न्यायालय अपर कलक्टर, अजमेर

राजस्व अपील संख्या 27 / 2023

1. श्री मांगूसिंह पुत्र श्री छगनसिंह
2. श्री तारासिंह पुत्र श्री कालूसिंह
3. श्रीमति लक्ष्मी पत्नि श्री कालूसिंह
4. श्री शेरसिंह
5. श्री बलजीत सिंह
6. श्री मनजीत सिंह
7. श्री अजीत सिंह

   पुत्रगण श्री कालूसिंह
8. भावना पुत्री श्री कालूसिंह

समस्त जाति रावत, निवासीगण ग्राम सवाईपुरा नयागांव, राजगढ, तहसील नसीराबाद, जिला अजमेर

.................*अपीलान्टस्*

बनाम

1. श्री शंकरलाल बैरवा पुत्र श्री नौरतमल, जाति बैरवा, निवासी 4308, सेवा मण्डी, नसीराबाद, तहसील नसीराबाद, जिला अजमेर
2. श्री याकूब पुत्र श्री मिठू खान, जाति मेहरात, निवासी ग्राम पचमता, तहसील नसीराबाद जिला अजमेर
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार नसीराबाद जिला अजमेर

..................रेस्पोन्डेन्ट्स

अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व
अधिनियम 1956

उपस्थित :–1. श्री अजीत सिंह राठौड़, वकील अपीलान्टस की ओर से।
2. श्री शशिकान्त जोशी, वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से।
3. श्री ओमप्रकाश गुर्जर, सरकारी वकील।

–: आदेश :–

दिनांक–30.01.2025

संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार से है कि तहसील नसीराबाद जिला अजमेर के राजस्व ग्राम नयागांव स्थित खातेदारी कृषि भूमि खसरा संख्या 3561 / 3559 रकबा 3326 वर्ग मीटर का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि में संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के अन्तर्गत श्री शंकरलाल बैरवा पुत्र श्री नौरतमल, जाति बैरवा, निवासी ग्राम नयागांव, तहसील नसीराबाद के पक्ष में आदेश संख्या एलसी / 2022–23 / 155319 दिनांक 09.03.2023 से कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर दिया गया। अपीलान्ट्स द्वारा तहसीलदार नसीराबाद के इसी आक्षेपीय आदेश दिनांक 09.03.2023 से असंतुष्ट होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है। अपील पेश होने से पूर्व रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने केवियट प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर जरिये वकील उपस्थित हुए। अपील पेश

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर सत्यमेव जयते

अपर कलक्टर
अजमेर

गया। तत्पश्चात पत्रावली बहस हेतु निश्चित की गई।

उभयपक्ष के वकीलों ने लिखित बहस पेश की। वकील अपीलान्ट्स ने अपील में उठाये गये बिन्दुओं की ताईद करते हुए व्यक्त किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्याय, नियम व रेकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। उनका कथन है कि अपीलान्ट्स के पूर्वज श्री रोडा, श्री छगना व श्री धन्ना पुत्रगण श्री मेन्दू ग्राम नयागांव, तहसील नसीराबाद स्थित आराजियात साबिक खसरा संख्या 5319 रकबा 04—04—00 बीघा नवीन खसरा संख्या 6169 रकबा 04—04—00 बीघा एवं वर्तमान राजस्व रेकॉर्ड में बने हाल खसरा संख्या 1685 के तरमीम खसरा संख्या 3561/3559 रकबा 0.3326 हैक्टर व खसरा संख्या 3561/3559 रकबा 0.3326 हैक्टर मुर्तिब किये गये जिस पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अजमेर में दिनांक 15.06.1958 अर्थात सम्वत 2015 से प्रभाव में आने के समय से ही काबिज काश्त चले आ रहे थे जो खसरा गिरदावरी सम्वत 2015 लगायत 2018, 2019 लगायत 2024 एवं 2020 लगायत 2023 से सिद्ध है। उनके पश्चात वर्तमान अपीलान्ट्स उक्त आराजियात पर काबिज काश्त हैं जिन्हे बेदखल नहीं किया गया। उक्त आराजियात के वर्किंग जमाबन्दी में अंकित नवीन खसरा संख्या 6169 रकबा 04—04—00 बीघा को श्री रामदेव व श्री मदनलाल पुत्रगण श्री रामप्रसाद हरिजन के नाम बिना कब्जे के विधि के प्रावधानों के विरूद्ध आवंटन आदेश दिनांक 20.11.1975 से आवंटन कर दिया गया। तत्पश्चात वारिसान द्वारा अवैधानिक रूप से खातेदारी दर्ज करवाकर भूमि का श्री रामलाल पुत्र श्री कालूराम खटीक, श्रीमति सोहनी पत्नि श्री गुलाब व श्री शंकरलाल पुत्र श्री नौरतमल को विक्रय कर दिया गया जिसके द्वारा विवादित आराजी खसरा संख्या 3561/3559 रकबा 3326 वर्ग मीटर का रूपान्तरण करवाकर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 को बेचान कर दी गई। उन्होने आगे कथन किया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 द्वारा विवादित आराजी के आवासीय रूपान्तरण हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर आक्षेपीय आदेश पारित किया गया जबकि रेस्पो0 संख्या 2 द्वारा विवादित आराजी आवंटियों से क्रेता श्री रामराज पुत्र श्री कालूराम जाति खटीक से क्रय की गई थी किन्तु आवंटियों का आराजी पर कभी भी कब्जा काश्त नहीं रहा एवं क्रेता द्वारा कभी कब्जा प्राप्त नहीं किया गया। बिना कब्जे की जांच किये अवैधानिक रूप से अपीलाधीन आदेश पारित किया गया। संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम—पी अनुसार अधीनस्थ न्यायालय को 1250 वर्ग मीटर आवासीय संपरिवर्तन हेतु प्रावधान किया गया है जबकि 3326 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय रूपान्तरण आदेश पारित कर दिया गया जो कि प्रथम दृष्टया शून्य होकर निरस्त योग्य है।

वकील अपीलान्ट्स ने अपनी बहस जारी रखते हुए कथन किया कि मौका रिपोर्ट दिनांक 28.02.2023 की कॉलम संख्या 3 ''क्या भूमि पर अतिक्रमण है यदि हां तो अतिक्रमित रकबे व अतिक्रमण के प्रकार के विवरण सहित सूची संलग्न करें।'' में नहीं अंकित कर दिया, जबकि उपखण्ड अधिकारी नसीराबाद के समक्ष नियमित राजस्व वाद एवं राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर व संभागीय आयुक्त, अजमेर के न्यायालय में अपीलें विचाराधीन है जिसमें राज्य सरकार व नियमनकर्ता स्वयं पक्षकार मुर्तिब हैं। उक्त प्रकरण विचाराधीन होते हुए भी कॉलम संख्या 5 में ''प्रस्तावित भूमि बाबत किसी प्रकार का विवाद अथवा स्थगन है अथवा नहीं'' बाबत इन्कारी की त्रुटिपूर्ण रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। साथ ही कॉलम संख्या 6, 15 व 17 में ''प्रस्तावित आराजी प्रतिबंधित किस्म की श्रेणी में आती है अथवा नहीं'' एवं ''क्या प्रस्तावित भूमि किसी केचमेन्ट एरिया से प्रभावित है'' तथा ''क्या प्रस्तावित भूमि डूब

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर सत्यमेव जयते

अपर कलक्टर
अजमेर

नद, पेटा/नदी/रास्ते इत्यादि की वर्जित भूमि तो नहीं है" बाबत भी इन्कारी की रिपोर्ट अंकित की गई। जबकि प्रश्नगत आराजी आम के तालाब की मोरी के भीतर अर्थात तालाब की चादर के भीतर अवस्थित है तथा आराजी में अत्यधिक पानी इकट्ठा होने पर अर्थात तालाब भरने पर तालाब की चादर चलती है व अत्यधिक भरा हुआ पानी तालाब की चादर से बाहर जाता है तथा नाले के रूप में आगे बहता है। इस प्रकार विवादित आराजी राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 16 के अनुसार प्रतिबंधित भूमियों की श्रेणी में आती है। ऐसी आराजी ना तो आवंटन एवं ना ही नियमन की जा सकती है। मौका रिपोर्ट की कॉलम संख्या 14 अनुसार "प्रस्तावित भूमि आबादी से कितनी दूरी पर स्थित है" में 500 मीटर अंकित किया गया है जबकि रूपान्तरण नियम 2007 के उपनियम 4–स के अनुसार आबादी के 1.5 कि0मी0 के रेडियस में रूपान्तरण नहीं किया जा सकता एवं विवादित आराजी पर 33 के0वी0 की विद्युत लाईन जा रही है। फलस्वरूप आक्षेपित आदेश उक्त नियम के प्रावधानों के विपरीत है। नियम 2007 के अनुसार लोकल ऑथोरिटीज द्वारा रख रखाव किये जा रहे रास्ते से लगती हुई भूमि है तो नियम 4–ब के अनुसार रूपान्तरण नहीं की जा सकती, जबकि मौका रिपोर्ट के कॉलम संख्या 7 अनुसार "प्रस्तावित खसरा नम्बर जिस मार्ग पर स्थित है उसका विवरण व मध्य से दूरी" में "ग्रामीण कच्चा मार्ग पर स्थित है जो 30 फीट चौड़ा है" अंकित किया गया है जिसका नियमानुसार रूपान्तरण नहीं किया जा सकता। इस महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु को नजर अन्दाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। उनका आगे कथन है कि विवादित आराजी तालाब की चादर के भीतर अवस्थित होकर ओवर फ्लो होने पर चादर चलने के कारण जल भराव क्षेत्र में रिहायशी मकान मुर्तिब किया जाना प्राकृतिक रूप से कतई सम्भव नहीं है एवं आराजी में किसी भी प्रकार का रिहायशी निर्माण नहीं है, जबकि मौका रिपोर्ट अनुसार 100 वर्ग मीटर का पक्का निर्माण अंकित किया गया है जो कि मिथ्या तथ्य है। आवंटी द्वारा आवंटित भूमि का ना तो कभी कब्जा प्राप्त किया गया व ना ही काश्त की गई बल्कि आराजी का विक्रय कर दिया गया। जिससे स्पष्ट है कि आवंटी आवंटन करवा कर राजकीय भूमि का विक्रय कर भू–माफिया की तरह काम कर रहे हैं। ऐसी स्थिति में आक्षेपीय सम्परिवर्तन आदेश कतई अवैधानिक है। अन्त में उन्होने कथन किया कि अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपीय सम्परिवर्तन आदेश निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत बहस के जवाब में वकील रेस्पोन्डेन्ट्स संख्या 1 व 2 का कथन है कि प्रश्नगत अपील विचारण न्यायालय के समक्ष श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार में नहीं होकर कानूनन दर्ज योग्य भी नहीं है क्योंकि विवादित आराजी स्पष्टतः आवासीय एवं आबादी भूमि है और ऐसी भूमि के सम्बन्ध में प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार केवल मात्र सिविल न्यायालय को होने से अपील इसी विधिक बिन्दु पर निरस्त किये जाने योग्य है। वादग्रस्त आराजी व आक्षेपीय आदेश से अपीलान्ट्स का कोई सम्बन्ध व सरोकार भी नहीं है एवं ना ही रूपान्तरण आदेश से अपीलान्ट्स के विधिक अधिकारों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। फलस्वरूप अपीलान्ट्स को आक्षेपित आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदत्त की जाना न्यायोचित नहीं है। वर्तमान अपीलान्ट्स विवादित आराजी के न तो खातेदार काश्तकार हैं और न ही आराजी पर उनका कोई विधिक हक है। इन्हे अपीलाधीन आदेश को चुनौती देने का कोई विधिक अधिकार एवं लोकस स्टेण्डाई प्राप्त नहीं है। अपीलान्ट्स आक्षेपीय आदेश से व्यथित एवं प्रभावित पक्षकार की श्रेणी में नहीं आने से प्रश्नगत अपील अनुमति के स्तर पर ही धारा 96 सी0पी0सी0 के प्रार्थना पत्र को निरस्त करते हुए खारिज की जाना न्यायोचित है।

न्यायालय अपर जिला कलक्टर सत्यमेव जयते अजमेर

अपर कलक्टर
अजमेर

अपने उक्त कथनों के समर्थन में उन्होने हमारा ध्यान आर0आर0टी0 2021 पेज 19, आर0बी0जे0 2016 पेज 318, आर0बी0जे0 2016 पेज 378 एवं आर0बी0जे0 2002 पेज 163 में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों की ओर आकर्षित किया। उन्होने आगे कथन किया कि खातेदार को अपनी खातेदारी आराजी का सम्परिवर्तन करवाने का विधिक अधिकार कानूनन प्राप्त है एवं प्राधिकृत अधिकारी के लिये भी भूमि का सम्परिवर्तन करना उसकी लोक सेवा का एक विधिक दायित्व है जिसे राजस्थान सरकार द्वारा लोक सेवा की प्रदान की गारन्टी का अधिनियम में अधिसूचित भी किया हुआ है। प्राधिकृत अधिकारी/अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना अथवा अधिनियम के अधीन रहकर ही खातेदार की भूमि का नियमानुसार सम्परिवर्तन कर कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गई है। प्रश्नगत अपील में कोई विधिक सार व बल शेष नहीं होने से इसी विधिक बिन्दु पर अपील निरस्त योग्य है। उनका कथन है कि मूल आवंटन आदेश दिनांक 20.11.1975 की वैधानिकता व औचित्यता का परीक्षण पूर्व में ही विचारण न्यायालय द्वारा जरिये प्रकरण संख्या 33/2016 बउनवानी दल्ला बनाम रोशनी में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2019 से राजस्थान भू–राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन) नियम 1970 के तहत विधिवत तौर पर किया जाकर आवंटन आदेश दिनांक 20.11.1975 का यथावत व बहाल रखा गया है। आवंटन आदेश दिनांक 20.11.1975 को कुछ दीगर व्यक्तियों ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी नसीराबाद के समक्ष नियमित वाद संख्या 122/2016 बउनवानी दल्ला बनाम रोशनी के माध्यम से चुनौती दे रखी है एवं वाद के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा संख्या 71/2016 अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 को उपखण्ड अधिकारी नसीराबाद द्वारा विस्तृत निर्णय दिनांक 13.01.2020 से निरस्त किया जा चुका है। उक्त निर्णय को राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर द्वारा अपील संख्या 9/2020 बउनवानी दल्ला बनाम रोशनी देवी में पारित निर्णय दिनांक 09.09.2020 से यथावत रखा गया है। इसके उपरान्त माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा निगरानी संख्या 3290/2020 बउनवानी दल्ला बनाम रोशनी देवी में पारित निर्णय दिनांक 14.02.2023 से दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निर्णयों को यथावत रखते हुए विवादित आराजी पर कोई स्थगन आदेश पारित नहीं कर विवादित आराजी पर स्थगन के तीनों घटक रेस्पोन्डेन्ट्स के पक्ष में निहित होना माना है। मूल आवंटन आदेश एवं इसके आधार पर संधारित समस्त राजस्व अभिलेख व रेस्पोन्डेन्ट्स में समावेशित अधिकारों का परीक्षण माननीय राजस्व मण्डल के स्तर तक हो चुका है एवं माननीय मण्डल द्वारा आवंटी/वारिसान/रेस्पोन्डेन्ट्स को स्थगन से पाबन्द नहीं करने बाबत अंतिम निर्णय पारित किया गया है। इसके साथ ही माननीय सिविल न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय दिनांक 21.04.2017 से विवादित आराजी पर आवंटी का हक मानते हुए दीगर व्यक्तियों की ओर से प्रस्तुत स्थगन प्रकरण को निरस्त किया गया है। रेस्पोन्डेन्ट्स संख्या 1 व 2 विवादित आराजी के विधिवत अभिलिखित मालिक हैं एवं आराजी के सम्बन्ध में स्थगन के तीनों घटकों का भी परीक्षण माननीय मण्डल के स्तर पर रेस्पोन्डेन्ट्स के पक्ष में हो चुका है। वकील रेस्पोन्डेन्ट्स संख्या 1 व 2 का कथन है कि प्रश्नगत आराजी का आवंटन लगभग 48 वर्ष पुराना है एवं आवंटीगण व उसके पश्चात क्रेतागण आवंटित आराजी पर विधिक रूप से विगत 5 दशकों से काबिज काश्त हैं तथा आवंटन आदेश की शर्तों की अक्षरशः अनुपालना करने पर आवंटीगण को गैरखातेदारी व खातेदारी अधिकार प्राप्त हो गये। आवंटीगण ने आर्थिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वादग्रस्त आराजी को प्रथमतः रामराज पुत्र कालूराम को व उसके पश्चात रामराज ने सोहनी पत्नि गुलाब को एवं सोहनी ने अपना 1/2 हिस्सा शंकरलाल पुत्र नोरतमल को बेचान कर दिया। तत्पश्चात

न्यायालय अपर जिला कलेक्टर अजमेर

अपर कलक्टर
अजमेर

...हनी व शंकरलाल ने अपने 1/2 – 1/2 हिस्से को नियमानुसार सक्षम अधिकारी से सम्परिवर्तन करवाकर उक्त सम्पूर्ण आराजी याकूब खान को बेचान कर दी। विवादित आराजी की किस्म कृषि से आबादी भूमि में परिवर्तित हो जाने के कारण विचारण न्यायालय को आराजी की सुनवाई बाबत कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। अन्त में उन्होने कथन किया कि अपील अपीलान्ट्स निरस्त की जावे।

हमने उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत बहस पर ध्यानपूर्वक मनन किया व पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि वकील अपीलान्ट्स ने विवादित आराजी साबिक खसरा संख्या 5319 रकबा 04–04–00 बीघा नवीन खसरा संख्या 6169 रकबा 04–04–00 बीघा जिसके हाल खसरा संख्या 1685 के तरमीम खसरा संख्या 3561/3559 रकबा 0.3326 हैक्टर व खसरा संख्या 3561/3559 रकबा 0.3326 हैक्टर पर अपने पूर्वजों के समय से ही कब्जा काश्त होने के कथन किये हैं एवं अपने कथनों के समर्थन में उक्त कब्जा काश्त खसरा गिरदावरी सम्वत 2015 से 2018, 2019 से 2024 व 2020 से 2023 से सिद्ध होना भी बताया है किन्तु वकील अपीलान्ट्स ने अपने उक्त कथनों/तथ्यों की पुष्टि में किसी प्रकार के कोई दस्तावेज/राजस्व अभिलेख की प्रतियां प्रस्तुत नहीं की है। अपीलान्ट्स अपीलाधीन आराजी पर अपने कब्जे काश्त के उक्त कथनों/तथ्यों को किसी दस्तावेजी साक्ष्य अथवा राजस्व अभिलेख की प्रतियां प्रस्तुत कर साबित करने में असफल रहे हैं। इससे यह जाहिर होता है कि अपीलान्ट्स के पूर्वज व अपीलान्ट्स कभी भी विवादित आराजी पर काबिज काश्त नहीं रहे हैं तथा विवादित आराजी से अपीलान्ट्स का कोई सम्बन्ध व सरोकार नहीं है एवं वे वादग्रस्त आराजी के न तो खातेदार काश्तकार हैं और न ही आराजी पर उनका कोई विधिक अधिकार है। आक्षेपीय सम्परिवर्तन आदेश से अपीलान्ट्स के विधिक अधिकारों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ता है। अपीलान्ट्स द्वारा आक्षेपित आदेश को अपील के माध्यम से चुनौती दिये जाने का कोई Locus Standi नहीं बनता है। अतः अपीलान्ट्स को इस अपील के माध्यम से इस न्यायालय द्वारा कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता। फलस्वरूप अपील अपीलान्ट्स सारहीन एवं भारहीन होने से निरस्त की जाती है।

किन्तु क्योंकि अपील के तथ्यों से यह ध्यान में आया है कि विवादग्रस्त आराजी केचमेन्ट एरिया से प्रभावित है तथा तालाब की चादर चलने पर पानी की आवक उक्त खसरे तक होती है एवं पानी भरा रहता है। उक्त तथ्य के प्रकाश में तहसीलदार नसीराबाद उक्त सम्परिवर्तन आदेश की जांच कर उक्त तथ्य सही पाये जाने पर नियमानुसार सक्षम न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत करने की कार्यवाही करें।

आदेश आज दिनांक 30.01.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।

न्यायालय अपर जिला कलक्टर
सत्यमेव जयते
अजमेर

(ज्योति ककवानी)
अपर कलक्टर अजमेर
अजमेर