न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः– राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः–163/2020/75 एल. आर.एक्ट (2020/00163)

1. श्री हनुमान प्रसाद पुत्र श्री बलदेव जाति यादव निवासी–ग्राम रामपुरा अहिरान तहसील नसीराबाद, जिला अजमेर।

अपीलांट

बनाम

1. विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) नसीराबाद, तहसील नसीराबाद जिला अजमेर।
2. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, नसीराबाद, जिला अजमेर

रेस्पोडेन्टस

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, न्यायालय विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, नसीराबाद विरूद्व निर्णय दिनांक 13.01. 2012.

उपस्थितः–

1. श्री एन0के0जैन0, अभिभाषक अपीलांट
2. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेंट संख्या 1,2

निर्णय

दिनांकः–16.02.2023

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), नसीराबाद, जिला अजमेर द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.01.2012 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), नसीराबाद, जिला अजमेर के समक्ष एक आवेदन पत्र प्रस्तुत कर कथन किया गया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.01.2012 को जारी किया गया कि जिसके क्रम संख्या 3 के "ख" व "ग" भाग में खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 है0 है परन्तु सहवन से आदेश में 0.38 है0 अंकित कर रखा है में से रकबा 724.43 वर्गमीटर जो कि व्यवसायिक प्रयोजन हेतु एवं 1256 वर्गमीटर ओपन स्पेस (खुला क्षेत्र) के संदर्भ में संपरिवर्तन आदेश निर्धारित शुल्क के संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया, अपीलार्थी की भूमि कि जिसमें व्यवसायिक प्रयोजनार्थ 724.43 वर्गमीटर भूमि कि जिस पर अपीलार्थी के द्वारा व्यवसायिक कार्य हेतु दुकाने आदि निर्मित करवाकर बालाजी ट्रांसपोर्ट के लिए व्यवसायिक उपयोग में ली जा रही है इस व्यवसायिक भूखण्ड के सामने एन.एच.आई. 79 रोड से लगती हुई 108

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

Scanned with CamScanner

X 10 वर्ग मीटर यानि 1080 वर्गमीटर खुला क्षेत्र तथा इसी व्यवसायिक भूखण्ड के साईड में लवेरा रोड़ लगता हुआ है कि इस रोड से लगती हुई 22 X 8 मीटर यानि 176 वर्गमीइटर खुला क्षेत्र बालाली ट्रांसपोर्टेशन के कार्य हेतु ट्रेलर ट्रेक आदि के खडे रखने एवं सामान इत्यादि रखने हेतु उपयोग में लिया जा रहा है इस प्रकार खुला क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल1256 वर्गमीटर है कि इस सम्बन्ध में रेस्पोडेन्ट संख्या 01 के द्वारा बारानी –2 से खुला क्षेत्र संपरिवर्तन करने हेतु राशि 19,631/–रूपये की अतिरिक्त राशि भी ली गई, इस प्रकार अपीलार्थी के द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने 11,329/–रूपये रूपान्तरण शुल्क तथा 19,631/–रूपये बारानी–2 के स्थान पर खुला क्षेत्र रखने हेतु लिये जसका कुल राशि 30,960/–रूपये जमा किये गये परन्तु अपीलाधीन आदेश में केवल 724.43 वर्गमीटर का ही उल्लेख गया तथा खुल क्षेत्र 1256 वर्गमीटर का उल्लेख ही नहीं किया गया एवं तरमीम नक्शें भी रेस्पोडेन्ट संख्या 01 के द्वारा जारी किया गया है तथा शेष भाग 1620 वर्गमीटर जो कि बारानी–2 की भूमि है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलाधीन सपंरिवर्तन आदेश जिसके पैरा संख्या 03 के ग भाग में खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 में से 724.43 वर्गमीटर व्यवसायिक ही दर्शाया गया जब कि व्यवसायिक भूखण्ड के साथ इसी पैरा में 1256 वर्गमीटर खुला क्षेत्र एवं शेष भाग 1620 वर्गमीटर किस्म–बारानी–2 भी दर्शाना जाना चाहिए था। इस कारण यह अपील उक्त अनुसार अपीलाधीन आदेश में उक्त अनुसार भी जोड़े जाने हेतु प्रस्तुत की है। अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), नसीराबाद, जिला अजमेर द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.01.2012 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. अभिभाषक अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र अतंर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर निवदेन किया कि अपीलार्थी के द्वारा अपीलाधीन आदेश में वर्णित भूमि की वर्तमान जमाबंदी मय नक्शा की प्रमाणित प्रति पटवारी हल्का से दिनांक 7.9.2020 को ही प्राप्त करने पर अपीलार्थी को यह जानकारी हुई कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.1.2012 में अपील के पैरा संख्या 2 में वर्णितानुसार खुला क्षेत्र एवं शेष भाग बारानी को दर्शाया ही नहीं इस प्रकार अपीलार्थी को अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.1.2012 की जानकारी वर्तमान जमाबंदी की प्रमाणित प्रति दिनांक 7.9.2020 को ही प्राप्त करने पर हुई कि इस पर अपीलार्थी के द्वारा अपीलाधीन आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त हेतु आवेदन पत्र अधीनस्थ अधिकारी के समक्ष दिनांक 7.9.2020 को ही प्रस्तुत किया गया कि जिस पर अपीलार्थी को अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने पर बिना किसी विलंब के अपील प्रस्तुत की है, अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई सदभाविक देरी को माफ किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील बहस में कथन किया कि खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 है परंतु सहवन से आदेश में 0.38 अंकित है

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

Scanned with CamScanner

कि भूमि जो कि ग्राम लवेरा तहसील नसीराबाद में स्थित भूमि के संदर्भ में अधीनस्थ अधिकारी विहित प्राधिकारी नसीराबाद जिला अजमेर के द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.1.2012 को अपीलार्थी के पक्ष में जारी किया गया। अधीनस्थ अधिकारी के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.1.2012 को जारी किया गया कि जिसके क्रम संख्या 3 के ख व ग भाग में खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36है0 है परंतु सहवन से आदेश में 0.38 अंकित कर रखा है में से रकबा 724.43 वर्गमीटर जो कि व्यवसायिक प्रयोजन हेतु एवं तथा 1256 वर्गमीटर ओपन स्पेश के संदर्भ में संपरिवर्तन आदेश निर्धारित शुल्क के संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया, अपीलार्थी की भूमि कि जिसमें व्यवसायिक प्रयोजनार्थ 724.43 वर्गमीटर भूमि कि जिस पर अपीलार्थी के द्वारा व्यवसायिक कार्य हेतु दुकाने आदि निर्मित करवाकर बालाजी ट्रांसपोर्ट के लिए व्यवसायिक उपयोग में ली जा रही है कि इस व्यवसायिक भूखण्ड के सामने एन.एच.आई. 79 रोड से लगती हुई 1080 वर्गमीटर खुला क्षेत्र तथा इसी व्यवसायिक भूखण्ड के साइड में लवेरा रोड लगता हुआ है कि इस रोड से लगती हुई 176 वर्गमीटर खुला क्षेत्र बालाजी ट्रांसपोर्टेशन के कार्य हेतु ट्रेलर ट्रक आदि के खडे रखने एवं सामान इत्यादि रखने हेतु उपयोग में लिया जा रहा है इस प्रकार खुला क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 1256 वर्गमीटर है कि इस संबंध में रेस्पोडेंट संख्या 01 के द्वारा बारानी 2 से खुला क्षेत्र संपरिवर्तन करने हेतु राशि 19631 रूपए की अतिरिक्त राशि भी ली गइ इस प्रकार अपीलार्थी के द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 01 ने 11329 रूपए रूपांतरण शुल्क तथा 19631 रूपए बारानी 2 के स्थान पर खुला क्षेत्र रखने हेतु लिए जाकर कुल राशि 30960 रूपए जमा किए गए परंतु अपीलाधीन आदेश में केवल 724.43 वर्गमीटर का ही उल्लेख किया गया तथा खुला क्षेत्र 1256 वर्गमीटर का उल्लेख ही नहीं किया गया एवं तरमीम नक्शे भी रेस्पोडेंट संख्या 01 के द्वारा जारी किया गया है तथा शेष भाग 1620 वर्गमीटर जो कि बारानी 2 की भूमि है परंतु अधीनस्थ अधिकारी के द्वारा अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश कि जिसके पैरा संख्या 3 के ग भाग में खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 में से 724.43 वर्गमीटर व्यवसायिक ही दर्शाया गया जब कि व्यवसायिक भूखण्ड के साथ इसी पैरा में 1256 वर्गमीटर खुला क्षेत्र एवं शेष भाग 1620 वर्गमीटर किस्म बारानी 2 भी दर्शाया जाना चाहिए था। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावें व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी विहित प्राधिकारी, नसीराबाद, जिला अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.01.2012 को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

6. विद्वान राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम के जवाब/बहस में कथन किया कि अपीलाधीन आदेश की अपीलांट को शुरू से जानकारी थी अपीलांट ने जानबूझ कर मियाद बाहर अपील पेश की है अपीलांट ने मियाद प्रार्थना पत्र में जो कारण अंकित किए जो सदभाविक एवं संतोषप्रद प्रतीत नहीं होते हैं। अपील भारी मियाद बाहर पेश की गई है इसलिए अपीलांट का धारा 5 का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर उक्त अपील को मियाद बाहर प्रस्तुत किया जाने से निरस्त किया जाए।

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

Scanned with CamScanner

7. तत्पश्चात् राजकीय अभिभाषक ने अपील बहस में आगे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय विधि सम्मत है जिसमें किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है तथा न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

8. हमने उभयपक्ष द्वारा कि गई बहस पर मनन किया व पत्रावलियों पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि सर्वप्रथम हम अपील के साथ प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर निर्णय करना उचित समझते हैं।

9. हमने उभयपक्ष द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर की गई बहस पर मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि प्रार्थी द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम में अंकित किए गए कथन सदभाविक एवं संतोषजनक प्रतीत होते हैं, ऐसी स्थिति में अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम को स्वीकार कर अपील को अंदर मियाद शुमार किया जाना उचित समझते हैं। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाता है तथा अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है।

10. पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने के पश्चात हमने पाया कि खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 है परंतु सहवन से आदेश में 0.38 अंकित कर रखा है में से रकबा 724.43 वर्गमीटर को व्यवसायिक प्रयोजन हेतु एवं तथा 1256 वर्गमीटर ओपन स्पेश (खुला क्षेत्र) के संदर्भ में निर्धारित शुल्क के संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया, खुला क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 1256 वर्गमीटर हेतु संपरिवर्तन राशि 19,631/- रूपए की अतिरिक्त राशि भी ली गई इस प्रकार अपीलार्थी से 11,329/- रूपए रूपांतरण शुल्क तथा 19,631/- रूपए बारानी-2 के स्थान पर खुला क्षेत्र रखने हेतु कुल राशि 30,960/- रूपए जमा किए गए परंतु अपीलाधीन आदेश में केवल 724.43 वर्गमीटर का ही उल्लेख किया गया तथा खुला क्षेत्र 1256 वर्गमीटर का उल्लेख ही नहीं किया गया एवं तरमीम नक्शा भी जारी किया गया है तथा शेष भाग 1620 वर्गमीटर जो कि बारानी 2 की भूमि है परंतु अधीनस्थ अधिकारी के द्वारा अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश के पैरा संख्या 3 के ग भाग में खसरा नम्बर 558 रकबा 0.36 में से 724.43 वर्गमीटर व्यवसायिक ही दर्शाया गया जब कि व्यवसायिक भूखण्ड के साथ इसी पैरा में 1256 वर्गमीटर खुला क्षेत्र एवं शेष भाग 1620 वर्गमीटर किस्म बारानी-2 भी दर्शाया जाना चाहिए था। उक्त स्थिति पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से पूर्णतः साबित है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खुला क्षेत्र 1256 वर्गमीटर को किस्म बारानी-2 से खुला क्षेत्र सम्परिवर्तन करने हेतु शुल्क जमा करने के पश्चात भी अपीलाधीन आदेश में 1256 वर्गमीटर क्षेत्र को खुला क्षेत्र नहीं दर्शाया गया है, ऐसी स्थिति में उक्त अपील आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना उचित समझते है।

11. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), नसीराबाद, जिला अजमेर द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.01.2012 के क्रम में पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित की जाकर यह

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

Scanned with CamScanner

निर्देश दिए जाते हैं कि विहित प्राधिकारी नियमानुसार खुला क्षेत्र की व्यवसायिक दरों से अद्यतन भू रूपांतरण दरें प्राप्त कर (पूर्व प्राप्त खुली भूमि की संपरिवर्तन राशि जो प्राप्त की गई है को 1256 वर्गमीटर व्यवसायिक दर में समायोजित कर शेष व्यवसायिक दर से वाणिज्यिक भू–रूपान्तरण शुल्क), जमा करते हुए व्यवसायिक भूमि में रूपान्तरण करें तथा शेष 724.43 वर्गमीटर व्यवसायिक व 1620 वर्गमीटर बारानी–2 पूर्वानुसार दर्ज यथावत् रहेगी। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

12. निर्णय आज दिनांक 16.02.2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

Scanned with CamScanner