न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित बिष्णु चरण मल्लिक आई॰ए॰एस

प्रकरण संख्या 04/2018 अपील (राजस्व)

1. श्री माधवलाल पिता लालुराम गुर्जर, निवासी सालोर, तहसील नाथद्वारा, जिला राजसमन्द (राज.)
2. श्रीमती छगुबाई पत्नि श्री माधवलाल गुर्जर, निवासी सालोर, तहसील नाथद्वारा, जिला राजसमन्द (राज.)

—— **अपीलान्टगण**

बनाम

1. पटवारी हल्का, मावली, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारक, तहसीलदार मावली, जिला उदयपुर (राज.)

—— **रेस्पोडेन्टगण**

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय तहसीलदार महोदय, मावली अन्तर्गत प्रकरण संख्या 01/2017 विविध निर्णय दिनांक 09.02.18

उपस्थितः– श्री दुर्गासिंह शक्तावत, अधिवक्ता अपीलान्टगण
श्री मनोज कुमार पॅवार, पैरोकार सरकार

निर्णय

दिनांकः–03.07.2018

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा अपनी अपील में निवेदन किया है कि राजस्व ग्राम मावली, तहसील मावली, जिला उदयपुर की वर्तमान आराजी संख्या 1412 रकबा 4 बिस्वा भूमि के खातेदार काश्तकार होकर कब्जे काश्त करते चले आ रहे है जिन्हें रेस्पोडेंटगण द्वारा मनमाने तरीके से कृषि भूमि पर निर्माण कार्य किया जाना मानकर मनमाफिक तरीके से बिना कोई साक्ष्य लिये एवं बिना जवाब का समुचित अवसर दिये कयासी आधार पर वाणिज्यिक प्रकृति का निर्माण होना मानकर निर्माण को हटाने का मनमाना

आदेश पारितकर दिया। हस्तगत प्रकरण में दिनांक 29.12.17 को अपीलान्ट की ओर से अधिनस्थ न्यायालय में उसके अधिवक्ता द्वारा वकालत पत्र प्रस्तुत किया तथा पत्रावली वास्ते जवाब दिनांक 19.01.18 को नियत की गई किन्तु उक्त दिनांक को वास्ते अग्रिम कार्यवाही हेतु दिनांक 09.02.18 को पेशी नियत की गई जिसकी कोई सूचना अपीलान्ट अथवा उसके अधिवक्ता को नहीं दी गई ना ही प्रकरण में अपीलान्ट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही ही की गई ना ही जवाब बन्द किया गया एवं यहॉ तक कि अपीलान्ट को साक्ष्य तक प्रस्तुत करने का कोई अवसर ही प्रदान नहीं किया गया एवं उक्त सभी आज्ञापक प्रक्रियाओ का लोप कर सीधे दिनांक 09.02.18 को प्रकरण में आदेश पारित कर दिया गया। विद्ववान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को साक्ष्य तक प्रस्तुत करने का एक भी अवसर तक नहीं दिया गया तथा मनमाने ढंग से पटवारी रिपोर्ट के आधार पर कयासी आधारो पर वाणिज्यिक निर्माण मानकर निर्णय पारित कर दिया जबकि कोई भी न्यायालय कयासो के आधार पर कदापि निर्णय पारित नहीं कर सकता। अपीलान्टगण के खाते में केवल मात्र 4 बिस्वा भूमि है जिसमें हल चलाकर जोत नही किया जा सकता इस कारण अपीलान्टगण के द्वारा उक्त भूमि को अपने कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु चारागृह एवं पशुपालन हेतु उपयोग उपभोग में लाया जा रहा है, जो कि कृषि की परिभाषा में ही आते है एवं कृषि भूमि पर उक्त कार्य अनुज्ञेय है इसके अतिरिक्त अपीलान्टगण द्वारा अपने पशुपालन व्यवसाय हेतु एवं राज्य सरकार को अदा करने हेत सोलर प्लांट भी उक्त भूमि पर स्थापित कर रखा है जिस हेतु सोलर पैनल की स्थापना के लिये फाउण्डेशन एवं उंचाई आवश्यक होने के कारण वांछित निर्माण किया गयाहै जिसे राज्य सरकार की अधिसूचना एव धारा 90 ए एल.आर.एक्ट. के अनुरूप सोलर सिस्टम स्थापित करने हेतु कृषि भूमि पर किये गये निर्माण की अनुमति आवश्यक नहीं हैं। इसके बावजूद तहसीलदार द्वारा बिना मौके की रिपोर्ट एवं वास्तविक उपयोग को देख वगैर केवल मात्र कयासी आधारो पर निर्णय पारित कर दिया गया जो कि निरस्त होने योग्य हैं। इसके अतिरिक्त

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 212 काश्तकारी अधिनियम का भी अधिकार क्षेत्रातीत प्रयोग किया है जिससे अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्तनीय हैं। राजस्थान सरकार के परिपत्र एवं नियमन नियमो के अनुसार भी अपीलान्ट का मामला नियमन योग्य हैं। इसके बावजूद भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किसी सम्यक जॉच व साक्ष्य लिये अपीलान्ट को बेदखल करने का आदेश प्रदान किया है जो विधि एवं तथ्यो के घोर अनियमितता लिये होने से निरस्तनीय हैं। अपीलान्ट के अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में दिनांक 24.12.17 को वकालत पत्र प्रस्तुत किया व प्रकरण जवाब हेतु दिनांक 19.01.18 को नियत था उसके पश्चात् सीधे दिनांक 09.02.18 को अपीलान्टगण के विरूद्ध निर्णय दे दिया गया। उसके पश्चात् 12.02.18 को उक्त आदेश होने की जानकारी दी गई। जिस पर अपीलान्ट द्वारा उसी दिन प्रतिलिपि हेतु आवेदन किया जिस दिनांक 14.02.18 को प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त हुई जिससे जानकारी से अन्दर मियाद हस्तगत अपील माननीय न्यायालय में प्रस्तुत की गई हैं। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अपीलान्ट के विरूद्ध की गई कार्यवाही को निरस्त फरमाया जावें।

अपनी अपील के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम का भी प्रस्तुत किया गया जो शामिल पत्रावली हैं।

अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंटगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षी द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

अपील पर उभयपक्ष की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में निवेदन किया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मनमाफिक बिना साक्ष्य लिये, बिना जवाब का समुचित अवसर दिये कयासी आधारो पर वाणिज्यिक प्रकृति का निर्माण होना मानकर निर्माण को हटाने का मनमाना आदेश पारित कर दिया। जबकि मौके पर अपीलान्ट द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु चारागृह एवं पशुपालन हेतु उपयोग

उपभोग में लाया जा रहा हैं। जो कि कृषि की परिभाषा में आता है एवं कृषि भूमि पर उक्त कार्य अनुज्ञेय हैं। इन कार्यो को भी पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर वाणिज्यिक निर्माण मानकर ध्वस्त किये जाने के आदेश प्रदान कर दिये गये हैं। अपीलान्ट द्वारा अपने पशुपालन व्यवसाय हेतु एवं राज्य सरकार को अदा करने हेतु सोलर प्लान्ट भी उक्त भूमि पर स्थापित कर रखा है जिस हेतु सोलर पैनल की स्थापना के लिये फाउण्डेशन हेतु उंचाई आवश्यक होने के कारण वांछित निर्माण किया गया हैं। जिसे राज्य सरकार की अधिसूचना एवं धारा 90 ए एल आर एक्ट के अनुरूप सोलर सिस्टम स्थापित करन हेतु कृषि भूमि पर किये गये निर्माण की अनुमति आवश्यक नहीं हैं। इसके बावजुद भी बिना मौका देखे आदेश पारित कर दिया गया। राज्य सरकार के परिपत्र एवं नियमन नियमो के अनुसार भी अपीलान्ट का मामला नियमन योग्य है इसके बावजुद भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किस सम्यक जॉच व साक्ष्य लिये अपीलान्ट को बेदखल करने का आदेश प्रदान किया गया जो कि विधि एवं तथ्यो के घोर अनियमितता लिये होने से निरस्तनीय हैं। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधिनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त फरमाया जावे।

विद्ववान अधिवक्ता रेस्पोडेंट द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया कि अपीलार्थी मुलतः ग्राम सालोर तहसील नाथद्वारा के निवासी होकर इनके द्वारा मौजा मावली के आराजी संख्या 1412 रकबा 0.04 बिस्वा भूमि को क्रय किया गया हैं। मात्र 4 बिस्वा भूमि पर कोई कृषि कार्य नहीं किया जा सकता हैं। इनका मुल उद्धेश्य इस भूमि का उपयोग व्यापारिक प्रयोजनार्थ ही किया जाना हैं एवं इनके द्वारा इस भूखण्ड को व्यापारिक प्रयोजनार्थ ही क्रय किया गया हैं। यदि इनको इस भूमि का उपयोग व्यापारिक उद्धेश्य के लिये किया जाना था तो विधिवत इस भूमि का राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत बने संपरिवर्तन नियमो के तहत भूमि का रूपान्तरण करवाना चाहिये था। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिया गया आदेश विधिक होकर कानुन सम्मत हैं जिसे

निरस्त नहीं किया जा सकता हैं। अतः अपील अपीलार्थी निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान करें।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन किया गया। अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 का स्वीकार किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी संवत् 2072 से 2075 के अनुसार नामान्तरकरण संख्या 3939 दिनांक 08.10.16 से मौजा मावली की आराजी संख्या 1412 को अपीलार्थीगण द्वारा बिकाव से क्रय की गई हैं। राजस्व अभिलेख में अपीलार्थी खातेदार की हैसियत से दर्ज हैं। रिपोर्ट पटवारी अनुसार अपीलार्थीगण द्वारा इस भूमि को बिना किसी संपरिवर्तन के अकृषिक कार्य हेतु उपयोग में लिया जाकर मौके पर वाणिज्यिक प्रगति का निर्माण करवाया जा रहा हैं। इस संबंध में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा कथन किया गया कि 90ए एल आर एक्ट के अनुरूप सोलर सिस्टम स्थापित करने हेतु कृषि भूमि पर किये गये निर्माण की अनुमति आवश्यक नहीं हैं। अपने कथन की ताईद में कोई कानुन प्रस्तुत नहीं किया। ऐसी स्थिति में हम उनके इस कथन से सहमत नहीं हैं परन्तु हम इस कथन से सहमत है कि अपीलान्ट का मामला नियमन योग्य हैं। 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 09.02.18 को अपास्त करते हुए प्रकरण पुनः अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ में प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह अपीलार्थीगणो 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। अपीलार्थीगण को भी चाहिये कि वह तहसीलदार मावली के समक्ष उपस्थित होकर विधिवत संपरिवर्तन/ विनियमितिकरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करें।

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

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

(बिष्णु चरण मल्लिक)
जिला कलक्टर
उदयपुर