमि में से रास्ते हेतु दी गई भूमि की कीमत नहीं लेने से राजस्व राशि 915475/- रूपये की अपवचंना किये जाने का आक्षेप लगाया गया। उक्त आक्षेप के क्रम में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा संशोधित आदेश क्रमांक प.12/3(ख)(18)राजस्व/ग्रा.भू.रू./2017/2901-4 दिनांक 14.10.2019 पारित करते हुए संपरिवर्तन शुल्क की अंतर राशि रू. 915475/- की मांग कायम करते हुए अपीलार्थी कम्पनी से वसूली का आदेश प्रसारित किया, जिससे व्यथीत होकर हस्तगत अपील पेश की गई। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त उज्र के परिपेक्ष्य में पत्रावली के अध्ययन किया गया और पाया गया कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम केलवाड़ा तहसील कुम्भलगढ़ स्थित खातेदारी भूमि आराजी संख्या 5777/27 रकबा 04.08 बीघा अर्थात 8640 वर्गमीटर भूमि का पर्यटन ईकाई होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ आवेदन वर्ष 2015 में प्रस्तुत किया गया, जिस पर अधीनस्थ जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा सभी विभागों से रिपोर्ट मांगी गई। इसी क्रम में उपखण्ड अधिकारी, कुम्भलगढ़ से खातेदारी भूमि पर पहुंच मार्ग/रास्ते हेतु रिपोर्ट मांगी गईं। उपखण्ड अधिकारी, कुम्भलगढ़ द्वारा अपने पत्रांक राजस्व/16/141 दिनांक 26.08.2016 से अधीनस्थ न्यायालय को रिपोर्ट प्रस्तुत की कि- 1. ''यह कि प्रस्तावित भूमि पर पहुंच मार्ग केलवाड़ा-गवार सड़क से होकर बिलानाम गैर काबिल काश्त भूमि आराजी नम्बर 657 रकबा 6.10.10 बीघा में से 0.11.05 बीघा किस्म पड़त 3, आ.नं. 69 रकबा 0.07 बीघा किस्म रास्ता, व बिलानाम सिवाय चक काबिल काश्त भूमि आ.नं. 30 रकबा 0.17.00 बीघा में से 0.08.05 बीघा किस्म पड़त 3 एवं आ.नं. 27/2 रकबा 0.08.10 बीघा में से 0.08.05 बीघा किस्म पड़त दर्ज है मे से होकर जाता है मौके पर रास्ता चालु है। 2. प्रस्तावित भूमि पर पहुंच मार्ग संलग्न नक्शा ट्रेस से विस्तृत रूप से दर्शित है। 3. प्रस्तावित भूमि में पहूंच हेतु प्रभावित बिलानाम आराजीयों की नकल संलग्न है। **4. प्रस्तावित भूमि में पहुंच हेतु प्रभावित बिलानाम भूमि किस्म पड़त का कुल रकबा 1.07.05 बीघा बनता है। किस्म पड़त की असिंचित डीएलसी दर ग्राम केलवाड़ा की 329900/- रू. प्रति बीघा की दर से रास्ते में जाने वाली भूमि 1.07.15 बीघा की मालियत 457736/- रू. होती है। ग्राम केलवाड़ा की प्रमाणित डीएलसी दर प्रति संलग्न है।''**	

फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 04/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/4) **मैसर्स सेन्ड्रा होटल्स् प्रा.लि. बनाम जिला कलक्टर, राजसमंद**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	उपरोक्त रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी की खातेदारी भूमि पर पहुंच हेतु बिलानाम भूमि किस्म पड़त का कुल रकबा 1.07.05 बीघा प्रभावित होकर उसकी मालियत 457736/- होती है। अपीलार्थी का उज्र है कि वर्ष 2017 में उक्त मौके पर चालु रास्ता को रास्ते संबंधित समस्याओं का निराकरण अभियान, 2016 के क्रम में उपखण्ड अधिकारी, कुम्भलगढ़ द्वारा रास्ते में दर्ज करने का आदेश प्रदान कर दिया गया। लेख है कि अपीलार्थी के आवेदन पर उपखण्ड अधिकारी, कुम्भलगढ़ द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.08.2016 को रास्ते हेतु प्रभावित बिलानाम भूमि की मालियत 457736/- निर्धारित की गई तो उसके उपरान्त उपरोक्त भूमि का रास्ते में दर्ज किया जाना संदेह की स्थिति उत्पन्न करता है। दिनांक 26.08.2016 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि तक पहुंच मार्ग नहीं था एवं भूमि तक जाने के लिए रास्ता राजकीय भूमि में से ही उपलब्ध कराया गया और उसका राजस्व रेकार्ड में भी अंकन कर दिया गया। राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक प.3(52)राज-6/12/4 जयपुर दिनांक 14.06.2013 अनुसार रास्ते हेतु डीएलसी दर 329900/- प्रतिबीघा का दुगुना प्रतिकर लेकर रास्ते हेतु भूमि दी जा सकती है। प्रकरण में उक्त भूमि व्यक्ति विशेष को केवल रास्ते हेतु ही दी गई हो, जो रिपोर्ट दिनांक 26.08.2016 से परिलक्षित है, जिसकी कीमत 457736 गुणा 2 अर्थात 915472/- आवेदक से वसूलनीय बनती है, जो नहीं की गई। उक्त तथ्यों के मध्यनजर अधीनस्थ जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा आक्षेपित संशोधित आदेश दिनांक 14.10.2019 पारित करते हुए संपरिवर्तन शुल्क की अंतर राशि रू. 915475/- की मांग कायम करते हुए अपीलार्थी कम्पनी से वसूली का आदेश प्रसारित किया। इस न्यायालय की सुविचारित राय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति का विवेचन करते हुए और पर्याप्त कारण अंकित करते हुए आलौच्य निर्णय पारित किया है, ऐसे तर्कसगत एवं विधिसम्मत निर्णय में यह न्यायालय कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझता है। जहां तक अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये जाने का प्रश्न है, यह मान भी लिया जाये की अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर द्वारा उसे अवसर प्रदान नहीं किया गया परन्तु अपीलीय न्यायालय समक्ष उसे पर्याप्त सुनवाई के अवसर प्रदान किये गये फिर भी अपीलार्थी आलौच्य आदेश में किये विवेचन का सफलतापूर्वक खण्डन करने के असफल रहा है। अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार **अपील अपीलान्ट अस्वीकार** की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा पारित संशोधित अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.10.2019 यथावत रखा जाता है। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय सुनाया गया। (सी.आर.देवासी) R.A.S. अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर	