न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी – श्री कैलास चन्द्र लखारा ,आर ए एस

_अपील संख्या– एल आर ए/221/2019

उनवान

1. शिवराज मुतबन्ना प्रतापी भील निवासी हरिपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. जिला कलक्टर, भीलवाडा
2. उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा
3. तहसीलदार हुरडा, जिला भीलवाडा

प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम
अपील विरूद्व उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा के प्रकरण संख्या कमांक/राजस्व/भू0रू0/2019/13/19/1269 दि025.9.2019

अभिभाषक : 1. श्री श्याम लाल गुर्जर, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 5.12.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी/प्रार्थी शिवराज मुतबन्ना प्रतापी भील निवासी हरिपुरा तहसील हुरडा जिला भीलवाडा द्वारा अधिनस्थ न्यायालय/कार्यालय उपखण्ड अधिकारी गुलाबपुरा के समक्ष

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

ग्राम हरिपुरा की आराजी संख्या 1 रकबा 5 बीघा एवं आराजी संख्या 923/24 रकबा 7.07 बीघा किस्म बारानी III को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया । अधिनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया । जिससे व्यथित होकर यह प्रथम अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

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

3. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक राजस्व/भूरू/2019/13/19/1269 दिनांक 25.9.2019 विधि विरूद्ध होने से खारिज योग्य है । उनका यह भी निवेदन है कि अपीलार्थी की ओर से ग्राम हरिपुरा तहसील हुरडा में स्थित अपने खाते की कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 923/24 रकबा 7.07 बीघा व खसरा नम्बर 1 रकबा 5 बीघा कुल किता 02 रकबा 12.07 बीघा भूमि को कृषि से अकृषि औद्योगिक प्रयोजनार्थ (सीमेण्ट जाली उद्योग) हेतु संपरिवर्तन कराने के लिए उपखण्ड अधिकारी गुलाबपुरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार हुरडा से तथ्यात्मक प्रतिवेदन बिन्दुवार चाहा गया । जिस पर तहसीलदार हुरडा द्वारा वादग्रस्त आराजियात अपीलार्थी की अंकित की है एवं उक्त आराजियात राष्ट्रीय राजमार्ग से 40 मीटर दूरी पर पर होना अंकित किया है। साथ ही यह भी अंकित किया गया है कि ग्राम की आबादी सीमा से 2.5 किलोमीटर दूर है। प्रस्तावित भूमि व ग्रामीण सडक के मध्य कोई बिलानाम/चरागाह भूमि नहीं है। पूर्व में कोई

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

संपरिवर्तन नहीं कराया गया । वर्णित आराजी भू भाग गुलाबपुरा नगरपालिका की पेराफरी परिधि में नहीं है। वर्णित आराजी भू भाग के दक्षिणी तरफ सीमा से 8 मीटर तथा पूर्व दिशा की तरफ 12 मीटर दूरी पर हाईटेंशन विद्युत लाईन है। मौके पर भूमि खाली पडी हुई होकर उबड खाबड व छोटे बडे गढ्ढे बने हुए हैं। वर्णित भूमि को औद्योगिक भूमि को संपरिवर्तन कराने में कोई आपत्ति नहीं होना अपने प्रतिवेदन में अंकित किया । अधीनस्थ न्यायालय में तहसीलदार हुरडा ने अपीलार्थी के खाते की कृषि भूमि को औद्योगिक प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन करने में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना भी अपने प्रतिवेदन में उल्लेखित कर प्रतिवेदन अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया था। उसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय आदेश पारित किया जो निरस्त योग्य है।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि उपखण्ड अधिकारी गुलाबपुरा ने पूर्वाग्रसित होकर भूमि निजाई को कृषि से अकृषि औद्योगिक प्रयोजनार्थ (सीमेण्ट जाली उद्योग) संपरिवर्तन नहीं करने की भावना बनाते हुए अन्य विभागों से तथ्यात्मक प्रतिवेदन मंगाये गये इस पर विद्युत विभाग ने अपने प्रतिवेदन 22.7.2019 में उल्लेख किया कि विभाग के नोमस के अनुसार हाई टेंशन विद्युत लाईन के दोनों ओर 6–6 मीटर तक भूमि छोडना होता है । वर्णित आराजी भू भाग में निर्धारित मापदण्ड के अनुसार भूमि छोडी हुई है । ऐसी स्थिति में कृषि भूमि को संपरविर्तन कराने में विभाग को कोई आपत्ति नहीं है। ग्रामीण क्षेत्र में कृषि से अकृषि संपरिवर्तन नियामें के अन्तर्गत स्थानीय ग्राम पंचायतों से अनापत्ति प्राप्त करने की नियमों में व्यवस्था नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय गुलाबपुरा ने अपीलार्थी से पूर्वाग्रसित होकर अपीलार्थी के खाते की कृषि

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

भूमि को अकृषि संपरिवर्तन कराने के प्रार्थना पत्र को बिना किसी वैधानिक कारणो के दिनांक 25.9.2019 को अस्वीकार कर दिया । अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध होने से खारिज योग्य है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश को निरस्त किया जावे एवं अपीलार्थी के खाते की वादग्रस्त आराजी को अकृषि औद्योगिक (सीमेण्ट जाली उद्योग) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने का आदेश प्रदान करावे।

5. प्रत्यर्थी की ओर से योग्य अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया गया है जो विधिसम्मत है। साथ ही निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की पालना में तहसीलदार हुरडा, विकास अधिकारी, पंचायत समिति हुरडा एवं सहायक अभियन्ता , जल संसाधन विभाग, गुलाबपुरा की संयुक्त कमेटी द्वारा दिनांक 13.9.2019 को जो रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की उसके अनुसार वादग्रस्त ग्राम हरिपुरा की आराजी नम्बर 1 रकबा 5 बीघा व आराजी नम्बर 923/24 रकबा 7 बीघा 07 बिस्वा किस्म बारानी ।।। खातेदार शिवराज मु0 प्रतापी भील निवासी हरिपुरा के नाम दर्ज रेकार्ड है । वादग्रस्त आराजियात की सरहद से लगे ग्राम तस्वारिया में पंचायती राज द्वारा आजाद सागर के नाम से कई वर्षों पहले से एनिकट निर्माण कराया गया था। मौके पर ग्राम तस्वारिया की सरहद में पाल बनी हुई है जिसका लगभग 15 फिट तक हिस्सा संदर्भित आराजी में आता है जो ग्राम हरिपुरा में स्थित है। ग्राम पंचायत तस्वारिया के सचिवव ने अवगत कराया कि उक्त पाल बारिस में टूट गई थी जिसका मरम्मत कार्य ग्राम पंचायत द्वारा कराया गया था। उपस्थित ग्रामवासियों ने बताया कि उक्त संदर्भित आराजी में भी पाल का हिस्सा था जिसे बाद में तोड दिया

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

गया । उक्त संदर्भित आराजी पेटा क्षेत्र मे आती है लेकिन राजस्व रेकार्ड में किस्म बारानी ।।। दर्ज है। उक्त आजाद सागर जो कि ग्राम तस्वारिया में है पानी का भराव होता है तथा **संदर्भित आराजी मे व आजाद सागर में वर्तमान में भी पानी भरा हुआ है।** वर्तमान में आराजियात में स्थित नाले में भी पानी भरा है।

6. अधिवक्ता प्रत्यर्थी का यह भी निवेदन है कि चूंकि आजाद सागर में एवं वादग्रस्त आराजियात में मौके पर पानी भरा होना उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है। राजस्थान भू राजस्व (संपरिर्वतन कृषि से अकृषि प्रयोजन के लिए ग्रामीण एरिया) नियम 2007 के नियम 4 डी में भी ऐसी भूमि जो जल भराव क्षेत्र में आती है, गांव के तालब के रूप में हो, नदी, नाला, टेंक, के रूप में उपयोग में हो चाहे वह गांव के राजस्व रेकार्ड में एवं राजस्व नक्शे में दर्ज नहीं हो फिर भी ऐसी भूमि का कृषि भूमि से अकृषि परिवर्तन किये जाने पर प्रतिबंध है। न्यायिक उद्धरण अब्दुल रहमान बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान 2004 में भी केचमेण्ट एरिया में ऐसी भूमि का कृषि भूमि से अकृषि भूमि में संपरिवर्तन नहीं किये जाने का मत प्रतिपादित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान भू राजस्व (संपरिर्वतन कृषि से अकृषि प्रयोजन के लिए ग्रामीण एरिया) नियम 2007 के नियम 4 डी में दिये गये निर्देशों एवं न्यायिक उद्धरण के परिप्रेक्ष्य में बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज की जावे।

7. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का कथन है कि सहायक अभियन्ता , अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, हुरडा के पत्रांक 1958 दिनांक 22.7.2019 संलग्न नजरी नक्शे के अनुसार

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

वादग्रस्त भूमि को 12 मीटर भूमि छोडने के उपरान्त शेष भूमि को संपरिर्वतन कराने में विभाग को कोई आपत्ति नहीं होना अंकित किया है। तहसीलदार हुरडा द्वारा को उनके पत्रांक 3730 दिनांक 11.6.2019 द्वारा जो जांच रिपोर्ट तैयार की गई । उसमें प्रस्तावित वादग्रस्त भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरविर्तन कराने में उपस्थित मौतबिरान को कोई आपत्ति नहीं होने का तथ्य अंकित किया है। तहसीलदार, हुरडा के आदेश की पालना में पटवारी हल्का, एवं भू अभिलेख निरीक्षक वृत गागेडा द्वारा दिनांक 4.6.2019 को जो रिपोर्ट तैयार की गई उसमें भी वादग्रस्त आराजी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होने का अंकन किया गया है। दिनांक 2.6.2019 को पटवारी हल्का, भू अभिलेख निरीक्षक, एवं तहसीलदार व अन्य मौतबिरान के समक्ष जो पर्चा मौका तैयार किया गया उसमें भी वादगस्त आराजी को सीमेण्ट जाली उद्योग हेतु संपरिवर्तन कराने में कोई आपत्ति नहीं होने का अंकन किया गया है। उसके बाद संयुक्त कमेटी द्वारा रिपोर्ट को परिवर्तित कर प्रस्तुत किया गया है । जबकि पूर्व में वादग्रस्त आराजी के संपरिवर्तन में सहमति रही है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व की रिपोर्ट का कोई अवलोकन नहीं कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है।

8. हमनें अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट, प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण एवं राजस्थान भू राजस्व (संपरिर्वतन कृषि से अकृषि प्रयोजन के लिए ग्रामीण एरिया) नियम 2007 के नियम 4 डी का अवलोकन किया । सहायक अभियन्ता , अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, हुरडा के पत्रांक 1958 दिनांक 22.7.2019, तहसीलदार हुरडा के पत्रांक 3730 दिनांक 11.6.2019 द्वारा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

तैयार जांच रिपोर्ट, पटवारी हल्का, एवं भू अभिलेख निरीक्षक वृत गागेडा द्वारा दिनांक 4.6.2019 को तैयार की गई रिपोर्ट एवं दिनांक 2.6.2019 को पटवारी हल्का, भू अभिलेख निरीक्षक, एवं तहसीलदार व अन्य मौतबिरान के समक्ष तैयार किये गये पर्चा मौका में वादग्रस्त आराजी को संपरिवर्तन किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होने का तथ्य अंकित है परन्तु रिपोर्ट पटवारी दिनांक 4.6.2019 के पेरा नम्बर 10 में अंकित किया गया है कि " प्रस्तावित भूमि मौके पर खाली पडी हुई है तथा मौके पर उबड खाबड होकर छोटे–बडे खड्डे बने हुए है। **वर्षा होने पर उक्त भूमि में जल भराव होता है।**" इसी प्रकार पर्चा मौकादिनांक 2.6.2019 में भी अंकित किया गया है " **प्रस्तावित भूमि मौके पर उबड–खाबड होकर छोटे–बडे खड्डे बने हुए हैं । वर्षा होने पर उक्त भूमि पानी भराव होता है। प्रस्तावित भूमि मौके पर खाली पडी हुई है। प्रस्तावित भूमि के पास ही लगायत सरहद सीमा ग्राम तस्वारिया में बिलानाम भूमि में वर्षा का पानी रोकने हेतु एनिकट रूपी नाला बना हुआ है। प्रस्तावित भूमि के दोनों आराजियात के मध्य नाला बना हुआ है। जो आराजी नम्बर 23 दर्ज है** " इस प्रकार यद्यपि दोनो रिपोर्ट में वादग्रस्त भूमि को संपरिवर्त करने में कोई आपत्ति नहीं होना अंकित किया है परन्तु उक्त दोनों ही रिपोर्ट में वादग्रस्त आराजी में पानी भराव होना व नाला स्थित होना का तथ्य अंकित किया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कमेटी गठित की गई जिसमें तहसीलदार हुरडा, विकास अधिकारी, पंचायत समिति, हुरडा एवं सहायक अभियन्ता जल संसाधन विभाग, गुलाबपुरा की संयुक्त रिपोर्ट तलब की गई। जिस पर संयुक्त कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 13.9.2019 के पेरा नम्बर 7 में अंकित किया गया है कि " उपस्थित ग्रामवासियों ने बताया कि उक्त संदर्भित आराजी

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

पेटा क्षेत्र में आती है लेकिन राजस्व रेकार्ड में किस्म बारानी ııı है।" पेरा नम्बर 8 में अंकित किया गया है कि " उक्त आजाद सागर जो कि ग्राम तस्वारिया में है पानी का भराव होता है तथा संदर्भित आराजी में व आजाद सागर में वर्तमान में भी पानी भरा हुआ है। " पेरा नम्बर 9 में अंकित किया गया है कि " वर्तमान में आराजियात में स्थित नाले में भी पानी भरा है। "ग्राम पंचायत द्वारा भी दिनांक 2.9.2019 को उपखण्ड अधिकारी, के समक्ष भूमि संपरिवर्तन रोक कर पाल तरमीम करवाने हेतु आपत्ति प्रस्तुत की है। " उक्त रिपोर्ट के अवलोकन से यह तथ्य भलीभॉति प्रमाणित है कि वादग्रस्त आराजी वर्तमान में पानी भराव क्षेत्र में है तथा वक्त रिपोर्ट मौके पर पानी भरा हुआ था। Raj.Land Rev.(Conver.of Agri. Land for Non-Agri. Purposes in Rural Areas) Rules, 2007----Rule 4 Land for which conversion not to be permited-(d) Land faling under catchment areas of a "tank or village pond, river, nala, tank, lake or land used as pathway to any cremation or burial ground or village pond, even if not, so recorded in the village revenue map or revenue record. में भराव क्षेत्र में आने वाली केचमेण्ट भू भाग का चाहे वह राजकीय रेकार्ड जमाबंदी अथवा नक्शा ट्रेश में नदी, नाला, तालाबा, पेटा दर्ज रेकार्ड नहीं हो फिर भी ऐसी भूमि का कृषि भूमि से अकृषि भूमि में संपरिर्वतन निषेध है। प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण में भी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी न्यायिक उद्धरण अब्दुल रहमान बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान 2004 में भी केचमेण्ट एरिया में ऐसी भूमि का कृषि भूमि से अकृषि भूमि में संपरिवर्तन दिनांक 15.8.1947 से शून्य घोषित किये एवं यह निर्देश प्रदान किये हैं कि जो खातेदारी भूमि जलमग्नता में आती है, उन्हें सरकार के स्वामित्व में लाया जावे । यह

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

तथ्य निर्विवाद है कि वादग्रस्त भूमि जल आप्लावन से प्रभावित है । अपीलाण्ट ने भी इस तथ्य से इंकार नहीं किया है। Raj.Land Rev.(Conver.of Agri. Land for Non-Agri. Purposes in Rural Areas) Rules, 2007---- Rule 4 -(d) की पालना एवं न्यायिक उद्धरण की पालना में अपील अपीलार्थी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं रह जाती है। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

9. अतः अपील अपीलार्थी सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.9.2019 को यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय आज दिनांक 5.12.2019 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाडा

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा