न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2022/112

1. अरूण कुमार पुत्र कजोडमल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
2. अशोक कुमार पुत्र कजोडमल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
3. नरेन्द्र कुमार पुत्र प्रभूदयाल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
4. राधा देवी पत्नी श्री महेन्द्र कुमार शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
5. मंजू देवी पत्नी कैलाशचन्द शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
6. सुशीला देवी पत्नी बनवारी लाल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
7. महेन्द्र पुत्र स्व प्रभूदयाल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
8. बनवारी शर्मा पुत्र स्व. प्रभूदयाल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
9. कैलाश शर्मा पुत्र स्व. प्रभूदयाल शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर।

–अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जी महोदय आमेर, तहसील कार्यालय, आमेर जिला जयपुर।

–रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा–75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध आज्ञा उपखण्ड अधिकारी, आमेर जिला जयपुर प्रकरण संख्या 47/2018 निर्णय दिनांक 25.10.2021 बउनवानी अरूण कुमार व अन्य बनाम राज0 सरकार।

उपस्थित–

1. श्री नरेन्द्र कुमार यादव वकील अपीलान्ट
2. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 1 की ओर से।

निर्णय

दिनांक– 13.11.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर राजस्थान के निर्णय दिनांक 25.10.2021 के खिलाफ गियाद अधिनियम की धारा–5 के साथ प्रस्तुत हुई है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

2 प्रकरण में संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर के समक्ष प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 128, 136 प्रस्तुत कर वाके ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर मे स्थित आराजी खसरा नंबर 796 रकबा 0.31 हैक्टयर भूमि मे से व्यवसायिक क्रयशुदा आराजी नया खाता संख्या 125 में स्थित खसरा नं. 796/2 रकबा 0.033 है0 के संबंध मे तरमीम दुरूस्ती किये जाने का नितेदन करने पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अतर्गत संपरिवर्तन भूमि अर्थात व्यवसायिक भूमि का नक्शा दुरूस्त करना क्षेत्राधिकार से बाहर मानते हुये अपीलांट्स के प्रार्थना पत्र को खारिज करने के आदेश दिनांक 25.10.2021 को दिये गये

3 उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 25.10.2021 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स अरूण कुमार पुत्र कजोडमल शर्मा जाति ब्राह्मण वर्ग0 द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपखण्ड अधिकारी आमेर दिनांक 25.10.2021 निरस्त कर पुन: सुनवाई का अवसर प्रदत्त करते हुये प्रतिप्रेषित किये जाने की प्रार्थना की।

4 अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस प्रस्तुत कर बहस के दौरान अपील मीमो मे अकित तथ्यो को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्ट्स ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष एक प्रार्थना पत्र बाबत तरमीम दुरूस्ती नक्शा ट्रेस का इस आशय का पेश किया कि वाके ग्राम घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर में स्थित आराजी कृषि भूमि खसरा नम्बर 796 रकबा 0.31 हैक्टेयर किस्म चाही जाव प्रथम राजस्व भू अभिलेखो मे मोहरी देवी बेवा केसरा, हनुमान, रामनारायण पुत्रान केसरा, दुर्गा, छोटा, पुत्रान सुखदेव जाति मीणा निवासीयान निवासी घटवाडा तहसील आमेर जिला जयपुर के नाम राजस्व भू अभिलेखो में दर्ज थी। उक्त आराजी खसरा नम्बर 796 रकबा 0.31 हैक्टेयर में से 338 वर्गमीटर भूमि को उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा आदेश क्रमाक आरएआई/रूपा (28) 99/1-5 दिनांक 1-1-2000 द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन कर दी गई। इस प्रकार प्रार्थीगण खसरा नम्बर 796 रकबा 0.31 हैक्टेयर मे से रूपान्तरित 338 वर्गमीटर भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग उपभोग में लेते रहे तथा राजस्व भू अभिलेखो मे उक्त 338 वर्गमीटर भूमि की खातेदारी भी उनके नाम राजस्व अभिलेखो मे दर्ज रही तथा उक्त खातेदारान ने उपरोक्त आराजी में दुकान नम्बर 1 लगायत 14 भी स्थापित कर ली। उपरोक्त 338 वर्गमीटर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भूमि को प्रार्थी संख्या 1 लगायत 6 ने तथा प्रार्थी संख्या 3 व 7 लगायत 9 के पूर्वज ने उपरोक्त सम्पूर्ण हिस्से को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्रो के माध्यम से दिनांक 21-09-2000 को तथा 03-10-2002 को क्रय कर मौके पर काबिज हो गये तथा मौके पर प्रार्थीगण प्रत्येक अपने- अपने हिस्सेनुसार काबिज है। प्रार्थीगण ने उक्त सम्पूर्ण व्यवसायिक क्रयशुदा आराजी खाता संख्या नया 125 में स्थित खसरा संख्या 796/2 के बाबत राजस्व नक्शे में तरमीम करवाने बाबते एक प्रार्थना पत्र तहसीलदार जी महोदय आमेर को दिनांक 29-06-2016 को प्रस्तुत किया गया। जिस पर तहसीलदार जी महोदय आमेर ने भू अभिलेख निरीक्षक/पटवारी हल्का बिलौंची को पत्र प्रेषित कर उक्त खसरा नम्बर की तरमीम राजस्व नक्शे मे करने बाबत दिशा निर्देश जारी किये गये किन्तु राजस्व कर्मचारियो ने मौके विपरीत जाकर तरमीम कर दी। जिस पर अपीलांटस द्वारा सम्यक कानूनी प्रक्रिया अपनाते हुये मौके पर स्टेट हाइवे की 100 फीट रोड

संभागीय आयुक्त
जयपुर

छोडते हुये पुन: तरमीम किये जाने के आदेश बाबत प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर के समक्ष प्रस्तुत किया गया ।

अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्णत: न्यायिक प्रक्रिया के विपरीत जाकर अपूर्ण पत्रावली को राजस्व लोक अदालत कैम्प में मुकरर कर अपीलार्थीगण को कोई साक्ष्य समर्थन एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया। अपीलाधीन आदेश के अवलोकन मात्र से भी बखुबी साबित है "प्रार्थीगण/अधिवक्ता उपस्थित नहीं है"। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की वृद्वपीठ ने 2017 आरआरटी पेज 918 के दिशा निर्देशों एव विधि की मशा के अनुसार पक्षकारान को सम्यक सुनवाई करते हुये सम्यक आदेश पारित करने का कानूनी प्रावधान प्रदत्त किया है। इसलिये अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्त के विरूद्व होने एवं order against natural justice होने के कारण निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली को बिना पक्षकारान को सूचित किये राजस्व लोक अदालत कैम्प में बिना नोटिस तामिल करवाये बिना ही तथा अपूर्ण पत्रावली को राजस्व लोक अदालत कैम्प में पक्षकारान की अनुपस्थिति में तथा उनकी सहमति के बिना अवैध रूप से राजस्व लोक अदालत कैम्पों की मूल भावना के विपरीत गुणावगुण पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है राजस्व लोक अदालत कैम्पों मे प्रकरण को उभयपक्षकारान की उपस्थिति में आपसी समझाईस के आधार पर केवल मात्र राजीनामा के माध्यम से ही प्रकरण का निस्तारण करने का मुख्य उद्देश्य होता है।राजस्व नक्शे में तरमीम दुरूस्ती करने का क्षेत्राधिकार पूर्णत अधीनस्थ न्यायालय को प्राप्त था। धारा 128, 131, 136 भू राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत पूर्ववर्ती राजस्व नक्शो के अनुसार वर्तमान राजस्व नक्शो में लिपिकीय त्रुटियो को दुरूस्त करने अथवा साबिक नजरी नक्शो के अनुसार हाल नजरी नक्शो में समान तरमीम नहीं होने की स्थिति मे केवल मात्र राजस्व न्यायालय में ही क्षेत्राधिकार समाहित था।

प्रकरण के वास्तविक निपटारे के लिये तहसीलदार से राजस्व भू अभिलेखो में मौके कब्जे के अनुसार वस्तु स्थिति तलब किया जाना चाहिये था एव प्रकरण में पक्षकारों को जरिये सम्यक तामिल विधिक सूचना प्रदत्त करते हुये मोके कब्जे एवं राजस्व भू अभिलेखो की वस्तु स्थिति रिपोर्ट तलब किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे पक्षकारो को पूर्णत साक्ष्य समर्थन एवं सुनवाई का अवसर प्रदत्त करते हुये विधिअनुरूप गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जाना चाहिए था। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये अपूर्ण पत्रावली को विधिक प्रक्रिया के विपरीत जाकर लोक अदालत कैम्प में अपीलार्थीगण की अनुपस्थिति मे गुणावगुण पर अवैध अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अत अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर 25.10.2021 निरस्त किया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पक्षकारान् को पुन: सुनवाई का अवसर प्रदत्त करते हुये प्रतिप्रेषित किया जावे।

6 राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि उक्त भूमि संपरिवर्तन भूमि है एवं अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के अतर्गत संपरिवर्तन भूमि अर्थात व्यवसायिक भूमि का नक्शा दुरूस्त करना क्षेत्राधिकार से बाहर माना है जो कि उचित एवं विधिसम्मत है। अत ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा विधिक प्रक्रिया का पालन करते हुये ही क्षेत्राधिकार से बाहर प्रार्थना पत्र को खारिज किये जाने के उचित एवं विधिसम्यक अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं। जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अतः न्यायहित में अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 20.01.2022 को प्राप्त होने से अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थीगण को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है न ही प्रकरण से संबंधित भू-रूपान्तरण के समय प्रस्तुत दस्तावेजात एव राजस्व नक्शा आदि को तलब कर अवलोकन किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील आंशिक रूप से स्वीकार योग्य पाई जाती है।

अतः आदेश है कि अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर का निर्णय दिनांक 25.10.2021 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण से संबंधित भू-रूपान्तरण के समय प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन करते हुये तथा अपीलार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर करते हुये पुनः विधिसम्मत् निर्णय पारित करें।

(रश्मि गुप्ता)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 13.11.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर