न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

अपील संख्याः– 57/2021 भू–राज0अधि0 1956 की धारा 75 (RCMS No.2021/60)

विजयसिंह पुत्र श्री चिरंजी जाति जाटव निवासी सवलाना तहसील कामां जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार कामां भरतपुर।

.....रैस्पो0

अपील अंतर्गत धारा 75 एल आर एक्ट विरूद्ध आज्ञा उपखण्डाधिकारी कामां दिनांक 22.2.2021 बाबत निरस्त करने भूमि रूपान्तरण प्रार्थना पत्र नं0 12/15 श्री विजयसिंह पुत्र चिरंजी जाति जाटव निवासी सबलाना तहसील कामां जिला भरतपुर।

उपस्थितिः–

1. श्री पंकज कुमार वकील अपीलान्ट।
2. राजकीय अधिवक्ता।

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

नि र्ण य

दिनांकः– 18.7.2023

उक्त अपील उपजिला कलक्टर कामां द्वारा जारी किये गये संपरिवर्तन के संदर्भ में आदेश दिनांक 22.2.2021 के विरूद्ध पेश की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि अपीलान्ट श्री विजयसिंह द्वारा एक प्रार्थना पत्र भूमि रूपान्तरण आराजी खसरा नम्बर 245/0.05, 244/0.06, 246/0.20 कुल 31 ऐयर (3100 व0मी0) वाकै ग्राम सबलाना तहसील कामां को कृषि भूमि से आवासीय रूपान्तरण हेतु निर्धारित प्रारूप में प्रार्थना पत्र प्रस्तत किया। प्रार्थना पत्र के साथ जमाबन्दी नकल 2069–2072 व खसरा गिरदावरी सम्वत 2069–2072 प्रस्तावित भूमि का नक्शा ब्लू प्रिन्ट, नक्शा ट्रेस, एन0ओ0सी0 ग्राम पंचायत सबलाना, सार्वजनिक निर्माण विभाग, बिजली विभाग संलग्न किये हैं, तथा आराजी खसरा नम्बर 246 में से एक ऐयर भूमि का समर्पण राज्य हित में रास्ते के लिये किया गया। नामान्तरकरण संख्या 4377 दिनांक 20.8.2015 संलग्न किया जाकर वांछित रूपान्तरण हेतु निवेदन किया गया। तहत अदालत उपखण्डाधिकारी कामां द्वारा बाद कार्यवाही सहायक नगर नियोजक के पत्रांक बीटीआर/एनसीआर/जनरल/ रूरल /765 दिनांक 5.1.2021 के अनुसार तकनीकी रूप से सहमत नहीं होने के कारण अपीलान्ट का रूपान्तरण आवेदन खारिज कर दिया। इस आदेश के विरूद्ध अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई एवं रैस्पोडेन्ट एवं तहत पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को उभयपक्ष की बहस सुनी गई ।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.02.2021

संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

विधिविरूद्ध एवं तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है, क्योंकि अपीलान्ट की ओर से उपखण्ड अधिकारी कामां के कार्यालय में भूमि रूपान्तरण हेतु वर्ष 2015 में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। उपखण्ड अधिकारी कामां के कार्यालय की ओर से उक्त प्रकरण में विभिन्न कार्यालयों से कई बार रिपोर्ट मंगाई गई तथा तहसीलदार कामां से प्राप्त हुई एकतरफा रिपोर्ट के आधार पर लगभग 6 वर्ष बाद अपीलाधीन आदेश अपीलान्ट को सुनवाई का मौका दिए बिना पारित किया गया है। उपखण्ड अधिकारी कामां ने तहसीलदार की जिस रिपोर्ट के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है वह मौके के विपरीत है। मौके पर अपीलान्ट की आराजी के सामने से 30 फुट व 69 मीटर से भी ज्यादा रास्ता उपलब्ध है। तहसीलदार ने बिना मौका देखे एकतरफा में कार्यालय में बैठकर रिपोर्ट तैयार की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस एकतरफा रिपोर्ट पर विश्वास करके अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो मौके के कतई विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार कामां से रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अपीलान्ट को कोई सूचना नहीं दी और इस एकतरफा रिपोर्ट पर विश्वास करके आज्ञा पारित कर दी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अपीलान्ट को सुनवाई का कोई मौका नहीं दिया गया। यदि तहत अदालत अपीलान्ट को इस रिपोर्ट के संदर्भ में यदि मौका देती तो वह अदालत तहत के समक्ष वास्तविक स्थिति से अवगत करा देता। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना सुनवाई का मौका दिये अपीलाधीन आज्ञा पारित की है जो काबिले मंसूखी है। अधीनस्थ न्यायालय ने आज्ञा पारित करने से पूर्व पत्रावली का अवलोकन नहीं किया। अपीलाधीन आदेश मौका एवं रिकार्ड के बिल्कुल विपरीत पारित किया गया है इसलिऐ खारिज योग्य है। तहत अदालत ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि अपीलान्ट पिछले कई सालों से भूमि रूपान्तरण के लिये परेशान था। अपीलान्ट के समर्थन में सभी विभागों से रिपोर्ट प्राप्त हो चुकी थी। जिसमें सभी विभागों ने अपनी सहमति जाहिर की थी, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार कामां से एकतरफा में प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर अपीलाधीन आज्ञा पारित की है जो काबिले मंसूखी है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.01.2021 निरस्त किया जावे व उपखण्ड अधिकारी कामां को अपीलान्ट की ओर से आवेदित भूमि का रूपान्तरण किए जाने के आदेश पारित किए जाने के निर्देश दिए जावें।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए सरकारी पैरोकार ने तर्क दिया कि उपखण्ड अधिकारी कामां द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.2.2021 रिकार्ड व तथ्यों पर आधारित होने के कारण इसमें हस्तक्षेप किए जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। उक्त निर्णय पारित करने से पूर्व उपखण्ड अधिकारी द्वारा नगर नियोजन विभाग से प्राप्त टिप्पणी के क्रम में तहसीलदार कामां से मौका रिपोर्ट प्राप्त करने व अपीलान्ट को सुनवाई हेतु मौका दिए जाने के बाद अपीलाधीन आदेश पारित किया है। उक्त प्रकरण में सर्वप्रथम अपीलान्ट ने आवासीय प्रयोजन के लिये रूपान्तरण का आवेदन किया किन्तु बाद में शैक्षणिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की मांग की गई। जब रूपान्तरण प्रावधानों और नियमों के अन्तर्गत नहीं हो पा रहा है तो रूपान्तरण से इन्कार किया जाना विधिसंगत है।

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र के संबंध में तहसीलदार कामां ने अपने पत्रांक 1005 दिनांक 18.5.221 के द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत की थी कि चैक लिस्ट की बिन्दु संख्या 48 की मौके की जांच की गई। आराजी पर पहुंच मार्ग कहीं–कहीं 12 फुट है और कहीं–कहीं 15 फुट उपलब्ध है। इसी बिन्दु पर सहायक नगर नियोजक भरतपुर ने पत्रांक 765 दिनांक 5.1.2021 एतराज किया था। इसी एतराज के चलते सहायक नगर नियोजक के पत्रांक बी0टी0आर0/एन0सी0आर0/जनरल/रूरल/765 दिनांक 5.1.2021 में अपनी तकनीकी असहमति स्पष्ट किया है। इस प्रकार सक्षम अधिकारियों की रिपोर्ट और असहमति व्यक्त थी। इस आधार पर उपखण्ड अधिकारी कामां द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.02.2021 को पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई अनियमितता नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट बेबुनियाद तथ्यों पर आधारित होने के कारण खारिज की जावे।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक व सरकारी पैरोकार की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.02.2021 के विरूद्ध अदालत हाजा में 01.07.2021 को मियाद बाहर अपील पेश किए जाने पर मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर की गई। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण पर विचार किए जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु को निर्णित किया जाना आवश्यक है। उक्त प्रकरण में मीमो आफ अपील के साथ दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसमें अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.02.2021 की जानकारी दिनांक 16.03.2021 को नकल लेने पर होने तथा अपील करने के प्रावधान की जानकारी नहीं होने, इसके बाद लॉकडाउन लगने के कारण अपील अन्दर मियाद पेश नहीं करने का उल्लेख करते हुए अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किए जाने हेतु प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस प्रार्थना पत्र का रैस्पोडेन्ट की ओर से न तो कोई जवाब दिया गया और न ही काउन्टर शपथ पत्र ही प्रस्तुत किया गया। जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को अपीलाधीन निर्णय की जानकारी पूर्व से रही हो। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं रह जाता है। वैसे भी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय तथा माननीय राजस्व मण्डल द्वारा कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किए गए हैं कि तकनीकी बिन्दुओं पर अपील को निरस्त नहीं किया जाना चाहिए तथा मियाद संबंधी बिन्दु पर अपीलीय न्यायालय को उदार रूख रखना चाहिए। इसकी पुष्टि निम्न वर्णित नजीरों में वर्णित सिद्धान्तों से हो रही है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा आर.आर.डी. 2002 पेज 37 पर उद्धरित निर्णय में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि:–

> "Limitation Act,1963 Section 5&While considering the question of condonation of delay in filing of revision , appeal or reference by state Govt. the Court,Tribunal or Authority has to first consider merists of the matter and where there is good case on merits the rule is to condone result in public mischief on skilful management of delay in the process of filing appeal etc. and public at large

8.7.2023
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

would be sufferer that makes a distinction and category of litigant state as compared to ordinary litigants"

इसी प्रकार माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने आर0बी0जे0 (4) 1997 पेज 257 पर उद्धरित निर्णय में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि–

"Liberal view should be Taken in Condoning The Dely in Filling The appeal"

अतः उपरोक्त नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों से सादर सहमत होते हुए अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है। जहां तक अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण का प्रश्न है तो अपीलाधीन आदेश संबंधी मूल पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलान्ट द्वारा उपखण्ड अधिकारी कामां के कार्यालय में दिनांक 12.06.2014 को खसरा नंबर 245 रकबा 0.05, 244 रकबा 0.06 व 246 रकबा 0.20 एयर कुल रकबा 0.31 एयर (3100 वर्ग मीटर) भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था। जिसके साथ शपथ पत्र व समर्पणनामा आदि भी प्रस्तुत किया गया था। अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र पर ग्राम पंचायत सवलाणा पंचायत समिति कामां, सहायक अभियन्ता जेवीवीएनएल, सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग व पटवारी हल्का तथा तहसीलदार की मौका रिपोर्ट प्राप्त हुई। अपीलान्ट की ओर से रास्ते हेतु प्रस्तुत किए गए समर्पणनामा के आधार पर खसरा नंबर 245/1 रकबा 0.06 में से अपीलान्ट के 1/6 में से गैर मुमकिन रास्ता स्वीकार होने, 246 रकबा 0.20 का 1/20 हिस्से का रास्ता हेतु नवीन खसरा नंबर 3916/246 रकब 0.01 है0 का स्वीकार होने के संबंध में तहसीलदार कामां की ओर से उपखण्ड अधिकारी को पत्र दिनांक 02.11.2015 के द्वारा रिपोर्ट प्रेषित की गई। तहसीलदार कामां की ओर से उपखण्ड अधिकारी कामां को पत्र दिनांक 05.07.2016 के द्वारा मौका रिपोर्ट भी प्रेषित की गई। उपखण्ड अधिकारी कामां द्वारा उप नगर नियोजक से शैक्षणिक प्रयोजनार्थ भूमि का रूपांतरण करवाए जाने के बारे में रिपोर्ट चाही गई। जिसके प्रतिउत्तर में उप नगर नियोजक भरतपुर ने पत्र दिनांक 08.08.2016 में 9 बिन्दु वर्णित कर इनकी रिपोर्ट चाही गई। उप नगर नियोजक भरतपुर से प्राप्त पत्र के क्रम में तहसीलदार कामां से रिपोर्ट चाहे जाने पर पत्र दिनांक 11.04.2017 के द्वारा बिन्दुवार रिपोर्ट भिजवाई गई। जिसमें उल्लेख किया गया कि आवेदक द्वारा शैक्षणिक प्रयोजनार्थ के बजाय आवासीय प्रयोजन हेतु भूमि रूपांतरित कराई जा रही है। पत्र के साथ पटवारी हल्का की मौका रिपोर्ट व नजीर नक्शा भी संलग्न किया गया। आवेदित भूमि के संबंध में निर्धारित चैकलिस्ट पटवारी हल्का व तहसीलदार द्वारा तैयार की गई। जिसकी पुष्टि उपखण्ड अधिकारी द्वारा भी की गई। आवेदक से ले आउट प्लान भी चाहा गया, जो कि आवेदक द्वारा 13.07.2017 को उपखण्ड अधिकारी कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। उपखण्ड अधिकारी कामां ने उप नगर नियोजक भरतपुर को पत्र दिनांक 11.09.2017 के द्वारा बिन्दुवार प्रतिउत्तर भिजवाया गया। जिस पर पुनः उप नगर नियोजक भरतपुर ने पत्र दिनांक 22.11.2017 के द्वारा 6 बिन्दुओं के बारे में रिपोर्ट भिजवाने हेतु लिखा गया। उप नगर नियोजक भरतपुर से प्राप्त दिनांक 22.11.2017 के संबंध में तहसीलदार कामां की ओर से बिन्दुवार प्रतिउत्तर दिनांक

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

07.08.2019 को प्रस्तुत किया गया। उसके बाद अपीलान्ट को 1669 रूपये प्रशासनिक शुल्क जमा कराने हेतु लिखा गया। जिसकी पालना में अपीलान्ट ने 1669 रूपये जरिये चालान जमा कराकर उपखण्ड अधिकारी को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। उपखण्ड अधिकारी की ओर से नगर नियोजक भरतपुर को पुनः पत्र लिखे जाने पर नगर नियोजक भरतपुर की ओर से पत्र दिनांक 05.01.2021 के द्वारा अवगत कराया गया कि संदर्भित पत्रावली में संलग्न चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या 48 के अनुसार आवेदित भूमि की पहुंच मार्ग 12 फीट उपलब्ध होना बताया, जो कि राजस्व एवं मौके पर उपलब्ध पहुंच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 30'–00 (9 मीटर) से कम है। अतः अपेक्षित प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु तकनीकी रूप से असहमति प्रेपित की गई है। नगर नियोजन विभाग से प्राप्त पत्र के कम में तहसीलदार कामां को पुनः पत्र लिखा गया। जिसकी प्रति अपीलान्ट आवेदक को भी दी गई। जिसकी अपीलान्ट को तामील होने की प्रति अपीलाधीन निर्णय संबंधी पत्रावली में उपलब्ध है। तहसीलदार कामां द्वारा पत्र दिनांक 18.02.2021 के द्वारा बताया गया कि आवेदित भूमि की पहुंच मार्ग पूर्व में 12 फीट उपल्बध होना बताया गया था। उक्त आराजी के पहुंच मार्ग की जांच की जाने पर मौके पर पहुंच मार्ग कहीं–कहीं 12 फीट व कहीं–कहीं 15 फीट उपलब्ध है। तहसीलदार से उपरोक्त रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद उपखण्ड अधिकारी कामां द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.02.2021 को पारित किया गया है, जो कि न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि तहसीलदार कामां से प्राप्त रिपोर्ट के संबंध में अपीलान्ट को अपना पक्ष रखे जाने का कोई अवसर दिए जाने का रिकार्ड अदालत मातहत की पत्रावली में संलग्न नहीं है तथा न ही तहसीलदार कामां के पत्र के साथ मौका रिपोर्ट की प्रति ही संलग्न की गई है। अपीलान्ट की ओर से मुख्य रूप से यही आपत्ति की गई है कि उन्हें उपखण्ड अधिकारी कामां द्वारा अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व तहसीलदार से प्राप्त रिपोर्ट पर पक्ष रखने का अवसर नहीं दिया गया। उक्त प्रकरण में चूंकि सभी विभागों से भूमि रूपांतरित किए जाने के संबंध में सहमति दी जा चुकी है। नगर नियोजन विभाग की ओर से प्राप्त आपत्ति के संबंध में अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर देने के बाद यदि अपीलान्ट द्वारा निर्धारित नार्म्स के अनुसार पहुंच मार्ग हेतु भूमि समर्पित नहीं की गई हो तो अपीलाधीन निर्णय को उचित माना जा सकता था, परन्तु उक्त प्रकरण में तहसीलदार कामां से प्राप्त मौका रिपोर्ट के बाद अपीलान्ट को अपना पक्ष रखे जाने का कोई अवसर नहीं दिया गया है। जबकि नगर नियोजन विभाग से प्राप्त टिप्पणी व तहसीलदार से प्राप्त मौका रिपोर्ट के बाद अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिया जाना आवश्यक था। अपीलाधीन निर्णय संबंधी पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट नहीं होता है कि तहसीलदार कामां द्वारा मौका रिपोर्ट अपीलान्ट की उपस्थिति में तैयार की गई हो।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.01.2021 निरस्त किया जाकर प्रकरण उपखण्ड अधिकारी कामां को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि नगर नयोजन विभाग भरतपुर से प्राप्त पत्र दिनांक 05.01.2021 जिसमें पहुंच मार्ग की चौड़ाई

18.7.23
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

अपेक्षित न्यूनतम 30'–00 (9 मीटर) से कम होने के कारण अपेक्षित प्रयोजनार्थ सपरिवर्तन हेतु तकनीकी रूप से सहमत नहीं होना बताया गया है, के संबंध में तहसीलदार कामां से प्राप्त मौका रिपोर्ट दिनांक 18.02.2021 में वर्णित तथ्यों के संबंध में अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर देने तथा आवेदित भूमि के संबंध में अपीलान्ट की उपस्थिति में पुनः मौका रिपोर्ट मंगवा कर नियमानुसार अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत रूपांतरण संबंधी आवेदन पत्र नए सिरे से निर्णय पारित करें।

निर्णय आज लिखाया जाकर दिनांक 18.07.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

18/7/2023

(सौंवर मल शर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर