# न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

**निर्णय द्वारा अध्यासित बिष्णु चरण मल्लिक आई॰ए॰एस**

प्रकरण संख्या **16/2016** अपील (राजस्व)

1. श्री कमलचन्द पिता श्री सवा डांगी निवासी साकरिया खेड़ी, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री लक्ष्मणसिंह पिता श्री भोपालसिंह राजपुत, निवासी सुखवाड़ा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

—— **अपीलान्टगण**

**बनाम**

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

———— **रेस्पोडेन्ट**

**अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवन्यू एक्ट विरूद्ध निर्णय आदेश तहसीलदार मावली प्रकरण संख्या 03/2016 दिनांक 03.02.2016**

**उपस्थित :** श्री पन्नालाल मारू, अधिवक्ता अपीलान्टगण

श्री मनोज कुमार पॅवार, पैरोकार सरकार

## निर्णय

**दिनांकः—**.....

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम वांगरोदा, पटवार क्षेत्र भीमल, तहसील मावली में आराजी संख्या 1260/1187 रकबा 1 बिघा स्थित है जो किस्म आबादी की भूमि होकर वर्तमान राजस्व अभिलेखों में अपीलान्ट संख्या 1 के नाम 500/4356 हिस्सा, रूपलाल पिता वरदा डांगी निवासी साकरियाखेड़ी के नाम 500/4356 हिस्सा, हेमेन्द्रसिंह पिता श्री किशनसिंह राजपूत सांखला निवासी साकरियाखेड़ी के नाम 731/4356 हिस्सा एवं कमला बाई पत्नि भेरूलाल कुम्हार निवासी गढवाड़ा के नाम 2625/4356 हिस्सा अनुसार अंकित हैं। हेमेन्द्रसिंह द्वारा राजस्व अभिलेखों में उसके नाम अंकित 731/4356

हिस्से को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 02.05.2013 से अपीलान्ट संख्या 2 को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया। अपीलान्टगण द्वारा उनके हिस्से की भूमि में कमरों का निर्माण हेमेन्द्रसिंह के मार्फत करवाया जा रहा था, निर्माण अधूरा ही था कि भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा मौके पर हेमेन्द्रसिंह के उपस्थित होने से पर्चा मौका बनाकर तहसीलदार मावली के समक्ष पेश कर दिया कि हेमेन्द्रसिंह द्वारा दुकानों का निर्माण करवाया जा रहा है जिससे वाणिज्यिक संपरिवर्तन हेतु समझाईश की जाकर पर्चा मौका बनाया गया है। हेमेन्द्रसिंह को नोटिस दिये जाने पर उसकी और से दिनांक 28.01.2016 को जवाब पेश किया गया तत्पश्चात् दिनांक 01. 01.2016 को भू. अभिलेख निरीक्षक द्वारा पर्चा मौका बनाया जाकर माननीय अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर माननीय अधिनस्थ न्यायालय द्वरा अपीलाधीन निर्णय से अपीलान्टगण द्वारा करवाये जा रहे निर्माण को ध्वस्त करने का एवं भूमि को निलाम किये जाने का आदेश पारित कर दिया गया। माननीय अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एवं विधि के अनुकूल नहीं है। माननीय अधिनस्थ न्यायालय ने मामले में समझा ही नहीं है नाही उनके समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजो का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया हैं। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि राजस्व अभिलेखों में अंकित सभी स्वामियों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जावें तत्पश्चात ही कोई निर्णय पारित किया जावें किन्तु प्राकृतिक न्याय के इस सामान्य सिद्धांत की पालना नहीं की गई। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत जमाबन्दी एवं रिपोर्टो से यह स्पष्ट था कि आराजी संख्या 1260/1187 रकबा 1 बिघा में अपीलान्ट संख्या 1 का 500/4356 एवं कमलाबाई पत्नि भेरूलाल कुम्हार का 2625/4356 हिस्सा दर्ज हैं। ऐसी स्थिति में सभी सह स्वामियों को सुना जाकर ही आदेश पारित होना चाहिये था। अपीलान्टगण द्वारा ना तो दुकानों का निर्माण किया गया है और नाही निर्माण सम्पूर्ण हुआ हैं। भू अभिलेख निरीक्षक एवं पटवारी हल्का ने अपीलान्टगण को जलील व परेशान करने हेतु जानबूझकर गलत पर्चा मौका बनाकर अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः

अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त फरमाया जावें।

अपनी अपील के साथ अपीलार्थीगण द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 जा.दी. का प्रस्तुत किया गया जो शामिल पत्रावली हैं।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। पैरोकार सरकार द्वारा उपस्थित हो जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

उभयपक्षक की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलान्टगण द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अपील में वर्णित भूमि कि किस्म आबादी होकर मुल खातेदार गांगा पिता पेमा भील के हिस्से में से क्रय किया गया जो अपीलान्ट के नाम 500/4356 हिस्सा दर्ज है एवं अपीलान्ट संख्या 2 द्वारा मुल खातेदार हेमेन्द्रसिंह पिता किशनसिंह सांखला निवासी साकरियाखेड़ी के नाम अंकित 731/4356वें हिस्से को दिनांक 02.05.13 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय किया गया। इस प्रकार खातेदार एवं प्रकरण में हितबद्ध होते हुए भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्टगणों को बिना सुने एकतरफा आदेश पारित कर दिया गया जबकि अपीलान्टगणों द्वारा श्रीमान उपखण्ड अधिकारी मावली के यहॉ विवादीत भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत कर दिया गया। जो जैर पेण्डिंग हैं। मौके पर जो निर्माण कार्य किया गया है वह नियमो के तहत ही किया गया हैं। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान किये जाने पर कार्य को तत्काल प्रभाव से रोक दिया गया हैं। हम खातेदार भूमि को रूपान्तरण नियमो के तहत वाणिज्यिक परिवर्तन करवाने हेतु तैयार हैं एवं जो भी राजकीय शुल्क की राशि होगी उसे जमा करवाने हेतु तैयार हैं। अतः अधिनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किया जाकर अधिनस्थ न्यायालय को भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण किये जाने के आदेश प्रदान करें।

विद्ववान अधिवक्ता पैरोकार सरकार द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया कि अपीलान्टगण द्वारा भूमि की किस्म परिवर्तन किये जाने हेतु कोई आवेदन पत्र माननीय उपखण्ड अधिकारी के कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है तो उसकी प्रतिलिपि क्यों नहीं प्रस्तुत की गई। इससे साफ जाहीर होता है कि इनके द्वारा किसी प्रकार का आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन के पश्चात् उसमें जो पर्चा मौका दिनांक 01.02.2016 का भु अभिलेख निरीक्षक भीमल द्वारा तैयार किया गया है उसमें जिन दुकानो का निर्माण किया गया है वे दुकाने हाईवे से निर्धारित दुरी को छोड़कर नहीं किया गया हैं। ऐसी स्थिति में निर्माणशुदा दुकानो का नियमन नहीं हो सकता हैं। साथ ही निर्माणशुदा दुकानो के उपर से 11 केवी की विद्युत लाईन भी जा रही हैं। मौके पर हेमेन्द्रसिंह पिता किशनसिंह सांखला द्वारा निर्माण कार्य किया जा रहा हैं। जिसमें अपीलान्टगण का कोई हित नहीं हैं। इस कारण यह अपील ही मेन्टेनेबल नहीं हैं। इसलिये अपील अपीलान्टगण इसी स्तर पर खारीज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय के आदेश को बहाल रखा जावें।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी गहन अध्ययन किया गया। अपीलार्थीगण खातेदार होने से हितबद्ध व्यक्ति हैं। जिन्हे अधिनस्थ न्यायालय में पक्षकार संयोजित नहीं करने से उनके द्वारा प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 96 जा.दी. का स्वीकार किया जाकर प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती हैं। बहस पर मनन करने के पश्चात् न्यायालय का मत है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सभी खातेदारो को नहीं सुना गया। चुंकी इस भूमि का बंटवाड़ा नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में प्रत्येक इंच पर सभी खातेदारो का समान अधिकार बनता है। इसलिये सभी खातेदारो को सुना जाकर ही आदेश दिया जाना उचित हैं। साथही राजस्थान भु राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनो के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के क्लॉज 10 एवं 14 के अनुसार भूमि का विनिर्निष्ट प्रयोजन के नियम 9 के अधीन

संपरिवर्तन आदेश के जारी होने के पश्चात् उसे किसी भी अन्य अकृषि प्रयोजन के लिये उपयोग में लेना चाहता है तो वह प्रीमीयम की रकम यदि कोई हो तो एवं नियम 13 के तहत विनियमितीकरण में संपरिवर्तन प्रभावों की राशि जमा कर विनियमितीकरण के लिये आवेदन कर सकता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के अनुसार अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 03.02.2016 को अपास्त करते हुए प्रकरण पुनः अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ में प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह सभी खातेदारों को सुना जाकर राजस्थान भु राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनो के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत अपीलार्थीगणो द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर नियमों में प्रदत्त भूमि का विनियमितीकरण करे एवं जो भुमि नियमानुसार नियमितिकरण नहीं की जा सकती है उस पर नये सीरे से अतिक्रमी मानते हुए कार्यवाही करें।

निर्णय की प्रति मय अधिनस्थ न्यायलय की पत्रावली तहसीलदार मावली को प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

(बिष्णु चरण मल्लिक)
**जिला कलक्टर**
**उदयपुर**