न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी नखतदान बारहठ आर ए एस

राजस्व अपील/75/रा.भू.अधि./05/2013/बाड़मेर

अपीलांट		रेस्पोडेंटगण
1. सुआदेवी पत्नी प्रहलादराम जाति सांसी निवासी बायतू जिला बाड़मेर।	बनाम	1.राज्य सरकार जरिये श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, बायतु। 2.श्रीमती पेम्पोंदेवी पत्नी नरसिंगाराम जाति मेघवाल निवासी गांव बायतु पनजी तहसील बायतु। 3.श्रीमान तहसीलदार बायतु।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्व उपखण्ड अधिकारी बायतु के आदेश क्रमांक राजस्व/2013/41 दिनांक 25.04.2013 के विरूद्व पेश।

उपस्थिति

1. वकील श्री सुनील के मेराजा अपीलान्ट की ओर से।
2. वकील श्री हाजी खां राजकीय अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 03 की ओर से।

निर्णय

दिनांकः– 02.04.2019

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बायतू द्वारा उतरदाता संख्या 02 पेम्पोंदेवी के आवेदन पर दिनांक 25.04.213 को आदेश क्रमांक राजस्व/2013/41 के द्वारा मौजा माधासर तहसील बायतु के खसरा संख्या 413/110 रकबा 01.06 बीघा अर्थात 2104.37 वर्गमीटर भूमि को कृषि भूमि से अकृषि भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का जो आदेश पारित किया है जो नियम एवं विधि सहित मौका स्थिति पर काबिज खातेदारों के हितों के प्रतिकूल किया गया है, अपीलांट ने दिनांक 22.08.2012 को जरिये पंजीबद्ध बेचान के खसरा संख्या 347/110 कुल रकबा 03.12 बीघा में से 01 बीघा भूमि खरीद की थी एवं वक्त खरीद ही बेचानकर्ता लिछमणाराम ने अपीलांट को खसरा संख्या 346/110 के संलग्न पूर्व दक्षिण दिशा में लम्बा खेत दिया था जिसका रजिस्ट्री के संलग्न नक्शा भी अलग से पेश कर उप पंजीयक से तस्दीक करवाया था एवं प्रार्थीनी का कब्जा उक्त खरीदसुदा व तस्दीक नक्शा के अनुसार ही मौके पर था। अधीनस्थ न्यायालय में पेश संपरिवर्तन आवेदन में तहसीलदार बायतु द्वारा भी मौके पर जाये बिना ही गलत मौका रिपोर्ट पेश कर अपीलांट के कब्जे को अनदेखा करते हुए उतरदाता संख्या 02 का कब्जा बताया जबकि मौके पर अपीलांट

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

का कब्जा कायम है एवं अपीलांट का एक छपरा बनाया हुआ है तथा छपरे के पास ईटें व चीणे डालकर रखी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन नियम 2007 के नियमों की अनदेखी की है एवं विवादित आराजी जो कि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु नियत भूमि के क्षेत्रफल से ज्यादा है जो गलत रूप से सपंरिवर्तन कर दिया है। जो काबिल निरस्त योग्य है।

पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। दोनों विद्वान अधिवक्ताओं की पत्रावली पर बहस सुनी गई।

वकील अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांट ने दिनांक 22.08.2012 को जरिये पंजीबद्ध बेचान के खसरा संख्या 347/110 कुल रकबा 03.12 बीघा में से 01 बीघा भूमि खरीद की थी एवं वक्त खरीद ही बेचानकर्ता पिदमणाराम ने अपीलांट को खसरा संख्या 346/110 के संलग्न पूर्व दक्षिण दिशा में लम्बा खेत दिया था जिसका रजिस्ट्री के संलग्न नक्शा भी अलग से पेश कर उप पंजीयक से तस्दीक करवाया था एवं प्रार्थीनी का कब्जा उक्त खरीदशुदा व तस्दीक नक्शा के अनुसार ही मौके पर था। अधीनस्थ न्यायालय में पेश संपरिवर्तन आवेदन में तहसीलदार बायतु द्वारा भी मौके पर गए बिना ही गलत मौका रिपोर्ट पेश कर अपीलांट के कब्जे को अनदेखा करते हुए उतरदाता संख्या 02 का कब्जा बताया जबकि मौके पर अपीलांट का कब्जा कायम है एवं अपीलांट का एक छपरा बनाया हुआ है तथा छपरे के पास ईटें व चीणे डालकर रखी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन नियम 2007 के नियमों की अनदेखी की है एवं विवादित आराजी जो कि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु नियत भूमि के क्षेत्रफल से ज्यादा है जो गलत रूप से सपंरिवर्तन कर दिया है।

राजकीय अभिभाषक ने रेस्पोडेंट संख्या 03 की ओर से बहस करते हुए बताया कि दिनांक 18.04.2013 की मौका रिपोर्ट के अनुसार आज तक विवादग्रस्त आराजी मौके पर खाली है इस पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अपीलांट वादग्रस्त आराजी का रिकॉर्डेड क्रेता है। संपरिवर्तन आदेश पारित करते वक्त अपीलांट को अपनी आराजी में आने–जाने हेतु रास्ते का कोई प्रावधान नहीं किया गया है जो उसके अधिकारों का स्पष्ट हनन है। विवादित आराजी में विक्रय से प्रतिस्थापित तीनों सहखातेदारों के मध्य नियमानुसार जोत का विभाजन नहीं हुआ है इसलिए बिना विधिक विभाजन के अपीलाधीन आदेश विधि के अनुकूल नहीं है।

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

पत्रावली का अवलोकन किया। विद्वान उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। प्रकरण में दिनांक 28.03.2019 को पटवारी हल्का के साथ मौका निरीक्षण किया गया। राजस्व रिकॉर्ड के संदर्भ में मौका स्थिति इस प्रकार है:– अपीलाधीन निर्णय के अंतर्गत आने वाली विवादित भूमि का रकबा नेशनल हाइवे नं. 25 बाड़मेर से जाते वक्त सड़क के दाहिनी तरफ राजमार्ग और खसरा 407/110 रकबा 03.00 बीघा के बाद आता है। इस विवादित भूमि के और राजमार्ग के ठीक बीच में खातेदार शंकराराम पुत्र पूनमाराम का खसरा संख्या 407/110 रकबा 03.00 बीघा अवस्थित है जिसमें से गैर मुमकिन वाणिज्यिक खसरा संख्या 414/110 रकबा 01.10 बीघा सपरिवर्तित है तथा शेष खसरा संख्या 407/110 रकबा 01.10 बीघा गैर मुमकिन आवासीय संपरिवर्तित होकर दर्ज है अर्थात खसरा संख्या 407/110 का संपूर्ण रकबा संपरिवर्तित है और मौके पर समतल और खाली है। इसमें रास्ता नहीं है। विवादित आराजी के खातेदार का भी संपूर्ण रकबा 01.00 बीघा संपरिवर्तित है और आवागमन हेतु कोई रास्ता नहीं छोड़ा गया है। मौके पर यह विवादित संपरिवर्तित रकबा पूर्णतया समतल एवं खाली है, इस पर कोई निर्माण आवासीय प्रयोजन हेतु नहीं किया हुआ है। मौके पर संपरिवर्तित रकबे में से एक **33KV** विद्युत लाईन भी गुजर रही है जिसका जिक्र अपीलाधीन आदेश में कहीं नही है। राजस्व रिकॉर्ड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि यह आराजी मूलतः खसरा संख्या 347/110 रकबा 03.00 बीघा में से जरिये रजिस्टर्ड बेचान होने से क्रमशः अपीलांट सुआदेवी खसरा संख्या 408/110 रकबा 01.00 बीघा पेपोदेवी पत्नी नरसिंगाराम खसरा संख्या 413/110 रकबा 01.06 बीघा तथा नरसिंगाराम पुत्र बींजाराम खसरा संख्या 347/110 रकबा 01.06 बीघा जो जरिये म्यूटेशन नं. 116 दिनांक 28.12.2012 तथा 125 दिनांक 20.03.2013 दर्ज रिकॉर्ड हुआ है। विवादित खसरे की भूमि में सर्वप्रथम क्रेता अपीलांट सुआदेवी है जिसकी भूमि नामांतरकरण की पुश्त पर की गई तरमीम के मुताबिक पीछे खसरे की अंतिम सीमा व छोर पर आती है जहां पर उसका वक्त मौका निरीक्षण तारबंदी से आबद्ध कब्जा पाया गया। उसके आगे रेस्पोडेंट संख्या 02 पेम्पोदेवी की भूमि आती है परन्तु **विभाजित खसरों में रास्ते का कोई प्रावधान नहीं रखा गया है। इसमें अपीलांट सुआदेवी को अपनी आराजी में आने जाने हेतु कोई रास्ता उपलब्ध नही है** इसी प्रकार रेस्पोडेंट संख्या 2 को भी अपनी संपरिविर्तन भूमि तक पहुंच हेतु कोई रास्ते का प्रावधान नहीं किया हुआ है। इसके अलावा अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.04.2013 की शर्त संख्या 02 **"यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की तारीख से दो वर्ष की कालवधि के भीतर सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है, तो अनुज्ञा प्रत्याहरित कर ली जाएगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया धन समपहृत**

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

हो जाएगा।" के मुताबिक मौके पर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु नहीं हुआ है। अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश में MORTH/इंडियन रोड़ कांग्रेस के निर्धारित मान्दण्डों के संबंध में निर्माण एवं इमारत की ऊंचाई के संबंध में कोई शर्त/प्रावधान का उल्लेख नहीं है। उपरोक्त सभी तथ्यों के विवेचन उपरांत अपीलांट की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बायतु द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक राजस्व/2013/41 दिनांक 25.04.2013 को खारिज किया जाता है।

2/4/19

(नखतदान बारहठ)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

यह आदेश आज दिनांक 02.04.2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

2/4/19

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner