न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा
पीठासीन अधिकारी –श्री कैलास चन्द्र लखारा,आर ए एस

_अपील संख्या– एल आर ए/184/2019

उनवान

1. देवी लाल पिता छीतर भील निवासी भैंसरोडकुण्डल, तहसील हमीरगढ जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, भीलवाडा
2. राजस्थान राज्य जरिये उपखण्ड अधिकारी, हमीरगढ जिला भीलवाडा
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार हमीरगढ, जिला भीलवाडा

प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम
अपील विरूद्व उपखण्ड अधिकारी, हमीरगढ के प्रकरण संख्या कमांक/सम्परिवर्तन/2019/3/15 दिनांक 25.7.2019

अभिभाषक : 1. श्री एस एल गुर्जर , अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 24.1.2020

1 अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी/प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

नियम (ग) में निहित प्रावधान के तहत औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के खाते एवं कब्जे की ग्राम भैंसाकुण्डल पटवार हल्का देवली तहसील हमीरगढ में स्थित कृषि भूमि आराजी नम्बर 98 रकबा 0–7461 हेक्टेयर भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की जावे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा अपीलार्थी/प्रार्थी के प्रार्थना पत्र खारिज किया । जिससे व्यथित होकर अपीलाण्ट ने न्यायालय हाजा में प्रथम अपील प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई एवं उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलार्थी को नहीं थी। दिनांक 28.8.2019 को अधीनस्थ न्यायालय में जाकर जानकारी करने पर शाखा प्रभारी ने अवगत कराया कि प्रार्थना पत्र दिनांक 25.7.2019 को ही खारिज कर दिया गया है। जिस पर निर्णय की प्रति प्राप्त करते ही अविलम्ब अपील प्रस्तुत की गई है। अतः अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने के समय को क्षम्य किया जावे।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है । उनका यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय ने क्षेत्र के तहसीलदार हमीरगढ से मौके की जांच रिपोर्ट मंगवाई । जांच रिपोर्ट में हल्का पटवारी, भू अभिलेख निरीक्षक के स्तर पर एक मौजा पर्चा व नजरी नक्शा दिनांक 16.4.2019 को

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, शाहपुरा

तैयार किया जाकर संपरिवर्तन आराजी भू भाग खसरा नम्बर 98 रकबा 0.7461 हे0 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के लिए उपयुक्त दर्शाते हुए उल्लेख किया कि वर्णित आराजी के भूभाग पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं है। आराजी में पहूँचने के लिए पर्याप्त पहूँच मार्ग होने से समर्पण की आवश्यकता नहीं है। भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ सीमेण्ट प्रोडक्ट में संपरिवर्तन की जाती है तो कोई आपत्ति नहीं है, अर्थात भूमि को संपरिवर्तन करने में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना दर्शाया गया है व नजरी नक्शे में व राजस्व नक्शे में भूमि को संपरिवर्तन किये जाने वाली भूमि आबादी भूमि से सटा हुआ होना अंकित किया गया है।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि पटवारी हल्का की रिपोर्ट के उपरान्त तहसीलदार हमीरगढ ने भूमि संपरिवर्तन कराने के लिए उपखण्ड अधिकारी हमीरगढ को आवेदन अग्रेषित न करने पर प्रार्थी की ओर से जिला कलक्टर महोदय को दिनांक 20.5.2019 को निवेदन किया गया । जिस पर जिला कलक्टर महोदय, भीलवाडा ने अधीनस्थ तहसीलदार हमीरगढ को मौके की जांच कर रिपोर्ट चाहीं । इस प्रकार तहसीलदार हमीरगढ के विरूद्ध जिला कलक्टर को निवेदन करने से तहसीलदार हमीरगढ प्रार्थी से नाराज होकर द्वेषता रखने लग गये और इसी द्वेषता को दृष्टिगत रख कर तहसीलदार हमीरगढ ने उपखण्ड अधिकारी हमीरगढ को अपनी ओर से प्रस्तुत तथ्यात्मक प्रतिवेदन पत्रांक राजस्व/2019/178–79 दिनांक 2.7.2019 अग्रेषित किया । जिसमें जांच रिपोर्ट के अंतिम सारांश में उल्लेख किया कि राजस्व रेकार्ड व नक्शा के अवलोकन से रूपान्तरण की जाने वाली आराजी नम्बर 98 तक पहूँचने हेतु नक्शे में रास्ता दर्ज नहीं है। अधीनस्थ तहसीलदार ने सम्पूर्ण जांच रिपोर्ट के अंतिम पेरे में

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

द्वेषतावश राजस्ता नहीं होने का अंकन किया है जबकि मौके की रिपोर्ट व नजरी नक्शे में खसरा नम्बर 98 आबादी भूमि से सटा हुआ है जो राजस्व नक्शे से प्रमाणित होता है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि ग्राम भैंसाकुण्डल तहसील हमीरगढ में स्थित आराजी खसरा नम्बर 98 रकबा 0.7461 है0 जो कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन चाहा गया है वर्णित आराजी के आस–पास पूर्व में तत्कालीन तहसीलदार साहब ने खसरा नम्बर 107/21 रकबा 0.1770 व खसरा नम्बर 107/3 रकबा 0.0727 है0 जो रतन लाल पिता रामा भील के खाते में अभिलिखित है । वर्णित कृषि भूमि को आवासीय परिवर्तन हेतु संपरिवर्तन किया गया । इसी प्रकार खसरा नम्बर 1036/96 रकबा 0.2150 है0 जो राजस्व अभिलेख में शांतिलाल पिता चतुर्भुज कुमावत निवासी रामपुरिया के खाते में दर्ज है , जिसे गैर मुमकिन आबादी में संपरिवर्तन किया गया । इस प्रकार राजस्व अभलेख जमाबंदी के अनुसार खसरा नम्बर 64, 65, 66 जो खसरा नम्बर 98 के आस–पास स्थित होकर अन्य खसरा नम्बरान के साथ विकास पंचायत देवली के आबादी में दर्ज है।

8. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी को औद्योगिक सीमेण्ट प्रोडक्ट हेतु संपरिवर्तन कराने के लिए तहसीलदार हमीरगढ ने अपनी जांच रिपोर्ट के अंतिम पैरे में रास्ता नहीं होने का अंकन करने से अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय उपखण्ड अधिकारी हमीरगढ ने तहसीलदार की रिपोर्ट के आधर पर प्रकरण के गुणावगुण पर विचार किये बिना ही अपीलार्थी/प्रार्थी का आवेदन पत्र खारिज कर दिया । जबकि संपरिवर्तन हेतु चाहा गया खसरा नम्बर 98 रकबा 0.7461 है0 आबादी से सटा हुआ भाग है। आबादी भूमि में आगमन के लिए निर्मित

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

रास्ते का राजस्व नक्शे में कोई अंकन नहीं होता है। केवल मात्र केवल मात्र आबादी भूमि को ही राजस्व नक्शे में दर्शाया जाता है।

9. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय उपखण्ड अधिकारी हमीरगढ ने अपने आदेश में औद्योगिक प्रयोजनार्थ सीमेण्ट प्रोडक्ट जो ग्रीन कैटेगरी की श्रेणी में है, ऐसी कृषि भूमि को संपरिवर्तन कराने के लिए राजस्थान राज्य प्रदूषण मण्डल के आदेश कमांक 14 (23)पॉलिसी/आर0पी0सी0बी0/पी. एल0जी0/10548–10587 दिनांक 7.3.2013 के परिशिष्ट 03 के कम संख्या 19 में आने से राज्य सरकार की अधिसूचना कमांक/एफ–6(6)आर0जी0ई0बी0–6/2014–15 जयपुर दिनांक 20.10.2014 से पेरा संख्या 06 में किये गये संशोधन में ग्रीन कैटेगरी उद्योग के लिए रूपान्तरण शुल्क देय नहीं होने का संशोधन किया गया । इसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में प्रार्थी से राशि वसूल करने का उल्लेख किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त किया जावे एवं वादग्रस्त आराजी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ (सीमेण्ट प्रोडक्ट ग्रीन कैटेगरी) निःशुल्क कृषि से अकृषि संपरिवर्तन कराने का आदेश प्रदान कराया जावे।

10. प्रत्यर्थीगण की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को उचित बताते हुए अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया ।

11. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया । अपीलार्थी ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानने का

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

निवेदन किया । अपीलार्थी ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण दर्शाया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानी जाती है।

12. अपीलार्थी का कथन है कि तहसीलदार हमीरगढ द्वारा द्वारा अपीलार्थी से द्वेषता रखने के कारण पत्रावली उपखण्ड अधिकारी, हमीरगढ के यहॉ जानबूझकर नहीं भिजवाने के कारण अपीलार्थी ने जिला कलक्टर महोदय, भीलवाडा को निवेदन किया था। इसके चलते तहसीलदार हमीरगढ ने जाने वाली आराजी नम्बर 98 तक पहॅूचने हेतु नक्शे में रास्ता दर्ज नहीं होने का अंकन किया गया है। जबकि दिनांक 16.4.2019 को तैयार पर्चा मौका जोकि पटवार हल्का द्वारा तैयार किया गया था जिसमें वादग्रस्त आराजी तक पहॅूचने के लिए पर्याप्त पहॅूच का मार्ग होने का अंकन किया गया था।

13. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न पर्चा मौका दिनांक 16.4.2019 का अवलोकन किया गया । उक्त पर्चा मौक पटवारी हल्का देवली एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार किया गया था। जिसके पेरा नम्बर 6 में अकित किया गया था " उक्त आराजी में पहॅूचने के लिए पर्याप्त पहॅूच मार्ग होने से समर्पण की आवश्यकता नहीं है। " उसके उपरान्त जो मौका रिपोर्ट दिनांक 2.7.2019 को पटवारी एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार की गई है उसमें अंकित किया गया है कि " " इस प्रकार रूपान्तरित हेतु प्रस्तावित आराजी के पास ग्राम भैंसाकुण्डल का मजरा कुम्हारों का खेडा की आबादी आराजी नम्बर 64, 65, 66 व 1036/96 में से होकर रा0प्रा0 विद्यालय भी स्थित है तथा ग्राम भैंसाकुण्डल की आबादी से 500 मीटर से अधिक दूरी पर

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

स्थित है। साथ ही नजरी नक्शा के अनुसार रूपान्तरित हेतु प्रस्तावित आराजी नम्बर 98 के पास से खातेदारी भूमि/चरागाह में होकर ग्राम भैसाकुण्डल व राजोला जो रास्ते जाते है व मौके पर स्थित है पर राजस्व नक्शे व रेकार्ड में अंकित नहीं है ।"

14. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न नक्शा ट्रेस जो कि दिनांक 2.7.2019 को जारी किया गया है का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया गया । आराजी नम्बर 98 के उत्तर की तरफ आराजी नम्बर 100 स्थित है। पश्चिम की तरफ आराजी नम्बर 1041/98 स्थित है तथा आराजी नम्बर 99/3 का जुज भाग एवं पश्चिम की तरफ होकर दक्षिण की तरफ भी दर्शाया गया है। पूर्व की तरफ आराजी नम्बर 97/1 स्थित है एवं आराजी नम्बर 96 का जुज भाग स्थित है। अपीलार्थी ने इस न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सी पी सी प्रस्तुत कर खसरा नम्बर 107/21 का रकबा 0.1770 व खसरा नम्बर 107/3 रकाबा 0.0727 है0 जो रतन लाल पिता रामा भील के खाते में अभिलिखित होकर आवासीय परिवर्तन संपरिवर्तन किया गया है जिसकी नकल प्रस्तुत की है एवं इसी प्रकार खसरा नम्बर 1036/96 रकबा 0.2150 शांतिलाल के नाम दर्ज होकर संपरिवर्तन होकर आबादी दर्ज रेकार्ड है। अपीलार्थी द्वारा ग्राम भैंसाकुण्डल पटवार हल्का देवली तहसील हमीरगढ में स्थित वादग्रस्त कृषि भूमि आराजी नम्बर 98 रकबा 0–7461 हेक्टेयर भूमि के पडौस में स्थित आराजी नम्बर की भूमि जमाबंदियों की प्रतियॉ प्रस्तुत की है। जिसके अनुसार यह तथ्य निर्विवादित है कि आवेदित खसरा नम्बर 98 के पडौस की भूमियॉ संपरिर्वतन होकर राजस्व अभिलेख में आबादी दर्ज है। इस प्रकार पूर्व की रिपोर्ट दिनांक 16.4.2019 के अनुसार पहुँच का मार्ग

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

प्रथमदृष्टया पाया जाता है । ऐसी स्थिति में राजस्व रेकार्ड, जमाबंदी एवं नक्शे के परिप्रेक्ष्य में तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 25.7.2019 उचित प्रतीत नहीं होता है।

15. अतः अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.7.2019 को निरस्त कर प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को उपरोक्त ऑब्जर्वेशन के आधार पर रिमाण्ड कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में पुनः विचार करे । प्रत्यर्थी संख्या 2व 3 संयुक्त रूप से मोका निरीक्षण करे कि ग्राम भैंसाकुण्डल स्थित अपीलार्थी की आराजी खसरा नम्बर 98 रकबा 0.7461 है0 के पहूँच का अभिलिखति मार्ग है अथवा नहीं एवं मार्ग की की सुनिश्चितता कर राजस्थान भू राजस्व आवासीय 1956 (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि से अकृषि संपरवितर्न)नियम 2007 एवं संशोधित नियम 2012 के प्रावधान एवं राजस्थान राज्य प्रदूषण मण्डल के आदेश कमांक 14(27) पालिसी/आरपी सी वी/पी एल भी/10548–10857 दिनांक 7.23.2013 एवं राज्य सरकार की अधिसूचना कमांक एफ–6(6) अरर जी ई बी/2014–15 दिनिांक 20.10.2014 के प्रावधानों के तहत आवेदित प्रकरण विधिसम्मत आदेश एक माह की अवधि में पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 29.2.2010 को उपस्थित रहे।

16. निर्णय आज दिनांक 24.1.2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा

Signature Not Verified
Digitally signed by Kailash Chandra Lakhara
Date: 2020.01.24 16:56:10 IST
Reason: SelfAttested
Location: