सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी–रामनिवास जाट, आर.ए.एस

अपील संख्याः 32/16 **निर्णय दिनांकः– 19.06.2019**

1. मेघराज पुत्र श्री कानीराम जाति पालीवाल निवासी साखंला बस्ती तहसील श्रीकोलायत जिला बीकानेर।

–अपीलांट्

–बनाम–

1. ईमीचन्द पुत्र श्री धोंकलराम जाति कुम्हार निवासी सांखला बस्ती तहसील श्रीकोलायत जिला बीकानेर।
2. संतूराम पुत्र श्री धोंकलराम जाति कुम्हार निवासी सांखला बस्ती तहसील श्रीकोलायत जिला बीकानेर।
3. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदार, कोलायत।

–रेस्पोडेन्ट्

अपील विरुद्व निर्णय दिनांक 10–08–2010
सहायक आयुक्त उपनिवेशन, कोलायत

उपस्थितः–

1. श्री राजेन्द्र सिंह शिमला, अभिभाषक अपीलांट
2. श्री रामचन्द्र सिंह भाटी, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट्स
3. नन्दराम कासनियॉ, राजकीय अभिभाषक

–निर्णय–

1. अपीलांट ने यह अपील उपायुक्त उपनिवेशन, कोलायत के निर्णय दिनांक 10–08–2010 जिसके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि विरूद्व तरीके से संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है, के विरुद्व इस न्यायालय में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है ।

2. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

3. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांट की खातेदारी भूमि वाके रोही चकबन्धा नम्बर —1 तहसील कोलायत के खसरा नम्बर 60/3 तादादी 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 7 मीन तादादी 5 बिस्वा कुल तादादी 10 बिस्वा भूमि स्थित है। उक्त भूमि अपीलांट द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की गई थी तथा खरीद की दिनांक से ही अपीलांट का उक्त भूमि पर कब्जा काश्त चला आ रहा है। रेस्पोडेन्ट ने वादग्रस्त भूमि दिनांक 05—03—1998 को क्रय की थी। जिसके विक्रय पत्र में अंकित आसापासा क्रमशः उत्तर में सड़क बज्जू, दक्षिण में सड़क दियातरा, पूर्व में दोनों सड़कों का कोना व पश्चिम में बाकी मादा खसरा सख्या 6. मीन अंकित किया है। रेस्पोडेन्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तथ्यों को छिपाकर व गलत आसापासा अंकित करते हुए आदेश जैर अपील प्राप्त किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन आदेश में अंकित किया गया है कि उक्त खातेदारी कृषि भूमि सड़ से मध्य से 50 मीटर दूर है। जबकि सही स्थिति यह है कि दोनों सड़कों के मध्य से यदि 50 मीटर भूमि को छोड़कर सपंरिवर्तन आदेश पारित किया जाता है तो रेस्पोडेन्ट द्वारा क्रय की गई भूमि की तादादी 1 बीघा शेष नहीं रहती है। उक्त दोनों भूमियॉ सड़क में आ चुकी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन आदेश में भूमि को मण्डी से 60 किलो मीटर की दूरी पर स्थित होना अंकित किया गया है जबकि उक्त भूमि मण्डी से मात्र 7 से 8 किलो मीटर की दूरी पर स्थित है।

उन्होनें आगे बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन आदेश औद्योगिक प्रयोजनार्थ किया गया है जबकि मौके पर दुकानें बनी हुई है। जोकि व्यवसायिक श्रेणी में आता है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश से राज्य सरकार को आर्थिक हानि भी हुई है। इससे स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट द्वारा तथ्यों को छिपाते हुए आदेश जैर अपील प्राप्त किया गया है। उक्त आदेश जारी करने से पूर्व अदालत मातहत द्वारा अपीलांट को सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। तमाम कार्यवाही एक तरफा तौर पर अपीलांट के पीठ पीछे की गई है। ऐसा आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्तों के विपरीत होने से काबिल खारिज आदेश है।

इसप्रकार वादगत् भूमि के तमाम रिकार्ड अपीलांट के नाम से दर्ज है तथा मौके पर अपीलांट का कब्जा काश्त है। रेस्पोडेन्ट संपरिवर्तन आदेश की आड़ में अपीलांट की खातेदारी भूमि पर कब्जा करना चाहते है। जिसका उन्हें कतई अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में अदालत मातहत द्वारा रिकार्ड के विपरीत जाकर व अपीलांट को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना आदेश पारित किया गया है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 10—08—2010 निरस्त फरमाया जावे।

4. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेन्ट द्वारा अदालत मातहत के समक्ष उनके धारण की भूमि तहसील कोलायत के चकबन्धा नम्बर 1 के खसरा नम्बर 60/7 मे रकबा 1 बिस्वा में से 2529.20 वर्गमीटर खातेदारी भूमि को कृषि से अकृषि औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने हेतु राजस्थान भू—राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार संबंधित पटवारी से रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से अभिलिखित किया गया हैकि उक्त कृषि भूमि सड़क के मध्य से 50 मीटर दूर है, आबादी से 2 किलोमीटर, मण्डी से 60 किलोमीटर दूरी पर स्थित है। जिस पर किसी तलाब, जलाशय, श्मशान, कब्रिस्तान, धार्मिक स्थल आदि जाने वाला रास्ता नहीं है। उक्त रिपोर्ट के साथ नक्श ट्रेस एवं खसरा गिरदावारी पेश की गई थी। संपरिवर्तन के बाबत् संबंधित तहसीलदार द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं किये जाने व संबंधित सरपंच द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र पेश करने के उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह पाये जाने पर कि उपरोक्त संपरिवर्तन नियम 2007 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई विपरीत तथ्य सामने नही आने पर नियमानुसार व विधि अनुरूप संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये है। उक्त आदेश की पालना में रेस्पोडेन्ट द्वारा तमाम राशि जमा करवाई जा चुकी है। इस प्रकार वादग्रस्त भूमि के बाबत् तमाम कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है।

जहॉ तक अपीलांट का यह कथन कि उन्हें सुनवाई व सबूत का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है, स्वीकार योग्य कथन नहीं है

क्योंकि वादग्रस्त भूमि से अपीलांट का कोई सरोकार नहीं है। अपीलांट की भूमि रेस्पोडेन्ट की भूमि से काफी दूरी पर स्थित है। ऐसी स्थिति में अपीलांट अपील में प्रभावित पक्षकार नहीं होने के कारण अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की लोकस स्टेण्डाई प्राप्त नहीं है। अपीलांट द्वारा अपील मियांद बाहर प्रस्तुत की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण प्रक्रिया को अपनाते हुए आदेश जैर अपील पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जाकर आदेश जैर अपील यथावत बहाल रखा जावे।

5. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का विधि के परिप्रेक्ष्य में अध्ययन किया गया।

6. प्रस्तुत प्रकरण में विवादित भूमि खसरा नम्बर 60 मिन ग्राम चकबन्धा नम्बर 1 के मूल खातेदार रिछपाल कौर पत्नी गुरमीत सिंह, दर्शन सिंह पुत्र करनेल सिंह द्वारा समय समय पर छोटे—छोटे टुकड़ों में अपीलांट, रेस्पोडेन्ट्स सहित कई लोगों को विक्रय की गई। विक्रय के समय भूमि का स्पष्ट बंटवारा न होने तथा नवसृजिक टुकड़ों का नक्शें में तरमीम नहीं होने के कारण स्पष्ट नहीं था कि किसी दिशा एवं लोकेशन विशेष या अमुक व्यक्ति खातेदार या मालिक है। रेस्पोडेन्ट ने खसरा नम्बर 60/7 की 1 बीघा भूमि की खातेदारी के आधार पर कृषि से औद्योगिक में संपरिवर्तन हेतु उपखण्ड अधिकारी के समक्ष आवेदन किया। मौके की रिपोर्ट मंगवाई गई। मौका रिपोर्ट में आवेदित भूमि की सड़क से दूरी 50 मीटर बताई गई है। जिससे स्पष्ट नहीं किया है कि सड़क की श्रेणी क्या है, राष्ट्रीय रोड कांग्रेस के नियमों के संदर्भ में सड़क के मध्य से कितनी दूरी तक संपरिवर्तन किया जा सकता है। पड़ौस की भूमि की क्या स्थिति है, मौके पर कब्जे की क्या स्थिति है तथा क्या भूमि विवाद रहित है।

संपरिवर्तन से पूर्व उपरोक्त आवश्यक तथ्यों को छुपाने के बावजूद उपखण्ड अधिकारी द्वारा मुख्य सड़क पर आवेदक का कब्जा मानकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की ऊंची दरों के बजाय औद्योगिक संपरिवर्तन की कम दरों पर संपरिवर्तन आदेश जारी करने से

राज्य सरकार को वित्तिय नुकसान नहीं है तथा एक ही खसरे के अन्य खातेदारों के मध्य सीमा को लेकर विवाद पैदा करने का प्रयास किया गया है। संपरिवर्तन आदेश में सड़क का क्षेत्रफल संपरिवर्तन आदेश में शामिल न होने तथा निर्माण कार्य राष्ट्रीय रोड कांग्रेस के मापदण्डों के अनुसार करने का उल्लेख किया गया है परन्तु मौके पर कितनी भूमि सड़क सीमा में आ रही है। इसका कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं है। इस प्रकार का अस्पष्ट आदेश प्रभावी नहीं हो सकता तथा न ही किसी के पक्ष में गैर कृषि अधिकारों का सृजन हो सकता। अतः अपीलाधीन आदेश अधूरा व अस्पष्ट होने के कारण पुष्टि योग्य आदेश नहीं है।

7. अतः उक्त विवेचना के आधार पर अपीलांट की अपील की अपील स्वीकार की जाकर सहायक आयुक्त उपनिवेशन, कोलायत का आदेश दिनांक 10—08—2010 निरस्त जाता है।

8. निर्णय मेरे द्वारा लिखाया जाकर आज दिनांक 19.06.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

(रामनिवास जाट)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर