

न्यायालय संभागीय आयुक्त, पाली संभाग, पाली
पीठासीन अधिकारी :- डॉ. श्रीमती प्रतिभा सिंह, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या :- 67/2023

जी.सी.एम.एस नंबर :- 2023/63

अपीलाण्ट :-

बनाम

रेस्पोजेन्ट :-

1. वरदाराम पुत्र श्री हरिरामजी, जाति घाँची, उम्र 56 वर्ष, निवासी 5. बडा बास, पाली, तहसील पाली, जिला पाली (राज.)

1. प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास, पाली (राज.)
2. जेठाराम पुत्र श्री ढलीया उर्फ ढलारामजी, जाति माली, निवासी मलावतो का बास, पाली, तहसील पाली, जिल पाली (राज.)

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 (धारा 90ए की उपधारा (9) विरुद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास न्यास, पाली के आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023

उपस्थिति :-

1. श्री रामलाल भाटी विद्वान अधिवक्ता, अपीलाण्ट
2. श्री राजेन्द्र शर्मा, विद्वान अधिवक्ता, रेस्पोजेण्ट्स संख्या 1
3. श्री मदनदास वैष्णव, विद्वान अधिवक्ता, रेस्पोजेण्ट्स संख्या 2

:: निर्णय ::

दिनांक:- 30 मई, 2024

1. पत्रावली में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलाण्ट वरदाराम पुत्र श्री हरिरामजी, जाति घाँची ने न्यायालय नगर विकास, न्यास पाली के आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023 से व्यथित होकर यह प्रथम अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई।

2. यह अपील दर्ज रजिस्टर की गई तथा रेस्पोजेण्ट्स को जरिये सम्मन से तलब किया गया।

3. बहस उभयपक्षकारान् की सुनी गई।

4. विद्वान अधिवक्ता वकील अपीलाण्ट्स ने दौराने बहस अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुये कथन किया कि विद्वान न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो विधि के विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि अपीलान्ट की कृषि भूमि पाली चक द्वितीय में खसरा नम्बर 654 रकबा 13 बीघा 05 बिस्वा की आई हुई हैं, जिस पर अपीलान्ट अपना कृषि कार्य करता आ रहा हैं, अपीलान्ट की गलत एसएसओ आईडी बनाकर किसी भूमाफियों ने अपीलान्ट की खातेदारी कृषि भूमि खसरा नम्बर 654 रकबा 13 बीघा 05 बिस्वा में से 12065.62 वर्गमीटर, 1.206562 हेक्टेयर की भूमि को जरिये कार्यालय आदेश क्रमांक आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित करने की कार्यवाही जिस पर रेस्पोजेन्ट ने अपीलान्ट की कृषि भूमि खसरा नम्बर 654 रकबा 12065.62 वर्गमीटर, 1.


संभागीय आयुक्त,
पाली

206562 हेक्टेयर को जरिये आदेश दिनांक 26-04-2023 के द्वारा ऊपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के अधिन भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिये आवेदन किया है।

अपीलान्ट्स के विद्वान अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति राजस्व खसरा अनुवेख सम्यक रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथ पत्र की मेप अभिन्यास योजना संरक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये, जिसके आधार पर रेस्पोजेन्ट ने गैर कृषिक प्रयोजन के लिये वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप हैं और आवेदक के आवेदन को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 को तदअधिन बकाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिये स्वीकार किया जा सकता है, उपरोक्त अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ का आदेश पारित किया गया, इस प्रकार अपीलान्ट की कृषि भूमि के पास खसरा नम्बर 653 जो रेस्पोजेन्ट संख्या 02 की भूमि स्थित है, जिसने भी अपनी कृषि भूमि को रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग द्वारा जरिये आदेश क्रमांक:LU2012/PAL/2022-2023/100164, दिनांक 26-04-2023 आवासीय प्रयोजनार्थ करवाया, जिस अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ करवाकर रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग से दोनो खसरो को सम्मेलित करते हुये नक्शा एप्रूव्ड करवाया, एप्रूव्ड नक्शे अनुसार अपीलान्ट की कृषि भूमि खसरा नम्बर 654 पर रेस्पोजेन्ट संख्या 02 द्वारा के. के. प्रिमियम सिटी के तहत खसरा नम्बर 1801/653, 654 (वर्तमान खसरा नम्बर 1895/654, 1894/654, 1893/1801, 1892/1801 के रूप में) प्लान विकसित कर अपीलान्ट की कृषि भूमि के खसरा नम्बर 1894/654 में भूखण्ड संख्या 48, 49, 50, 51 व पार्क का लगभग आधा भाग बताते हुये एवम् अपीलान्ट के खसरा नम्बर 1895/654 की कृषि भूमि में पार्क बताते हुये एवम् भूखण्ड संख्या 66 से 78 तक एवम् इसके पास रास्ता दर्ज करते हुये भूखण्ड संख्या 79 व 80 का भी कुछ भाग रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग से एप्रूव्ड पट्टाशुदा प्लान के आधार से नक्शा बनाया है। अपीलान्ट के खसरे के भाग को अपने खसरे में मिलाते हुये मौके पर प्लोटो का बेचाण कर रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग से अपीलान्ट की कृषि भूमि के पट्टे जारी करवाने हेतु आमादा है। जबकि अपीलान्ट की कृषि भूमि का अपीलान्ट स्वयं ने अथवा अपीलान्ट के किसी आम मुख्तियार ने 90 क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ कोई आदेश पारित नहीं करवाया है, जैसाकि रेस्पोजेन्ट संख्या 02 को अपीलान्ट की भूमि से कोई लेना-देना नहीं है और न ही अपीलान्ट ने अपनी कृषि भूमि पर ऐसा कोई प्लान विकसित किया है।

अपीलान्ट्स के विद्वान अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि अपीलान्ट एक कृषक हैं, अपीलान्ट के पास कृषि के अलावा आय का जरिया नहीं है, अपीलान्ट अपनी कृषि भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ करवाना नहीं चाहता है एवम् किसी अज्ञात व्यक्तियों ने अपीलान्ट की कृषि भूमि को ऊपर वर्णित आदेश अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ समपरिवर्तित करवाया है। अपीलान्टीन आदेश दिनांक 26-04-2023 की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 30-10-2023 हुई, जब रेस्पोजेन्ट संख्या 02 ने अपीलान्ट की कृषि भूमि का समपरिवर्तन आदेश क्रमांक: LU2012/PAL/2022-2023/100163 दिनांक 26-04-2023 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ करवाने की प्रति दी, जिस पर अपीलान्ट ने




संभागीय आयुक्त,
पाली

दिनांक 02-11-2023 को उपरोक्त आदेश की रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग से नकलो की मांग की, प्रमाणित नकले प्राप्त होने पर बाद में प्रस्तुत कर दि जायेगी, जबकि रेस्पोजेन्ट संख्या 02 द्वारा मांग करने पर उपलब्ध करवाई गई। रेस्पोजेन्ट संख्या 02, अपीलान्ट की कृषि भूमि के पास अपनी कृषि भूमि को रेस्पोजेन्ट संख्या 01 द्वारा पारित समपरिवर्तन आदेश के अनुसार मौके पर प्लोट काटकर रेस्पोजेन्ट संख्या 01 के विभाग से पट्टे प्राप्त कर प्लोट बेचने हेतु आमामदा हैं।

अपीलाण्ट्स के विद्वान अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि समपरिवर्तन का प्रार्थना-पत्र भी अपूर्ण था, क्योंकि राज. नगरीया क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आबंटन) नियम, 2012 के नियम 4(1) के अनुसार प्रारूप में शपथपत्र, एवं प्रारूप 3 में क्षतिपूर्ति बंधपत्र अधीनस्थ कार्यालय द्वारा प्रार्थना के साथ नहीं लिया गया था। अधीनस्थ न्यायालय ने अपूर्ण प्रार्थना के आधार पर आदेश पारित किया गया है, प्रार्थना-पत्र/आवेदन के साथ शपथ पत्र संलग्न नहीं किया गया था। अतः अधीनस्थ कार्यालय का आदेश विधि विरुद्ध होने से अपास्त योग्य है।

5. बहस के दौरान रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा निर्धारित प्रारूप में ऑन-लाईन आवेदन के आधार पर नगर विकास न्यास द्वारा समपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है, क्योंकि आवेदक के ऑन लाईन आवेदन करने पर ही ओ.टी.पी. के आधार पर ही आवेदन किया जा सकता है। समपरिवर्तन हेतु अपीलाण्ट द्वारा ही आवेदन किया गया है। किसी भी व्यक्ति द्वारा आवेदन करने पर यू. आई.टी. द्वारा उक्त आवेदन की जांच तहसीलदार से करवाई जाती है तथा मौका रिपोर्ट भी प्राप्त की जाती है। प्रत्येक समपरिवर्तन आदेश बाद जांच जारी किया जाता है। इस प्रकरण में भी अपीलाण्ट द्वारा आवेदन करने पर संबंधित तहसीलदार से जांच करवाई जाकर मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर तथा संपूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर समपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। अपीलाण्ट द्वारा किसी अन्य व्यक्ति के साथ इकरारनामा किया गया है। अपीलाण्ट और अन्य व्यक्ति के बीच पैसों के लेने देने का मामला है। अपीलाण्ट द्वारा सिविल कोर्ट में भी दावा प्रस्तुत किया गया था। न्यायालय द्वारा दावा खारिज किया गया है। जिसकी अपील अपीलाण्ट द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई जो विचाराधीन है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज फरमाई जावे।

6. बहस के दौरान विद्वान रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अपीलाण्ट और हमारी भूमि अलग-अलग है। मैं विवादित भूमि में कोई खातेदार नहीं हूँ। मुझे मात्र नक्शे के आधार पर पक्षकार बनाया है। मेरी भूमि अपीलाण्ट की भूमि में सम्मिलित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है, वह विधिवत से होने अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य है। अपीलाण्ट ने किसी अन्य व्यक्ति के साथ इकरारनामा किया है, उस व्यक्ति को अपीलाण्ट ने अपीलाधीन अपील में पक्षकार नहीं बनाया है। अपीलाण्ट स्वच्छ रूप से न्यायालय में नहीं आया है। अतः अपील खारिज की जावे।

7. हमने उपस्थित पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर चिन्तन एवं मनन किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालयों की पत्रावली का बगैर अवलोकन किया गया। बाद अवलोकन पाया गया कि न्यायालय नगर विकास, न्यास पाली के आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023 के विरुद्ध प्रश्नगत अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलाण्ट का मुख्य तर्क यह है कि अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास,


संभागीय आयुक्त,
पाली

न्यास पाली द्वारा नियम के विरुद्ध तरीके से आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित करने की कार्यवाही की गई हैं, जबकि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का बगौर अवलोकन करने पर प्रतीत होता है कि अपीलाण्ट द्वारा ऑनलाईन आवेदन करने पर ही अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास, न्यास द्वारा लोक सूचना दिनांक 17-03-2023 को समाचार पत्र में प्रकाशित किया गया तथा 7 दिवस के भीतर-भीतर आक्षेप प्राप्ति हेतु सूचना प्रकाशित की गई। उक्त प्रकाशन के बाद भी अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में किसी प्रकार का आक्षेप प्रस्तुत नहीं किया गया। प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि अपीलाण्ट द्वारा ही जरिये ऑन-लाईन समपरिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है तथा अपीलाण्ट के पास ही ओ.टी.पी. आने के बाद अपीलाण्ट द्वारा ही संबंधित को ओ.टी.पी. उपलब्ध करवाया गया है। अपीलाण्ट के आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् ही अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास, न्यास, पाली ने विधि सम्मत कार्यवाही कर संपूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाकर आवासीय प्रयोजन समपरिवर्तन का आदेश पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ कार्यालय नगर विकास, न्यास पाली का आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023 विधि के अनुरूप होने से उक्त आदेश में हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 26-04-2023 में हम कोई त्रुटि होना नहीं पाते हैं।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है। अधीनस्थ कार्यालय नगर विकास, न्यास पाली का आदेश क्रमांक LU2012/PAL/2022-23/100163 दिनांक 26-04-2023 को यथावत रखा जाता है। अधीनस्थ कार्यालय का मूल रिकॉर्ड वापस प्रेषित किया जावे। पत्रावली दर्ज फैसल होकर बाद तामील एवं तकमील दाखिल दफ्तर की जाये।


संभागीय आयुक्त,
पाली

यह निर्णय आज दिनांक 30 मई, 2024 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे-इजलास सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त,
पाली

