न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी नखतदान बारहठ आर ए एस

राजस्व अपील/75/रा.भू.अधि./08/2015/बाड़मेर

अपीलांट — रेस्पोडेंटगण

1. मांगीलाल पुत्र आसूलाल जाति डोसी निवासी चौहटन तहसील चौहटन जिला बाड़मेर। — बनाम 1.जिला कलक्टर जैसलमेर 2.तहसीलदार, तहसील जैसलमेर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध जिला कलक्टर जैसलमेर के आदेश क्रमांक प.12(12)राजस्व/2013/3827 दिनांक 19.03.2013 व उसकी पालना में तहसीलदार जैसलमेर द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 236 दिनांक 05.04.2013 के विरूद्ध पेश।

उपस्थिति

233

1. वकील श्री मनीष शर्मा अपीलान्ट की ओर से।
2. वकील श्री हाजी खां राजकीय अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से ।

निर्णय

दिनांकः- 21.05.2019

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट की खरीदसुदा व कब्जासुदा आवासीय भूमि मौजा काहला तहसील जैसलमेर में खसरा संख्या 365/386/537 रकबा 32 बीघा किस्म गैर मुमकिन आवास की आई हुई है, जो भूमि अपीलांट ने जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र के दिनांक 16.12.2011 को श्रीमती शिल्या व्यास पत्नी अजय व्यास, श्रीमती पुष्पा शारदा पत्नी चन्द्र प्रकाश शारदा व श्रीमती दीपा पत्नी आशीष शारदा निवासी जैसलमेर से नकद प्रतिफल के रूप में 28,00,000/- रूपये अदा कर खरीद की गई थी, जिस संबंध में बेचानकर्ताओं द्वारा अपीलांट के पक्ष में एक शुद्धि पत्र भी दिनांक 16.03.2012 को निष्पादित किया गया है। श्रीमती शिल्पा व्यास पत्नी अजय व्यास, श्रीमती पुष्पा शारदा पत्नी चन्द्र प्रकाश शारदा व श्रीमती दीपा पत्नी आशीष शारदा निवासी जैसलमेर ने उक्त भूमि राणाराम पुत्र उगाराम जाति मेघवाल से खरीद की गई थी तथा राणाराम ने उक्त भूमि रावताराम पुत्र मलाराम मेघवाल से खरीदी थी। राणाराम पुत्र उगाराम ने उक्त भूमि खरीद के बाद समस्त 75 बीघा भूमि का कृषि भूमि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने हेतु आवेदन श्रीमान जिला कलक्टर, जैसलमेर के समक्ष पेश किया गया, जिस पर जिला कलक्टर जैसलमेर ने अपने आदेश क्रमांकराजस्व/2007/2293 दिनांक 04.04.2007 को खसरा संख्या 365/386 रकबा 75 बीघा भूमि कृषि भूमि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का आदेश पारित यह शर्त अधिरोपित की गई कि आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की अवधि के भीतर संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में विफल रहने पर

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

अनुज्ञा प्रत्याहत कर ली जावेगी तथा आवेदक द्वारा जमा कराया प्रीमियम धन समपहृत हो जायेगा। उक्त संपरिवर्तित भूमि में से रकबा 32 बीघा भूमि श्रीमती शिल्पा व्यास पत्नी अजय व्यास, श्रीमती पुष्पा शारदा पत्नी चन्द्र प्रकाश शारदा व श्रीमती दीपा पत्नी आशीष शारदा निवासी जैसलमेर को पंजीबद्ध बेचान किया गया। अपीलांट द्वारा उक्त खरीद के बाद भूमि में आवासीय कॉलोनी काटकर भूमि आगे आवासीय प्रयोजनार्थ ईकरारनामों के जरिये अन्य कई लोगों को बेचान कर कब्जा सुपुर्द कर दिया गया तथा खरीददारों ने अपनी खरीदसुदा भूमि पर मुकाम व चारदिवारी कर कब्जा स्थापित किया गया तथा कई लोगों द्वारा अपने रहवास हेतु पक्के मकान आदि बनाकर सपरिवार निवास कर रहे है। अपीलांट द्वारा खरीद की गई भूमि की कीमतों में बढोतरी होने के कारण एक सुकर्ण नामक व्यक्ति द्वारा झूठी शिकायतें उतरदाता संख्या 01 को अपीलांट की भूमि के संबंध में की गई, जिस पर उतरदात संख्या 1 ने उतरदाता संख्या 2 को जांच करने हेतु आदेश दिया। जिस पर तहसीलदार ने अपीलांट को बिना कोई सूचना दिये व बिना कोई नोटिस एकतरफा शिकायतकर्ता के दबाव में हुऐ मौके की जांच किये बिना ही जांच कर उतरदाता संख्या 01 को प्रेषित कर दी गई। उतरदाता संख्या 1 ने भी अपीलांट को बिना सुनवाई का अवसर दिये दिनांक 19.03.2013 को आदेश पारित कर अपीलांट की भूमि की खरीदसुदा भूमि खसरा संख्या 365/386/537 रकबा 32 बीघा भूमि को राज्य सरकार के खाते में दर्ज करने का आदेश तहसीलदार जैसलमेर को जारी किया गया, जिस पर अपीलांट ने उतरदाता संख्या 1 को प्रार्थना-पत्र पेश कर अपने आदेश पर पर पुर्नविचार करने का निवेदन किया, परन्तु कोई कार्यवाहीं नहीं की गई। तहसीलदार जैसलमेर ने उतरदाता संख्या 01 के आदेश दिनांक 19.03.2013 की पालना में बाले-बाले विधि विरूद्ध तरीके से दिनांक 09.04.2013 को अपीलांट के स्वामित्व की भूमि के संबंध में नामान्तरकरण संख्या 236 दिनांक 09.04.2013 को स्वीकृत कर भूमि राजकीय भूमि के रूप में राजस्व रेकर्ड अंकर कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विरुद्ध आदेश पारित किया 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 लिखित एवं मौखिक बहस में बताया कि अपीलाधीन आदेश में यह हवाला देते हुए अपीलांअ की वादग्रस्त आराजी राज्य सरकार के खाते में दर्ज की है कि उक्त भूमि का उपयोग नहीं किए जाने के कारण राज्य सरकार में निहित हो जाती है। जो सरासर गलत एवं विधि विरुद्ध है, मौके

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

पर भूखण्डों का बेचान जरिये इकरारनामा किया जा चुका है जिस पर खरीददारों के द्वारा अपने भूखण्डों पर चारदीवारी का निर्माण कर एवं मुटाम लगाकर कब्जा कर लिया गया है, मौके पर रहवासी मकानों का निर्माण भी किया जा चुका है तथा मौके पर किसी प्रकार से भूमि खाली नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया, न ही अपीलांट को सूचित करने हेतु नोटिस प्रदान किया गया एवं न ही विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए न ही किसी समानचार पत्र में उपरोक्त भूमि को राजकीय भूमि घोषित करने हेतु सूचना प्रकाशित करवाई गई। संपरिवर्तन आदेश को खारिज करने व संपरिवर्तित भूमि को राज्य सरकार के नाम दर्ज करने के सम्बध में किसी भी प्रकार का कोई भी राजकीय आदेश जिला कलक्टर, जैसलमेर को प्रदान नहीं किया गया, जिस पर जिला कलक्टर जैसलमेर द्वारा दिनांक 19.03.2013 को अपने अधिकारों से बाहर जाकर अपीलांट की आवासीय भूमि राजकीय भूमि के नाम दर्ज की गई जो विधि विरूद्ध है। अपीलांट जो कि संपरिवर्तित भूमि को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र खरीदकर भू स्वीमी बना है उसकी पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने एवं खारिज करने का अधिकार केवल सिविल न्यायाधीनश को ही है। अतः अपीलाधीन आदेश प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त के खिलाफ है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त फरमाया जावे।

राजकीय अभिभाषक ने रेस्पोडेंट की ओर से बहस करते हुए बताया कि अपीलाधीन आदेश राज्य सरकार द्वारा प्रदान किये गये मार्गदर्शन के अनुसार जिला कलक्टर जैसलमेर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश निरस्त किये जाने एवं राजस्थान भू-राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 14 के अंतिम परन्तुक के तहत संपरिवर्तित भूमि प्रारंभ में अनुसूचित जाति वर्ग के सदस्य की होने एवं इसका हस्तांतरण सामान्य वर्ग के सदस्य को करने के कारण तथा उक्त वादग्रस्त भूमि का उपयोग नहीं किये जाने के कारण राज्य सरकार में निहित की गई है। अपीलाधीन आदेश विधि सम्मत है जिसमें किसी प्रकार की कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अतः अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जावे।

सर्वप्रथम धारा 5 म्याद अधिनियम के प्रार्थना-पत्र पर निर्णय करना उचित होगा। अपीलाधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया गया जिससे निर्णय की जानकारी समय पर नहीं हो सकी। वर्तमान में अरसा 20 दिन पूर्व हल्का पटवारी मौके पर आया तथा अपीलांट व अन्य खरीददारों को भूमि से कब्जा हटाने हेतु कहा, जिस पर अपीलांट व अन्य खरीददारों ने इसका कारण पूछा तो हल्का पटवारी ने बताया

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

कि उक्त भूमि राज्य सरकार के खाते में दर्ज हो चुकी है इसलिये अब आपको कब्जा हटाना पड़ेगा वराना आपको बेदखल कर दिया जायेगा, जिस पर अपीलांट को अपने हक हकूक संशय प्रद लगे तो उतरदाता संख्या 01 के आदेश दिनांक 19.03.2013 व नामान्तकरण संख्या 234 की नकलें दिनांक 02.08.2015 को प्राप्त की तो अपीलांट को संपूर्ण तथ्यों की जानकारी हुई तथा जानकरी होने की तारीख से अपील अन्दर मियाद पेश है। अपील दायर करने में हुई देरी को माफ कर अपील अन्दर मियाद शुमार की जावे।

वकील रैस्पोडेंट ने धारा 05 मियाद अधिनियम के प्रार्थना–पत्र पर बहस करते हुए बताया कि अपीलांट की अपील मियाद बाहर पेश है एवं अपील पेश करने में हुए विलंब का कोई संतोषजनक कारण भी नहीं बताया। अतः अपीलांट की अपील मियाद के बिंदु पर खारिज फरमाई जावे।

अपीलांट के कथनों पर विश्वास एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड के अवलोकन के पश्चात अपील अन्दर मियाद शुमार करना उचित होगा। अतः अपीलांट की अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

पत्रावली का अवलोकन किया। विद्वान उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया। अपीलाधीन आदेश के तहत विवादित आराजी ग्राम काहला के खसरा संख्या 365/386 रकबा 75 बीघा का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आवदेक खातेदार राणाराम पुत्र उगाराम द्वारा जिला कलक्टर, जैसलमेर को आवेदन प्रस्तुत कर करवाया था। यह आवेदन दिनांक 05.02.2007 को प्रस्तुत हुआ जिस पर तहसीलदर जैसलमेर ने जिला कलेक्टर जैसलमेर द्वारा प्रकरण में वांछित रिपोर्ट अपने पत्रांक 1215 दिनांक 23.03.2007 से भिजवाई जिसका उल्लेख दिनांक 29.03.2007 की आदेशिका के पैरा संख्या 05 में प्रतिवेदित किया गया है जिसकी स्वीकृति/अनुमोदन दिनांक 02.04.2007 का हो गया। तत्पश्चात दिनांक 04.04.2007 को संपरिवर्तन आदेश जारी हुआ। आवेदक ने उक्त आवेदन राजस्थान भू–राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 के तहत पेश किया। इन्ही नियमों के संदर्भ में प्रकरण का परीक्षण हुआ, इन्हीं नियमों में निर्धारित एवं तत्समय प्रचलित शुल्क का निर्धारण हुआ। भू–रूपांतरण शुल्क की अदायगी आवेदक द्वारा दिनांक 17.03.2007 जरिये चालान संख्या 567 व 568 दिनांक 17.03.2007 से रूपये 2,40,812/– राजकोष में जमा करवाये। प्रकरण में आदेशिका के पैरा संख्या 05 दिनांक 29.03.2007 में स्पष्ट किया गया है कि नियम 8(2) के तहत प्रकरण का निस्तारण 30 दिन में या बकाया राशि जमा करवाने से 15 दिन की समयावधि में

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

राजस्व अपील अधिकारी बाड़मेर

Scanned by CamScanner

संबंधित अधिकारी के स्तर पर किया जाना वांछित है।" इसका परीक्षण नियमों के तहत करने पर पाया जाता है कि आवेदक के आवेदन दिनांक 05.02.2007 से **1 माह की अवधि** या **शुल्क अदायगी की तिथि 17.03.2007 के 15 दिवस की निर्धारित अवधि** में इसका निस्तारण नहीं किया जा सका और यह विलम्ब आवेदक के स्तर पर नहीं हुआ, इसलिए इसके लिए आवेदक को दायी ठहराना न्यायसंगत नहीं है। प्रकरण की पत्रावली में दिनांक 04.04.2007 के पश्चात की कोई **Note Sheet रिकॉर्ड पर नहीं है** बल्कि अपीलाधीन आदेश 3827—47 दिनांक 19.03.2013 की प्रतिलिपि मौजूद है। इस पत्रावली पर ऐसा कोई अभिलेख नहीं है जो यह दर्शाता हो कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट या आवेदक राणारामको प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों की पालना में सूचना देकर समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया हो। **इस मामले में अपीलाधीन आदेश एकपक्षीय है।** मामले में राज्य सरकार से हुए पत्राचार और उसमें प्रदत्त निर्देशों के अनुसरण में भी मामले में रिव्यू आर.एल.आर.एक्ट की धारा 86 के तहत करने के लिए अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया गया है और पत्राचार जारी है। अपीलांट पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत माननीय उच्च न्यायालय के S.B. Civil writ Petition No. 1517/2008 निर्णय दिनांक 09.02.2017 बअनवान रूपाराम भील बनाम राज्य एवं अन्य के निदर्शन में राजस्थान भू—राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 20 को दृष्टिगत रखने से मामला पुनर्विचारण हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित है। उपरोक्त विवेचन एवं तथ्यों के आलोक में अपीलांट की अपील रिमाण्ड करने योग्य है।

अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जैसलमेर के आदेश क्रमांक 4.12(12)राजस्व/2013/3827—47 दिनांक 19.03.2013 को अपास्त किया जाकर मामला अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि मूल आवेदक एवं संपरिवर्तित भूमि के **क्रेतागण अपीलांट** को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए नये सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

(नखतदान बारहठ)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

यह आदेश आज दिनांक 21.05.2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner