न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰

प्रकरण संख्या 4/2018 (राजसमन्द आर्डर)

श्री भारतीय शिक्षा प्रचार समिति उदयपुर विद्यानिकेतन, विद्यालय सरदारगढ़, जरिये सचिव श्री फतहलाल पिता शोभालाल जी माली, निवासी सरदारगढ़, तहसील आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान
भू-राजस्व अधि. 1956 विरूद्ध आदेश
जिला कलक्टर, राजसमन्द दिनांक
19.12.2016 क्रमांक प-12/3(ख)(7)
राजस्व/ग्रा.भू.रू./2016/6250-55

———/———

उपस्थित :– 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 05–12–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द में प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा राजस्व ग्राम भोपा की भागल की अपनी खातेदारी की आराजी नंबर 201 रकबा 0.5100 हैक्टर में 0.4000 हैक्टर भूमि शैक्षणिक संपरिवर्तन किये जाने का आवेदन पेश किया।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में जांच करने के बाद अपने आदेश क्रमांक 1304–08 दिनांक 04–03–2016 से आराजी नंबर 371/201 रकबा 0.4000 हैक्टर अर्थात 4000 वर्गमीटर भूमि शैक्षणिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किये जाने का आदेश पारित किया।

उपरोक्त आदेश पारित करने के बाद अपने संशोधित आदेश क्रमांक 6250–55 दिनांक 19–12–2016 से उक्त रूपान्तरण आदेश के संदर्भ में

अपीलान्ट प्रार्थी से 1,87,143/– रूपये नियमितीकरण शास्ति के रूप में वसूल किये जाने का आदेश पारित किया।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 19–12–2016 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 09–04–2018 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मियाद का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि संशोधित आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को न तो सुना गया, न ही सुनवाई का अवसर दिया गया। इस मामले में प्रार्थी के सचिव गणपतलाल हिरण को दिनांक 04–12–2016 को हटा दिया गया था तथा नये सचिव फतहलाल माली को नियुक्त किया गया था, जिसे आज दिन तक कोई आदेश नहीं मिला था। दिनांक 04–04–2018 को पहली बार तहसीलदार से संशोधित आदेश की जानकारी मिली, जिस पर नकले प्राप्त कर तुरन्त अपील प्रस्तुत कर दी है। अतएवं दिनांक 19–12–2016 से 04–04–2018 तक का समय कण्डोन किया जावे। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 को पारित किया गया है, जिसकी जानकारी अपीलान्ट ने दिनांक 04–04–2018 को होना बताया है तथा पूर्व सचिव गणपतलाल के स्थान पर नये सचिव फतहलाल को कोई आदेश प्राप्त होना नहीं बताया है, जबकि अधिनस्थ न्यायालय के पृष्ठ संख्या 45 पर संबंधित संस्था के प्रधानाध्यापक द्वारा जिला कलक्टर को इस आदेश के सन्दर्भ में आवेदन प्रस्तुत हुए निवेदन कर अन्तर राशि 1,87,143/– रूपये का वसूली आदेश उन्हें प्राप्त हुआ है, लेकिन संस्था की आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने से दानदाता के सहयोग से भवन निर्माण का कार्य किया जा रहा है। अतएवं वसूली का आदेश निरस्त करने की कृपा करावें।

उक्त आवेदन संबंधित संस्था के प्रधानाध्यापक द्वारा दिनांक 31–03–2017 को लिखा गया है, जो हालांकि दिनांक 19–05–2017 को प्रस्तुत होकर पृष्ठांकित हुआ है, लेकिन इन परिस्थितियों में यह कदापि नहीं माना जा सकता कि अधिनस्थ न्यायालय के संशोधित आदेश की जानकारी अपीलान्ट संस्था को दिनांक 04–04–2018 को हुई हो, क्योंकि संस्था द्वारा

दिनांक 31–03–2017 को जिला कलक्टर को जो आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिससे उन्हें संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 की जानकारी दिनांक 31–03–2017 से पूर्व हो जाना सुस्पष्ट है। जब अधिनस्थ न्यायालय के संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 की जानकारी अपीलान्ट संस्था को दिनांक 31–03–2017 को हो चुकी थी तो उनका यह कथन कि उन्हें तहसीलदार से दिनांक 04–04–2018 को उक्त संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 की जानकारी हुई, भ्रामक एवं मिथ्या है। तद्नुसार अपील प्रथम दृष्टया बेरून मयाद होने से मयाद के बिन्दु पर ही खारिज किये जाने योग्य है।

प्रकरण में जहां तक गुणावगुण का प्रश्न है, यह सुस्पष्ट स्थिति है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रूपान्तरण आदेश के बाद रूपान्तरण से पूर्व किये गये निर्माण पर शास्ति की अन्तर राशि के लिए संस्था को आदेश जारी किया गया है। गुणावगुण आधार पर अपीलान्ट का प्रमुख उजर यह है कि संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को सुना नहीं गया है। अपीलान्ट ने यह कथन किया है कि उसके द्वारा किसी प्रकार का व्यवसायिक निर्माण नहीं किया गया है, सिर्फ पिलर्स का निर्माण किया गया है, जिसे व्यवसायिक निर्माण नहीं कहा जा सकता।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि प्रकरण में मूल विवाद इस बात का नहीं है कि पूर्व में निर्माण किस आशय से किया गया था। पूर्व में निर्माण आंशिक होने बाबत् अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में राजस्व कर्मचारियों की सुस्पष्ट रिपोर्ट है तथा अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रूपान्तरण आदेश पारित करते समय जो पेनाल्टी आयत की है वह निर्मित भाग 111.52 वर्गमीटर की है। प्रकरण में अंकेक्षण दल द्वारा इस बाबत् यह विवेचन किया गया है कि भूमि रूपान्तरण नियम 2007 के नियम 13 के नियमितीकरण हेतु निर्माण शब्द का उल्लेख नहीं है। अर्थात यदि किसी भूमि पर विधिक रूपान्तरण के बिना यदि कुछ भाग पर निर्माण कर लिया जाता है तो निर्मित क्षेत्र के नियमितीकरण के स्थान पर पूर्ण भूमि पर ही नियमितीकरण शुल्क लगेगा। अंकेक्षण दल की रिपोर्ट एवं नियमों के आलोक में नियम 13 अनुसार निर्मित स्थल पर पेनाल्टी लगाये जाने के कोई आधार नहीं हैं, क्योंकि नियम 13 में निर्मित स्थल के नियमितीकरण का प्रश्न यदि होता तो अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मूल

रूपान्तरण के समय लगायी गयी शास्ति उचित होती, परन्तु संबंधित नियमों के नियम 13 में नियमितीकरण में निर्माण शब्द का उल्लेख नहीं है। तद्नुसार अंकेक्षण दल द्वारा कहा गया है कि जितनी कृषि भूमि का रूपान्तरण किये जाने से पूर्व यदि कुछ भी निर्माण हो चुका है तो सम्पूर्ण भूमि का 4 गुणा संपरिवर्तन प्रभार वसूल नहीं करने से राज्य सरकार को राजस्व की हानि होना तथा होने वाली आय की अपवंचना होना माना है। अंकेक्षण दल की रिपोर्ट नियमानुसार है तथा इसी क्रम में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा संशोधित आदेश जारी कर अन्तर की शास्ति राशि वसूल करने का आदेश दिया गया है। रूपान्तरण से पूर्व निर्माण होना पूरी तरह से स्पष्ट है। अपीलान्ट द्वारा इस बाबत् न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1990 पेज 77 पेश की है, जो स्टाम्प एक्ट से संबंधित होने से इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है।

उपरोक्तानुसार हम अपील गुणावगुण पर भी पोषणीय नहीं पाते हैं, क्योंकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो शास्ति अन्तर की राशि वसूली का जो संशोधित आदेश जारी किया गया है, उसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट बेरून मयाद एवं सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का संशोधित आदेश दिनांक 19–12–2016 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 05–12–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर