

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित चेतन देवड़ा आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 48/2019 अपील (राजस्व)

श्री नानूराम पिता श्री भगवान कुम्हार, निवासी— वल्लभनगर, जिला— उदयपुर
(राज.)

— अपीलान्त

बनाम

तहसीलदार वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)

— रेस्पोजेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अपील विरुद्ध निर्णय
माननीय तहसीलदार वल्लभनगर प्रकरण संख्या 920/19 बअनवान सरकार बनाम
पटवार हल्का वल्लभनगर में पारित निर्णय दिनांक 17.09.2019

उपस्थित : श्री सुरेश पुरी गोस्वामी, अधिवक्ता अपीलान्त
श्री कल्पित जैन, पैरोकार सरकार

निर्णय

दिनांक:—22.03.2021

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील विरुद्ध आदेश तहसीलदार वल्लभनगर के प्रकरण संख्या 920/19 नाजायज कब्जा निर्णय दिनांक 17.09.19 से नाराज होकर प्रस्तुत की गई हैं।

अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि पटवारी हल्का वल्लभनगर की रिपोर्ट के आधार पर ग्राम उदाखेडा की आराजी नंबर 2965 क्षेत्रफल 0.14 बीघा भूमि को अनाधिकृत सरकारी भूमि मानकर उस पर अतिचार का नोटिस दिया जाकर अपीलार्थी को तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा दिनांक 28.06.2019 को बेदखली के आदेश पारित कर भूमि पर स्थित ईंटों को राजसात किया जाकर इन ईंटों की निलामी हेतु दिनांक 17.09.2019 को इशतहार जारी किया गया।



अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त आदेश न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के परे चलते हुए वास्तविकता एवं राजस्व अभिलेखों से परे जाकर उक्त निर्णय पारित किया गया। जबकि उक्त आराजीयात का 1/2 हिस्सा राजस्व अभिलेखों में अपीलान्ट नानूराम कुमार के नाम दर्ज होकर इस भूमि का अपीलान्ट द्वारा उपयोग, उपभोग करता आ रहा है। परन्तु तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा अपने मस्तिष्क का उपयोग नहीं कर पटवारी रिपोर्ट के आधार पर बेदखली के आदेश प्रदान कर दिये जबकि ऐसी भूमि पर भू-राजस्व अधिनियम की धारा 91 कार्यवाही लागू नहीं होती है। वादग्रस्त आराजी नंबर 2965 सरकारी भूमि नहीं है अपीलान्ट के खातेदारी है जिस पर अपने निजी कार्य के उपयोग उपभोग हेतु एक छोटा ईट भट्टा स्थापित किया गया था। जो क्षेत्रफल में दो एकड़ से भी कम भूमि है। राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि के लिए संपरिवर्तन नियम 2007 की धारा 9 संपरिवर्तन के लिए विहित प्राधिकारी के (2) में स्पष्ट उल्लेख है कि संपरिवर्तन के लिए कोई आवेदन वहां अपेक्षित नहीं होगा जहां अभिधारी उसके द्वारा धारित भूमि के 2500 वर्गमीटर से अनाधिक क्षेत्र पर छोटे ईट भट्टा स्थापित करना चाहता है और ऐसी भूमि ऐसे छोटे ईट भट्टों के लिए संपरिवर्तित हुई समझी जावेगी। उक्त कार्यवाही अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मात्र राजनैतिक दुर्भावना से प्रेरित होकर की गई है। अपीलान्ट द्वारा किसी भी सरकारी भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निर्णय दिनांक 28.06.2019 की अनुपालना में जारी निलामी इश्तिहार दिनांक 17.09.2019 को अपास्त फरमाया जावें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। अधिवक्ता विपक्षी द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया एवं वक्त बहस दिनांक 16.03.2021 को अधिवक्ता विपक्षी के अनुपस्थित रहने से एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

पत्रावली में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी की बहस सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि हस्तगत प्रकरण में वर्णित आराजी नंबर 2965 रकाबा 0.14 बीघा भूमि राजस्व अभिलेख में अपीलाण्ट नानूराम पिता भगवान कुमार के नाम से 1/2 हिस्सा खाते दर्ज है, जिस पर अपीलाण्ट द्वारा अपने निजी कार्य हेतु ईंटों को निर्माण करवाया। एवं ईंटों का एक कोने में स्टॉक किया गया। प्रचा मौका में पटवारी साहब द्वारा भी यह भूमि अपीलाण्ट के नाम दर्ज होना बताया है। परन्तु कुछ राजनैतिक द्वेषता से अपीलाण्ट के विरुद्ध पटवारी हल्का उदाखेडा द्वारा रिपोर्ट तहसीलदार वल्लभनगर को प्रस्तुत की गई जिस पर तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 91 के तहत नोटिस जारी कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 28.06.2019 को इस भूमि से बेदखली के आदेश प्रदान किये गये। यह भूमि सरकारी भूमि नहीं है, अपीलाण्ट के खाते के भूमि है जिस पर धारा 91 की कार्यवाही लागू नहीं होती है। राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि भूमि के लिए सपरिवर्तन नियम 2007 की धारा 9(2) में स्पष्ट उल्लेख है कि 2500 वर्गमीटर से अनाधिक क्षेत्र पर छोटे ईंट भट्टा स्थापित करना चाहता है तो ऐसी भूमि छोटे ईंट भट्टों के लिए सपरिवर्तित हुई समझी जायेगी। अपीलाण्ट द्वारा अपने निजी कार्य हेतु ईंटों का निर्माण करवाया है एवं 2500 वर्गमीटर से कम भूमि पर ही किया गया। अपीलाण्ट जाति से कुम्हार है ऐसी स्थिति में अपील अपीलाण्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का बेदखली का एवं निलामी इश्तिहार दिनांक 17.09.2019 को अपास्त फरमावें।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट की बहस का मनन किया गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन एवं मनन किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में खातेदारी भूमि आराजी नंबर 2965 क्षेत्रफल 0.14 बीघा ग्राम उदाखेडा तहसील वल्लभनगर में स्थित होकर राजस्व रेकार्ड में खातेदार नानूराम पिता भगवान कुमार 1/2, सोनी बाई पत्नी गणेशलाल डांगी 2/7, अर्चना पत्नी राकेश कुमार 3/14, सोहनी बाई 2/7 हिस्सा से खातेदार दर्ज है। एवं मौके पर अपीलार्थी नानूराम पिता भगवान कुमार द्वारा बिना अनुमति

संपरिवर्तन कराये ईट भट्टा चलाने के कारण अधीनस्थ अदालत तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा धारा 90ए एवं धारा 91 राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत कार्यवाही की जाकर अपीलान्ट्स को अतिक्रमी घोषित कर बेदखल करने एवं शास्ति आरोपित करने एवं मौके पर उपलब्ध 1,60,000 ईटों को राजसात कर नियमानुसार निलामी हेतु निर्णय दिनांक 28.06.19 द्वारा आदेशित किया है एवं उक्त निर्णय दिनांक 28.06.19 की अनुपालना में जारी निलामी इश्तिहार दिनांक 17.09.19 को अपास्त करने हेतु प्रस्तुत अपील पेश की है।

विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थीगण के तर्क है कि खातेदारी भूमि पर ईट भट्टा लगाने हेतु राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत भूमि संपरिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। मौके पर ईट भट्टे का एरिया 2500 वर्गमीटर से कम होने के कारण भूमि संपरिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने अदालत का ध्यान राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9(2) के प्रोविजनों की तरफ आकर्षित किया। यह भी निवेदन किया कि ईट भट्टा खातेदारी भूमि पर है जबकि अधीनस्थ अदालत ने सरकारी जमीन पर ईट भट्टा मानते हुए धारा 91 की कार्यवाही की है जो सरासर गलत होने से अपास्त योग्य है।

रेस्पोंडेन्ट की तरफ से प्रस्तुत अपील का जवाब पेश नहीं किया गया एवं वक्त बहस कोई उपस्थित नहीं। अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की गई।

पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत आराजी खसरा नं. 2965 रकबा 0.14 बीघा किस्म खा. द्वितीय वाके ग्राम उदाखेडा तहसील वल्लभनगर नानूराम पिता भगवान कुमार 1/2, सोनी बाई पत्नी गणेशलाल डांगी 2/7, अर्चना पत्नी राकेश कुमार 3/14, सोहनी बाई 2/7 हिस्सा के नाम राजस्व रेकार्ड में खातेदारी दर्ज है एवं अधीनस्थ अदालत की पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार मौके पर श्री नानूराम पिता भगवानलाल कुम्हार द्वारा ईट भट्टा संचालित किया जा रहा था एवं मौके पर 1,60,000 ईटों को राजसात कर निलामी हेतु अधीनस्थ अदालत ने आदेशित किया है।

क्या खातेदारी कृषि भूमि पर बिना संपरिवर्तन के ईट भट्टा संचालित किया जा सकता है या नहीं ? इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने राजस्थान

भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9(2) के परन्तुक की तरफ ध्यान आकर्षित कर संपरिवर्तन आवश्यक नहीं बताया है। उक्त विधिक प्रावधान निम्नानुसार है –

नियम 9(2) द्वितीय परन्तुक "परन्तु यह और कि संपरिवर्तन के लिए कोई आवेदन अपेक्षित नहीं होगा, जहां अभिधारी उसके द्वारा उसकी स्वयं की खातेदारी भूमि के एक एकड़ से अनधिक क्षेत्र में माइक्रो, लघु उद्योग इकाई, कजावा (छोटा ईट भट्टा) स्थापित करना चाहता है या अपनी स्वयं की खातेदारी भूमि पर एक एकड़ से अनधिक क्षेत्र में संस्थानिक प्रयोजन, चिकित्सा प्रसुविधा प्रयोजन या सार्वजनिक उपयोगिता के प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करना चाहता है और ऐसी भूमि ऐसी माइक्रो, लघु उद्योग इकाई, कजावा (छोटा ईट भट्टा) ऐसे संस्थानिक प्रयोजन, चिकित्सा प्रसुविधा या लोकोपयोगी प्रयोजन के लिए संपरिवर्तित हुई समझी जायेगी। ऐसे संपरिवर्तन के लिए कोई संपरिवर्तन प्रभार संदेय नहीं होगा;"

उक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि खातेदार स्वयं को स्वयं की भूमि पर एक एकड़ से अनधिक क्षेत्र में कजावा (छोटा ईट भट्टा) लगाने हेतु संपरिवर्तन कराने एवं कोई प्रभार संदेय करने की आवश्यकता नहीं है। यह सही है कि प्रस्तुत प्रकरण में मौजा उदाखेडा की वादग्रस्त आराजी नंबर 2965 रकबा 0.14 बीघा भूमि के तीन खातेदार है जिसमें से 1/2 हिस्से के खातेदार श्री नानूराम पिता भगवान कुम्हार द्वारा ही ईट भट्टा संचालित किया जा रहा है एवं इसका क्षेत्रफल भी नियमों में प्रावधित सीमा से कम है परन्तु यह कजावा (छोटा ईट भट्टा) नहीं होकर व्यावसायिक स्तर पर उत्पादन हो रहा है जिसका सबूत मौके पर राजसात की गई 1,60,000 ईंटे हैं। इससे स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9(2) के द्वितीय परन्तुक के द्वारा दी गई छूट में कवर नहीं होता है एवं इस तरह की गैर कृषि गतिविधियां के लिए नियमों के तहत विधिवत स्वीकृति/संपरिवर्तन कराया जाना आवश्यक है। इस प्रकार उक्त विवेचन से स्पष्ट है कि विचाराधीन आराजी पर संचालित ईट भट्टा बिना संपरिवर्तन/अनुमति से संचालित होने से इस पर धारा 90ए एवं धारा 91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के प्रावधान लागू होते हैं।

धारा 90ए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के प्रावधान खातेदारी कृषि भूमि के गैर कृषि कार्यों में बिना अनुमति प्रयोग करने पर प्रभावी होता है। इसमें ऐसी भूमि को कृषि प्रयोजनों के लिए धारण करने वाला व्यक्ति एवं बाद के समस्त अन्तरितिगण, यदि कोई हो तो, यथास्थिति अतिक्रमण कारी या अतिक्रमण करने वाले समझे जाने एवं धारा 91 के अनुसार बेदखल किया जा सकेगा। अतः अधीनस्थ अदालत द्वारा धारा 90ए एवं धारा 91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत की गई कार्यवाही विधि सम्मत है। महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि प्रस्तुत अपील अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 90ए एवं धारा 91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत पारित आदेश दिनांक 28.06.19 के विरुद्ध दायर नहीं की जाकर इस आदेश की अनुपालना में राजसात की गई ईंटों की निलामी हेतु जारी निलामी इशितहार दिनांक 17.09.19 को अपास्त करने हेतु दायर की है। मेरा यह मत है कि जब प्रकरण में धारा 90ए एवं धारा 91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत जारी मूल आदेश, जिसकी अनुपालना में निलामी इशितहार जारी किया गया है, प्रभावी रहता है तब तक निलामी हेतु जारी निलामी इशितहार को निरस्त/अपास्त करना संभव नहीं है।

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में मेरा विनम्र मत है कि अधीनस्थ अदालत द्वारा की गई कार्यवाही विधि सम्मत एवं उचित है। उसमें हस्तक्षेप करने का कोई कारण या आधार नहीं है।

अतः अपील अपीलान्त सारहीन होने से खारीज की जाती है। निर्णय की प्रति मय अधीनस्थ अदालत तहसीलदार वल्लभनगर की पत्रावली सं. 920/19 प्रेषित की जावे।

निर्णय खुली अदालत सुनाया गया। पत्रावली बाद पूर्ति नम्बर से कम होकर दाखिल की जावे।

(चेतन देवड़ा)
जिला कलक्टर,
उदयपुर