न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

एकलपीठ
श्री सानुज कुलश्रेष्ठ, सदस्य

प्रकरण संख्या– अपील/112/2006/एलआर/जयपुर

भागीरथ पुत्र मोतीराम जाति गुर्जर
निवासी ग्राम सुरेठी तहसील जमवारामगढ़ जिला जयपुर ....अपीलार्थी

बनाम

राज. सरकार जरिये तहसीलदार जमवारामगढ़ जिला जयपुर ....प्रत्यर्थी

उपस्थित :

श्री योगेन्द्र सिंह, अधिवक्ता अपीलार्थी
श्री तेजेन्द्र सिंह राठौड़, उप–राजकीय अधिवक्ता

दिनांक : 30/03/2026

निर्णय

(i) अपील का आधार :–

1. अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर द्वारा अपील संख्या 14/2005 बउनवानी भागीरथ बनाम राजस्थान सरकार में पारित निर्णय दिनांक 7.11.2005 के विरूद्ध राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

(ii) प्रकरण के तथ्य :–

1. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आवंटन सलाहकार समिति द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन) नियम, 1970 के नियम 14(4) के तहत ग्राम सुरेठी, तहसील जमवारामगढ़, जिला जयपुर स्थित खसरा नम्बर 2 मिन रकबा 152 बीघा 12 बिस्वा में से 4 बीघा भूमि का आवंटन दिनांक 18.6.1999 को अपीलार्थी के पक्ष में किया गया। उक्त भूमि राजस्व अभिलेखों में "गैर मुमकिन नाला" दर्ज थी। आवंटन के पश्चात अपीलार्थी को कब्जा सुपुर्द किया गया। तत्पश्चात तहसीलदार, जमवारामगढ़ द्वारा यह अभिमत व्यक्त किया गया कि उक्त भूमि का विधिवत् किस्म परिवर्तन (कन्वर्जन) नहीं हुआ है तथा भूमि नाला दर्ज होने से उसका आवंटन विधिविरुद्ध है। इस आधार पर प्रकरण अतिरिक्त कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अतिरिक्त कलेक्टर (तृतीय), जयपुर ने जरिये आदेश दिनांक 24.12.2004 यह कहते हुए आवंटन निरस्त कर दिया कि भूमि "गैर मुमकिन नाला" है तथा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 के अधीन ऐसी भूमि का आवंटन

नहीं किया जा सकता। उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई, जिसे दिनांक 07.11.2005 के आदेश द्वारा निरस्त कर दिया गया तथा अतिरिक्त कलेक्टर का आदेश यथावत रखा गया। राजस्व अपील प्राधिकारी ने अपने आदेश में यह उल्लेख किया कि राज्य सरकार का परिपत्र दिनांक 23.5.1989 इस प्रकरण में लागू नहीं होता तथा प्राकृतिक नाला/जल स्रोत की भूमि का आवंटन विधिसम्मत नहीं है। उपरोक्त आदेशों से असंतुष्ट होकर अपीलार्थी ने यह अपील प्रस्तुत की है।

(iii) पक्षकारों के तर्क व बहस :–

1. अपीलार्थी की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवंटन सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् जांच उपरांत किया गया था तथा कब्जा सुपुर्द कर दिया गया था, इसलिए बाद में मात्र अभिलेखीय प्रविष्टि के आधार पर आवंटन निरस्त नहीं किया जा सकता। कथन किया कि भूमि वास्तविक रूप से नाला नहीं थी, बल्कि बरसाती पानी का अस्थायी बहाव क्षेत्र था, जिसे कृषि योग्य बनाकर उपयोग में लिया गया है। अग्रिम कथन किया कि राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 23.5.1989 के अनुसार यदि भूमि कृषि योग्य बना ली गई हो तो पृथक से किस्म परिवर्तन आदेश की आवश्यकता नहीं रहती। यह भी तर्क दिया गया कि आवंटन निरस्तीकरण से पूर्व अपीलार्थी को समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन नहीं हुआ। अपीलार्थी द्वारा आवंटन के पश्चात उसने भूमि में सुधार एवं विकास कार्य कर कृषि कार्य प्रारम्भ कर दिया था, अतः दीर्घ अवधि के उपरांत आवंटन निरस्त करना न्यायसंगत नहीं है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने अपील अपीलार्थी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

2. प्रत्यर्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विवादित भूमि राजस्व अभिलेख में स्पष्ट रूप से “गैर मुमकिन नाला” दर्ज है, जो कि सार्वजनिक उपयोग एवं जल प्रवाह हेतु आरक्षित श्रेणी की भूमि है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 के अंतर्गत ऐसी भूमि का न तो आवंटन किया जा सकता है और न ही खातेदारी अधिकार प्रदान किये जा सकते हैं। भूमि का विधिवत् किस्म परिवर्तन कभी स्वीकृत नहीं हुआ है, अतः आवंटन नियमों के विपरीत था। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने माननीय उच्च न्यायालय के निर्णयों का उल्लेख करते हुए कहा कि प्राकृतिक नाले, नदी, तालाब आदि जल स्रोतों की भूमि का संरक्षण आवश्यक है तथा ऐसी भूमि का आवंटन विधिविरुद्ध है। राज्य सरकार का परिपत्र दिनांक 23.5.1989 केवल सीमित परिस्थितियों में लागू होता है और प्राकृतिक नाला

भूमि पर उसका प्रयोग नहीं किया जा सकता। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने अपील अपीलार्थी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

(VI) न्यायालय का विश्लेषण एवं निष्कर्षण :–

1. हस्तगत अपील भू–राजस्व अधिनियम की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गई है। सुविधा के लिए धारा 76 निम्नानुसार है –

> **76. Second Appeals –** An appeal shall lie from an order passed in appeal -
>
> (a) by a Collector in matters not connected with settlement or land records, - to the revenue appellate authority, or
>
> (b) by a Settlement Officer acting under Section 181, to the Settlement Commissioner, or
>
> (c) by a Land Records Officer – to the Director of Land Records, or
>
> (d) by the Commissioner or the revenue appellate authority or the Settlement Commissioner to the Board.

उक्तानुसार भू–राजस्व अधिनियम की धारा 76 के तहत राजस्व मण्डल को द्वितीय अपील की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त होता है। द्वितीय अपील की सुनवाई के लिए यह आवश्यक है कि प्रकरण में समग्रता से गुणावगुण पर निष्कर्षण किया जाए। इस संदर्भ में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्यायनिर्णय Inder Singh vs. State of MP [2025 INSC382] आवश्यक मार्गदर्शन प्रदान करता है –

> "We are of opinion that the second appeal deserves to heard, contested and decided on merits..."

अतः उपरोक्त सुप्रतिपादित विधिक प्रावधानों के आलोक में इस न्यायालय द्वारा इस प्रकरण का गुणावगुण पर निम्नानुसार निस्तारण किया जा रहा है।

2. उपरोक्तानुसार वर्णित विधिक प्रावधानों और न्यायिक सिद्धांतों के अतिरिक्त यह प्रकरण भू–राजस्व नियम, 1970 को समाहित किए हुए है, जिसके नियम 4, 10, 13, 14 हस्तगत प्रकरण में प्रासांगिक होते हैं। नियम 4 के तहत ऐसी भूमि, का वर्णन किया गया है, जो आवंटन के लिए उपलब्ध नहीं हो। जिसमें राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 में वर्णित भूमि भी उपबंधित की गई है। नियम 10 के तहत आवंटन योग्य एवं आवंटन के परिप्रेक्ष्य में उपखण्ड अधिकारी द्वारा जांच का प्रावधान है; नियम 13 में एडवाइजरी कमेटी का प्रावधान है, जिसकी अनुशंषा के आधार पर कृषि कार्य हेतु भूमि का आवंटन किया जाता है; नियम 14 इस प्रकरण के उद्देश्य से सर्वाधिक महत्वपूर्ण नियम है, जो सुविधा के लिए निम्नानुसार है –

14. Condition of Allotment. -

(1) The allotment of land under these rules shall be on a Gair Khatedari tenancy with a right to ultimate conferment of Khatedari rights after the expiry of 3 years provided the allottee fulfills during this period the terms and conditions of allotment until Khatedari rights are conferred. The allottee shall have all the rights and be subjected to all liabilities of a Gair Khatedar tenant under the Tenancy Act:

Provided also that the allotment of land may be cancelled at any stage by the Collector before the expiry of a period of 3 years, if the land is required for public purpose:

Provided further the no such order to the prejudice of such person shall be passed without giving him an opportunity of being heard.

(1-a) In case where allotment of land is made to a married agriculturist, the allotment of land shall be made in the joint name of husband and wife and the allottees, in such case shall be deemed to be joint allottees.

(2) Rent at the sanctioned rent rate applicable to the land, or if the land applied for and allotted is unassessed, at the lowest class of Barani land in the village for irrigated land and at the Chahi or Nehri rates, as the case may be. for Chahi or Nehri irrigated lands of the village shall be payable from the first year of allotment.

(3) The allottee shall have to bring the land under cultivation and shall utilize it properly. Provided that this period may be extended by the Tehsildar by one year if, due to unforeseen causes over which the allottee had no control, he was unable to cultivate the land within the stipulated period.

(4) The Collector shall have the power to cancel any allotment made by a SubDivisional Office or a Tehsildar or a Tehsildar under the rules repealed by rule 21 of the rules either suo-moto or on the application of any person in case the allotment has been secured through fraud or misrepresentation or has been made against rules or in case the allottee has committed breach of any of the conditions of allotment: Provided that no such order to the prejudice of any person shall be passed without giving such person an opportunity of being heard.

(5) The allottee shall pay to the State Government the price of the wells and permanent structures if any, existing on the land, as also the price of trees standing on the land at rates prescribed by rules made under section 80 and 81 of the Tenancy Act.

(6) Before acquisition of Khatedari rights the allottee shall not construct any permanent structures or buildings other than a tank, well or dwelling a house within the meaning of an "improvement" as defined by clause (19) of section 5 of the Tenancy Act.

(7) In case of land situated within a radius of 10 miles of Jaipur City the allottee shall also pay the price of trees at the rate of Fifteen rupees and 25 paisa per bigha: Provided that no such price shall be charged if the number of trees standing in a bigha of land is less than five.

(8) The land shall be liable to be resumed by the State Government without, payment of compensation if -

(a) it is not brought under cultivation strictly in accordance with the condition of allotment and it is not properly utilized;

(b) it is sub let or transferred in contravention of the provision of the Tenancy Act applicable to Gair Khatedar tenants;

(c) it is found that the allottee was not a landless agriculturist;

(d) the allottee makes default in the timely payment of the price referred to in clause 5 of the rule and/or the annual rent; or

(e) the allottee makes constructions on the land in contravention of the allotment rules.

(9) In case the land allotted is grass land or subject to erosion, the allottee shall have to undertake the work of soil conservation as and when directed by an officer of the Agriculture Department authorised in this behalf.

3. उपरोक्त नियमों के अनुशीलन से यह स्पष्ट होता है कि एडवाइजरी कमेटी द्वारा नियम 4 को ध्यान में रखते हुए ऐसी भूमियों का आवंटन नहीं किया जाना चाहिए, जो आवंटन के लिए उपलब्ध नहीं हो या राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 के तहत वर्णित किस्म की भूमि हो। हस्तगत प्रकरण में निगरानीकर्ता को किया गया आवंटन राजस्व अधिकारियों द्वारा इस आधार पर निरस्त किया गया है कि उक्त भूमि गैर–मुमकिन नाला दर्ज है, जो कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 और माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय अब्दुल रहमान बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान के न्यायनिर्णय से प्रभावित है, अतः आवंटन किए जाने योग्य नहीं है। पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व दस्तावेजों के मुताबिक उक्त भूमि का आवंटन उपखंड अधिकारी द्वारा दिनांक 18.6.99 को निगरानीकर्ता के पक्ष में इस शर्त के साथ किया गया था कि भूमि की किस्म परिवर्तन आवंटी करवायेगा और उक्त आवंटन स्थाई आवंटन की प्रकृति का था, जैसा कि आवंटन आदेश से स्पष्ट है। सुविधा के लिए आवंटन आदेश निम्नानुसार है –

> ‘‘हस्बराज आवंटन सलाहकार समिति प्रार्थी भागीरथ पुत्र मोतीराम गुर्जर को ग्राम सुरेठी के ख0 नं0 2 मि0 में से 4 (चार बीघा) का स्थाई आवंटन भूमि की किस्म परिवर्तन की शर्त पर किया जाता है।’’

4. उक्त आवंटन किये जाते समय उपखंड अधिकारी द्वारा जो जांच की जानी थी और एडवाइजरी कमेटी द्वारा जो अनुशंषा की जानी थी, उसमें नियम 4 का विशेष ध्यान रखा जाना चाहिए था, जिसमें यदि भूमि धारा 16 रा0का0अधि0 में वर्णित किसी किस्म की हो तो ऐसी भूमि आवंटन हेतु उपलब्ध नहीं होनी चाहिए थी। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत करके जब इस प्रकरण को किस्म परिवर्तन के उद्देश्य से जिला कलेक्टर को सरकार को प्रेषित करने के लिए भेजा

गया था तो जिला कलेक्टर द्वारा इस भूमि के आवंटन पर आक्षेप लगाते हुए इसमें रेफरेंस बनाने का आदेश दिया गया, जिसकी पुष्टि उपखंड अधिकारी आमेर का तहसीलदार रामगढ़ को लिखा गया पत्र दिनांक 7.3.2001 करता है, जिसमें जिला कलेक्टर महोदय के निर्देश से आवंटन को निरस्त करने की कार्यवाही हेतु रेफरेंस किए जाने का निर्देश दिया गया था, जिसकी पालना में दिनांक 26.9.2001 को तहसीलदार जमवारामगढ़ ने अतिरिक्त जिला कलेक्टर, जयपुर के न्यायालय में रेफरेंस प्रेषित किया।

5. यहां यह न्यायालय यह स्पष्ट करना आवश्यक समझता है कि इस संदर्भ में कोई संशय नहीं है कि धारा 16 रा0का0अधि0 में वर्णित भूमि का आवंटन नहीं हो सकता और नदी, नाले, तालाब, बहाव क्षेत्र, कैचमेंट एरिया इत्यादि की भूमि को सन् 1947 से पूर्व की स्थिति में बहाल किए जाने का माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का निर्णय अब्दुल रहमान बनाम स्टेट आफ राजस्थान [2004 (3) DNJ 1245] द्वारा आवश्यक दिशा निर्देश प्रदान किए गए हैं। सुविधा के लिए उक्त न्यायनिर्णय का क्रियात्मक भाग उल्लेखित करना यह न्यायालय आवश्यक समझता है –

> "(16) Having given thoughtful consideration to the issue involved and the suggestions made, we direct the State Government to consider the recommendations of the Committee referred-to above and chalk out a plan to take the effective steps for restoring the catchment areas to their original shape. It is made clear that this order will not prevent the State Authorities from drawing-up or taking further steps more effectively to fulfill the objects of the directions issued by this Court. Three months time is granted for giving positive shape to the suggestions. The interim order dated 9.4.2003 granted by this Court is made absolute."

6. स्पष्टतः इस न्यायनिर्णय में राज्य सरकार को इस निर्णय में वर्णित मद संख्या 15 के तहत कमेटी द्वारा दिए गए सुझावों पर गौर करके आवश्यक प्रभावी कदम उठाने का निर्देश दिया गया था। यह न्यायालय उक्त दिशानिर्देशों के रहते हुए भी इस प्रकरण में अपनाई गई प्रक्रिया को उल्लेखित करना उचित समझता है। भू–राजस्व नियम, 1970 के नियम 14 के तहत जिला कलेक्टर को यदि आवंटी के संदर्भ में कोई प्रतिकूल (prejudicial) आदेश पारित करना हो तो ऐसे व्यक्ति को सुनवाई का अवसर दिए बिना ऐसा आदेश पारित नहीं किया जा सकता, जिसके संदर्भ में नियम 14 के उप–नियम (1) का दूसरा परंतुक यह स्पष्ट प्रावधित करता है। इसी प्रकार का परंतुक नियम 14 के उप–नियम 4 के साथ भी संलग्न है। अर्थात् यहां जिला कलेक्टर की शक्तियों के संदर्भ में कोई संशय नहीं है। जिला कलेक्टर ऐसे आवंटन को निरस्त करने में पूर्णतया

सक्षम है। लेकिन ऐसे आवंटन को निरस्त किए जाने में अपनाई गई प्रक्रिया क्या होगी और उस प्रक्रिया की पालना निष्पक्ष न्यायनिर्णयन एवं प्रक्रियात्मक न्याय को प्रदर्शित करती हो, इस संदर्भ में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का न्यायनिर्णय सलेम बार एसोसिएशन बनाम यूनियन ऑफ इंडिया [AIR 2005 SC 3353] प्रकाश स्तंभ की तरह न्यायिक आलोक प्रदान करता है, जिसमें प्रक्रियात्मक निष्पक्षता एवं सुनवाई का अवसर न्यायिक प्रक्रिया के आवश्यक अंग के रूप में परिभाषित एवं प्रतिपादित किए गए हैं। इसी परिप्रेक्ष्य में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का न्यायनिर्णय इंदु बनाम सुमन [2005 RJ-JD 51954] निम्न शब्दों में उक्त सिद्धान्त को पुनर्स्थापित करता है –

> "Courts must ensure procedural fairness and adequate legal representation to uphold the integrity of judicial proceedings."

7. उपरोक्त स्थिति में स्पष्ट रूप से पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेज या कथन विभाग का नहीं रहा, जिसमें जिला कलेक्टर या किसी भी राजस्व अधिकारी द्वारा आवंटन को निरस्त करने से पहले या आवंटन के संदर्भ में कोई प्रतिकूल निर्णय या आदेश पारित करने से पहले आवंटी को सुने जाने हेतु अवसर प्रदान करने के उद्देश्य से उन्हें कोई सूचना दी गई हो या उन्हें सुनने का प्रयास किया हो। अतः यह न्यायालय अपनी अपीलीय शक्तियों का इस्तेमाल न्यायहित में प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत एवं प्रक्रियात्मक नियमों के महत्व को उद्घोषित करते हुए द्वितीय अपील को स्वीकार करना न्यायोचित एवं विधिसम्मत समझता है। तदानुसार आदेशित हो।

–: आदेश :–

उपरोक्त समग्र विवेचन, उभयपक्षों के तर्क, पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों, विधिक प्रावधानों एवं उद्धरित न्यायनिर्णयों के आलोक में उपरोक्तानुसार अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर दोनों अधीनस्थ प्राधिकारियों के निर्णय क्रमशः दिनांक 24.12.2004 व 07.11.2005 अपास्त किए जाते हैं। प्रकरण जिला कलेक्टर, जयपुर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वह राजस्थान भू–राजस्व नियम, 1970 के नियम 14 के उप–नियम 1 के द्वितीय परन्तुक एवं उप–नियम 14 के नियम 4 के परन्तुक के आलोक में आवंटी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त पुनः विधिसम्मत आदेश पारित करेंगे। साथ ही अपीलार्थी को आदेशित किया जाता है कि वह जिला कलेक्टर, जयपुर के समक्ष वांछित दस्तावेजों सहित उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत करे।

निर्णय सुनाया गया।

(सानुज कुलश्रेष्ठ)
सदस्य