

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

अपीलार्थी

1. चम्पालाल पुत्र श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
2. बाबुलाल पुत्र श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
3. छगनलाल पुत्र श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
4. कैलाश पुत्र श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
5. हिम्मताराम पुत्र श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
6. हुली पुत्री श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
7. अमिया पुत्री श्री मंछीया, जाति- सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील- शिवगंज
8. श्रीमती हजी पत्नि श्री मंछीया, जाति-सरगडा, निवासी-अरठवाडा, तहसील-शिवगंज

बनाम

प्रत्यर्थी

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, शिवगंज, जिला- सिरौही

राजस्व अपील संख्या: 14/2019

“अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956”

उपस्थिति:

1. अधिवक्ता श्री दिलीप राजपुरोहित, अपीलार्थीगण की ओर से
2. परोकार सरकार, प्रत्यर्थी की ओर से

-: निर्णय :-

दिनांक 26 अगस्त, 2019

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं। अपीलार्थीगण की ओर से यह अपील तहसीलदार, शिवगंज द्वारा प्रकरण संख्या: 06/2019 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 नयालय की पत्रावली तलब की गई। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की ओर से परोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई।

(3) उभय पक्ष की बहस सुनी गई। अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री दिलीप राजपुरोहित ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि ग्राम अरठवाडा के खसरा संख्या 543/6 रकबा 0.03 बीघा किस्म आबादी भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन तहसीलदार, शिवगंज के आदेश क्रमांक/राजस्व/भू.अ./96/390-94 दिनांक 29.2.1996 के द्वारा भूमि के खातेदार श्री मंछीया पुत्र सदाजी, जाति-सरगडा, निवासी- अरठवाडा के पक्ष में जारी किया गया था। उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि का बेचान अपीलार्थीगण के पिता/पति श्री मंछीया ने आज से 20-22 वर्ष पूर्व श्री इन्दरमल पुत्र बाबुलाल जी वगैराह, निवासी- अरठवाडा को कर दिया था। यह कि उक्त संपरिवर्तित भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी होने के बाद से अब तक आवासीय उपयोग नहीं होना बताकर हल्का गठवारी,

.....पेज दो पर



७५  
श्री. वि. क. चौधरी  
सिरौही (राज.)

अरठवाडा ने संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कराने हेतु रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज के समक्ष प्रस्तुत की एवं तहसीलदार, शिवगंज ने हल्का पटवारी, अरठवाडा की रिपोर्ट के आधार पर 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। जबकि वर्तमान राजस्व रेकार्ड में उक्त भूमि अभी भी अनुसूचित जाति के खातेदार श्री मंछीया पुत्र सदाजी के वारिसान अपीलार्थीगण के नाम से दर्ज है उसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि को राज्य सरकार में निहित करने का आदेश विधि विरुद्ध पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज ने अपीलार्थीगण निर्णय पारित करने से पूर्व रेकार्ड एवं मौके की सही रूप से जांच नहीं की है, क्योंकि हल्का पटवारी की रिपोर्ट में भूमि पडत होना बताया है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में भूमि का वाणिज्यिक उपयोग हेतु निर्माणाधीन भवन होना बताया है, जो आपस में विरोधाभाष है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि प्रश्नगत भूमि का मौके पर संपरिवर्तन के बाद से आज तक आवासीय उपयोग ही हुआ है। यदि यह मान लिया जाये कि संपरिवर्तित भूमि का आवासीय उपयोग नहीं हुआ है तो भी तहसीलदार स्वयं संपरिवर्तन आदेश को निरस्त नहीं कर सकता है। यह कि अधीनस्थ न्यायालय ने आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित आबादी भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन कराये बिना ही वाणिज्यिक उपयोग होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण के विरुद्ध धारा 90ए/91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में लाई है, वह विधि सम्मत नहीं है। यह कि उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित आवासीय भूमि का वर्ष 1996 से अब तक मौके पर वाणिज्यिक उपयोग होने के संबंध में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं 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 नहीं है। अपीलार्थीगण 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 शर्तों 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 नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थीगण 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 नहीं होकर संपरिवर्तित आवासीय भूमि है, जिसके संबंध में धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत कार्यवाही नहीं की जा सकती है, क्योंकि धारा 90ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान केवल कृषि भूमि पर ही लागू होता है। अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह

....पेज तीन पर



64  
श्री. विद्या कल्याण  
सिरोही (रा.ब.)

भी व्यक्त किया कि अपीलार्थी ने विवादित भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं किया है, बल्कि विवादित भूमि संपरिवर्तित आवासीय भूमि है, इसलिये अपीलार्थीगण को विवादित भूमि का अतिक्रमी नहीं माना जा सकता है व न ही अपीलार्थीगण 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 उल्लंघन 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 संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 15 में भी यह स्पष्ट किया हुआ है कि यदि कोई संपरिवर्तन उक्त नियमों के नियम 4 के उल्लंघन 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 संपरिवर्तन उक्त नियम 4 के उल्लंघन में नहीं हुआ है इसलिये विवादित भूमि के संबंध में धारा 91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही अमल में नहीं लाई जा सकती है। अतः अपीलार्थीगण की अपील को स्वीकार किया जाकर अपीलाधीन निर्णय को निरस्त किया जावे। जबकि विद्वान परोकार 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 नहीं होने व संपरिवर्तन आदेश की शर्तों का उल्लंघन करने से अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में बाद जांच विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। अतः अपीलार्थी की अपील को खारिज किया 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 543/6 रकबा 0.03 बीघा भूमि का श्री मंछिया पुत्र सदाजी, जाति- सरगडा, निवासी- अरठवाडा के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था एवं वर्तमान राजस्व रेकॉर्ड में विवादित भूमि अपीलार्थीगण के नाम से बतौर किस्म आवादी दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि हल्का पटवारी, अरठवाडा द्वारा अपीलार्थीगण के विरुद्ध संवत् 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 अपीलार्थीगण के विरुद्ध राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए/91 के तहत प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अपीलार्थीगण 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 रिपोर्ट के आधार पर उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का मौके पर आवासीय उपयोग नहीं होना मानते हुए व संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन होना मानते हुए उक्त संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहृत

....पेज चार पर



014  
 श्री. विद्या कान्छन  
 शिवगंज (राज.)

कर उक्त भूमि को राज्य सरकार में निहित की गई व अपीलार्थीगण को उक्त भूमि का अतिक्रमी घोषित करते हुए मौके से बेदखल व जुर्माना आरोपित करने का आदेश पारित किया गया है।

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

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि के आदेश को जब तक विवाद अनुरूप प्रक्रिया अपनाया बिना निरस्त एव भूमि को राज्य सरकार में निहित नहीं 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 नहीं 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 अनुरूप पालन नहीं 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 अनुरूप नहीं है।

अतः अपीलार्थीगण की अपील आंशिक रूप 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 अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर देते हुए पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें। साथ ही, तहसीलदार, शिवगंज को यह भी आदेश दिये जाते हैं कि जब तक तहसीलदार, शिवगंज द्वारा पुनः निर्णय पारित नहीं किया जाता है, तब तक विवादित भूमि के मौके की स्थिति में किसी भी प्रकार का फेरबदल नहीं हो तथा मौके की वर्तमान स्थिति बनी रहे, इसकी पालना भी सुनिश्चित करें। निर्णय सुनाया गया।



(मुकेश चौधरी)

अतिरिक्त जिला कलेक्टर,  
सिवगंजी