न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही
(पीठासीन अधिकारी: मुकेश चौधरी, आर.ए.एस.)

अपीलार्थी

प्रकाश राज पुत्र अचलाजी, जाति-रावल, निवासी-अरठवाडा, तह. शिवगंज, जिला-सिरोही

बनाम

प्रत्यर्थी

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, शिवगंज, जिला- सिरोही

राजस्व अपील संख्या: 08/2019

"अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956"

उपस्थिति:

1. अधिवक्ता श्री दिलीप राजपुरोहित, अपीलार्थी की ओर से
2. पेरोकार सरकार, प्रत्यर्थी की ओर से

-: निर्णय :- दिनांक 26 अगस्त, 2019

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है। अपीलार्थी की ओर से यह अपील तहसीलदार, शिवगंज द्वारा प्रकरण संख्या: 02/2019 में पारित निर्णय दिनांक 21.6.2019 से व्यथित होकर प्रत्यर्थी के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

(2) प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रत्यर्थी को सम्मन जारी किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की ओर से पेरोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई।

(3) उभय पक्ष की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि ग्राम अरठवाडा के खसरा संख्या 543/2 रकबा 0.04 बीघा किस्म आबादी भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन तहसीलदार, शिवगंज के आदेश क्रमांक/राजस्व/96/390-94 दिनांक 29.2.1996 के द्वारा किया था, जो प्रश्नगत भूमि के पूर्व खातेदार मंछीया पुत्र सदाजी, जाति- सरगडा, निवासी- अरठवाडा के पक्ष में जारी किया गया था। उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि को अपीलार्थी ने पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय की थी। यह कि उक्त संपरिवर्तित भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी होने के बाद से अब तक आवासीय उपयोग होना नही बताते हुए वाणिज्यिक उपयोग होना बताकर हल्का पटवारी, अरठवाडा ने संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कराने हेतु रिपोर्ट तहसीलदार, शिवगंज के समक्ष प्रस्तुत की एवं तहसीलदार, शिवगंज ने हल्का पटवारी, अरठवाडा की रिपोर्ट के आधार पर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए/91 के तहत प्रकरण दर्ज कर हल्का पटवारी की रिपोर्ट को आधार मानते हुए उक्त संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहुत किया जाकर उक्त भूमि को राज्य सरकार में निहित करने व अपीलार्थी को उक्त भूमि का अतिचारी घोषित करते हुए मौके से बेदखल करने व जुर्माना आरोपित करने का आदेश पारित करने में कानूनी एवं वाक्याती भूल की गई है। अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज एवं मौके की सही रुप से जांच नही

.....पेज दो

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

की है व अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर भी प्रदान नही किया गया है। यह कि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित आबादी भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन कराये बिना ही वाणिज्यिक उपयोग होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के विरुद्ध धारा 90ए/91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में लाई है, वह विधि सम्मत नही है। यह कि विवादित भूमि के खातेदार मंछीया पुत्र सदा जी सरगरा ने विवादित भूमि का वर्ष 1996 में कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराया था। उक्त संपरिवर्तित भूमि को अपीलार्थी ने पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था, इस प्रकार विवादित भूमि अपीलार्थी के मालकी व स्वामित्व की है उसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने पंजीकृत विक्रय विलेख को निरस्त करवाये बिना ही नियम विरुद्ध निर्णय पारित किया है। यह कि अपीलार्थी ने उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित आवासीय भूमि को वर्ष 1996 में पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय करने के बाद मौके पर हाईवे से 75 फीट की दूरी छोडकर निर्माण कार्य करवाया था तथा तब से वर्ष 2019 तक मौके पर विवादित भूमि का वाणिज्यिक उपयोग होने के संबंध में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नही होने के बाद भी अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि का संपरिवर्तन होने के करीब 25 वर्ष बाद धारा 90ए/91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में लाई है जो विधि सम्मत नही है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने विधिक दृष्टान्त RRT 2011(1) Page 168-171, RRT 2017(2) Page 1179 में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह भी व्यक्त किया कि यदि आवासीय संपरिवर्तित भूमि का मौके पर संपरिवर्तन की शर्तो का उल्लंघन होकर वाणिज्यिक उपयोग हो रहा है तो केवल शास्ति आरोपित की जा सकती है व आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तन की अन्तर राशि वसूल की जा सकती है, परन्तु संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर भूमि को राज्य सरकार में निहित नही किया जा सकता है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने विधिक दृष्टान्त RRT 2018(1) Page 208-212 में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह भी व्यक्त किया कि विवादित भूमि कृषि भूमि नही होकर संपरिवर्तित आवासीय भूमि है, जिसके संबंध में धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत कार्यवाही नही की जा सकती है, क्योंकि धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान केवल कृषि भूमि पर ही लागू होता है। अपीलार्थी के अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी व्यक्त किया कि अपीलार्थी ने विवादित भूमि पर कोई अतिक्रमण नही किया है, बल्कि विवादित भूमि संपरिवर्तित आवासीय भूमि है जिसे अपीलार्थी ने पंजीकृत विक्रय विलेख से खरीद कर कब्जा धारण किया था व मौके पर बतौर स्वामी काबिज है, इसलिये अपीलार्थी को विवादित भूमि का अतिक्रमी नही माना जा सकता है व न ही अपीलार्थी के विरुद्ध धारा 91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में लाई जा सकती है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषि प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 14 के अनुसार यदि कोई संपरिवर्तन उक्त नियमों के नियम 4 के उललंघन में हुआ है तो ही संपरिवर्तित भूमि के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 के तहत कार्यवाही अमल में लाई जा सकती है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिये

.....पेज तीन

न्यायालय सहा० जिला कलेक्टर सिरोही (राज०)

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 15 में भी यह स्पष्ट किया हुआ है कि यदि कोई संपरिवर्तन उक्त नियमों के नियम 4 के उललंघन में हुआ है तो ही संपरिवर्तित भूमि के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 के तहत कार्यवाही अमल में लाई जा सकती है। विचारणीय प्रकरण में विवादित भूमि का संपविर्तन उक्त नियम 4 के उल्लंघन में नही हुआ है इसलिये विवादित भूमि के संबंध में धारा 91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में नही लाई जा सकती है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी व्यक्त किया कि अपीलार्थी ने विवादित भूमि को पंजीकृत विक्रय विलेख से दिनांक 19.5.2017 को श्री रणछोडलाल पुत्र गोपालासम जी रावल, निवासी- अरठवाडा को विक्रय कर दी थी, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त रणछोडलाल को पक्षकार नही बनाया है एवं रणछोडलाल को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरित है। अतः अपीलार्थी की अपील को स्वीकार किया जाकर अपीलाधीन निर्णय को निरस्त किया जावे। जबकि विद्वान पेरोकार सरकार ने बहस के दौरान यह व्यक्त किया कि विवादित भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिस प्रयोजन हेतु हुआ था उस प्रयोजन हेतु भूमि का उपयोग नही होने व संपरिवर्तन आदेश की शर्तो का उल्लंघन करने से अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में बाद जांच विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज की जावे।

(4) उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गंभीरतापूर्वक अध्ययन एवं अवलोकन किया तो यह पाया कि तहसीलदार, शिवगंज के आदेश क्रमांक/राजस्व/भू.अ./96/390-94 दिनांक 29.2.1996 के द्वारा ग्राम अरठवाडा, पटवार हल्का अरठवाडा के खसरा संख्या 543/2 रकबा 0.04 बीघा भूमि का श्री मंछीया पुत्र सदा जी, जाति- सरगडा, निवासी- अरवाठा के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था। उक्त संपरिवर्तित भूमि को श्री मंछीया पुत्र सदा जी, जाति- सरगडा, निवासी- अरठवाडा द्वारा अपीलार्थी को विक्रय किया गया एवं वर्तमान राजस्व रेकर्ड में विवादित भूमि अपीलार्थी के नाम से बतौर किस्म आबादी दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि हल्का पटवारी, अरठवाडा द्वारा अपीलार्थी के विरुद्ध संवत 2076 में उक्त विवादित भूमि पर अपीलार्थी का अनाधिकृत कब्जा होने के संबंध में तहसीलदार, शिवगंज को रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज में अपीलार्थी के विरुद्ध राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए/91 के तहत प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अपीलार्थी को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए/91 के तहत नोटिस जारी किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने हल्का पटवारी, अरठवाडा की उक्त रिपोर्ट के आधार पर उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के मौके पर वाणिज्यिक उपयोग होने व संपरिवर्तन की शर्तो का उललंघन होना मानते हुए उक्त संपरिवर्ततन आदेश को प्रत्याहूत कर उक्त भूमि को राज्य सरकार में निहित की गई व अपीलार्थी को उक्त भूमि का अतिचारी घोषित करते हुए मौके से बेदखल करने व जुर्माना आरोपित करने का आदेश पारित किया गया है।

....पेज चार पर

न्यायालय अति. जिला कलेक्टर सिरोही (राज.)

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित से पूर्व इस तथ्य पर गौर नही किया है कि उक्त भूमि कृषि भूमि नही होकर संपरिवर्तित आवासीय भूमि थी, जिसके संबंध में धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत कार्यवाही नही की जा सकती है, क्योंकि धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान केवल कृषि भूमि पर ही लागू होते है। जैसा कि विधिक दृष्टान्त RRT 2018(1) Page 208-212 में यह स्पष्ट रुप किया गया है कि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए के तहत कार्यवाही प्रारम्भ करना क्षेत्राधिकारिता से परे है, क्योंकि विवादित भूमि कृषि भूमि नही थी और उसका आवासीय प्रयोजन हेतु पहले से संपरिवर्तन हो चुका था।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नही किया कि आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि के आदेश को जब तक विधि अनुरुप प्रक्रिया अपनाये बिना निरस्त एवं भूमि को राज्य सरकार में निहित नही किया जाता है, तब तक ऐसी आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 के तहत कार्यवाही अमल में नही लाई जा सकती है।

इस प्रकार, अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज की पत्रावली के अवलोकन से यह तथ्य स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने व संपरिवर्तित भूमि को राज्य सरकार में निहित करने के संबंध में प्रक्रिया का विधि अनुरुप पालन नही किया है अर्थात् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने व संपरिवर्तित भूमि को राज्य सरकार में निहित करने के संबंध में जो प्रक्रिया अपनाई गई है, वह संबंधित विधि में प्रदत्त प्रावधानों के अनुरुप नही है।

अतः अपीलार्थी की अपील आंशिक रुप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.6.2019 को निरस्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि संबंधित विधि/अधिनियम/नियमों में प्रदत्त प्रावधानों के तहत अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर देते हुए पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करे। साथ ही, तहसीलदार, शिवगंज को यह भी आदेश दिये जाते है कि जब तक तहसीलदार, शिवगंज द्वारा पुनः निर्णय पारित नही किया जाता है, तब तक विवादित भूमि के मौके की स्थिति में किसी भी प्रकार का फेरबदल नही हो तथा मौके की वर्तमान स्थिति बनी रहे, इसकी पालना भी सुनिश्चित करे। निर्णय सुनाया गया।

(मुकेश चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर,
सिरोही

जिला कलेक्टर सिरोही (राज०)