न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री के.के.शर्मा,आर0ए0एस0 राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर)

अपील संख्या :–2017/00191दूदू

1. जयपुर बिल्ड डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये निदेशक रघुनाथ अग्रवाल, नि0 503, वैभव सिने मल्टीप्लेक्स, वैशाली नगर, जयपुर ।
2. खुशी रियल स्टेट जरिये पार्टनर रघुनाथ अग्रवाल, नि0 618, वैभव सिने मल्टीप्लेक्स, वैशाली नगर, जयपुर ।

अपीलांट्स

बनाम

1. उपखण्ड अधिकारी, दूदू, जिला जयपुर ।
2. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर ।
3. लैण्ड होल्डर तहसीलदार, दूदू ।

रेस्पोर्डेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 विरूद्ध निर्णय विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू जिला जयपुर दिनांक 08.05.2017.

उपस्थितः–

1. श्री दिनेश पारीक, वकील अपीलांट्स ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3.

निर्णय

दिनांकः–08.11.2017

अपीलांट्स ने यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू जिला जयपुर (संक्षेप में अधीनस्थ न्यायालय) द्धारा पारित निर्णय दिनांक 08.05.2017 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की हैं। xx

1- प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स ने ग्राम दूदू में लगभग 163 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी जिसका नामांतकरण अपीलांट्स के पक्ष में तस्दीक हो चुका है तथा क्रयशुदा आराजियात पर अपीलांट्स काबिज है । अपीलांट्स ने क्रयशुदा भूमि में से खसरा नंबर 1829 रकबा 2.97 है0 संपूर्ण, खसरा नंबर 1831 रकबा 0.22 है0 संपूर्ण, खसरा नंबर 1833 रकबा 0.15 है0 में से 0.09 है0,

खसरा नंबर 2133 रकबा 1.36 है0 में से 1.08 है0 किता 6 कुल रकबा 4.89 है0 भूमि को राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू (फॉर नान–एग्रीकल्चर परपजेज इन रूरल एरिया) रूल्स 2007 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–क में कृषि भूमि के अकृषित प्रयोजन के लिये संपरिवर्तन हेतु आवेदन पत्र अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत किया था । उपखण्ड अधिकारी, दूदू ने अपने आदेश दिनांक 8.5.2017 द्वारा अपीलांट्स का प्रार्थना पत्र बाबत् संपरिवर्तन प्रकरण अब्दुल रहमान बनाम सरकार से प्रभावित होने के कारण खारिज कर दिया । । अधी0न्याया0 के इस आदेश से अप्रसन्न होकर अपीलांट्स ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

2- अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट्स के उपस्थित होने एवं अधी0न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलांट्स एवं रेस्पो0 की बहस सुनी गई । xx

3- अपीलान्ट्स के विद्वान अभिभाषक ने दौराने बहस अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 का आदेश विधि विधान एवं पत्रावली में उपलब्ध तथ्यों के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है । अपीलांट्स ने ग्राम दूदू में लगभग 163 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी जिसका नामांतकरण अपीलांट्स के पक्ष में तस्दीक हो चुका है तथा क्रयशुदा आराजियात पर अपीलांट्स काबिज है । अपीलांट्स ने क्रयशुदा भूमि में से खसरा नंबर 1829 रकबा 2.97 है0 संपूर्ण, खसरा नंबर 1831 रकबा 0.22 है0 संपूर्ण, खसरा नंबर 1833 रकबा 0.15 है0 में से 0.09 है0, खसरा नंबर 2133 रकबा 1.36 है0 में से 1.08 है0 किता 6 कुल रकबा 4.89 है0 भूमि को राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू (फॉर नान–एग्रीकल्चर परपजेज इन रूरल एरिया) रूल्स 2007 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–क में कृषि भूमि के अकृषित प्रयोजन के लिये संपरिवर्तन हेतु आवेदन पत्र अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत किया था जिसमें कानूनन संपरिवर्तन हेतु कोई बाधा नहीं थी फिर भी अधी0न्याया0 ने प्रार्थना पत्र पर सही रूप से विचार न करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित कर अपीलांट्स का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया जो विधि विरूद्ध है । विद्वान वकील अपीलांट्स ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 के समक्ष तहसीदलार की रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट था कि संपरिवर्तन की जाने वाली भूमि चाही भूमि है एवं राजस्व भू–राजस्व अधि0 की धारा 149 व 150 में भूमि वर्गीकरण हेतु निर्धारित प्रावधानों के अंतर्गत उक्त भूमि नियम 39 (1) अंतर्गत (क) सिंचित और तालाबी अर्थात् नहरों या तालाबों से सिंचित की श्रेणी में आती है परन्तु इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने उक्त प्रावधानों के विपरीत अपीलांट्स का प्रार्थना पत्र निरस्त करने में विधिक त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांट्स ने बहस को आगे बढ़ाते हुए न्यायीलय का ध्यान आकर्षित किया कि वाद संख्या 2008 से आज तक कभी भी अपीलाधीन भूमि का किस्म परिवर्तन नहीं हुआ है । अपीलांट्स विवादित आरायिाजत का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है तथा भूमि की किस्म तालाबी प्रथम है जो कैचमेन्ट एरिया में

नहीं आती है एवं नियम 4 (डी) ऐसी भूमियों पर प्रभावी नहीं है तथा ऐसी भूमियां अब्दुल रहमान बनाम सरकार के निर्णय से प्रभावित भूमियों से भी भिन्न है । अब्दुल रहमान बनाम सरकार प्रकरण में नदी, नाले की भूमि को आवंटन/नियमन करने से प्रतिबंधित किया था जबकि अपीलांट्स की भूमि खातेदारी की भूमि है । अपीलांट्स अभिभाषक ने बहस में न्यायालय का ध्यान आकर्षित कर उल्लेख किया कि प्रश्नगत भूमि राजस्व रिकार्ड में प्रारंभ से तालाबी–ा दर्ज है ना कि गै0मु0 तालाब जो अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित है परन्तु इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने तहसीलदार की रिपोर्ट के विपरीत अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्तनीय है । विद्वान वकील अपीलांट्स ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलांट्स को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर तथा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के प्रावधानों के विपरीत कारण रहित निर्णय पारित किया है जिसे विधिसम्मत् नहीं कहा जा सकता है । अपीलांट्स अभिभाषक ने अपने कथनों के समर्थन में नियम 2007 राज0भू–राजस्व (सर्वे, अभिलेख तथा बन्दोबस्त) (सरकारी) नियम 1957 एवं अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान सरकार प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों की प्रति उपलब्ध करवाते हुए अपील अपीलांट्स स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश दिनांक 8.5.2017 अपास्त किया जाने तथा अपीलांट्स का संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाने का निवेदन किया । xx

4- विद्वान वकील अपीलांट्स ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलांट्स को नहीं दी एवं अपीलाधीन आदेश की अपीलांट्स को सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 28.7.2017 को अधी0न्याया0 में जानकारी करने पर हुई एवं तत्पश्चात् अपीलांट्स ने अपीलाधीन आदेश एवं आवश्यक दस्तावेजात की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील प्रस्तुत की है । अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत अपील में हुआ विलंब सद्भाविक एवं उचित है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 स्वीकार कर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

5- विद्वान वकील रेस्पोडेंट्स पैरोकार सरकार ने जवाब बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है । राजस्व रिकार्ड में विवादित भूमि की किस्म तालाबी प्रथम दर्ज होने से ऐसी भूमियां अब्दुल रहमान बनाम सरकार के निर्णय से प्रभावित होने के कारण प्रतिबंधित श्रेणी की है । राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 (डी) के प्रावधानों के अंतर्गत ऐसी भूमियों का संपरिवर्तन अनज्ञेय नहीं है । अधी0न्याया0 ने उपरोक्त प्रावधानों के मध्यनजर अपीलांट्स का प्रार्थना पत्र निरस्त किया है जो विधिसम्मत् है। अतः अपील अपीलांट्स अपास्त की जावे । विद्वान वकील रेस्पोडेंट्स ने अपने कथनों के समर्थन में आर0आर0टी0 2005 पेज 60–61 एवं आर0आर0टी0 2010 पेज 636–640 के न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किये ।

6- हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं आधार अभिलखों का अवलोकन किया एवं अभिभाषक अपीलांट्स एवं रेस्पो0 की बहस पर मनन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है । यद्यपि अपीलांट्स ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.5.2017 के आदेश के विरूद्ध अपील दिनांक 2.8.2017 को मियाद बाहर प्रस्तुत की है तथा विलंब के जो कारण प्रार्थना पत्र में अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते है । वैसे भी मियाद के बिन्दू पर किसी भी प्रकरण का गुणावगुण पर अंतिम विनिश्चयन नहीं हो सकता है इसलिये हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना न्यायोचित समझते है। अतः अपील में हुआ विलंब न्यायहित में क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

7- प्रस्तुत प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थीगण/अपीलांट्स ने उपखण्ड अधिकारी, दूदू के समक्ष ग्राम दूदू की विवादित भूमि को राजस्थान भू–राजस्थान (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिऐ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के तहत संपरिवर्तन हेतु आवेदन किये जाने पर उपखण्ड अधिकारी, दूदू ने तहसीदलार, दूदू से मौका रिपोर्ट तलब किये जाने के आदेश पारित किये । तहसीलदार, दूदू द्वारा प्रेषित मौका जांच रिपोर्ट में विवादित आवेदित भूमि की किस्म तालाबी–ा होना अंकित किये जाने पर उपखण्ड अधिकारी, दूदू ने पत्र क्रमांक राजस्व/2017/338 दिनांक 9.3.2017 से अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) प्रभारी अधिकारी, राजस्व शाखा, जयपुर को पत्र प्रेषित कर आराजी खसरा नंबर 1829, 1831, 1832, 1833, 1834 व 2133 किस्म तालाबी–ा वाके ग्राम दूदू के औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रूपातंरण हेतु मार्गदर्शन चाहा जाने पर उक्त पत्र के संदर्भ में कार्यालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर ने पत्र क्रमांक आर018बी( )2017/2430 दिनांक 5.4.2017 में यह अंकित करते हुए सूचित किया कि " आवेदित भूमि की किस्म तालाबी–प्रथम दर्ज रिकार्ड है । उक्त प्रकार की भूमि अब्दुल रहमान बनाम सरकार के निर्णय से प्रभावित होने के कारण प्रतिबंधित श्रेणी की है। राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 (डी) के प्रावधानों के अंतर्गत ऐसी भूमियों का संपरिवर्तन अनज्ञेय नहीं है । " उक्त पत्र के मार्गदर्शन के संदर्भ में अधी0न्याया0 ने अपीलांट्स का संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र आदेश दिनांक 8.5.2017 द्वारा अपास्त कर दिया ।

8- इस संबंध में पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली में उपलबध ग्राम दूदू की जमाबंदी संवत् 2071 से 2074 में विवादित आराजियात की किस्म तालाबी–ा दर्ज है । विद्वान वकील अपीलांट्स ने बहस के दौरान राज0 लैण्ड रेवेन्यू (कन्वर्जन ऑफ एग्रीकल्चर लैण्ड फॉर नॉन–एग्रीकल्चर परपज़ इन रूरल एरिया) रूल्स 2007 की और ध्यान आकर्षित कर कथन किया है कि राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के रूल्स 4 (डी) में संपरिवर्तन हेतु प्रतिबंधित भूमियों की श्रेणी दी गई है जिसके अनुसार " Land falling

under catchment areas of a 'tank or village pond, river, nala, tank lake of land used as pathway to any cremation or burial ground or village pond, even if not, so recorded in the village revenue map or revenue record." भूमियों का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं किया जा सकता है किन्तु प्रस्तुत प्रकरण में अपीलांट्स की भूमि खातेदारी की भूमि है जिसकी किस्म तालाबी–ा दर्ज है जो उपरोक्त रूल्स 4 (डी) में दी गई प्रतिबंधित भूमियों की श्रेणी में नहीं आती है । इसी प्रकार अपीलांट्स के विद्वान अभिभाषक ने राजस्थान भू–राजस्व (सर्वे, अभिलेख तथा बन्दोबस्त)(सरकारी) नियम 1957 की धारा 150 की और ध्यान आकर्षित कर कथन किया कि धारा 150 में राजस्थान में भूमि के वर्ग निर्धारित किये हुए है किन्तु अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व विवादित भूमि से संबंधित अभिलेख का परीक्षण किये बिना उपरोक्त प्रावाधनों के विपरीत तथा विवादित भूमि किस प्रकार अब्दुल रहमान बनाम सरकार के निर्णय से प्रभावित होने के कारण प्रतिबंधित श्रेणी की है, बिना कारण अंकित किये अपीलाधीन आदेश पारित किया है । विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस प्रकरण में जिला कलक्टर से प्राप्त मार्गदर्शन के आधार पर मान0 उच्च न्यायालय द्वारा आवेदित भूमि प्रतिबंधित श्रेणी में होने से उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित आदेश न्यायिक दृष्टांत व संपरिवर्तन नियम के 4 (डी) के क्रम में विधि अनुकूल होने का तर्क प्रस्तुत किया ।

9- अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.5.2017 के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने विचाराधीन प्रकरण के तथ्यों के संबंध में बिना कोई विवेचना या विश्लेषण किये निर्णय पारित किया है । पत्रावली में उपलब्ध राजस्व रिकार्ड एवं तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर यहां यह निर्विवाद है कि प्रश्नगत भूमि गैर मुमकिन तालाब नहीं होकर भूमि की किस्म तालाबी–ा है जो राजस्थान भू–राजस्व (सर्वे, अभिलेख तथा बंदोबस्त) नियम 1957 के नियम 39 (1) के अनुसार भूमि का एक वर्ग है । अधी0न्याया0 के समक्ष मुख्य विचारणीय बिन्दु यह था कि क्या भू–रूपान्तरण के विचाराधीन प्रकरण में संबंधित भूमि प्रतिबंधित भूमि की श्रेणी में है या नहीं ? विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू की पत्रावली में उपलब्ध तहसीलदार, जो कि भू–स्वामी होता है, की रिपोर्ट दिनांक 2.3. 2017 के बिन्दु संख्या 19 में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि प्रकरण अब्दुल रहमान के न्यायिक दृष्टांत से कवर्ड नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय में इस रिपोर्ट को नहीं मानने के संबंध में कोई विवेचन नहीं किया है । राजस्थान भू–राजस्व (सर्वे, अभिलेख तथा बंदोबस्त) नियम 1957 के नियम 39 (1), जो धारा 150 के प्रावधानों को क्रियान्वित करने हेतु है, में भूमि की किस्म का निर्धारण किया गया है परन्तु मात्र भूमि की किस्म के आधार पर भूमि को प्रतिबंधित की श्रेणी में माना है जो तथ्यों एवं विधि के अनुरूप प्रतीत नहीं होता है । माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित निर्णय में दिये गये निर्देशों के क्रम में विचाराधीन प्रकरण से संबंधित भूमि प्रतिबंधित की श्रेणी में है या नहीं तथा इस न्यायिक दृष्टांत से यह प्रकरण किस प्रकार कवर्ड है, इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने कोई विवेचना नहीं की है

तथा ना ही कोई स्पष्ट कारण अंकित किये है । इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीठ ने S.L.P.(C)No.16466 of 2009), dated 15.4.2010 में यह अवधारित किया है कि पीठासीन अधिकारी को अपना निर्णय विवेचना एवं विश्लेषण सहित पारित किया जाना चाहिये।

10- उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार अपीलाधीन निर्णय विधिसम्मत् नहीं होने के कारण अपील अपीलांट्स आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 8.5.2017 अपास्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

–ःक्रियात्मक आदेशः–

अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील संख्या 191/2017/75 बउनवानी जयपुर बिल्ड डवलपर्स प्रा0लि0 बनाम उपखण्ड अधिकारी, दूदू को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू द्वारा पारित आदेश दिनांक 8.5.2017 को अपास्त किया जाकर प्रकरण अधी0न्याया0 को निर्णय में दिये गये आब्जर्वेशनस् के क्रम में प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि अधी0न्याया0 अपीलांट्स को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रतिबंधित श्रेणी की भूमियों के संबंध में विधिक प्रावधान, भूमि की किस्म के संबंध में विधिक प्रावधान एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्देशों के संबंध में तथ्यों एवं विधिक स्थिति का परीक्षण करते हुए विवेचना एवं विश्लेषण सहित पुनः विधिसम्मत् निर्णय पारित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(के.के.शर्मा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

आदेश आज दिनांक 8.11.2017 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(के.के.शर्मा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर