न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़

पीठासीन अधिकारी :– इन्द्र सिंह राव, आई.ए.एस.

अपील सं. 31/2017/एलआर

कानालाल पिता करमा भील
निवासी कुण्डियाकला तहसील बनेडा जिला भीलवाडा हाल मुकाम सुवावा पोस्ट पालका तहसील व जिला चित्तौड़गढ़

–अपीलान्ट

बनाम

राज्य जरिये तहसीलदार,चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़

–रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू–राजस्व अधिनियम, 1956
विरूद्ध निर्णय न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़
दिनांक 13.09.2017 प्रकरण सं. ग्रामीण भू. रू./2017/98

उपस्थित – 1. श्री बगदीराम धाकड़ – अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्रीमती वन्दना चौखडा – राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक– 15.12.2017

1. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त मे इस प्रकार है कि मौजा मेघपुरा पटवार हल्का पालका तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ मे अवस्थित है जिसके खसरा नम्बर 167 से 171 किता 5 रकबा 2.36 है0 है जिस पर अपीलान्ट वर्षो से काबिज हाकर काश्त कर रहा है। प्रार्थी/अपीलान्ट ने अपनी उपरोक्त आराजीयात का भू–रूपान्तरण करवाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चित्तौडगढ के समक्ष दिनांक 30/08/2016 को पत्रावली पेश की तथ समस्त प्रक्रिया का अनुपालना करते हुए पत्रावली कम्पलीट करवाई लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने सभी तथ्यो को नजर अदांज करते हुए दिनांक 13/09/2017 को प्रकरण मे आदेश पारित किया है उससे व्यथित होकर प्रार्थी/अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है।

2. यह कि अपीलान्ट द्वारा दिनांक 30/08/2016 को पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय के सक्षम पेश की जिस पर आदेश क्रमांक 929/2016 दिनांक 31/08/2016 को अधीनस्थ न्यायालय ने ग्रामीण क्षैत्र मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करने के क्रम मे जांच रिपोर्ट प्रस्तुत करने बाबत् तहसीलदार चित्तौड़गढ़ को आदेशित किया, तथा मूल

ही पत्रावली तहसीलदार को आदेश क्रमांक 1272 दिनांक 01/09/2016 को पटवारी हल्का पालका को जांच रिपोर्ट हेतु प्रेषित की गई जिस पर दिनांक 21/10/2016 को पटवारी हल्का पालका द्वारा प्रार्थी अपीलान्ट एवं ग्रामवासियान मौतबीरान लोगो के समक्ष प्रार्थी की उपरोक्त सम्पूर्ण आराजीयात का मौका देखा गया। ग्राम मेघपुरा की आराजी नम्बर 167 से 171 किता 05 रकबा 2.36 है0 का मौका उपस्थित मौतबीरानव खातेदार काना भील के समक्ष अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण के क्रम मे देखा गया। मौका पर उक्त भूमि रकबा 2.36 है0 कृषि प्रयोग मे आ रही है, पुरा रकबे पर खरीब की फसल खडी है। उक्त भूमि खातेदार काना भील द्वारा स्वंय व सिजारा पर काश्त की जा रही है। केचमेंट एरिया नही है, भूमि मे कोई भूमिगत लाईन या विघुत लाईन नही निकली हुई है। आराजी नम्बर 168 व 171 से उत्तर की तरफ ग्राम सुवावा की आराजी नम्बर 566 आम रास्ता से लगता हुआ है। आराजी नम्बर 167 रकबा 0.05 चाह होकर रूपान्तरण योग्य नही है। तहसीलदार के आदेश क्रमांक 1272 दिनांक 01/09/2016 की अनुपालना मे ही दिनांक 24/10/2016 को भू–अभिलेख निरीक्षक महोदय बस्सी द्वारा खातेदार एवं मौतबीरान की मौजुदगी मे मौका निरीक्षण करके सम्पूर्ण जांच पडताल करके चैक लिस्ट कम्पलीट की गई। दिनांक 03/11/2016 को चालान जमा कराने के बाद दिनांक 04/11/2016 को टीआरए द्वारा पत्रावली पर नियमानुसार रिपोर्ट की गई तथा दिनांक 09/11/2016 को तहसीलदार चित्तौड़गढ़ द्वारा स्वंय मौका निरीक्षण किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा की गई जांच एवं रिपोर्ट वास्तविक जांच पडताल करके सेपरेट रिपोर्ट तैयार करवाई गई तथ मूल ही पत्रावली मय आदेश क्रमांक 1693/2016 दिनांक 10/11/2016 को तहसील कार्यालय से अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित की गई।

3. यह कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पत्रावली कम्पलीट होने के बावजूद भी आदेश नही किया गया तथा समय बाद बेक डेट मे झूंठी रिपोर्ट मंगवाई गई जो कि विधि के विरूद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 13/09/2017 काबिल निरस्तनीय है। पटवार हल्का पालका की रिपोर्ट दिनांक 31/01/2017 मे भी यह स्थिति चित्रित की हुई पत्रावली मे मौजुद होते हुए भी आधे अधुरे अभिकथनो पर ही आवेदन निरस्त करने मे वैधानिक भूल की है। दिनांक 04/08/2017 के आधार पर जो कथित जांच रिपोर्ट का सहारा लेकर अपने निर्णय का आधार बनाया गया है वह पूर्णतया बनावटी है न तो पार्टी को तलब किया गया और न ही जांच की गई केवल पटवारी हल्का से झूंठी रिपोर्ट तैयार कर

तहसीलदार के निर्देशो की पूर्ति मात्र करके पत्रावली मे गलत तथ्यो का समावेश किया गया है, इसलिये भी प्रार्थना पत्र खारीज नही किया जा सकता है। अपीलान्ट के आवेदन पत्र के पश्चात् जांच पडताल पर रूपान्तरण योग्य पत्रावली होने पर ही एसडीओ चित्तौडगढ के आदेश से 1,11,000/– रू. रूपान्तरण शुल्क तहसील कार्यालय मे जमा कराया जा सकता है। ट्रायल कोर्ट ने अपने निर्णय मे रूपान्तरण शुल्क राशि के बारे मे भी कोई आदेश पारित नही किया है। दिनांक 21/10/2016 एवं 31/01/2017 को जिस पटवारी एवं भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा मौके की वास्तविक जांच करके रिपोर्ट की गई एवं पर्चा मौका मूर्तिब किया गया। प्रार्थी /अपीलान्ट का परिवार विगत कई वर्षो से ग्राम सुवावा (मेघपुरा) एवं कुण्डियाकंला दोनो स्थानो पर निवास करता था। प्रार्थी ने उपरोक्त मौजा मेघपुरा पटवार हल्का पालका के पडोसी गांव सियालिया पटवार हल्का पालका के खातेदार से जमीन क्रय की थी। उपरोक्त सम्पूर्ण आराजीयात का प्रार्थी/अपीलान्ट एक मात्र स्वामी एवं मालिक है तथा उपरोक्त भूमि से सम्बन्धित किसी प्रकार का कोई वाद विवाद नही है। उक्त सम्पूर्ण भूमि को किसी भी प्रकार से भू–रूपान्तरण, रहन, बह, बक्षीस, एवं मुन्तकील करने का प्रार्थी अपीलान्ट को विधिक अधिकार है तथा प्रार्थी/अपीलान्ट ने सभी विधिक प्रक्रियाओ का अनुपालन करते हुए अपनी आराजीयात का भू–रूपान्तरण करने बाबत् अधीनस्थ न्यायालय मे प्रार्थना पत्र पेश किया। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त करते हुए मौजा मेघपुरा पटवार हल्का पालका तहसील चित्तौडगढ़ की आराजी नम्बर 167, 168, 169, 170, 171 किता 05 कुल रकबा 2.36 है0 मे से 2.22 है0 भूमि का औद्यौगिक रूपान्तरण करने का आदेश प्रदान करावे।

4. दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने बयान किया कि विवादित सम्पूर्ण आराजीयात का प्रार्थी /अपीलान्ट एक मात्र स्वामी एवं मालिक है। उक्त भूमि को लेकर कोई भी विवाद नही है तथा सम्पूर्ण भूमि को किसी प्रकार का भू–रूपान्तरण, रहन, बह, बक्षीस, एवं मुन्तकील करने का प्रार्थी अपीलान्ट को विधिक अधिकार है। अपीलान्ट ने सभी विधिक प्रक्रियाओ का अनुपालन करते हुए अपनी भूमि का भूमि रूपान्तरण करने बाबत् प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना रिकार्ड का अवलोकन किये निर्णय पारित किया जो विधि विपरीत होने के कारण खारीज होने योग्य है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय खारीज करते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार की जावे तथा प्रश्नगत 2.36 है0 भूमि मे से 2.22 है0 भूमि का औद्यौगिक रूपान्तरण करने का आदेश प्रदान किया जावे। उन्होने यह भी

उल्लेख किया कि एआईआर 1970 केरल पृष्ठ 310 मे प्रतिपादित सिद्वान्त के अनुसार साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 114 मे यह उल्लेखित है कि "**Evidence Act (1872) Section 114- presumption that possession goes with title Applies to all kinds of Land.**"

5. दौराने बहस राजकीय अभिभाषक ने बयान किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 13/09/2017 को भू–रूपान्तरण के सम्बन्ध मे पारित आदेश विधिसम्मत है जिसके कारण अपील अपीलान्ट खारीज होने योग्य है।

6. बहस उभयपक्ष सुनी गई एवं मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया जिसके आधार पर यह स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ द्वारा ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियमो मे भू– रूपान्तरण करते समय मात्र कब्जा नही होने की रिपोर्ट को आधार मानकर प्रार्थना पत्र खारीज कर दिया गया है जो विधिसम्मत नही है। उपरोक्त पैरा 4 मे उल्लेखित नजीर से स्पष्ट है कि जिस व्यक्ति का भूमि पर टाईटल है उसका कब्जा स्वंय सिद्ध है। ऐसी सूरत मे उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत नही होने के कारण खारीज होने योग्य है। फलतः उपखण्ड अधिकारी, चित्तौडगढ द्वारा प्रकरण सं. ग्रामीण भू रू./2017/98 मे पारित निर्णय दिनांक 13/09/2017 खारीज किया जाता है एवं यह भी निर्देशित/आदेशित किया जाता है कि प्रार्थी का कब्जा मानते हुए मौजा मेघपुरा पटवार हल्का पालका तहसील चित्तौडगढ की आराजी नम्बर 167, 168, 169, 170, 171 किता 05 कुल रकबा 2.36 है0 मे से 2.22 है0 भूमि का औद्यौगिक भू–रूपान्तरण आदेश एक माह की अवधि मे नियमानुसार देय राशि जमा कराकर पारित करे। निर्णय सरे इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसला शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(इन्द्र सिंह राव)
आई.ए.एस.
राजस्व अपील प्राधिकारी
चित्तौड़गढ