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

राजस्व अपील संख्या :– 102/2023
जी.सी.एम.एस नंबर :– 2023/96

अपीलाण्ट :–	बनाम	रेस्पोडेन्ट :–
1. श्रीमती रूपी देवी पत्नी रामजीलाल जाति धोबी निवासी साकड़ा तहसील बाउनली, जिला सवाई माधोपुर जरिये आम मुखत्यार राहुल मेहता पुत्र चंचलचंद मेहता, जाति ओसवाल, उम्र 48 वर्ष निवासी 734 समृद्धि कॉम्पेलेस सरदापुरा सी रोड़, जोधपुर		1. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, रोहट,जिला पाली

<u>अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश जिला कलेक्टर, पाली के क्रमांक एफ.12(3)(18)संप/09/6161 दिनांक 16–12–2020</u>

उपस्थिति :–

1. श्री राजेन्द्र सिंह राजपुरोहित, श्री प्रविण व्यास विद्वान अधिवक्ता, अपीलाण्ट ।
2. श्री प्रकाश पटेल, तहसीलदार, रोहट (पैरोकार सरकार), रेस्पोडेण्ट संख्या 1

:: निर्णय ::

दिनांकः– 16 मई, 2024

1. पत्रावली में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश क्रमांक एफ.12(3)(18)संप/राज/09/6161 दिनांक 16.12.2020 से व्यथित होकर अपीलाण्ट ने यह प्रथम अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई।

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

3. बहस उभयपक्षकारान् की सुनी गई।

4. विद्वान अधिवक्ता वकील अपीलाण्टस ने दौराने बहस अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि विद्वान न्यायालय [illegible] अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो विधि के विरूद्ध होने [illegible] है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Dr.Pratibha Singh
Date: 2024.05.16 20:34:36 IST
Reason: SelfAttested

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि ग्राम निम्बली ब्राह्मणान तहसील रोहट, जिला पाली में खसरा नंबर 77 रकबा 28 [illegible] 1 बिस्वा आवासीय कॉलोनी हेतु राज्य, सरकार द्वारा राजस्थान भू–अधिनियम (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ के लिए संपरिवर्तन नियम, 2007) 1958 के तहत सम्परिवर्तन होने पर भूमि दिनांक 15.04.2011 को संपरिवर्तन हुई। जिसके तहत अपीलान्ट को 2 वर्ष के लिए भूमि उपयोग के लिए दी गई, उक्त संपरिवर्तन की अवधि 15.04.2013 को समाप्त हो गई। इसके बाद संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढाने के लिए सम्बंधित कार्यालय तहसीलदार रोहट एवं उपखण्ड अधिकारी रोहट से आवेदन के लिए सम्पर्क किया तथा तहसीलदार रोहट द्वारा बताया गया कि 25 प्रतिशत राशि जमा करवाने [illegible]

की प्रतिलिपियां संलग्न है। उक्त राशि जमा करवाने के बाद सपंरिवर्तन आदेश की समयावधि बढ़ाये जाने की कार्यवाही हेतु श्रीमान तहसीलदार, रोहट तथा उप खण्ड अधिकारी रोहट द्वारा श्रीमान जिला कलेक्टर, पाली को अनुशंषा सहित पत्र प्रेषित किया गया। अपीलान्ट ने अपने सम्परिवर्तन आदेश के बाद उक्त आवासीय भूखण्डो के चारो तरफ बाउण्ड्री वॉल का निर्माण करवाया, अपीलाण्ट के द्वारा सम्परिवर्तन आदेश होने के बाद उक्त आवासीय भूमि को भूखण्डो में विभक्त कर दिया तथा उक्त भूखण्डो को आगे प्लॉटो के रूप में बैचान कर दिया, जो रजिस्ट्रीयां अपील मीमो के साथ पत्रावली में प्रस्तुत है।

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि अपीलाण्ट ने संपरिवर्तन आदेश के सभी नियमों की पूर्णरूपेण पालना की हैं। अपीलाण्ट ने संपरिवर्तन आदेश के 2 वर्ष के भीतर भीतर उपरोक्त संपरिवर्तित भूमि पर चार दिवारी का निर्माण करवाया। उपरोक्त भूमि पर आवासीय कॉलानी को विकसित किया। भूमि को आवासीय भूखण्डों में विभाजित किया। भूखण्डों को रजिस्टर्ड सेल डीड से बेचान किया। भूखण्डों के केताओं द्वारा मौके पर कुछ एक ने मकान का निर्माण किया, कुछ व्यक्तियों ने मकान निर्माण के लिए कुर्सिया भरी एवं अपीलाण्ट ने उक्त आवासीय कॉलानी में ग्रेवल सड़कों का भी निर्माण करवाया गया लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने मौका रिपोर्ट मंगवायें बिना, मौके को देखे बिना यह कहते हुए कि 2 वर्ष में भूमि का आवासीय उपयोग नही किया हैं और जैर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया जो जैर अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध होने से अपास्त योग्य है

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि प्लॉट खरीददारों के द्वारा मौके पर भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त कर लिया है, उक्त भूखण्डो में अधिकतर खरीददारों द्वारा निर्माण कार्य करवा दिया है तथा 70 प्रतिशत उक्त भूखण्डो का बेचान किया गया, खरीदकर्त्ताओ द्वारा भूखण्डो पर कुर्सी लेवल तक निर्माण कार्य करवाया तथा कुछ अस्थाई कमरों का निर्माण करवाया तथा प्लॉट्स से आने—जाने के लिए मुडिया सड़क व डामर सडक का निर्माण करवाया। संपरिवर्तन आदेश के 2 वर्ष बाद अपीलाण्ट ने संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढ़ाने के लिए सम्बंधीत कार्यालय तहसीलदार महोदय, रोहट अर्थात् रेस्पोडेंट के यहां आवेदन पेश किया जिस पर तहसीलदार रोहट ने आवेदन स्वीकार कर अपीलाण्ट से संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढ़ाने का शुल्क प्राप्त किया एवं संपरिवर्तन आदेश की अवधि को आगे बढ़ाने के लिए उपखण्ड अधिकारी महोदय, रोहट से अनुशंषा की एवं उपखण्ड अधिकारी महोदय, रोहट ने जिला कलक्टर महोदय, पाली को अवधि को आगे बढ़ाने की अनुशंषा के पत्र व राशि प्राप्त का चालान जो अपील के साथ में अपीलाण्ट ने पेश की हैं। उक्त दस्तावेजों की जानकारी अधीनस्थ न्यायालय को होने के बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त व[illegible] दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना जैर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया हैं जो [illegible] है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Dr.Pratibha Singh
Date: 2024.05.16 20:34:36 IST
Reason: SelfAttested

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट को जो नोटिस दिया, तब अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आपति की एवं बताया कि उक्त संपरिवर्तन आदेश राज्य सरकार द्वारा निष्पादित की गयी हैं। ऐसी स्थिति में इसकी सुनवाई आरबीट्रेशन द्वारा की जा सकती हैं, इसमें अधीनस्थ न्यायालय को सुनवाई का अधिकार नहीं रह जाता हैं। इस बारे में सम्पादित की गयी संपरिवर्तनशील आदेश में स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया हैं कि मामला आरबीट्रेशन के क्षेत्राधिकार का हैं जिस हेतु अधीनस्थ न्यायालय को अपीलाण्ट द्वारा निवेदन भी किया गया कि उक्त कार्यवाही आपके अधिकार क्षेत्र में नही हैं इसे आरबीट्रेशन में भिजवायी जावे तब अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाण्ट से कहा कि इस बारे में विधिक [illegible]

गयी आपति का निस्तारण किये बिना अपीलाण्ट को जवाब, साक्ष्य–सबूत व सुनवाई का अवसर दिये बिना जैर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया है जबकि प्राकृतिक न्याय का सिद्धान्त है कि पक्षकारों को सुनने का समुचित अवसर दिया जाना चाहिए एवं राजस्थान भू– राजस्व ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 14 में स्पष्ट रूप से अंकित किया हुआ है कि "संपरिवर्तन आदेश के प्रत्याहरण और संपरिवर्तन प्रभारों के समपहरण को कोई आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का अवसर दिया जायेगा" लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त नियमों की अवहेलना कर विधि विरूद्ध तरीके से जैर अपीलाधीन आदेश पारित किया हैं जो अपास्त योग्य हैं।

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि रूपी देवी पत्नी राम जी लाल के द्वारा दिनांक 23.09.2012 को मुझ अपीलांट के पक्ष में आम मुखत्यारनामा नियुक्त किया गया, जो आज दिन तक प्रभावी है तदनुसार अपील प्रस्तुत है।

अपीलाण्ट के अधिवक्ता ने अभिकथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने जैर अपीलाधीन आदेश में उपरोक्त संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करके कृषि भूमि खातेदारी में दर्ज करने का आदेश दिया हैं जो विधि विरूद्ध आदेश हैं। राजस्थान भू– राजस्व ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 14 में स्पष्ट रूप से अंकित किया हुआ है कि अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के सदस्य ने अपनी संपरिवर्तित भूमि किसी ऐसे व्यक्ति को अन्तरित कर दी हैं जो कमशः अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति का सदस्य नही हैं और ऐसी भूमि 5 वर्ष की कालावधि या बढ़ाई गयी कालावधि के भीतर अकृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग में नही ली गयी हैं, वहां ऐसी भूमि बिना किसी प्रतिकर के राज्य सरकार में निहीत हो जाएगी जबकि उपरोक्त प्रकरण में भी भूमि को अनुसूचित जाति के सदस्य द्वारा गैर अनुसूचित जाति के सदस्य को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा बेचान की गयी हैं, जिसकी रजिस्ट्रीयां पत्रावली में संलग्न है, उक्त तथ्यों की जांच किये बिना अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विरूद्ध तरीके से भूमि को खातेदारी में दर्ज करने का आदेश पारित कर दिया है जबकि भूमि को राज्य सरकार में निहीत करने के आदेश पारित करने थे। इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जैर अपीलाधीन आदेश संपरिवर्तन नियमों के विपरित व विधि विरूद्ध होने से अपास्त योग्य है। अतः अपीलाण्ट ने संपरिवर्तन आदेश की शर्तों की पूर्ण पालना की हैं हमेशा पालना के लिए तैयार व तत्पर रहा हैं, इस कारण भी जैर अपीलाधीन आदेश अपास्त योग्य हैं।

5. पैरोकार सरकार तहसीलदार रोहट ने बहस के द्वौरान अभिकथन किया कि ग्राम निम्बली ब्राहम्णान, तहसील रोहट, जिला पाली में खसरा नंबर 77 रकबा 28 बीघा 1 बिस्वा का जिला कलेक्टर, पाली द्वारा द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ के लिए संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 9 के अधीन अकृषि प्रयोजन (आवासीय कॉलोनी) का संपरिवर्तन आदेश क्रमांक एफ12(3)(18) संप./राज/09/1450 दिनांक 15 अप्रैल, 2011 को जारी किया गया। उक्त सपंरिवर्तन आदेश के बिन्दु संख्या 10 में वर्णित शर्तो का उल्लघन अपीलाण्ट द्वारा करने पर श्रीमान जिला कलक्टर महोदय, पाली का अपीलाधीन आदेश विधि अनुरूप होने से अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य है।

न्यायालय संभागीय आयुक्त पाली (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dr.Pratibha Singh
Date: 2024.05.16 20:34:36 IST
Reason: SelfAttested

पैरोकार सरकार तहसीलदार रोहट ने अभिकथन किया कि आदेश दिनांक 15.04.2011 के बिन्दु संख्या 10(2) का उद्धरण इस प्रकार है कि यदि आवेदक आदेश जारी होने की दिनांक से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है, तो अनुज्ञा प्रत्याहृत हो जायेगी। सम्परिवर्तन

पैरोकार सरकार तहसीलदार रोहट ने अभिकथन किया कि राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वतन) नियम 2007 के नियम 14(1) के तृतीय परन्तुक में यह प्रावधित किया गया है कि यदि कोई व्यक्ति, जिसने अपनी भूमि को इन नियमों के तहत संपरिर्वर्तित करवाया है, उसके द्वारा निर्धारित अवधि अथवा बढ़ाई गई अवधि में संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग नही किया गया है और वह अवधि दिनांक 16.01.2012 से पूर्व समाप्त हो चुकी है एवं संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहृत नही किया गया है तो कलक्टर संपरिवर्तन शुल्क की पच्चीस प्रतिशत संदाय पर अगले पांच वर्ष की अवधि बढ़ा सकता है। उक्त अवधि की संगणना संशोधित अधिनियम 2012 लागू होने से की जायेगी। यदि वह अवधि में और विस्तार चाहता है, तो कलक्टर 100 प्रतिशत संपरिवर्तन शुल्क के संदाय पर अतिरिक्त पांच वर्ष हेतु कालावधि बढा सकता है। जैर अपील में आवेदक द्वारा संपरिर्वतन शुल्क की पच्चीस प्रतिशत राशि राजकोष में जमा करवाई है। तद्नुसार आदेश की कालावधि आदेश जारी होने की दिनांक 15.04.2011 से संगणना करने पर दिनांक 15.04.2016 तक एवं यदि नियम, 2012 के प्रभाव में आने से संगणना की जाती है, तो बढ़ी हुई अवधी 16.01.2017 तक होती है। उक्त आदेश की कालावधि अतिरिक्त पांच वर्ष के लिये बढ़ाई जाती तो, आवेदक से 100 प्रतिशत संपरिवर्तन शुल्क की राशि राजकोष में जमा करवाई जानी आवश्यक है, अन्यथा जमा करवाई गई राशि को समपहृत किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नाटिस जारी करने के बावजुद भी अपीलाण्ट अधीनस्थ कार्यालय अथवा न्यायालय में वकालतन अथवा असालतन न्यायालय में उपस्थित नही हुई है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी अपीलाधीन आदेश विधि एवं न्याय के अनुसार होने से अपील अपीलाण्ट खारिज फरमाई जावे।

6. हमने उपस्थित पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर चिन्तन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का बगौर अवलोकन किया गया। बाद अवलोकन पाया गया कि रूपी पत्नी रामजीलाल जाति धोबी निवासी साकड़ा तहसील बाउनली जिला सवाई माधोपुर के आवेदन पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक एफ.12(3)(18)संप / राज / 09 / 1450 दिनांक 15 अप्रैल, 2011 के द्वारा रूपी पत्नी रामजीलाल की खातेदारी कृषि भूमि का भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9 के अधीन ग्राम निम्बली ब्राह्मणान के खसरा नंबर 77 रकबा 28.01 बीघा किस्म सेवज दोयम का आवासीय कॉलोनी का संपरिवर्तन किया गया। उक्त आदेश में वर्णित शर्तो के अनुसार श्रीमती रूपी को संपरिवर्तित प्रयोजन हेतु भूमि का उपयोग किया जाना था, किन्तु रूपी द्वारा भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के [illegible] संपरिवर्तित प्रयोजन हेतु उपयोग नही किये जाने के कारण जिला कलेक्टर, पाली द्वारा आदेश क्रमांक एफ. 12(3)(18)संप / राज. / 09 / 6161 दिनांक 16–12–2020 के द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक एफ.12(3)(18)संप / राज / 09 / 1450 दिनांक 15 अप्रैल, 2011 को प्रत्याहृत किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Dr.Pratibha Singh
Date: 2024.05.16 20:34:36 IST
Reason: SelfAttested

अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली के आदेश क्रमांक एफ. 12(3)(18)सपं / राज. / 09 / 6161 दिनांक 16–12–2020 के अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेशानुसार श्रीमती रूपी का सपंरिवर्तन आदेश दिनांक 15.04.2011 को जारी किया गया। आदेश की कालावधि, आदेश जारी होने की दिनांक 15.04.2011 से संगणना करने पर दिनांक 15.04.2016 तक एवं नियम, 2012 के प्रभाव में आने से संगणना करने पर दिनांक 16.01.2017 तक होती है। इस प्रकार पांच

जाति धोबी निवासी साकड़ा तहसील बाउनली जिला सवाई माधोपुर को जरिये रजिस्टर्ड नोटिस भेजा गया। श्रीमती रूपी बावजुद नोटिस तामिल के न्यायालय में उपस्थित नही हुए। श्रीमती रूपी को अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पर्याप्त अवसर दिये गये। लेकिन श्रीमती रूपी न तो वकालतन और न ही असालतन अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित रही। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के प्रावधानो के अनुसार अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है।

यह अपील श्रीमती रूपी देवी जरिये मुखत्यार आम राहुल मेहता द्वारा जरिये अधिवक्ता द्वारा दिनांक 03.09.2021 को न्यायालय में प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.12.2020 को पारित किया गया। अपीलाधीन आदेश पारित करने के लगभग 8 माह बाद अपील प्रस्तुत की गई है। अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी के बारे में विद्वान अभिवक्ता द्वारा कोई युक्तियुक्त कारण प्रकट नही किया गया। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ जिला कलेक्टर का आदेश क्रमांक एफ. 12(3)(18)सपं / राज. / 09 / 6161 दिनांक 16.12.2020 विधि के अनुरूप होने से हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नही होता हैं। इस प्रकार उपरोक्त विवेचन पश्चात् हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में कोई त्रुटि नही पाते हैं।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर का आदेश क्रमांक एफ.12(3)(18)संप / राज. / 09 / 6161 दिनांक 16.12.2020 को यथावत रखा जाता हैं। अधीनस्थ न्यायालय का मूल रिकॉर्ड वापिस प्रेषित किया जावे। पत्रावली दर्ज फैसल होकर बाद तामील एवं तकमील दाखिल दफ्तर की जाये।

न्यायालय संभागीय आयुक्त पाली (राज.)

संभागीय आयुक्त,
पाली

यह निर्णय आज दिनांक 16 मई, 2024 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे–इजलास सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
पाली

Signature Not Verified

Digitally signed by Dr.Pratibha Singh
Date: 2024.05.16 20:34:36 IST
Reason: SelfAttested