न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—247/2019/75 (2019/00247)

1. मैसर्स रमा एग्रो इण्डस्ट्रीज अर्जुनपुरा खालसा, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर बजरिये प्रापराईटर राकेश पंचोली पुत्र सोहनलाल पंचोली, जाति तेली, निवासी झलकारी नगर, अलवर गेट, अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर ।
2. विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पीसांगन, जिला अजमेर।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, पीसांगन, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन आदेश क्रमांक उ.ख.पी./राजस्व19/1564 दिनांक 17.7.2019 .

उपस्थितः—

1. श्री शशिकांत जोशी, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 से 3.

निर्णय

दिनांकः— 31.8.2020

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन के आदेश दिनांक 17.7.2019 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन ने अपने आदेश क्रमांक उखपी/राजस्व/19/1564 दिनांक 17.7.2019 द्वारा अपीलांट को अवगत कराया कि ग्राम केसरपुरा के विभिन्न काश्तकारों मोहनलाल, किशनलाल, सोहनलाल, कमला व अन्य, समस्त जाति रेगर द्वारा ग्राम अर्जुनपुरा स्थित अपनी कृषि भूमियों का राजस्थान भू—राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 07 के अंतर्गत भू—रूपांतरण करवाया जाकर अपीलांट को बेचान किया गया था । उक्त आराजियात संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11(2) के अनुासर उक्त आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल होना पाया गया है । अतः इस बाबत् स्पष्टीकरण 7 दिवस के भीतर प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे, अन्यथा उक्त आदेश/अनुज्ञा प्रत्याहित कर ली जावेगी । अधीनस्थ न्यायालय के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।
3. अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 जाप्ता दीवानी पेश कर निवेदन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा विवादित आराजियात के संबंध में अपीलाधीन आदेश अवैधानिक रूप से जारी किया गया है जबकि अपीलाधीन भूमि जिसमें अपीलांट के संपूर्ण विधिक अधिकार निहित है । इस कारण अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दिया जाना न्यायोचित एवं आवश्यक है अन्यथा अपीलांट के विधिक अधिकारों की रक्षा किया जाना संभव नही होगा । अतः आवेदन पत्र स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.7.2019 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 के द्वारा अपीलाधीन आदेश संपरिवर्तन नियमों के प्रतिकूल जारी किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है । अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन के क्षैत्राधिकार से परे है क्योंकि संपरिवर्तन आदेश विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पीसांगन के द्वारा दिनांक 4.4.2011 को जारी किया गया था ऐसी अवस्था में अपीलाधीन जो कि अधी0न्याया0 उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन के क्षैत्राधिकार के परे होने से निरस्तनीय है। अपीलाधीन भूमि ग्राम अर्जुनपुरा खालसा, तह0 पीसांगन स्थित भूमि खसरा नंबर 635, रकबा 3300 वर्गमीटर, खसरा नंबर 636 रकबा 2900 वर्गमीटर, खसरा नंबर 643 रकबा 1000 वर्गमीटर, खसरा नंबर 644 रकबा 1300 वर्गमीटर जिनका कुल क्षैत्रफल 8500 वर्गमीटर भूमि के संदर्भ में मोहनलाल, किशनलाल पुत्रगण काना, जाति रेगर, निवासी केसरपुरा तहसील पीसांगन के पक्ष में सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/19 दिनांक 4.4.2011 को पारित किया गया था । इसी प्रकार खसरा नंबर 621 रकबा 2000 वर्गमीटर, खसरा नंबर 622 रकबा 1800 वर्गमीटर, खसरा नंबर 632 रकबा 1300 वर्गमीटर, खसरा नंबर 633 रकबा 2900 वर्गमीटर, खसरा नंबर 1550/631 रकबा 1600 वर्गमीटर कुल क्षैत्रफल 9600 वर्गमीटर भूमि के संदर्भ में संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/18 दिनांक 4.4.2011 को श्रीमती कमला पत्नी प्रहलाद, बलदेव, रामपाल पुत्रगण मंगला, श्रीमती सुवा पत्नि मंगला, जाति रेगर, नि0 ग्राम केसरपुरा, तह0 पीसांगन के पक्ष में जारी किया गया था तथा खसरा नंबर 642 रकबा 3900 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 1557/638 रकबा 1460 वर्गमीटर कुल क्षैत्रफल 5360 वर्गमीटर भूमि के संदर्भ में संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/16 दिनांक 4.4.2011 को सोहन पुत्र मांगू, जाति रेगर, नि0 केसरपुरा, तह0 पीसांगन के पक्ष में जारी किया तथा खसरा नंबर 629 रकबा 4300 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 630 रकबा 5100 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 630 रकबा 5100 वर्गमीटर कुल क्षैत्रफल 9400 वर्गमीटर के संदर्भ में सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/13 दिनांक 4.4.2011 को माना पुत्र भैरू, जाति रेगर के पक्ष में जारी किया गया था । इसी प्रकार खसरा नंबर 1551 /627 रकबा 1240 वर्गमीटर, खसरा नंबर 1552/628 रकबा 3200 वर्गमीटर यानि कुल क्षैत्रफल 4440 वर्गमीटर के सदंर्भ में सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/15 दिनांक 4.4.2011 को उत्तमचंद, जगदीशचंद पुत्रगण काना, जाति रेगर, निवासी ग्राम केसरपुरा के पक्ष में जारी किया गया । खसरा नंबर 1553/631 रकबा 2000 वर्गमीटर, तथा खसरा नंबर 637 रकबा 1800 वर्गमीटर कुल क्षैत्रफल 3800 वर्गमीटर के संदर्भ में सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/17 दिनांक 4.4.2011 को मदन पुत्र जोधा, जाति रेगर के पक्ष में जारी किया गया । इसी प्रकार खसरा नंबर 1554/627 रकबा 1190 वर्गमीटर, खसरा नंबर 1555/628 रकबा 620 वर्गमीटर, खसरा नंबर 640/1279 रकबा 287 वर्गमीटर, खसरा नंबर 1545/641 रकबा 600 वर्गमीटर, खसरा नंबर 1556/1544 रकबा 4340 वर्गमीटर कुल क्षैत्रफल 7037 वर्गमीटर के संदर्भ में सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 11/14 दिनांक 4.4.2011 को नारायण पुत्र राजू, जाति रेगर,

निवासी ग्राम केसरपुरा, तहसील पीसांगन के पक्ष में जारी किया गया था। उपरोक्त भूमियां उनके खातेदारों द्वारा अपीलांट को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 19.4.2011 जिसका पंजीयन दिनांक 20.4.2011 के अनुसार बेचान कर कब्जा संभला दिया गया तथा वर्तमान राजस्व अभिलेख जमाबंदी में भी पंजीबद्ध विक्रय पत्र की पालना में अपीलांटस के नाम दर्ज कर दी गई है । क्रय के पश्चात् अपीलांट ने विवादित भूमियों पर औद्योगिक ईकाई एवं निर्माण एवं चौरतफ चार दीवारी का निर्माण करवाया है । ऐसी अवस्था में अधीनस्थ अधिकारी द्वारा पारित आदेश में यह अंकित करना कि संपरिवर्तन आदेश से दो वर्ष की कालावधि में भीतर संपरिवर्तित भूमि का उपयोग करने में विफल रहा हो, पूर्णतया गलत होने से अस्वीकार है । बहस में आगे कथन किया कि संपरिवर्तन नियमों में संशोधन किया जाकर दो वर्ष की अवधि के बजाय पांच वर्ष की अवधि की गई है एवं पांच वर्ष की अवधि के पश्चात् पांच वर्ष ओर अधिक अवधि का विस्तार किया गया है । अधीनस्थ अधिकारी द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व कोई जांच नहीं की गई एवं अपीलांट को भी कोई सूचना नहीं दी गई । अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा जारी किया गया है जबकि सपंरिवर्तन आदेश विहित प्राधिकारी, पीसांगन द्वारा जारी किये जाने से उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन को अपीलाधीन आदेश जारी करने का विधिक अधिकार नहीं था । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.7.2019 निरस्त किया जावे ।

6. विद्वान वकील राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है बल्कि सपंरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11 (2) के अनुसार उक्त आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल होना पाये जाने के संबंध में स्पष्टीकरण चाहा गया है । अपीलांट को अपील के बजाय उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन के समक्ष उपस्थित होकर अपना जवाब एवं स्पष्टीकरण प्रस्तुत करना चाहिये था । उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा जारी स्पष्टीकरण पत्र आदेश की परिभाषा में नहीं आता है जिससे उक्त स्पष्टीकरण के आदेश के विरूद्ध अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील संधारण योग्य नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

7. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा अपीलांट को जारी पत्र क्रमांक उखपी/राजस्व/19/1564 दिनांक 17.7.2019 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है । उपरोक्त पत्रांक दिनांक 17.7.2019 के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 द्वारा किसी प्रकार का आदेश पारित न किया जाकर अपीलांट से यह स्पष्टीकरण चाहा गया है कि '' ग्राम केसरपुरा के विभिन्न काश्तकारों मोहनलाल, किशनलाल, सोहनलाल, कमला व अन्य समस्त जाति रेगर के द्वारा ग्राम अर्जुनपुरा खालसा में स्थित अपनी कृषि भूमियों का इस कार्यालय से राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 07 के अंतर्गत भू–रूपांतरण करवाया जाकर आपको बेचान किया गया जाना अवगत कराया गया है । उक्त आराजी का स्वंय अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा मौके पर अवलोकन करने पर पाया गया कि संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11 (2) के अनुसार उक्त आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल होना पाया गया है । अतः इस बाबत् आप अपना स्पष्टीकरण 7 दिवस के भीतर प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे, अन्यथा उक्त आदेश/अनुज्ञा प्रत्याहित कर ली जावेगी ।'' उक्त पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 द्वारा किसी प्रकार का आदेश पारित न

किया जाकर अपीलांट द्वारा संपरिवर्तित भूमि का संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11 (2) के अनुसार आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग नहीं करने में विफल होने बाबत् अंकित कर अपीलांट से इस बाबत् स्पष्टीकरण चाहा गया है । उक्त नोटिस के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा उक्त नोटिस जारी करने से पूर्व अपीलांट को किसी प्रकार का नोटिस जारी नहीं कर अपीलांट की गैर मौजूदगी में विवादित भूमि का निरीक्षण कर एकतरफा में नोटिस जारी कर स्पष्टीकरण चाहा गया है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है। उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपीलांट को मौके पर तलब कर उसकी मौजूदगी में निरीक्षण करना अपेक्षित था । यद्यपि उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा जारी नोटिस एक प्रशासनिक प्रक्रिया का भाग है न कि आदेश । ऐसी स्थिति उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन द्वारा जारी स्पष्टीकरण नोटिस के विरूद्ध अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील विधिनुसार संधारण योग्य नहीं मानी जा सकती है । उपरोक्त अनुसार अपील अपीलांट संधारण योग्य नही होने से खारिज योग्य पाई जाती है ।

8. अतः अपील अपीलांट संधारण योग्य नहीं होने से खारिज की जाती है तथा निर्णय की प्रति उपखण्ड अधिकारी, पीसांगन को प्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे अपीलांट की मौजूदगी में विवादित भूमि के संदर्भ में मौका निरीक्षण कर अपीलांट को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर प्रदान कर उक्त प्रकरण का 30 दिवस में निस्तारण करे ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

9. निर्णय आज दिनांक 31.8.2020 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर