न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

पीठासीन अधिकारी : श्री वीरेन्द्रसिंह चौधरी, आर.ए.एस.

राजस्व अपील : 49/2019

आर.सी.एम.एस. : 2019/00164

अपीलान्ट — **बनाम** — **रेस्पोडेन्ट :–**

राजस्थान सरकार जरिये उपखण्ड अधिकारी, सोजत

1. सुरेश कुमार पुत्र हेमाराम
2. भूण्डीदेवी पुत्री हेमाराम जातियान मेघवाल निवासी आलावास, तहसील सोजत
3. तहसीलदार सोजत

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :–

अपीलाण्ट की ओर से सरकारी पैरोकार उपस्थित

–: निर्णय :–

दिनांकः– 05.11.2019

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राज भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत तहसीलदार सोजत द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/संप0 /18/1609 दिनांक 22.11.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्टगण जरिये सम्मन व अपीलाधीन रेकर्ड अधीनस्थ न्यायालय से तलब किया गया। रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 को न्यायालय में उपस्थित होने हेतु बार–बार आवाजें लगवाई गई, किन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 असालतन एवं वकालतन उपस्थित नहीं हुआ। अतः रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के विरूद्ध प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जाता हैं। बहस सरकारी पैराकार सुनी गई।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में अपील के तथ्यों का उल्लेख करते हुए कथन किया कि सरहद मौजा आलावास की जमाबन्दी संवत् 2071–2074 के खाता संख्या 16 खसरा नम्बर 217, 218, 219, 220, 605, 606, 607, 609, 610, 611, 626 एवं 627 कुल खसरा 12 रकबा 35.21 हैक्टेयर किस्म जाव अव्वल बंजड़ संयुक्त खातेदारी कंकुदेवी पत्नी वोराराम वगैरह के नाम से दर्ज थी। उक्त भूमि के खातेदारों द्वारा आपसी सहमति से बंटवाड़ा के द्वारा नामान्तरकरण संख्या 929, 930, 951, 952 व 954 से विभाजन राजस्व रेकर्ड में दर्ज किया गया। खसरा नम्बर 627 का विभाजन किया जाकर, उसके 627, 627/1 से 627/13 तक कुल 13 बट्टा नम्बर दिये गये है, जिसका कुल रकबा 2.2349 हैक्टेयर है। उक्त भूमि ग्राम आलावास के राजस्व रेकर्ड अनुसार सभी खातेदारों की स्थित है, जिसमें रेस्पोडेण्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र हेमाराम एवं रेस्पोडेण्ट संख्या 2 भूण्डीदेवी पुत्री हेमाराम कौम मेघवाल निवासी आलावास के हिस्से की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 627/1 रकबा 0.2650 हैक्टेयर किस्म जाव अव्वल स्थित है। जो जमाबन्दी संवत् 2071–2074 मे दर्ज है। खसरा नम्बर 627 का विभाजन कराकर रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 तथा अन्य खातेदारों ने तहसीलदार सोजत के समक्ष कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण नियम 2007 व नवीन अधिसूचना दिनांक 06.10.2016 के तहत कुल 10 पत्रावलियां प्रस्तुत की है। जिस पर तहसीलदार सोजत ने रेस्पोडेण्ट

अति० जिला कलक्टर, पाली

संख्या 1 व 2 तथा अन्य आवेदकों के हक में संपरिवर्तन (एकल पट्टा) आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ के आदेश दिनांक 22.11.2018 एवं दिनांक 25.10.2018 को पारित किए। भू अभिलेख निरीक्षक सोजत एवं पटवारी हल्का आलावास की संयुक्त मौका रिपोर्ट दिनांक 11.06.2019 के अनुसार रेस्पोडेण्ट व अन्य व्यक्तियों को उनके खसरे के एकल पट्टे जारी किए थे, किन्तु उनके द्वारा उक्त भूमि का उपयोग आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ किया जाकर प्लॉटिंग भी कर दी गई है तथा जिसका बेचान भी किया जा रहा है, जबकि संपरिवर्तन की गई पत्रावलियों का आदिनांक तक राजस्व रेकर्ड में नामान्तरकरण दर्ज नहीं किया गया हैं। आवासीय कॉलोनी की संपरिवर्तन दर 7.50 रूपये प्रति वर्गमीटर है तथा आवासीय ईकाई की दर 5.00 रूपये प्रति वर्गमीटर है। रेस्पोडेण्ट ने आवासीय ईकाई के नाम संपरिवर्तन करा कर आवासीय कॉलोनी के रूप में उक्त भूमि का उपयोग करना मात्र संपरिवर्तन शुल्क बचाने के लिए किया गया है, जिससे सरकार को भारी राजस्व हानि पहुँचाई है। कृषि से अकृषि भूमि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण नियम 2007 व नवीन अधिसूचना दिनांक 06.10.2016 के तहत रूपान्तरित होने वाली भूमि में आने जाने हेतु मुख्य मार्ग से राजस्व रेकर्डनुसार रास्ता होना आवश्यक है, जो कि मौका रिपोर्ट अनुसार उपलब्ध नहीं है। तहसीलदार सोजत ने मूल खसरे के 0.2500 हैक्टेयर से कम टूकड़े कर हिस्सा अनुसार नामान्तरकरण कर कुल 10 आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ के एकल पट्टे जारी कर दिए। अब रेस्पोडेण्ट व अन्य आवेदकों द्वारा उक्त आराजी पर प्लॉटिंग कर बैचाण किया जा रहा है। आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन का क्षेत्राधिकार जिला कलक्टर को होने से तथा संपरिवर्तन शुल्क बचाने के लिहाज से रेस्पोडेण्ट व अन्य खातेदारों ने तहसीलदार सोजत से मिलावट करते हुए कृषि से अकृषि भूमि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण नियम 2007 व नवीन अधिसूचना दिनांक 06.10.2016 की अवहेलना कराते हुए जेर अपील आदेश पारित करवाया है, जो काबिल निरस्त हैं। तहसीलदार सोजत द्वारा अपीलाण्ट को जैर अपील आदेश की प्रति प्रेषित नहीं करने के कारण से अपीलाण्ट को उक्त आदेश की जानकारी नहीं हुई। अपीलाण्ट को प्रथम बार दो पक्षो के मध्य विवाद की स्थिति होने से दौराने जांच व भू अभिलेख निरीक्षक सोजत रोड व पटवारी हल्का आलावास की संयुक्त मौका रिपोर्ट से उक्त आदेश की एवज में हुई राजस्व हानि एवं नियम विरूद्ध पारित किए गए संपरिवर्तन आदेश की अपीलाण्ट को जानकारी होने पर अपीलाण्ट ने तुरन्त ही जैर अपील आदेश के विरूद्ध अपील पेश की, जिसके कारण हुई देरी को क्षमा करते हुए अपील अपीलाण्ट अन्दर म्याद शुमार फरमाकर, जैर अपील आदेश निरस्त कराने के आदेश प्रदान करावे।

हमने सरकारी पैरोकार की बहस पर मनन किया, पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया गया। प्रकरण में वर्णित तथ्यों एवं निहित निम्न विधिक बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण का परीक्षण किया जाना आवश्यक हैं, जिसके अनुसार प्रथम विधिक बिन्दु यह परिलक्षित होता है कि (1) आया अपीलाण्ट द्वारा अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी को परिसीमा अधिनियम 1963 की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों के आधार पर कण्डोन किया जाना न्यायोचित है अथवा नहीं ? इस बिन्दु के सन्दर्भ में प्रकरण हाजा का परीक्षण करने पर यह स्थिति प्रकट होती है कि अपीलाण्ट को रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 द्वारा संपरिवर्तन आदेश की पालना नहीं करने बाबत जानकारी पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 11.06.2019 के द्वारा होना जाहिर किया, किन्तु इसके बावजूद भी अपीलाण्ट द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष दिनांक 29.08.2019 को यह अपील प्रस्तुत की है, जो प्रकरण संज्ञान में आने के लगभग

79 दिवस पश्चात पेश की गई है, इस 79 दिवस की अवधि को कण्डोन करने के सम्बन्ध में अपीलाण्ट द्वारा कोई ठोस कारण स्पष्ट नहीं किया हैं। अपीलाण्ट स्वयं एक राजस्व अधिकारी है तथा यह तथ्य मानने योग्य नहीं है कि उनको परिसीमा अधिनियम की जानकारी नहीं है, उनको उक्त आदेश की अवहेलना की जानकारी होते ही परिसीमित समयावधि के भीतर अपील प्रस्तुत की जानी थी, जो नहीं कर भारी विधिक भूल की है। इस बाबत उपखण्ड अधिकारी का स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने हेतु जिला कलक्टर, पाली को निवेदन किया जावे। हालांकि यह तथ्य सुस्पष्ट है कि जैर अपील आदेश की आड़ में रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 द्वारा सीधे-सीधे ही राज्य सरकार को राजस्व हानि पहुँचाए जाने से परिसीमा का बिन्दु गौण हो जाता है, अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963 के तहत स्वीकार किया जाता है तथा अपील अपीलाण्ट अन्दर म्याद शुमार की जाती है।

अधीनस्थ न्यायालय के रेकर्ड के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि मौजा आलावास खसरा नम्बर 627 रकबा 2.2349 हैक्टेयर किस्म बंजड़ का विभाजन किया जाकर, उसके 627, 627/1 से 627/13 तक कुल 13 बट्टा नम्बर दिये गये हैं। उक्त भूमि ग्राम आलावास के राजस्व रेकर्ड अनुसार रेस्पोडेण्ट व अन्य खातेदारों की सह खातेदारी भूमि थी, जिसमें हुए विभाजन के पश्चात् रेस्पोडेण्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र हेमाराम एंव रेस्पोडेण्ट संख्या 2 भुण्डीदेवी पुत्री हेमाराम कौम मेघवाल निवासी आलावास के हिस्से में खसरा नम्बर 627/1 रकबा 0.2650 हैक्टेयर किस्म जाव अव्वल की भूमि राजस्व रेकर्ड में बतौर खातेदारी दर्ज हुई, जो जमाबन्दी संवत् 2071-2074 मे दर्ज है। खसरा नम्बर 627 का विभाजन कराकर रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 तथा अन्य खातेदारों ने तहसीलदार सोजत के समक्ष राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 व नवीन अधिसूचना दिनांक 06.10.2016 के तहत कुल 10 पत्रावलियां प्रस्तुत की है। जिस पर तहसीलदार सोजत ने रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 तथा व अन्य खातेदारों के पक्ष में आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.10.2018 एवं दिनांक 22.11.2018 को पारित किए। अपीलाण्ट द्वारा अपने आदेश क्रमांक राजस्व/2019/607 दिनांक 28.05.2019 के द्वारा पटवारी हल्का आलावास एवं भू अभिलेख निरीक्षक, सोजत रोड से जैर अपील आराजी की मौका रिपोर्ट चाही, जिसकी पालना में पटवारी हल्का आलावास एवं भू अभिलेख निरीक्षक सोजत रोड ने संयुक्त मौका रिपोर्ट दिनांक 11.06.2019 में अंकन किया है कि "उक्त कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ (आवासीय कॉलोनी) के रूप में मौके पर कच्ची सड़क का निर्माण किया जा रहा है तथा खसरा नम्बर 627 से 627/13 में आने जाने के रूप में उपयोग रास्ता कहीं से भी रिकार्ड रास्ते से नहीं मिलता है।" जबकि संपरिवर्तन नियम 2007 में यह आज्ञापक प्रावधान है कि राजस्व रेकर्ड अनुसार रास्ता होना आवश्यक हैं। इसके अतिरिक्त जैर अपील विवादित आराजी का आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था, किन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा उक्त आराजी का उपयोग आवासीय कॉलोनी के रूप में किया जाना जाहिर किया हैं। उपरोक्त तथ्यों से प्रथम दृष्टया यह स्पष्ट है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/संप0/18/1609 दिनांक 22.11.2018 के बिन्दु संख्या 10 (i) की पालना नहीं की गई है, जो विधि सम्मत नहीं हैं, लेकिन पत्रावली अवलोकन से यह तथ्य भी उभर कर आते है कि अपीलाण्ट उपखण्ड अधिकारी सोजत ने अपनी अपील में आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ उपयोग में लिए जाने के जो तथ्य अंकित किए है, उन तथ्यों के समर्थन में

अति० जिला कलेक्टर, पाली

जिन दस्तावेजात् का उल्लेख किया, वे दस्तावेज अपीलाण्ट द्वारा पेश ही नहीं किए गए। अपीलाण्ट द्वारा जिस मौका रिपोर्ट का जिक्र अपनी अपील में किया है, वह पटवारी हल्का आलावास एवं भू अभिलेख निरीक्षक, सोजत रोड ने उनके आदेश क्रमांक/राजस्व/2019/607 दिनांक 28.05.2019 की पालना में दिनांक 11.06.2019 को पेश करना प्रकट होता है, किन्तु अपीलाण्ट द्वारा अपील के सलंग्न न तो उक्त आदेश की प्रति पेश की तथा न ही उक्त आदेश किस प्ररिपेक्ष्य में जारी किया गया, इसका कोई उल्लेख किया। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि जो तथ्य जिस पक्ष द्वारा उठाया जाता है, उस तथ्य को साबित करने का भार उसी पक्ष का होता है। प्रकरण हाजा में अपीलाण्ट द्वारा विवादित आराजी का आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने के सम्बन्ध में जिन तथ्यों का जिक्र अपील में किया गया है, उन तथ्यों के समर्थन में किसी प्रकार का साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया हैं। इस कारण अपील में बल नहीं हैं। हालांकि पटवारी एवं भू0अ0नि0 द्वारा जो मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की है, उस पर गौर किया जावे, तो उसमें वर्णित तथ्य आवासीय कॉलोनी की ओर प्रकरण को इंगित अवश्य ही करते हैं। चूंकि रेस्पोडेन्ट द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया है तथा यदि रेस्पोडेन्ट द्वारा इससे इतर प्रयोजनार्थ उपयोग किया जा रहा है, तो उसका एकमात्र विकल्प आदेश को प्रत्याह्वत किया जाना ही नहीं है, बल्कि पुनरीक्षित आवेदन प्रस्तुत करने का विकल्प भी खुला रहता हैं। समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में भी अन्य रेस्पोडेन्ट्स द्वारा उक्त विकल्प पर गौर करवाने बाबत निवेदन किया है, तद्नुसार प्रकरण हाजा में भी राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) नियम, 2007 में अधिसूचना दिनांक 16.10.2016 के जरिये नियम 10 में हुए संशोधन के परिप्रेक्ष्य में निर्धारित प्रारूप में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन करने बाबत कार्यवाही करने हेतु रेस्पोडेन्ट को निर्देशित किया जाना आवश्यक एवं न्यायसंगत प्रतीत होता हैं।

परिणाम स्वरूप अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील इस रूप में निर्णित की जाती है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1 व 2 राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) नियम, 2007 में अधिसूचना दिनांक 16.10.2016 के जरिये नियम 10 में हुए संशोधन के परिप्रेक्ष्य में निर्धारित प्रारूप में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन कर अन्तर राशि का भुगतान करें एवं नियमों में वर्णित प्रक्रिया की पालना करते हुए पुनरीक्षित संपरिवर्तन आदेश पारित कराने के सम्बन्ध में कार्यवाही करें। निर्णय की प्रति जिला कलक्टर महोदय पाली को आवश्यक कार्यवाही हेतु भिजवाई जावे एवं निर्णय की प्रति के साथ तहसीलदार सोजत को मूल रेकर्ड पालनार्थ प्रेषित किया जावें।

(वीरेन्द्रसिंह चौधरी)
अति० जिला कलक्टर, पाली
अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

निर्णय आज दिनांक 05.11.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(वीरेन्द्रसिंह चौधरी)
अति० जिला कलक्टर, पाली
अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर पाली (राजस्थान)

Signature Not Verified
Digitally signed by Virendra Singh Choudhary
Date: 2019.11.08 19:40:08 IST
Reason: SelfAttested
Location: