

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरौही
(पीठासीन अधिकारी: आशाराम डूडी, आर.ए.एस.)

अपीलार्थी

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, रेवदर, जिला- सिरौही

बनाम

प्रत्यर्थी

1. श्री मोटाराम पुत्र जोगाजी, जाति- मेघवाल, निवासी- कृष्णगंज, तह. व जिला-सिरौही
2. श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि श्री भंवरलाल, जाति- सुथार, निवासी-सिरौडी, तहसील- रेवदर
3. श्रीमती चंचलदेवी पत्नि श्री जयन्तिलाल, जाति-सुथार, निवासी-सिरौडी, तह. रेवदर

राजस्व अपील संख्या: 07/2015

“अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956”

उपस्थिति:

1. परोकार सरकार, अपीलार्थी की ओर से
2. अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेड़तिया, प्रत्यर्थीगण की ओर से

-: निर्णय :-

दिनांक 08 जून, 2018

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं। अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर की ओर से यह अपील तहसीलदार, रेवदर द्वारा प्रकरण संख्या 55/2013 में ग्राम सिरौडी, पटवार हल्का सिरौडी के खसरा संख्या 473/3 रकबा 1.00 बीघा किस्म बंजर में से रकबा 0.12 बीघा अर्थात् 971.24 वर्गमीटर भूमि का प्रत्यर्थी मोटाराम पुत्र जोगाजी, जाति-मेघवाल, निवासी- कृष्णगंज के पक्ष में आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/13/806-10 दिनांक 24.5.2013 को निरस्त कराने हेतु प्रत्यर्थी के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर द्वारा यह अपील विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने के कारण विलम्ब की अवधि को कन्डोन कराने हेतु भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अर्न्तगत प्रार्थना पत्र भी अपील के साथ प्रस्तुत किया है।

(2) प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रत्यर्थी मोटाराम को सम्मन जारी किया गया एवं अधीनस्थ तहसील कार्यालय, रेवदर की पत्रावली तलब की गई। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी संख्या-1 मोटाराम की ओर से अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेड़तिया उपस्थित हुये। इस अपील प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी मोटाराम की ओर से एक प्रार्थना पत्र इस आशय का प्रस्तुत हुआ कि प्रश्नगत संपरिवर्तित आवासीय भूमि में से प्रत्यर्थी मोटाराम ने 1/2 हिस्सा श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि श्री भंवरलाल सुथार, निवासी- सिरौडी को पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 1251/2013 दिनांक 30.5.2013 के द्वारा विक्रय कर दिया है एवं शेष 1/2 हिस्सा श्रीमती चंचल देवी पत्नि श्री जयन्तिलाल सुथार, निवासी- सिरौडी को पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 1250/2013 दिनांक 30.5.2013 के द्वारा विक्रय कर दिया है, जिसकी जानकारी अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर को होने के बावजूद भी क्रंतागण को इस अपील प्रकरण में पक्षकार नहीं किया बनाया है, इसलिये अपीलार्थी की अपील को पक्षकारान के कुसंयोजन के कारण खारिज की जावे। उक्त प्रार्थना पत्र पर बाद सुनवाई पक्षकारान इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश

.....पेज दो पर

बति. जिला कलेक्टर
सिरौही (राज.)

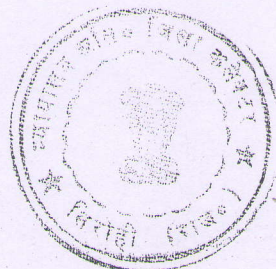


दिनांक 18.3.2016 के अनुसार प्रकरण में उक्त संपरिवर्तित भूमि के क्रंतागण श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि श्री भंवरलाल, जाति- सुथार, निवासी- सिरौडी एवं श्रीमती चंचलदेवी पत्नि श्री जयन्तिलाल, जाति- सुथार, निवासी- सिरौडी को पक्षकार बनाये जाने के आदेश पारित किये गये। तदनुसार अपीलार्थी की ओर से संशोधित अपील अनवान प्रस्तुत हुआ। प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या 2 व 3 को सम्मन जारी किये गये। इस अपील प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी संख्या 2 व 3 की ओर से भी अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेड़तिया द्वारा उपस्थिति दी गई, लेकिन प्रकरण में प्रत्यर्थीगण की ओर से अपील एवं धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र का लिखित जवाब प्रस्तुत किया।

(3) उभय पक्ष की बहस सुनी गई। बहस के दौरान परोकार सरकार ने अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी तहसीलदार, रेवदर द्वारा संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है बल्कि कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर (नायब तहसीलदार, रेवदर) द्वारा संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। तत्कालीन कार्यवाहक तहसीलदार जो मूलतः नायब तहसीलदार, रेवदर की शक्तियों के लिये अधिकृत होने के बावजूद प्रत्यर्थी के पक्ष में उक्त भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। संपरिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर द्वारा भूमि का मौका निरीक्षण नहीं किया गया है। परोकार सरकार का यह भी तर्क रहा कि एक ही खसरे को बटा नम्बरों में विभाजित करवाकर आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है जबकि मौके पर बटा नम्बरों में विभाजित संपरिवर्तित भूमि को आपस में जोड़कर आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट रूप देकर भूखण्ड काटे जा रहे हैं। संपरिवर्तित भूमि को 60:40 आवासीय एवं सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उपयोग के अनुपात में नहीं रखी गई है व संपरिवर्तन शुल्क भी 7.50 रुपये प्रति वर्गमीटर के स्थान पर 5.00 रुपये प्रति वर्गमीटर वसूल की गई है। परोकार सरकार का यह भी तर्क रहा कि अपीलार्थी को उक्त तथ्यों की जानकारी होते हुए ही यह अपील अन्दर मियाद इस न्यायालय में पेश कर दी गई है, इसलिये अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए अपील को स्वीकार कर प्रश्नगत संपरिवर्तित आदेश को निरस्त किया जावे। जबकि प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान जवाब में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि प्रत्यर्थी मोटाराम ने उसकी खातेदारी की कृषि भूमि खसरा संख्या 473/3 कुल रकबा 1.00 बीघा में से सड़क सीमा में आने वाली खातेदारी भूमि को छोड़कर 0.12 बीघा भूमि का आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ नियमानुसार संपरिवर्तन करवाने हेतु तहसीलदार, रेवदर को आवेदन मय नक्शा ट्रेस, जमाबन्दी, संपरिवर्तन शुल्क जमा कराने के चालान व ग्राम पंचायत के अनाति प्रमाण पत्र के प्रस्तुत किया तथा तहसीलदार, रेवदर ने प्रकरण में सम्पूर्ण जांच कर तथा निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क अनुसार राशि जमा होने के बाद संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। यदि फिर भी तहसीलदार, रेवदर के कार्यालय स्तर पर कोई त्रुटि रही है तो इसका खामियाजा प्रत्यर्थी के सिर पर नहीं मढ़ना चाहिये। प्रत्यर्थी मोटाराम ने उक्त खातेदारी भूमि रकबा 1.00 बीघा में से 0.12 बीघा भूमि का आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया है। प्रत्यर्थी द्वारा मौके पर

.....पेज तीन पर

श्री. जिला कसब
सिरौडी (राज.)



कोई कॉलोनी प्रोजेक्ट रुप नही दिया गया है तथा न ही भूखण्ड काटकर बेचान किया गया है, बल्कि प्रत्यर्थी मोटाराम ने उक्त आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का आधा-आधा हिस्सा प्रत्यर्थी संख्या 2 व 3 को पंजीकृत विक्रय विलेख के विक्रय कर कब्जा सुपर्द किया था। मौके पर प्रत्यर्थी संख्या 2 व 3 का आवासीय निर्माण किया हुआ है व मौके पर निवास कर रहे हैं। उक्त संपरिवर्तित भूमि में किसी प्रकार से कोई भूखण्ड काटकर बेचान नही किया गया है। उक्त संपरिवर्तित भूमि में आने जाने हेतु रास्ता मौके व रेकॉर्ड अनुसार उपलब्ध है। अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर ने अपील में अंकित तथ्यों के समर्थन में ऐसी कोई साक्ष्य या मौका फर्द प्रस्तुत नही की है जिससे यह साबित हो सके कि मौके पर आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट रुप देकर भूखण्डों का बेचान किया जा रहा हो। आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन शुल्क की राशि प्रति वर्गमीटर 5/- रुपये होती है व प्रति वर्गमीटर 5/- रुपये की दर से राशि प्रत्यर्थी ने राजकोष में जमा करवाई है, यदि फिर भी कोई अन्तर राशि बनती है तो वह अदा करने हेतु प्रत्यर्थीगण तैयार व तत्पर है। प्रत्यर्थी मोटाराम ने आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ उक्त भूमि का संपरिवर्तन करवाया है जिसमें 60:40 के अनुपात रखने की संबंधित नियमों में कोई आवश्यकता नही है। प्रत्यर्थी मोटाराम ने अपने उक्त खातेदारी भूमि के संपरिवर्तन हेतु सद्भाविक रुप से आवेदन किया है तथा तहसीलदार, रेवदर द्वारा नियमानुसार बाद जांच संपरिवर्तन आदेश जारी हुआ है जिसमें प्रत्यर्थी मोटाराम या प्रत्यर्थी क्रेतागण की कोई बदनियति या लापरवाही नही रही है। तहसीलदार के अवकाश पर जाने या तहसीलदार की अनुपस्थिति या तहसीलदार का पद रिक्त होने पर तहसीलदार पद का कार्यभार नायब तहसीलदार के पास रहता है जो तहसीलदार की अनुपस्थिति में तहसीलदार पद की समस्त शक्तियां और कर्तव्यों का पालन करने हेतु बाध्य है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत तहसीलदार और नायब तहसीलदार को समान रुप से शक्तियां प्रदत्त की हुई है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 26(1)(a) के अन्तर्गत राज्य सरकार अधिसूचना के जरिये तहसीलदार की समस्त शक्तियां नायब तहसीलदार को प्रदत्त करती है। राजस्थान भू राजस्व (तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों के कर्तव्य) नियम, 1958 के नियम 7 के अनुसार मुख्यालय से तहसीलदार की अनुपस्थिति के दौरान तहसील कार्यालय और कोष के प्रभार को नायब तहसीलदार अवधारित करेगा। इसके अतिरिक्त, उक्त नियम 1958 के नियम 6(8) के अन्तर्गत नायब तहसीलदार ऐसे अन्य कर्तव्यों की पालना भी करेगा जो किन्हीं अन्य नियमों अथवा सरकार के आदेशों के अन्तर्गत निर्धारित हो तथा जो जिला कलेक्टर की सामान्य या विशिष्ट स्वीकृति से तहसीलदार द्वारा सुपर्द किया जावे। जिला कलेक्टर, सिरोही के आदेश क्रमांक:स्थापन/2015/251 दिनांक 15.4.2013 के द्वारा नायब तहसीलदार, रेवदर को तहसीलदार, रेवदर के पद का कार्यभार सुपर्द किया गया था। इस प्रकार, नायब तहसीलदार, रेवदर के पास तत्समय स्वतंत्र रुप से तहसीलदार, रेवदर के पद का कार्यभार था। ऐसी स्थिति में, तत्कालीन कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर (नायब तहसीलदार, रेवदर) ने उक्त नियमों व जिला कलेक्टर, सिरोही के आदेशों की पालना में तहसीलदार, रेवदर के पदीय कार्यभार का निर्वहन करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी किया है। प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता का यह भी तर्क रहा कि प्ररनगत संपरिवर्तन

.....पेज चार पर


न.सि. जिला कलेक्टर
सिरोही (राज.)

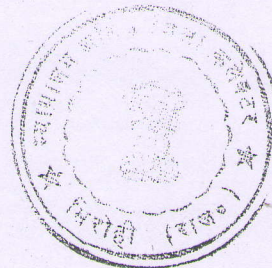


आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी ने एक वर्ष से अधिक समय बाद अपील प्रस्तुत की है तथा इस विलम्ब के संबंध में कोई ठोस कारण भी नहीं दर्शाया है, अपीलार्थी ने धारा 5 भारतीय मियाद प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित नहीं किया है कि उसे प्रश्नगत संपरिवर्तन आदेश की जानकारी कब व कैसे हुई तथा जो शपथ पत्र प्रस्तुत किया है वह भी त्रुटि पूर्ण है, इसलिये अपीलार्थी की अपील कानूनन परिपोषणीय नहीं होने से खारिज की जावे।

(4) उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया गया एवं न्यायालय पत्रावली तथा अधीनस्थ तहसील कार्यालय, रेवदर की पत्रावली का गंभीरतापूर्वक अध्ययन एवं अवलोकन किया गया तो यह पाया गया कि राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9(ए) एवं संशोधित नियम, 2012 के अन्तर्गत आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ तहसीलदार, रेवदर द्वारा ग्राम सिरोडी, पटवार हल्का सिरोडी के खसरा संख्या 473/3 कुल रकबा 1.00 बीघा भूमि में से 0.12 बीघा अर्थात् 971.24 वर्गमीटर भूमि का प्रत्यर्थी मोटाराम पुत्र जोगाजी, जाति-मेघवाल, निवासी- कृष्णगंज के पक्ष में संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/13/806-10 दिनांक 24.5.2013 को जारी किया गया है। उक्त आदेश की विरुद्ध अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर द्वारा यह अपील विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने के कारण अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर ने अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब की अवधि को कन्डोन कराने हेतु अपील के साथ धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के अलग से प्रस्तुत किया है जिसमें अंकित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थी द्वारा अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भावनापूर्ण होना पाया जाने से धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब की अवधि को कन्डोन करते हुए प्रकरण का गुणावगुण पर निस्तारण किया जा रहा है।

अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर ने अपील में यह अंकित किया है कि विहित प्राधिकारी की अनुपस्थिति में कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर (नायब तहसीलदार, रेवदर) द्वारा आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है जो ऐसे संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु सक्षम नहीं है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि राजस्थान भू राजस्व (तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों के कर्तव्य) नियम, 1958 के नियम 7 के अनुसार मुख्यालय से तहसीलदार की अनुपस्थिति के दौरान तहसील कार्यालय और कोष के प्रभार को नायब तहसीलदार अवधारित करेगा। इसके अतिरिक्त, उक्त नियम 1958 के नियम 6(8) के अन्तर्गत नायब तहसीलदार ऐसे अन्य कर्तव्यों का पालन भी करेगा जो किन्हीं अन्य नियमों अथवा सरकार के आदेशों के अन्तर्गत निर्धारित हो तथा जो जिला कलेक्टर की सामान्य या विशिष्ट स्वीकृति से तहसीलदार द्वारा सुपर्द किया जावे। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि राजस्थान भू राजस्व (तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों के कर्तव्य) नियम, 1958 के नियम 6(8) के तहत जिला कलेक्टर की सामान्य या विशिष्ट स्वीकृति से तहसीलदार के कर्तव्यों के पालना हेतु नायब तहसीलदार अधिकृत है। प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार यह भी स्पष्ट है कि जिला कलेक्टर, सिरोही के आदेश क्रमांक:स्थापन/2013/251 दिनांक 15.4.2013 केपेज पांच पर

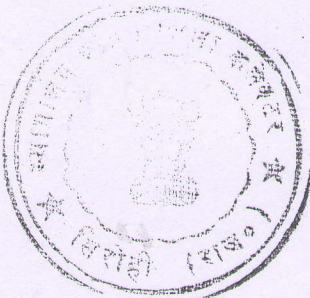

ना. जिला कलेक्टर
सिरोही (राज.)



द्वारा नायब तहसीलदार, रेवदर को अपने पद के कार्य के साथ साथ तहसीलदार, रेवदर के पद का कार्य सम्पादित करने के आदेश दिये गये थे। इसी अनुरूप, नायब तहसीलदार (कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर) ने विहित प्राधिकारी की शक्तियों का प्रयोग करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी किया है।

अधीनस्थ तहसील कार्यालय, रेवदर की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि संपरिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व प्रकरण में हल्का पटवारी, सिरोडी से मौके की जांच करवाई गई है। हल्का पटवारी, सिरोडी की मौका जांच रिपोर्ट व नक्शा ट्रेष के अनुसार उक्त संपरिवर्तित भूमि मौके पर आवासीय इकाई के रूप में ही है। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थी मोटाराम द्वारा उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि खसरा संख्या 473/3 रकबा 0.12 बीघा में से 1/2 हिस्सा श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि श्री भंवरलाल, जाति- सुथार, निवासी- सिरोडी को पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 1251/2013 दिनांक 30.5.2013 के द्वारा एवं शेष 1/2 हिस्सा श्रीमती चंचलदेवी पत्नि श्री जयन्तिलाल, जाति- सुथार, निवासी- सिरोडी को पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 1250/2013 दिनांक 30.5.2013 के द्वारा कीमतन विक्रय कर कब्जा सुपर्द किया है। इससे यह स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि उक्त संपरिवर्तित भूमि में भूखण्ड काटकर बेचान नहीं किये गये हैं। अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर ने ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है जिससे यह साबित हो सके कि उक्त संपरिवर्तित भूमि को मौके पर आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट रूप दिया जाकर भूखण्ड काटे गये हो। आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि में 60:40 के अनुपात में भूमि छोड़े जाने का कोई प्रावधान नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु निर्धारित शुल्क प्रति वर्गमीटर 5/- रुपये अनुसार राशि जमा होने के बाद संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है, यदि फिर भी कोई अन्तर राशि बनती है तो वह प्रत्यर्थीगण से वसूल की जा सकती है। ऐसी स्थिति में, उपर्युक्त सभी तथ्यों के विवेचन अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर की अपील खारिज किये जाने योग्य है।

अतः अपीलार्थी तहसीलदार, रेवदर की अपील को खारिज किया जाता है। निर्णय सरे इजलास सुनाया गया।



(आशाराम डूडी) 08.06-18
अतिरिक्त जिला कलेक्टर
सिरोही