न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः—235/2020(जीसीएमएस नम्बर 2020/00382)

1. किशन कुमार पुत्र जगन्नाथ, जाति महाजन निवासी ग्राम रामगढ़ पचवारा, तहसील रामगढ़ पचवारा जिला दौसा।

——अपीलान्ट

बनाम

1. रामकिशोर पुत्र सूरजमल **(मृतक दौराने अपील)**
   - 1/1. रमेश पुत्र रामकिशोर,
   - 1/2. अमित पुत्र बाबूलाल पुत्र रामकिशोर,
   - 1/3. विमला पत्नी बाबूलाल, समस्त जाति महाजन, निवासी ग्राम रामगढ़ पचवारा तहसील रामगढ पचवारा जिला दौसा।
2. श्रवण पुत्र मूल्या **(मृतक दौराने अपील)**
   - 2/1. कजोड़ पुत्र श्रवण,
   - 2/2. रमेश पुत्र श्रवण,
   - 2/3. उगन्ती पुत्री श्रवण,
   - 2/4. इन्द्रा पुत्री श्रवण, समस्त जाति बैरवा निवासी ग्राम रामगढ़ पचवारा तहसील रामगढ़ पचवारा जिला दौसा।
3. कन्हैया लाल पुत्र मोती लाल, जाति हरिजन, निवासी ग्राम रामगढ पचवारा जिला दौसा।

——रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः—

1. **श्री श्यामसुन्दर खण्डेलवाल एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री कृष्ण कुमार खण्डेलवाल एडवोकेट रेस्पोडेन्ट संख्या 2/2 व 2/4 की ओर से**

निर्णय

दिनांक 12.02.2024

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के तहत पेश की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि कृषि भूमि खसरा नम्बर 205 स्थित ग्राम रामगढ़ पचवारा जिला दौसा में रकबा 10 बिस्वा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रवण पुत्र मूल्या बैरवा की कब्जे काश्त की खातेदारी भूमि थी तथा उपरोक्त भूमि को आवासीय तथा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने हेतु एक प्रार्थना पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने तहसीलदार लालसोट जिला दौसा के समक्ष प्रस्तुत किया जिस पर तहसीलदार लालसोट ने पूर्ण रूप से विधिपूर्वक तरीके से जॉच कर दिनांक 25.08.1993 को भूमि संपरिवर्तन आदेश प्रदान कर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को पट्टा जारी कर दिया तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की खातेदारी की 10 बिस्वा भूमि में से 185 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ तथा 500 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करने के आदेश तहसीलदार लालसोट द्वारा दिनांक 25.08.1993 को दिये गये तथा इसी अनुसार रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को पटटा जारी किया गया था।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रवण पुत्र मूल्या बैरवा ने पट्टा अनुसार 500 वर्गमीटर आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र ओमप्रकाश, विष्णु कुमार पि. जगन्नाथ गुप्ता को तथा 185 वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि में से 72 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र किशन कुमार (अपीलान्ट) को तथा इसमें से शेष 113 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलान्ट तथा इसके तीन भाईयों, ओमप्रकाश, विष्णुकुमार, कैलाश चन्द को विक्रय कर रजिस्ट्री कराकर कब्जा संभला दिया तथा रजिस्ट्री दिनांक 31.03.2001 को सब रजिस्ट्रार लालसोट के यहॉ तस्दीक करवा दी। उन्होने आगे कथन किया है कि श्रवण पुत्र मूल्या बैरवा द्वारा पट्टानुसार भूमि विक्रय करने के पश्चात् अपीलान्ट व उसके भाई उक्त भूमि पर विक्रय अनुसार काबिज आज दिन तक है तथा उसी अनुसार निर्माण कार्य करवा लिया है। तहसीलदार लालसोट के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 के विरूद्ध रेस्पोडेन्ट संख्या 1 रामकिशोर पुत्र सूरजमल द्वारा अपील अधीनस्थ न्यायालय में केवल अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को पक्षकार बनाकर प्रस्तुत की गई उसमें अपीलान्ट के तीनों भाईयों ओमप्रकाश, विष्णु कुमार तथा कैलाश चन्द को पक्षकार नही बनाया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में इस बाबत कोई फाईन्डिग नही दी कि भूमि को संपरिवर्तन करने के अधिकार तहसीलदार को किस प्रकार नही है जिस कारण से अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश विधि विधान एवं न्याय की सामान्य प्रक्रिया के विपरित है। उन्होने आगे कथन किया है कि राजस्थान सरकार की ओर से जारी अधिसूचना क्रमांक प.6(6)राजस्व/6/92/8 जयपुर दिनांक 27.04.1992 के क्रम संख्या 8(क) के अनुसार तहसीलदार को आवासीय, वाणिज्यिक या नमक विनिर्माण परियोजन हेतु भूमि संपरिवर्तित करने के अधिकार प्रदत्त है तथा उक्त सरकार की अधिसूचना से स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि में से आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जो भूमि संपरिवर्तित कराई है उस भूमि को संपरिवर्तित करने का अधिकार तहसीलदार लालसोट को प्राप्त था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानून के इन स्पष्ट तथ्यों को नजरअन्दाज करते हुए अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.05.2003 पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.05.2003 अपने आप में ही बड़ा विरोधाभाषी है जिसमें एक ओर तो अधीनस्थ न्यायालय यह मान रहा है कि संपरिवर्तन करने का अधिकार तहसीलदार लालसोट को प्राप्त नही था दूसरी ओर पुनः कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार को ही पत्रावली रिमाण्ड की गई है। ऐसी स्थिति में यदि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार को संपरिर्वतन करने हेतु अधिकृत नही मान रहा है तो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार के आदेश दिनांक 25.08.1993 को पूर्णतय अपास्त कर देना चाहिये था, उसे रिमाण्ड करने की क्या आवश्यकता थी। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 रामकिशोर का रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की भूमि खसरा नम्बर 205 रकबा 10 बिस्वा

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

से किसी प्रकार का कोई लेना–देना नही है उसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की बिना कोई लोकस स्टेण्डाई के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.05.2003 पारित किया है जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 पारित करने से पूर्व अपीलान्ट के अन्य भाईयों को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा बिना लोकस स्टेण्डाई के 9 वर्ष के असाधारण विलम्ब से प्रस्तुत अपील के सम्बन्ध में अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 पारित किया गया जो विधि विधान, न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित एवं न्यायिक प्रक्रियाओं के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.05.2003 उनवानी रामकिशोर बनाम श्रवण मिसल संख्या 67/2002 निरस्त फरमाया जावें तथा आदेश बाबत संपरिर्वतन दिनांक 25.08.1993 तहसीलदार लालसोट जो श्रवण पुत्र मूल्या बैरवा की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 205 रकबा 10 बिस्वा स्थिति रामगढ पचवारा जिला दौसा में दिया गया है, को बहाल रखा जावें।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1/1 लगायत 1/3 की ओर से कोई भी उपस्थित नही तथा उनकी ओर से किसी प्रकार की कोई लिखित बहस भी प्रस्तुत नही की गई।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2/2 एवं 2/4 ने कथन किया है कि भूमि विवादग्रस्त का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 तहसीलदार लालसोट द्वारा जारी किया गया है जबकि संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 8 मे स्पष्ट प्रावधान है कि वाणिज्यिक परियोजनार्थ संपरिवर्तन करने के लिए विहित प्राधिकारी अधिकारी सब डिविजनल ऑफिसर एवं जिला कलक्टर या राज्य सरकार ही है उसके बावजूद तहसीलदार लालसोट द्वारा बिना क्षेत्राधिकार के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 जारी किया गया है जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष निरस्तनीय ही था। उन्होने आगे कथन किया है कि राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू (कनवर्जन ऑफ एग्रीकल्चरल लैण्ड फोर नोन एग्रीकल्चरली परपजेज इन रूरल एरियाज) रूल्स 1992 दिनांक 28.04.1992 से गजट में प्रकाशित होने के दिन से लागू हो गये थे और रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने उसके पश्चात् दिनांक 09.07.1992 को प्रार्थना पत्र पेश किया था एवं उसके प्रार्थना पत्र में भी उसने स्वयं ने यह अंकित किया था कि सन् 1992 के संपरिर्वतन नियमों के अन्तर्गत वह प्रार्थना पत्र पेश कर रहा है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार का स्वयं का कर्त्तव्य था कि वे जब नियम 8 के अनुसार वाणिज्यिक परियोजनार्थ संपरिवर्तन करने हेतु अधिकृत ही नही थे तो उन्हे प्रार्थना पत्र निरस्त कर देना चाहिये था और वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन का कोई आदेश पारित नही करना चाहिये था परन्तु तहसीलदार लालसोट द्वारा अपने बिना क्षेत्राधिकार के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 पारित किया गया था, जो अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष निरस्तनीय ही था। अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2/2 एवं 2/4 ने कथन किया है कि तहसीलदार

P.T.O.

ने पटवारी हल्का से रिपोर्ट मांगी तो पटवारी हल्का ने रिपोर्ट की कि लालसोट से तूँगा जाने वाली सड़क भी खसरा नम्बर 205 रकबा 10 बिस्वा में होकर जाती है। संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 4 में स्पष्ट प्रावधान है कि राजकीय राजमार्ग के दोनों और निर्धारित सड़क सीमा मे संपरिवर्तन की अनुमति नही दी जावेगी। राजकीय राजमार्ग की बाउण्ड्री सीमा 52 फीट निर्धारित है जबकि पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट में बताया है कि वादग्रस्त भूमि 25 फीट ही दूर है। इस तरह स्पष्ट है कि आवासीय प्रयोजनार्थ भी जो संपरिवर्तन आदेश दिया है, वह भी सरासर अवैध है। सड़क सीमा अन्तर्गत तहसीलदार को संपरिवर्तन आदेश देने का भी कोई अधिकार क्षेत्र प्राप्त नही था उसके उपरान्त भी तहसीलदार द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 पारित किया गया था, जो निरस्तनीय ही था। उन्होने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा प्रकरण में उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर देने के उपरान्त ही बाद परीक्षण अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। जिससे जाहिर होता है प्रकरण में भूमि विवादग्रस्त रेस्पोडेन्ट संख्या 2/1 लगायत 2/4 के पूर्वज स्व. श्री श्रवण पुत्र मूल्या की आराजी थी जिसे स्व. श्री श्रवण द्वारा ही संपरिवर्तन कराया गया है। तत्पश्चात् स्व. श्री श्रवण द्वारा ही भूमि विवादग्रस्त का जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलार्थी एवं अन्य को बेचान किया गया है तथा उक्त बेचान से स्व. श्री श्रवण के वारिसान भी कानूनन बाध्य है किन्तु दौराने बहस रेस्पोडेन्ट संख्या 2 स्व. श्री श्रवण के वारिसान की ओर से उनके अधिवक्ता द्वारा अपीलान्ट की अपील खारिज करने की कथन किया गया है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरविर्तन) नियम 1992 के नियम 5 के अनुसार कोई खातेदार अभिधारी 500 वर्गमीटर से अनाधिक क्षेत्र पर निवास गृह या पशुशाला या भंण्डार गृह बनाने के लिऐ अपनी कृषि जोत को नियम 6 के अधीन संदेय कोई प्रीमियम दिये बिना संपरिर्वतन कराने का हकदार होता है प्रावधित है, और उन्ही प्रावधित प्रावधानों के अनुसार तहसीलदार लालसोट द्वारा 500 वर्गमीटर भूमि का आवासीय संपरिवर्तन निःशुल्क एवं 185 वर्गमीटर का चार गुणा 740/–रूपये शुल्क जमा होने के पश्चात् वाणिज्यिक संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 जारी किया गया है जबकि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.05.2003 में उक्त नियमों के अन्तर्गत प्रीमीयम दर की गणना भी गलत की गई है, साथ ही उक्त नियम के नियम 8(क) के अनुसार आवासीय, वाणिज्यिक या नमक विनिर्माण प्रयोजन हेतु 1000 वर्गमीटर तक भूमि के संपरिवर्तन हेतु तहसीलदार विहित प्राधिकारी नियुक्त है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्री श्रवण द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 205 में से 500 वर्गमीटर आवासीय एवं 185 वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था जिस पर तहसीलदार लालसोट द्वारा बाद जॉच विधि सम्मत संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.08.1993 पारित किया गया है

P.T.O.

किन्तु अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से ऐसा जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा पत्रावली व राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरविर्तन) नियम 1992 का बिना अवलोकन किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 पारित किया गया है जो विधिक प्रावधानों एवं न्यायिक प्रक्रिया के विपरित होने से खारिज योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर दौसा द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.05.2003 को निरस्त किया जाता है तथा तहसीलदार लालसोट जिला दौसा द्वारा पारित संपरितर्वन आदेश दिनांक 25.08.1993 को बहाल किया जाता है।

(असलम शेर खान)
अति संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 12.02.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अति संभागीय आयुक्त,
जयपुर।