न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—324/2022/75 एल. आर.एक्ट (2022/324)

1. नवनीत कुमार पुत्र श्री हरलाल जाति कोली निवासी प्लॉट नम्बर 17 लक्ष्मीबाई नगर, धोलाभाटा अजमेर जिला अजमेर जरिए मुख्त्यारआम रविन्द्र सिंह पुत्र श्री राजेन्द्र सिंह जाति राजपूत निवासी—295 मदीना नगर दयालपुरा, डीडवाना नागौर जिला नागौर प्रान्त राजस्थान।

अपीलांट

बनाम

1. संपरिवर्तन प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी दूदू तहसील दूदू जिला जयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, दूदू, जिला जयपुर
3. अभिशाषी अभियंता जल संशोधन—दूदू जिला जयपुर

रेस्पोडेन्टस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी, दूदू विरूद्ध आदेश दिनांक 16.08.2022.प्रकरण संख्या 14/2022

उपस्थितः—

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

निर्णय

दिनांकः—15.02.2023

1. यह अपील प्रकरण संख्या 14/2022 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी, के निर्णय दिनांक 16.08.2022 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा अपनी कृषि खसरा नम्बर 720/193 रकबा 0.4580 हैक्टर को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित करवाने हेतु आवेदन अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार दूदू से रिपोर्ट मांगी गई तहसीलदार दूदू द्वारा दिनांक 5.8.2022 को अपनी रिपोर्ट प्रेषित की गई है एवं दिनांक 16.8.2022 को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना विहित नियमों की पालना किए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। प्रकरण संख्या 14/2022 अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी, के निर्णय दिनांक 16.08.2022 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर उभयपक्ष अभिभाषक अपीलांट एवं राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई। रेस्पोडेन्ट संख्या 03 अधिशाषी अभियन्ता पुल संशोधन–दूदू जिला जयपुर बाबत् अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना पत्र तलबी बंद करने का प्रस्तुत कर कथनि किया कि प्रकरण में रेस्पोडेन्ट संख्या 03 आवश्यक पक्षकार नहीं होने से तलबी बंद की जावे। प्रार्थना पत्र पर सुने जाने पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 03 की तलबी बंद किये जाने के आदेश दिये गये।

4. अभिभाषक अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर निवेदन किया कि उक्त उनवानी अपील अपीलार्थी द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत कर दी गई है जो मियाद से 7 दिवस की देरी से प्रस्तुत हुई है। प्रश्नगत आदेश न्याय निति एवं विधि के विपरीत है, प्रश्नगत आदेश की सूचना अपीलार्थी को नहीं दी गई जो अधीनस्थ न्यायालय का कर्तव्य था। अपीलार्थी को जानकारी होते अपीलार्थी द्वारा नकल प्राप्त कर यथाशीघ्र यह अपील प्रस्तुत करवाई गई इसमें अपीलार्थी की कोई दुर्भावना नहीं है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई सद्भाविक 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 अधीनस्थ न्यायालय का आदेश पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज साक्ष्य व एक नॉन स्पिकिंग आदेश है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार द्वारा की गई अभिशंषा के आधार पर प्रश्नगत आदेश पारित किया गया तहसीलदार द्वारा अपने कर्तव्यों का विधिवत पालन किया या नही इस संदर्भ में कोई जांच नहीं की गई यदि तहसीलदार की अभिशंषा से ही सम्पूर्ण प्रकरण निर्णित करना होता तो विधायका द्वारा आदेश करने की शक्तियां भी तहसीलदार को दे दी गई होती परंतु ऐसा नहीं है। प्राधिकृत अधिकारी को अपने न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग कर निर्णय करना था, ऐसा करने में अधीनस्थ न्यायालय विफल रहे हैं। तहसीलदार द्वारा अपनी रिपोर्ट पटवारी रिपोर्ट के आधार पर बनाई गई है न तो स्वयं मौके पर गए न ही मौका देखा एवं केवल पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर रिपोर्ट तैयार की जबकि मौके पर रास्ता चालू है परंतु फिर भी तहसीलदार द्वारा गलत रिपोर्ट प्रेषित की गई एवं इसी के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया इसलिए प्रश्नगत आदेश निरस्त किए जाने योग्य है। तहसीलदार द्वारा तैयार कि गई रिपोर्ट प्रिमैच्योर है जो अपने आप में ही विधि संगत नहीं है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावें व प्रकरण संख्या 14/2022 में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी, के निर्णय दिनांक 16.08.2022 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 सद्भाविक एवं संतोषप्रद प्रतीत नहीं होते हैं। अपील भारी मियाद बाहर पेश की गई है इसलिए अपीलांट का धारा 5 का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

7. तत्पश्चात् राजकीय अभिभाषक ने बहस में आगे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी/अपीलांट ने दिनांक 20.06.2022 को स्वयं की खातेदारी भूमि वाके ग्राम जैकमपुरा तहसील, दूदू के खसरा नम्बर 720/193 रकबा 0.4580 है० में से 4.58 वर्गमीटर भूमि का आवासीय रूपान्तरित करवाने हेतु आवेदन पत्र पेश किया गया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार, दूदू से विवादित आराजी बाबत् रिपोर्ट लेने हेतु आदेश पारित किये गये। दिनांक 05.08.2022 को तहसीलदार, दूदू ने मौका जॉच रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है, जिसमें उनको फुल का निर्माण करना था किन्तु मौका रिपोर्ट तलब किये जाने तक फुल का निर्माण नहीं किया गया तथा ना ही आवेदक द्वारा आवेदित भूमि तक पहुॅचने हेतु जो 15 फीट का रास्ता लिया गया है उस पर रास्ते का निर्माण किया गया किन्तु आवेदित भूमि तक पहुॅच मार्ग नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि को रूपान्तरण किये जाने की अभिशंषा नहीं की गई है तथा आवेदन पत्र को दिनांक 17.08.2022 को विधि सम्मत खारिज करने के आदेश दिये है, जो विधि सम्मत है। मान्नीय न्यायालय से अनुरोध है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रोपर मौका रिपोर्ट तलब किया जाकर, मौका रिपोर्ट का अवलोकन किये जाने के बाद विधि सम्मत आदेश पारित किये हैं। मान्नीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट खारिज किये जाने के आदेश दिये जावे।

8. अभिभाषक अपीलांट एवं राजकीय अभिभाषक के द्वारा की गई बहस पर मनन किया गया एवं अपील व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। सर्वप्रथम हम प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का निस्तारण किया जाना उचित समझते है।

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 हम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का निस्तारण करना उचित समझते है। प्रार्थी द्वारा धारा 5 में किए गए कथन सदभाविक प्रतीत होते हैं, ऐसी स्थिति में अपीलांट द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम में किए गए कथन सदभाविक होने से ऐसी स्थिति में उपरोक्त कारणों से अपीलांट का धारा 5 का प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम को स्वीकार कर अपील को अंदर मियाद शुमार किया जाना व उक्त प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित किया जाना उचित समझते हैं। अतः प्रार्थी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाता है तथा अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है। अतः प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाता है कि तथा अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

10. गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया। बाद अवलोकन प्रश्नगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, दूदू/सपंरिर्वतन अधिकारी, दूदू के द्वारा प्रकरण यह कहते हुए खारिज किया गया कि मौके पर मार्ग उपलब्ध नहीं है, वहीं अभिभाषक अपीलांट द्वारा मौके पर रिकार्डेड रास्ता दर्ज होना बताया है। तहसीलदार की मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण को खारिज किया गया है जबकि मौका रिपोर्ट स्वयं उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन अधिकारी द्वारा निरीक्षण

कर तैयार की जानी चाहिए थी, कोई भी रिकार्डेड खातेदार काश्तकार यदि भूमि का भू–रूपान्तरण करवाता है तो उसके बदले वह सरकार को नियमानुसार भू–रूपान्तरण शुल्क अदा करता है। राजस्व कर्मचारियों/अधिकारो का यह दायित्व है कि यदि नियमों के प्रतिकूल भू–रूपान्तरण न हो तो ऐसे औद्योगिक/आवासीय/वाणिज्यिक संपरिवर्तनो को अनुज्ञात किया जावें, जिससे आवेदक का उद्‌देश्य पूरा हो तथा राजकीय कोष में भी वृद्धि हो। प्राकृतिक न्याय का सिद्धान्त है कि किसी भी आवेदक का आवेदन खारिज किये जाने से पूर्व उसे समुचित सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिए तथा उनसे आक्षेपित आमंत्रित कर उनका विधि सम्मत निस्तारण किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी/अपीलांट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी,दूदू के द्वारा प्रकरण 14/2022 में पारित आदेश दिनांक 16.08.2022 को निरस्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रार्थी/अपीलांट को जवाब व सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए, प्रकरण का पुनःविधि सम्मत आदेश पारित करें।

11. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी/संपरिवर्तन प्राधिकारी,दूदू के द्वारा प्रकरण 14/2022 में पारित आदेश दिनांक 16.08.2022 को निरस्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय का इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रार्थी/अपीलांट को जवाब व सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए, प्रार्थी/अपीलांट के द्वारा अपनी कृषि भूमि खसरा नम्बर 720/193 रकबा 0.4580 हे. को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाने हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र पर पुनःविधि सम्मत आदेश पारित करें। प्रार्थी/अपीलांट को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 10.03.2023 को उपस्थित होने पाबंद किया जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

12. निर्णय आज दिनांक 15.02.2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर