न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

पीठासीन अधिकारी : श्री चन्द्रभान सिंह भाटी, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 37 / 2020

जीसीएमएस नम्बर : 2020 / 00343

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
नेतीराम गोदपुत्र तिलोकराम जाति सीरवी निवासी बेरा केरिया, बगडी नगर तहसील सोजत		1. श्रीमती पिस्ता मण्डोरा पत्नी ओमप्रकाश जाति सोनी निवासी सोजतरोड़ तहसील सोजत 2. तहसीलदार (भूमिधारक) सोजत

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति –

श्री राजेन्द्रसिंह राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक, अपीलाण्ट

श्री महेन्द्रनारायण ओझा, विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1

श्री सुरेन्द्रसिंह लबाना, सरकारी पैरोकार

–:: निर्णय ::–

दिनांक :– 28.12.21

अपीलाण्ट द्वारा अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्रस्तुत कर तहसीलदार सोजत द्वारा पारित आदेश क्रमांक / राजस्व / सं. प. / 19 / 4783 दिनांक 06.02.2020 को अपास्त कराने का निवेदन किया, साथ ही अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी को कण्डोन करने हेतु परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया। अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। प्रक्रिया अनुसार कार्यवाही करते हुए उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि जैर अपील विवादित आराजी मूल रूप से खसरा नम्बर 2046 की भूमि है, जिसका विधिक विभाजन नहीं हुआ हैं। उक्त भूमि पूर्व से ही अपीलाण्ट एवं उनके पूर्वजों की सहखातेदारी के तौर पर राजस्व रेकर्ड में दर्ज हैं। उक्त भूमि सिलसिलेवार बेचान होते हुए रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में बतौर खातेदारी दर्ज की गई, जबकि न तो उक्त भूमि का मौके पर विभाजन हुआ एवं न ही रेकर्ड में तरमीम हुई थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा राजस्व कार्मिको से मिलावट करते हुए विधि विरूद्ध रूप से बिना विभाजन करवाये ही विशिष्ठ भू–भाग की तरमीम करवा दी तथा उक्त तरमीम के आधार पर पृथक खसरा नम्बर दर्ज करवाते हुए संपरिवर्तन नियम, 2007 के तहत आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा चैनल दस्तावेजात् का अवलोकन किये बिना ही जैर अपील आदेश पारित करते हुए विवादित आराजी को आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने के आदेश पारित किए है, जो विधि विरूद्ध हैं। इस भूमि का मौके पर किसी भी रूप में विभाजन नहीं हुआ हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व न तो सड़क सीमा से प्रभावित भूमि का समर्पण करवाया गया एवं न ही रेल्वे सीमा से निर्धारित दूरी छोडी गई। जैर अपील विवादित आराजी सड़क सीमा एवं रेल्वे सीमा से प्रभावित है, जिसका संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इन समस्त तथ्यों को नजरअन्दाज करते हुए जैर अपील आदेश पारित किया है, जो किसी भी स्थिति

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर पाली (राजस्थान)

अति. जिला कलेक्टर, पाली

में पुष्टि किये जाने योग्य नहीं हैं। अतः अपील को अन्दर मियाद शुमार करावे एवं जैर अपील आदेश को खारिज़ कराने का निवेदन किया।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस में कथन किया कि जैर अपील आराजी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की खातेदारी भूमि हैं, जिसे रेस्पोडेन्ट द्वारा खातेदार से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के क्रय किया गया हैं। प्रार्थी का प्रिंसिपल विक्रेता जिस स्थान पर काबिज काश्त था, प्रार्थीया भी उसी स्थान पर काबिज काश्त हैं। जहां तक अपीलाण्ट का कथन है कि बेचान गलत है, जो उसे उक्त बेचान को सक्षम न्यायालय के समक्ष चुनौती दिया जाना था, जो अपीलाण्ट द्वारा नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त यदि तरमीम विधि विरूद्ध हुई हो, तो उसे चुनौती दिया जाना था, यह कार्य भी अपीलाण्ट के द्वारा नहीं किया गया। अपीलाण्ट द्वारा सीधे ही संपरिवर्तन आदेश को चुनौती दी गई है, जबकि संपरिवर्तन आदेश में किसी प्रकार की विधिक त्रुटी नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के समस्त प्रावधानों की पालना करते हुए जैर अपील आदेश पारित किया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटी नहीं हैं। अतः अपील खारिज़ करावें।

हमने बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया। प्रकरण में प्रथमतः इस तथ्य का निर्धारण किया जाना है कि हस्तगत अपील मियाद बाधित है अथवा नहीं ? इस सम्बन्ध में अपीलाण्ट की ओर से परिसीमा अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया हैं। अपीलाण्ट द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र में जो कारण दर्शित किए है, वे सन्तोषप्रद हैं। इस कारण अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963 को स्वीकार किया जाकर अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जाता हैं। अब प्रकरण में यह स्थिति प्रकट होती है, कि क्या जैर अपील विवादित आराजी सह खातेदारी की है, जिसका विधिक विभाजन हुए बिना ही विशिष्ठ भू–भाग का बेचान कर गलत तरमीम करवाई जाकर जैर अपील आदेश पारित किया है ? पत्रावली के अवलोकन एवं अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पूर्व में फकरूदीन पुत्र कुतुबद्दीन कौम मुसलमान की खातेदारी के तौर पर राजस्व रेकर्ड में दर्ज थी, जो सिलसिलेवार बेचान पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में बतौर खातेदारी राजस्व रेकर्ड में दर्ज हुई हैं। जहां तक सह खातेदारी भूमि के विशिष्ठ हिस्से को बेचान किये जाने का प्रश्न है, तो इन तथ्यों को साबित करने हेतु अपीलाण्ट द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया, जो अपीलाण्ट के तथ्यों का समर्थन करता हो। मात्र मौखिक कथनों से इन तथ्यों को साबित नहीं माना जा सकता हैं। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 के प्रावधानों एवं विभिन्न न्यायालयों द्वारा भी अपने निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया कि तथ्यों को साबित करने का भार उसी पक्षकार पर होता है, जिसके द्वारा तथ्यों को प्रस्तुत किया जाता हैं। अपीलाण्ट द्वारा प्रकरण में मात्र मौखिक कथनों के आधार पर तथ्यों को प्रस्तुत किया है, इन कथनों के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि दस्तावेजी साक्ष्य, मौखिक साक्ष्यों को अधिक्रमित (Supersede) करती है, जब तक कि मौखिक साक्ष्य साबित नहीं हो जाये। प्रकरण हाजा में अपीलाण्ट अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं। लिहाजा अपीलाण्ट द्वारा जाहिर विशिष्ठ हिस्से का बेचान एवं तरमीम बाबत प्रस्तुत तथ्य, दस्तावेजी साक्ष्यों के अभाव में गौर किये जाने काबिल नहीं हैं।

प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत कर अपील खातेदारी भूमि ग्राम बगडी चक I तहसील सोजत के खसरा नम्बर 2046/2 रकबा 0.2150 हैक्टेयर किस्म चाही प्रथम, जाव अव्वल, बंजड़ की भूमि का

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर पाली (राजस्थान)

अति. जिला कलेक्टर, पाली

आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने का निवेदन करने पर तहसीलदार सोजत द्वारा प्रकरण में पटवारी हल्का से जांच रिपोर्ट तलब की। पटवारी हल्का द्वारा निर्धारित प्रारूप में जांच रिपोर्ट प्रेषित की, जांच रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 18 में उक्त भूमि मुख्य सड़क पर स्थित होना तथा रेल्वे लाईन से जुडती होना जाहिर किया। प्रकरण में अधिशाषी अभियन्ता, सा0नि0वि0 सोजत द्वारा अपनी रिपोर्ट में उक्त कृषि भूमि को आई.आर.सी. नियमानुसार सड़क मध्य से 15 मीटर दूरी छोडते हुए आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने पर किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना जाहिर किया। प्रकरण में जिस मानचित्र को आदेश का भाग बनाया गया है, उसमें प्रस्तावित भूमि सड़क मध्य से 17.50 मीटर की दूरी छोडकर स्थित होना जाहिर किया हैं तथा सड़क की चौडाई 20′ दर्शाई हैं। इस अनुसार गणना करने पर सड़क मध्य से 10′ भूमि छोडने के पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की भूमि आरम्भ होती हैं। मानचित्र में वर्णित संपरिवर्तित भूमि एवं सड़क सीमा से प्रभावित भूमि के मध्य कितनी भूमि स्थित है तथा उक्त भूमि सड़क सीमा से प्रभावित होने के कारण आवेदक द्वारा समर्पित की गई है अथवा नहीं ? इस बिन्दु पर किसी प्रकार की जांच नहीं की गई हैं। इसके अतिरिक्त पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट में उक्त भूमि रेल्वे लाईन से जुडती हुई स्थित होना अंकित किया हैं। रेल्वे लाईन से अपेक्षित दूरी के सम्बन्ध में भारत सरकार के रेल मंत्रालय द्वारा यह निर्देश जारी किए है कि रेल्वे बाउण्ड्री से 30 मीटर (100फीट) की भूमि में किसी प्रकार का निर्माण आदि अनुज्ञेय नहीं हैं। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 4 (1) में भी विभागीय नियमों/प्रावधानों में वर्णित प्रतिबंधों को दृष्टिगत रखते हुए संपरिवर्तन किये जाने के प्रावधान जारी किए हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर आदेश पारित करने से पूर्व इस बिन्दु का परीक्षण ही नहीं किया कि जिस भूमि का संपरिवर्तन किया जा रहा है, वह रेल्वे बाउण्ड्री से कितने मीटर छोडकर स्थित हैं। इसके अतिरिक्त सड़क एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य एप्रोच का भी अभाव पाया गया हैं। इन समस्त कारणों से जैर अपील आदेश को यथावत रखा जाना किसी भी स्थिति में विधि सम्मत नहीं हैं।

लिहाजा अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत संपरिवर्तन आवेदन पत्र पर तहसीलदार सोजत द्वारा पारित आदेश क्रमांक/राजस्व/सं.प./19/4783 दिनांक 06.02.2020 को अपास्त किया जाकर प्रकरण इन निर्देशों के साथ तहसीलदार सोजत को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण में उपरोक्त वर्णित विवेचन अनुसार नये सिरे से जांच करें तथा विधिक परीक्षणोपरान्त विधि सम्मत निर्णय पारित करें। इस आदेश की प्रति के साथ तहसीलदार सोजत को पालनार्थ भिजवाई जावे एवं अधीनस्थ न्यायालय का मूल रेकर्ड लौटाया जावे। पत्रावली बाद पालना फैसल में शुमार होकर नम्बर से कम हो।

यह निर्णय आज दिनांक 28.12.21 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(चन्द्रभान सिंह भाटी)
अति. जिला कलक्टर, पाली