न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 17/311

श्रीमती तिलका जैन पत्नी श्री सुरेन्द्र कुमार जैन निवासी रतन बुर्ज बून्दी तहसील व जिला बून्दी ।

---अपीलान्ट

बनाम

दी स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदार, लाडपुरा जिला कोटा ।

---रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री रामबाबू मालव, राजकीय अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय दिनांकः 05.10.2018

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा जिला कोटा द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.04.2017 के विरूद्ध पेश की गई हैं ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं प्रभारी अधिकारी (राजस्व अनुभाग) ने दिनांक 25.05.92 को प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया है कि उपखण्ड अधिकारी (भूमि रूपान्तरण) कोटा द्वारा प्रकरण संख्या 2064 द्वारा ग्राम डडवाडा की आराजी खसरा नम्बर 184 की 11730 वर्ग फुट भूमि का रूपान्तरण नियम 1981 के अन्तर्गत अनियमित रूप से पट्टा जारी किया है जो निरस्त फरमाया जावे ।

3. अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर ने अपने आदेश दिनांक 14.06.1999 से उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी पट्टा विलेख संख्या ए–2064 निरस्त कर दिया ।

4. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 14.06.1999 से व्यथित होकर अप्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत की गई । न्यायालय हाजा ने अपने निर्णय दिनांक 14.07.2003 के द्वारा अपीलान्ट की अपील खारिज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.06.99 को बहाल रखा गया । न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.07.2003 से व्यथित होकर अपीलान्ट ने माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में द्वितीय अपील पेश की । माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर ने अपने आदेश दिनांक 01.09.2010 से अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.07.2003 एवं जिला कलक्टर कोटा द्वारा

पारित निर्णय दिनांक 14.06.1999 को निरस्त करते हुए प्रकरण जिला कलक्टर, कोटा को पुनः निर्णय पारित करने हेतु रिमाण्ड कर दिया ।

5. माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा पारित आदेश की पालना में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा ने प्रकरण पुनः दर्ज रजिस्टर करते हुए अपने निर्णय दिनांक 18.04.2017 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी पट्टा विलेख संख्या एफ–2064 बहक श्रीमती तिलका जैन पत्नी सुरेन्द्र कुमार जैन मार्फत गोपाल लाल निवीस रतन बुर्ज के पास बून्दी को निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 18.04.2017 से व्यथित होकर अप्रार्थी अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उपखण्ड अधिकारी (भूमि रूपान्तकरण) कोटा द्वारा समस्त नियमों की पलाना करते हुए अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 11.01.1998 को भूमि रूपान्तरण कर आवासीय पट्टा जारी किया गया था जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार के निरस्त करने में त्रुटि की है । जिला कलक्टर कोटा को नियम 19 राज0 भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम 1981 में दर्ज प्रावधानों के अनुसर ही कार्यवाही करने का अधिकार है । इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.04.2017 निरस्त फरमाया जावे ।

7. अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभयपक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

8. अपीलान्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराते हुए निवेदन किया कि उपखण्ड अधिकारी (रूपान्तरण) के आदेश द्वारा ग्राम डडवाडा की आराजी खसरा नम्बर 184 की 11730 वर्ग फुट भूमि का रूपान्तरण नियम 1981 के तहत पट्टा जारी किया गया था जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने गलत रूप से निरस्त किया है । समस्त नियमों की पालना करते हुए उपखण्ड अधिकारी (रूपान्तरण) ने पट्टा जारी किया था । जिला कलक्टर को नियम 19 राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम 1981 के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही करने का अधिकार है । इन नियमों में दर्ज कोई भी तथ्य विद्यमान नहीं था पट्टे को निरस्त करने में त्रुटि की है । अपीलान्ट ने इस आराजी का हस्तान्तरण नहीं किया। है। यदि राज्य सरकार इस पट्टे से पीडित पक्ष था तो उसके द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करनी चाहिए थी । जिला कलक्टर को नियमों के विपरीत जाकर पट्टे को निरस्त करने का विधिक अधिकार नहीं है । राज्य सरकार के आदेश दिनांक 16.02.1983 के निर्देशों के आधार पर ही सक्षम अधिकारी द्वारा पट्टा जारी किया गया था जिसे निरस्त करने में अधीनस्थ न्यायालय में त्रुटि की है । अपीलान्ट ने भूमि रूपान्तरण अधिकारी द्वारा जो भी राशि निर्धारित की थी वह पूरी जमा करवाकर ही पट्टा प्राप्त किया था । अधीनस्थ न्यायालय यदि यह मानते थे कि राशि कम थी तो अपीलान्ट अतिरिक्त राशि जमा कराने को तैयार थी । कजौडी लाल जी के विरूद्ध अरबन सीलिंग का निर्णय दिनांक 24.12. 1991 को हो चुका है जिसमें उनके पास सीलिंग सीमा से अधिक भूमि नहीं होना माना है ।

वैसे भी अलसर एक्ट दिनांक 22.03.1999 को समाप्त हो चुका है । उक्त आराजी अपीलान्ट को बंटवारे में प्राप्त नहीं हुई है । दान में प्राप्त हुई है । भूमि रूपान्तरण के नियमों में इकरारनामा अथवा अन् रजिस्टर्ड हस्तान्तरण विलेख के आधार पर ही पट्टे दिये जाने का प्रावधान है । सम्पूर्ण कोटा नगर निगम क्षेत्र तथा सम्पूर्ण राजस्थान में अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर ही पट्टी जारी किये गये हैं । अपीलान्ट के विरूद्ध भूमि एवं भवन कर विभाग में सम्पूर्ण राजस्थान में कोई कार्यवाही जैरकार नहीं है । अपीलान्ट का कभी भी कोटा में मकान भी नहीं रहा है । भूमि एवं भवन कर कानून निरस्त हो चुका है । अपीलान्ट का यह भी कथन है कि न्यायालय उचित समझे तो अपीलान्ट दस्तावेजात की स्टाम्प शुल्क एंव पंजीयन शुल्क भी जमा कराने को तैयार है । दिनांक 16.02.1983 को उपनिवेशन मंत्री महोदय द्वारा यह निर्देश दिये गये थे कि क्रेता यदि वे राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में) कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन, नियमन नियम 1981 के अन्तर्गत राशि जमा करा दे तो उसका भूमि पर कब्जा नियमित कर दिया जावे । अपीलान्ट ने वादग्रस्त आराजी का ट्रान्सफर नहीं किया है इस कारण जिला कलक्टर के द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह विधि – विरूद्ध है । राजस्व मंत्री महोदय के आदेश की पालना में पट्टा जारी किया गया है । अपीलान्ट ने अपने पक्ष के समर्थन में 1998 डीएनजे (राज0) पेज 63, 1987 आरआरडी पेज 459 उद्धरण की ।

9. रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में निवेदन किया कि जिला कलक्टर कोटा का आदेश दिनांक 18.07.1986 पत्रावली पर संलग्न है जिसके अनुसार अपीलान्ट ने उनके कार्यालय में दिनांक 30.09.1983 को प्रार्थना पत्र पेश किया था जिसके अनुसार अपीलान्ट ने एक सादा कागज पर बंटवारे के अभिलेख के आधार पर वादग्रस्त आराजी को प्राप्त किया था । इस आधार पर इस भूखण्ड पर उनका स्वत्व नहीं माना गया था । अपीलान्ट को आदेश के अनुसार बाजार मूल्य की राशि जमा कराने हेतु कहा गया था परन्तु उन्होंने बाजार मूल राशि जमा करवाने में असमर्थतता जाहिर की । उक्त आदेश में यह भी अंकित है कि सीमाज्ञान कराने के लिए कहा जिसके लिए वह तैयार नहीं हुए । उनका कब्जा स्पष्ट नहीं है इस कारण पट्टा दिया जाना संभव नहीं था । आवेदिका का टाइटल स्पष्ट नहीं होने तथा बाजार मूल्य से राशि जमा कराने का तैयार नहीं होने और भूखण्ड का स्पष्ट सीमांकन नहीं होने के कारण राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में) कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन, नियमन नियम 1981 के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है । इस प्रकरण में माननीय उपनिवेशन मंत्री महोदय की अनुपालना में जिला कलक्टर द्वारा अपीलान्ट को रशि जमा करवाकर पट्टी जारी करने का अवसर दिया था जिसके लिए अपीलान्ट तैयार नहीं हुई और जिला कलक्टर ने अपने आदेश दिनांक 18.07.1986 के द्वारा उनका प्रार्थना पत्र रूपान्तरण नियम 1981 के तहत खारिज किया था । इसके उपरान्त उपखण्ड अधिकारी ने गलत रूप से इसी वादग्रस्त आराजी का पट्टा 11 जनवरी, 1988 को अपीलान्ट के पक्ष में जारी किया है । जब जिला कलक्टर के द्वारा प्रार्थना पत्र खारिज किया गया था तो उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश विधि– विरूद्ध है । इस आवंटन आदेश को निरस्त करने से पूर्व जिला कलक्टर के द्वारा विधि सम्मत रूप से अपीलान्ट को नोटिस जारी किये गये थे और जिला कलक्टर के द्वारा अपनी एक रिपोर्ट अप्रेल, 1992 में राज्य सरकार को भेजी गई जिसमें गलत रूप से पट्टा जारी करने कर राज्य सरकार को नुकसान पहुंचाने के तथ्य प्रस्तुत किय गये थे । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि सम्मत है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.04.2017 बहाल रखा जावे ।

10. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में जिला कलक्टर, कोटा का दिनांक 18.07.1986 का संलग्न है जिसके अनुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र बाबत् भूमि रूपान्तरण नियम 1981 के अनुसार खारिज किया गया है । इसके अलावा अपीलान्ट के द्वारा उपखण्ड अधिकारी भूमि (रूपान्तरण) के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र, बंटवारा विलेख की फोटो प्रति, विक्रय पत्र, सहमति पत्र की फोटो प्रतियॉ, तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 20.11.1984, जॉच दल की रिपोर्ट दिनांक 26.01.1983, जारी किया गया पट्टा असल जिसको जिला कलक्टर कोटा के आदेश दिनांक 18.07.1986 से निरस्त किया गया है रूपान्तरण आदेश दिनांक 11.01.1988, विरिष्ठ नगर नियोजक का पत्र दिनांक 08.02.1988 जिसमें वादग्रस्त आराजी के भूमि रूपान्तरण में वरिष्ठ नगर नियोजन द्वारा असहमति व्यक्ति की गई है । जिला कलक्टर कोटा द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.06.1999 संलग्न है । जिला कलक्टर कोटा के निर्णय की अपील होने से न्यायालय हाजा द्वारा अपने निर्णय दिनांक 14.02.2003 के द्वारा अपीलान्ट की अपील खारिज की गई थी जिसकी द्वितीय अपील माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में पेश की गई जिसमें माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल ने अपने निर्णय दिनांक 01.09.2010 से अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.07.2003 एवं जिला कलक्टर कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.06.1999 को निरस्त करते हुए प्रकरण जिला कलक्टर, कोटा को पुनः निर्णय पारित करने हेतु रिमाण्ड कर दिया । इसके उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय ने यह अपीलाधीन निर्णय पारित किया है । पत्रावली पर जिला कलक्टर द्वारा उप शासन सचिव को प्रेषित पत्र अप्रेल, 1992 की फोटो प्रति संलग्न है इसके अलावा जिला कलक्टर, कोटा के द्वारा अपीलान्ट को जारी नोटिस जून, 1992 भी संलग्न है । जिला कलक्टर के आदेश दिनांक 25 अप्रेल 79 अतिरिक्त निदेश एवं सक्षम प्राधिकारी नगरीय भूमि सीमा विभाग के निर्णय दिनांक 24.12.91 की प्रति, ओदशिका दिनांक 16.02.1983 की फोटो प्रति भी पत्रावली में संलग्न है ।

11. पत्रावली में जिला कलक्टर, कोटा द्वारा दिनांक 18.06.1986 का आदेश संलग्न है जिसके अनुसार माननीय उपनिवेशन मंत्री महोदय के आदेश दिनांक 16.02.1983 की अनुपालना में अपीलान्ट को राशि जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया था परन्तु अपीलान्ट ने राशि जमा नहीं करवाई थी । इस कारण उनका प्रार्थना पत्र अन्तर्गत राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में) कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन, नियमन नियम 1981 जिला कलक्टर कोटा द्वारा दिनांक 18.06.1986 को खारिज किया गया था । यदि प्रार्थी अपीलान्ट को इस आदेश से अप्रसन्नता थी तो उन्हें नियमानुसार न्यायालय में इस निर्णय के खिलाफ अपील पेश करनी चाहिए थी परन्तु उनके द्वारा गलत रूप से उपखण्ड अधिकारी (रूपान्तरण) के समक्ष इस तथ्य को छुपाकर आवेदन किया गया था और उपखण्ड अधिकारी कोटा के द्वारा वादग्रस्त पट्टा दिनांक 11.01.1988 को जारी किया गया था । यह पट्टा विद्धान जिला कलक्टर, कोटा के निर्णय दिनांक 18.06.1986 के परिप्रेक्ष्य में Abinitio void है एवं खारिज होने योग्य है । विद्धान जिला कलक्टर कोटा ने इस पट्टे को निरस्त करने से पूर्व अपीलान्ट को विधि सम्मत रूप से नोटिस जारी किया था और सुनवाई का अवसर प्रदान किया था उसके उपरान्त अपने निर्णय दिनांक 14.06.199 से पट्टे को निरस्त किया था ।

12. माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रकरण रिमाण्ड करने के उपरान्त अपीलाधीन निर्णय पारित कर अधीनस्थ न्यायालय ने पट्टे को निरस्त किया गया है । विद्धान अभिभाषक अपीलान्ट की मुख्य आपत्ति यह है कि नियम 19 के तहत अधीनस्थ न्यायालय को पट्टा निरस्त करने का अधिकार नहीं था परन्तु हमारा यह मत है कि जिला कलक्टर, कोटा के

निर्णय दिनांक 18.06.1986 के अनुसार अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत रूपान्तरण नियम 1981 के खारिज किया गया था । अपीलान्ट को इस आदेश के खिलाफ सक्षम न्यायालय में अपील करनी चाहिए थी । जिला कलक्टर, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.06.1986 के आधार पर उपखण्ड अधिकारी (रूपान्तरण) द्वारा जारी किया गया पट्टा **Abinitio void** होने से खारिज होने योग्य है । यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि उपखण्ड अधिकारी द्वारा जो पट्टा जारी किया गया है उससे नगर नियोजक द्वारा भी अपने पत्र दिनांक 08.02.1988 से असहमति व्यक्त की गयी है । पत्र के अनुसार इस तरह की न तो योजना बनी थी न ही रूपान्तरण हेतु जिला स्तरीय कमेटी की बैठक में निर्णय लिया गया था । जिला कलक्टर कोटा के आदेश दिनांक 18.07.86 के अनुसार अपीलान्ट सीमाज्ञान हेतु तैयार नहीं हुई । उनका कब्जा स्पष्ट नही था । टाईटल स्पष्ट नहीं था । प्रार्थना पत्र नियम 1981 के प्रावधानों के विपरीत था ।

13. तद्नुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है । हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं ।

14. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.04.2017 बहाल रखा जाता है ।

15. निर्णय आज दिनांक 05.10.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

5/10/18

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा