न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या :– 365/23 (धारा 75 भू–राज0अधि01956) (RCMS No.2023/390)

1. संजय लढ्ढा आत्मज श्री मनमोहन लढ्ढा आयु 55 वर्ष जाति महाजन हिन्दू, निवासी ए–701, गौतम कॉम्पलेक्स, सेक्टर 11, प्लॉट नं. 17–18, सी.वी.डी., बेलापुर, नवी मुम्बई 460614 (महाराष्ट्र) हाल निवास दुबई
2. मनीष लढ्ढा आत्मज श्री मनमोहन लढ्ढा आयु 49 वर्ष जाति महाजन हिन्दू, निवासी ए–701, गौतम कॉम्पलेक्स, सेक्टर 11, प्लॉट नं. 17–18, सी.वी.डी., बेलापुर, नवी मुम्बई 460614 (महाराष्ट्र)

.....अपीलान्टस

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये लेण्ड होल्डर तहसीलदार सवाई माधोपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, सवाई माधोपुर।

..... रैस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध आदेश क्रमांक प. 3(27)गोदाम/राजस्व/विविध/1977/868 दिनांक 12.02.2018 द्वारा जिला कलक्टर सवाई माधोपुर

उपस्थितिः–

श्री आशीष जैन वकील अपीलान्ट।

निर्णय

दिनांकः– 31.01.2024

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 जिला कलक्टर सवाई माधोपुर के निर्णय दिनांक 12.02.2018 के विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर के न्यायालय में पेश की गई थी, जो कि राज्य सरकार की ओर से जारी अधिसूचना दिनांक 17.10.2019 की पालना में राजस्व अपील प्राधिकारी के पत्र दिनांक 25.09.2020 के द्वारा अदालत हाजा में प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि अपीलान्टस के पितामह स्वर्गीय श्री दामोदर दास लढ्ढा ने अपने कब्जाकाश्त खातेदारी की आराजी खसरा नंबर 189 में से 5 बिस्वा, खसरा नंबर 190 में से 5 बिस्वा, 191 में से 1 बीघा, 194 में से 1 बीघा 2 बिस्वा, खसरा नंबर 195 में से 3 बिस्वा, 196 मे से 1 बिस्वा व 197 की 1 बिस्वा कुल 2 बीघा 17 बिस्वा भूमि अर्थात् 8617 वर्गगज भूमि को आदेश दिनांक 03.09.1977 के द्वारा भूमि रूपान्तरित करवाई गई थी। इस आदेश की पालना में अस्थाई रूप से नजराना राशि 4 रूपये प्रति वर्गगज की दर से 34 हजार 468 रूपये तय किया गया है व राजस्थान भू राजस्व (शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि का आवासीय व वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भू रूपान्तरण) के नियम 1971 के नियम 9(7) के तहत 5 समान वार्षिक किश्तों में से 6 1/4 प्रतिशत ब्याज सहित अदा करने के आदेश दिये गये हैं। जिसमें राजस्व विभाग के आदेश दिनांक 07.07.1982 के तहत जमा राशि के पश्चात शेष रही राशि 500 रुपये प्रतिमाह की दर से जमा कराने के आदेश दिये गये। जिसकी पालना में 36861.15 रुपये की अदायगी चुकती नजराना मय ब्याज के वर्ष 1984 में कर दिया गया था। अपीलान्ट के पितामह स्वर्गीय दामोदर दास लढ्ढा का देहान्त वर्ष 1993 में

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

होने के बाद वर्ष 1981 के नियम वर्ष 1986 के प्रभाव में आने पर लायक तहत अदालत ने एकपक्षीय आदेश दिनांक 08.07.1997 (11.08.1997) के जरिये वर्ष 1981 के नियमों के तहत पुनः प्रीमियम अदायगी का आदेश पारित किया गया है। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलान्ट के द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय में अपील संख्या 63/1998 संजय लढ्ढा बनाम राजस्थान राज्य दिनांक 23.03.1998 को पेश की गई थी। जिसे आदेश दिनांक 15.04.2000 को स्वीकार कर 5 बिन्दु निर्धारित करते हुए प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु जिला कलक्टर को प्रेषित किया गया था। जिसमें निर्देश दिये गये थे कि अपीलान्ट से सबूत व साक्ष्य लेते हुए अपीलान्ट को पूर्ण अवसर देते हुए नियमानुसार नजराना निर्धारित करते हुए उक्त नजराने की वसूली 3 माह में की जावे। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से अपना पक्ष लिखित बहस के माध्यम से दिनांक 28.08.2008 को प्रस्तुत किया गया। जिसके आधार पर महालेखाकार के अंकेक्षण पैरा की कार्यवाही को भी ड्रॉप किये जाने हेतु प्रस्ताव राजस्व मण्डल को भिजवाए गए। अदालत मातहत ने दिनांक 12.02.2018 को अपीलान्ट को सूचित किये बिना एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए पूर्व में निर्धारित प्रीमियम की राशि को यथावत रखे जाने का आदेश पारित किया है। जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से पारित आदेश दिनांक 12.02.2018 के विरूद्ध उक्त अपील पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। तहत पत्रांवली तलब की गई। बहस हेतु नियत दिनांक को रेस्पोडेन्ट की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं। वकील अपीलान्ट की एकपक्षीय 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 12.02.2018 रिकार्ड व तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है, क्योंकि जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से पूर्व में निर्धारित की गई नजराना राशि के संबंध में राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय में अपील पेश किये जाने पर राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर ने निर्णय दिनांक 15.04.2000 के द्वारा प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु रिमाण्ड किया गया था। जिसमें विवादित आराजी में एफसीआई के लिए गोदाम बनाने हेतु कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ 1971 के नियमों के तहत रूपान्तरित कराने, जिला कलक्टर द्वारा आदेश दिनांक 03.09.1977 के द्वारा गोदाम निर्माण हेतु आदेश व स्वीकृति जारी करने, अपीलान्ट के पिता स्वर्गीय श्री डी.डी. लढ्ढा द्वारा दिनांक 18.01.1978 को एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किये जाने व नजराना राशि जमा कराने, भूमि रूपान्तरण नियम 1981 के तहत आदेश जारी किये जाने तथा नोटिफिकेशन दिनांक 31.01.1986 की शर्त संख्या 7 की पालना में पुराने मामलों को रीओपन तयशुदा मामलों को पुनः नहीं खोले जाने की पालना आवश्यक होने तथा जिला कलक्टर की ओर से पारित आदेश दिनांक 08.07.97 अपीलान्ट को सुनवाई का उचित व पर्याप्त अवसर दिये बिना पारित किया हुआ मानकर रिमाण्ड किया था। जिसमें निर्देश दिये थे कि अपीलान्ट से सबूत व साक्ष्य लेते हुए अपीलान्ट को सुनवाई का पूर्ण अवसर देते हुए नियमानुसार नजराना निर्धारित करते हुए उक्त नजराने की वसूली 3 माह में की जावे। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से दिनांक 28.08.2000 को लिखित बहस पेश कर पक्ष

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

रखे जाने के बाद जिला कलक्टर की ओर से महालेखाकार द्वारा बनाए गए अंकेक्षण पैरा को ड्राप किये जाने हेतु पत्र दिनांक 26.09.2000 के द्वारा अतिरिक्त निबन्धक वित्त एवं लेखा राजस्व मण्डल को कार्यवाही ड्रॉप किये जाने हेतु प्रेषित किया गया था। अपीलान्ट कार्यवाही ड्रॉप होने तक परिवेदित रहे हैं, परन्तु जिला कलक्टर सवाई माधोपुर ने अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिये बिना अपीलाधीन आदेश दिनांक 12.02.2018 को पारित किया है। उक्त आदेश राजस्व अपील प्राधिकारी की ओर से पारित आदेश दिनांक 15.04.2000 में दिये गये निर्देशों के विपरित पारित किया गया है, क्योंकि जब अदालत मातहत ने आदेश दिनांक 28.08.2000 के द्वारा अपीलान्टस से की जा रही वसूली की कार्यवाही को ड्रॉप किये जाने की अभिशंषा राजस्व मण्डल को भिजवा दी गई थी तो आश्चर्यजनक तरीके से अचानक दिनांक 12.02.2018 को एकतरफा आदेश पारित किया है। जिसमें अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर नहीं दिया गया। वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि अदालत मातहत ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी रिकार्ड की अनदेखी कर एकतरफा आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है। राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र संख्या प.6(12)राज.ग्रुप 77/92 दिनांक 11.05.1982 इस प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं, क्योंकि गोदामों का निर्माण दिनांक 03.09.77 से पूर्व हुआ था। उस वक्त राजस्थान भू राजस्व नगरीय क्षेत्र में कृषि भूमि आवासीय वाणिज्यक रूपान्तरण नियम 1971 लागू था। इसे नहीं मानने में कानूनी भूल की है। अदालत मातहत ने अपने आदेश संख्या प.क(27)राजस्व विविध/77 दिनांक 03.09.1977 के पैरा संख्या 4 के अनुसार भी राजस्व लैण्ड रैवन्यू कन्वर्जन आफ एग्रीकल्चर लैण्ड फार रेजीडेन्सीयल ओर कोर्मशियल पर्पजेज एण्ड अर्बन एरियाज रूल 1971 को आधार नहीं मानकर निर्णय पारित किया है। कानून के अनुसार इस भूमि का प्रीमियम तत्कालीन समय में एकमुश्त 6 वर्गगज से ज्यादा नहीं बनता था तो तत्कालीन परिस्थितियों में 4 रुपये प्रति वर्गगज तय किया जाकर वसूली की जा चुकी है तो दिनांक 19.06.1986 के परिपत्र के तहत पहले से तय प्रकरणों को पुनः नहीं खोले जाने की स्पष्ट विधि की उपस्थिति में पुनः वर्ष 1981 के नियमों के तहत कार्यवाही किया जाना पूर्णतः अतार्किक, असंगत व कानून विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। अपीलान्ट को जब गोदाम निर्माण करने की स्वीकृति 1977 में दी गई थी तो उस समय भूमि रूपान्तरण हेतु नियम 1971 के प्रभावी थे। इन नियमों के तहत अपीलान्ट ने बकाया राशि जमा करा दी थी, जिसे अदालत मातहत ने भी स्वीकार किया है। इसके बाबजूद पुनः दरख्वास्त का निर्धारण किया जाकर वसूली कार्यवाही किया जाना नियम विरूद्ध है। अपीलान्ट ने उक्त गोदाम विश्व बैंक की स्कीम के अन्तर्गत भारत सरकार के खाद्य निगम के प्रयोजनार्थ भूमि का नियमानुसार रूपान्तरण करवाकर गोदाम निर्माण कर किराये पर दिए हैं। गोदाम बनाने की तिथि से आदिनांक तक अन्य किसी प्रयोग में नहीं लिये गये हैं। गत 30 वर्षों से उक्त निर्मित गोदाम खाली पड़े हैं। इस आधार पर भी अपीलाधीन आदेश निरस्तनीय है। उपरोक्त भूमि सवाई माधोपुर नगर पालिका की पेराफेरी एरिया के अन्तर्गत आती है। जिसका रूपान्तरण शुल्क 2 रूपये प्रतिवर्गगज हो सकता है। जबकि अपीलान्ट ने 4 रूपये प्रतिवर्गगज का नजराना अदा किया है। अदालत मातहत ने उक्त भूमि को

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

केटेगिरी संख्या 3 के जोन नंबर 2 में मानकर पूर्वानुसार ही यथावत निर्धारण कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो कि निरस्तनीय है। उक्त भूमि की वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि शुल्क दर 11 रुपये प्रति वर्गगज निर्धारित की गई है तथा गोदामों का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ माना गया है। जिसकी आवासीय दर के 3 गुना अर्थात् 33 रुपये प्रतिवर्गगज के 10 प्रतिशत अर्थात् 3.30 रुपये प्रति वर्गगज से 8617 वर्गगज भूमि का पूर्व तय नजराना शुल्क प्रत्येक 3 वर्ष हेतु 28450 रुपये निर्धारित कर तदानुसार मय ब्याज 12 प्रतिशत राशि 36861.15 रुपये के स्थान पर 15481.55 रुपये मुजराकर अदा करने का आदेश दिया है, जो कि पूर्णतः कानूनी प्रावधानों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 12.02.2018 निरस्त किया जावे तथा अपीलान्ट की ओर से समस्त नजराना राशि जमा कराये जाने के आधार पर अपीलाधीन आदेश से नियत की गई वसूली राशि ड्रॉप किये जाने का आदेश दिया जावे।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट के स्वर्गीय पितामह श्री दामोदर दास लढ्ढा द्वारा जिला कलक्टर सवाई माधोपुर को निजी खातेदारी भूमि में भारतीय खाद्य निगम के लिए गोदाम बनाए जाने हेतु अकृषि से कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटित किये जाने का आवेदन किये जाने पर जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से आदेश दिनांक 03.09.1977 के द्वारा भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किया गया। इस आदेश की शर्त संख्या 1 में यह उल्लेख है कि यदि राज्य सरकार शर्त संख्या 1 में वर्णित दर से अधिक नजराना लेने का निर्णय करेगी तो प्रार्थी को उसी मुताबिक नजराना अदा करना होगा। महालेखाकार अंकेक्षण दल की ओर से 4/83 से 3/85 की अवधि की निरीक्षण रिपोर्ट में इस संबंध में अंकेक्षण पैरा बनाया गया। जिसके आधार पर जिला कलक्टर की ओर से आदेश दिनांक 24.03.1986 जारी कर संशोधित राशि जमा कराने के आदेश दिये गये। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अभ्यावेदन के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त करने के बाद जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से आदेश दिनांक 08.07.1997/11.08.1997 जारी किया गया। जिसमें आदेश में वर्णित राशि जमा कराए जाने की अपेक्षा की गई। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलान्टस की ओर से राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर के न्यायालय में अपील पेश किये जाने पर राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर ने निर्णय दिनांक 15.04.2000 के द्वारा अपीलान्टस की अपील आंशिक रूप से स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 08.07.1997/11.08.1997 निरस्त कर निर्णय में वर्णित बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में अपीलान्ट से सबूत व साक्ष्य लेते हुए अपीलान्ट को सुनवाई का पूर्ण अवसर देते हुए नियमानुसार नजराना निर्धारित करते हुए उक्त नजराने की वसूली 3 माह में की जावे। राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय से निर्णय की प्रति प्राप्त होने पर जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से अपीलान्टस को विधिवत नोटिस दिनांक 28.06.2000 को जारी किया गया। जिसकी पालना में अपीलान्टस की ओर से दिनांक 28.08.2000 को लिखित बहस पेश की गई व इसके साथ विभिन्न दस्तावेज भी पेश किये गये। जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से अतिरिक्त निबन्धक वित्त एवं

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

लेखा राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर को पत्र दिनांक 26.09.2000 भिजवाया गया। जिसमें पक्षकारों से राशि वसूली योग्य नहीं होना मानकर महालेखाकार जॉच दल द्वारा निर्धारित वसूली राशि को समाप्त कर पैरा ड्रॉप किये जाने का प्रस्ताव भिजवाया गया। जिला कलक्टर की ओर से समय–समय पर राजस्व विभाग व राजस्व मण्डल को पत्राचार किया गया, परन्तु राजस्व विभाग व राजस्व मण्डल की ओर से किसी प्रकार का कोई मार्गदर्शन प्राप्त नहीं होने पर जिला कलक्टर, सवाई माधोपुर ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 12.02.2018 पारित किया। जिसमें राज्य सरकार की ओर से जारी अधिसूचना दिनांक 19.06.1986 में वर्णित शर्त संख्या 7 के संबंध में राज्य सरकार से प्राप्त हुए मार्गदर्शन दिनांक 25.03.2014 का उल्लेख करते हुए यह माना है कि आदेश दिनांक 11.08.1997 के द्वारा प्रत्येक 3 वर्ष का प्रीमीयम 28450 की दर से दिनांक 02.09.1998 तक निर्धारित राशि 183668.45 रुपये (पूर्व में जमा कराई गई राशि 15481.85 रुपये कम करने के, पश्चात) व दिनांक 03.09.1998 से दिनांक 02.03.1998 तक की राशि 184925 इस प्रकार कुल 3685593.45 रुपये व 12 प्रतिशत की दर से ब्याज की राशि जमा करवाना उचित समझते हुए श्री दामोदर दास लढ्ढा के वारिसान से उक्तानुसार राशि राजकोष में जमा करवाये जाने का आदेश पारित किया है, जो कि उचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि एक ओर जिला कलक्टर सवाई माधोपुर की ओर से अपीलान्ट के द्वारा उक्त प्रकरण में राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय में प्रस्तुत अपील संख्या 63/98 संजय लढ्ढा बनाम स्टेट आफ राजस्थान में पारित निर्णय दिनांक 15.04.2000 में दिये गये निर्देशों की पालना में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अभ्यावेदन के आधार पर प्रकरण राजस्व मण्डल को पत्र दिनांक 26.09.2000 के द्वारा महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा बनाए गए अंकेक्षण पैरा को ड्रॉप किये जाने हेतु भिजवाया जा रहा है और दूसरी ओर राजस्व मण्डल या राजस्व विभाग से किसी प्रकार का कोई मार्गदर्शन या प्रतिउत्तर प्राप्त नहीं होने के बावजूद अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिये बिना अपीलाधीन आदेश दिनांक 12.02.2018 को पारित किया गया है। इस आदेश में राजस्व विभाग के पत्रांक प.9(70)राज–6/2010 दिनांक 25.03.2014 से प्राप्त हुए मार्गदर्शन का हवाला दिया गया है, लेकिन उक्त पत्र अपीलाधीन आदेश संबंधी पत्रावली में संलग्न नही है। इसलिए बिना उपरोक्त आदेश के अवलोकन के अपीलाधीन आदेश के गुणावगुण पर विचार नहीं किया जा सकता है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्टस आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर प्रकरण जिला कलक्टर सवाई माधोपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलान्टस को सुनवाई व साक्ष्य पेश करने का पर्याप्त व उचित अवसर देने व राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन संबंधी पत्र दिनांक 25.03.2014 को पत्रावली में संलग्न कर पुनः नये सिरे से जमा कराई जाने वाली राशि के संबंध में अधिकतम 2 माह में विधिवत निर्णय पारित करें।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 31.01.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(साँवर मल वसी)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर