न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(बाल मुकुन्द असावा,आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
राजस्व अपील संख्याः 18/2022
दायर दिनांकः 30.08.2022
निर्णय दिनांक 03.02.2025

—: अनवान :—

1. श्रीमती ऐजीबाई पत्नी रामलाल तेली, निवासी केलवा तहसील व जिला राजसमन्द
2. श्रीमती हीरीबाई पत्नी लक्ष्मण तेली निवासी केलवा तहसील व जिला राजसमन्द

— अपीलांटगण

:: बनाम ::

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, राजसमन्द

— रेस्पोडेन्ट

अपील विरूद्ध आदेश न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द, प्रकरण संख्या 01/2022 सरकार बनाम ऐजीबाई व अन्य निर्णय दिनांक 18.07.2022 से व्यथित होकर अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थितः—

1— श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलान्ट

2— श्री अनिल बागोरा, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

:: निर्णय ::

प्रकरण के सक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील विरूद्ध आदेश न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द, प्रकरण संख्या 01/2022 सरकार बनाम ऐजीबाई व अन्य निर्णय दिनांक 18.07.2022 से व्यथित होकर अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पटवारी हल्का केलवा ने ग्राम केलवा की आराजी खसरा 5104/823 कुल रकबा 0.0728 हेक्टेयर (वाणिज्यिक 0.0222 हेक्टेयर बारानी 2, 0.0506 हेक्टेयर) एवं आराजी खसरा 5139/ 824 कुल रकबा 0.1376 हेक्टेयर (वाणिज्यिक 0.0769 हेक्टेयर बीड 2 0.0607 हेक्टेयर) का उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द के आदेश कमाक ग्राभूरूपा.11/103/11 दिनांक 09.11.2011 वाणिज्यिक रूपान्तरण हुआ, जिसमें नियमानुसार भूमि का समर्पण

नहीं हुआ, शेष कृषि भूमि खातेदार के खाते में ही दर्ज है। उक्त दोनों आराजियात में 2432 वर्गफीट में बरामदा मय दुकानें कृषि भूमि में बनी हुई है जो कि खातेदार की खातेदारी भूमि है तथा शेष दुकानों का भाग वाणिज्यिक भूमि में बना हुआ है। अतः 2432 वर्गफीट कृषि/खातेदारी भूमि में किया गया निर्माण सडक सीमा में आकर इण्डियन रोड़ कांग्रेस नियम के विरूद्ध है। विपक्षीगण द्वारा इण्डियन रोड कांग्रेस की पालना में छोड़ी गई कृषि भूमि में 2432 वर्गफीट में नियम विरूद्ध निर्माण होने से अतिक्रमी घोषित किये जाने से उक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील इन आधारों पर प्रस्तुत है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रकरण में अपीलान्ट को अतिक्रमी मानने में भारी विधिक भूल की है। अपीलान्ट का वादग्रस्त भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं है बल्कि मौके पर अपने स्वामित्व आधिपत्य व खातेदारी अधिकार की भूमि पर ही निर्माण कार्य किया गया है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश न केवल अवैध व विधि विरुद्ध है बल्कि क्षैत्राधिकार से परे हैं। उक्त भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भूमि है एवं अपीलार्थी की स्वयं की खातेदारी भूमि है। व धारा 91 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान का उल्लेख करते हुए निवेदन किया कि धारा 91 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान उक्त मामले में लागू ही नहीं होते हैं। उक्त प्रकरण में तहसीलदार द्वारा आरम्भ की गई कार्यवाही न केवल अवैध व विधि विरुद्ध है बल्कि क्षेत्राधिकार से परे हैं। उक्त भूमि का रूपान्तरण सक्षम अधिकारी उप खण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा किया गया है जिसके विपरीत किसी प्रकार का आदेश पारित करने का अधिकार तहसीलदार राजसमन्द को प्राप्त नहीं है। उप खण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 09.11.2011 को जो रूपान्तरण आदेश पारित किया गया है उसके संबंध में किसी प्रकार की शर्त की अवहेलना भी पाई जाती है तो भी कार्यवाही करने का अधिकार तहसीलदार को उक्त मामले में प्राप्त नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रकरण में जवाब पेश करने के पश्चात अपनी साक्ष्य सबूत पेश करने का अपीलार्थी को अवसर ही नहीं दिया है और आलोच्य आदेश पारित करने में त्रुटि कारित की है। अधीनस्थ न्यायालय ने जिस पर्चे मौका का उल्लेख किया है वह मौका रिपोर्ट पटवारी हल्का द्वारा अपीलार्थी की उपस्थिति में उसे सूचना दिये बगैर ही मनमकसूद तरीके से तैयार किया है जो अवैध व विधि के विपरीत है।किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध कि आदेश पारित करने से पूर्व उसे अपना पक्ष रखकर समुचित अवसर दिये जाने का कानूनी प्रावधान है। किसी भी व्यक्ति को सुनवाई का अवसर दिये बगैर यदि कोई आदेश पारित किया जाता है तो ऐसा आदेश न केवल विधि के विपरीत है बल्कि प्रारम्भ से ही अवैध व शून्य है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णयजन्य विधि में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि किसी भी व्यक्ति को अपना पक्ष रखने का अवसर दिये बगैर किसी प्रकार का आदेश पारित करने की कानूनन अधिकारिता प्राप्त नहीं है। उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा दिनांक 18.07.2022 को पारित किया गया आदेश न केवल विधि के विपरीत है बल्कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के भी विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह विधिक आदेश की परिभाषा में भी नहीं आता है। उक्त निर्णय न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है और उस संक्षिप्त कार्यवाही से उसे बेदखल करने का कानूनी अधिकार प्राप्त

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

नहीं है। धारा 91 की कार्यवाही संक्षिप्त कार्यवाही हैं इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी पदमावती बनाम राज राज्य के मामले में यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि उक्त कार्यवाही संक्षिप्त कार्यवाही है और इस कार्यवाही से कब्जेधारी को बेदखल करने का अधिकार नहीं है। लेकिन उक्त न्यायिक निर्णय के प्रतिपादित सिद्धान्त को मद्देनजर रखते हुए उक्त कार्यवाही ड्रोप फरमायी जावे। अतः प्रार्थना है कि अपीलान्ट की अपील स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द द्वारा प्रकरण संख्या 01/2022 सरकार बनाम ऐजीबाई व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 18.07.2022 को अपास्त फरमाया जावे और उक्त भूमि अपीलार्थी के नाम पर नियमन करने के आदेश फरमाये जावे।

अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री अनिल बागोरा उपस्थित हुए। तथा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई।

उभयपक्ष के अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। दौराने बहस अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पटवारी हल्का केलवा ने रिपोर्ट प्रस्तुत की कि ग्राम केलवा की आराजी खसरा 5104/823 कुल रकबा 0.0728 हेक्टेयर (वाणिज्यिक 0.0222 हेक्टेयर बारानी 2, 0.0506 हेक्टेयर) एवं आराजी खसरा 5139/ 824 कुल रकबा 0.1376 हेक्टेयर (वाणिज्यिक 0.0769 हेक्टेयर बीड 2 0.0607 हेक्टेयर) उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द के आदेश कमाक ग्राभूरूपा.11/103/11 दिनांक 09.11.2011 वाणिज्यिक रूपान्तरण हुआ, जिसमें नियमानुसार भूमि का समर्पण नहीं हुआ, शेष कृषि भूमि खातेदार के खाते में ही दर्ज है। उक्त दोनों आराजियात में 2432 वर्गफीट में बरामदा मय दुकानें कृषि भूमि में बनी हुई है जो कि खातेदार की खातेदारी भूमि है तथा शेष दुकानों का भाग वाणिज्यिक भूमि में बना हुआ है। अतः 2432 वर्गफीट कृषि/खातेदारी भूमि में किया गया निर्माण सडक सीमा में आकर इण्डियन रोड़ कांग्रेस नियम के विरूद्ध है। विपक्षीगण द्वारा इण्डियन रोड कांग्रेस की पालना में छोड़ी गई कृषि भूमि में 2432 वर्गफीट में नियम विरूद्ध निर्माण होने से अतिक्रमी घोषित किये जाने से उक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील इन आधारों पर प्रस्तुत है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रकरण में अपीलान्ट को अतिक्रमी मानने में भारी विधिक भूल की है। अपीलान्ट का वादग्रस्त भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं है बल्कि मौके पर अपने स्वामित्व आधिपत्य व खातेदारी अधिकार की भूमि पर ही निर्माण कार्य किया गया है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश न केवल अवैध व विधि विरुद्ध हैं बल्कि क्षैत्राधिकार से परे हैं। उक्त भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भूमि है एवं अपीलार्थी की स्वयं की खातेदारी भूमि है। धारा 91 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान उक्त मामले में लागू ही नहीं होते हैं। उक्त प्रकरण में तहसीलदार द्वारा आरम्भ की गई कार्यवाही न केवल अवैध व विधि विरुद्ध है बल्कि क्षेत्राधिकार से परे हैं। यहां यह भी उल्लेखनीय है

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

कि उक्त भूमि का रूपान्तरण सक्षम अधिकारी उप खण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा किया गया है जिसके विपरीत किसी प्रकार का आदेश पारित करने का अधिकार तहसीलदार राजसमन्द को प्राप्त नहीं है। उप खण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 09.11.2011 को जो रूपान्तरण आदेश पारित किया गया है उसके संबंध में किसी प्रकार की शर्त की अवहेलना भी पाई जाती है तो भी कार्यवाही करने का अधिकार तहसीलदार को उक्त मामले में प्राप्त नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रकरण में जवाब पेश करने के पश्चात अपनी साक्ष्य सबूत पेश करने का अपीलार्थी को अवसर ही नहीं दिया है और आलोच्य आदेश पारित करने में त्रुटि कारित की है। अधीनस्थ न्यायालय ने जिस पर्चे मौका का उल्लेख किया है वह मौका रिपोर्ट पटवारी हल्का द्वारा अपीलार्थी की उपस्थिति में उसे सूचना दिये बगैर ही मनमकसूद तरीके से तैयार किया है जो अवैध व विधि के विपरीत है।किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध कि आदेश पारित करने से पूर्व उसे अपना पक्ष रखकर समुचित अवसर दिये जाने का कानूनी प्रावधान है। किसी भी व्यक्ति को सुनवाई का अवसर दिये बगैर यदि कोई आदेश पारित किया जाता है तो ऐसा आदेश न केवल विधि के विपरीत है बल्कि प्रारम्भ से ही अवैध व शून्य है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णयजन्य विधि में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि किसी भी व्यक्ति को अपना पक्ष रखने का अवसर दिये बगैर किसी प्रकार का आदेश पारित करने की कानूनन अधिकारिता प्राप्त नहीं है। उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा दिनांक 18.07.2022 को पारित किया गया आदेश न केवल विधि के विपरीत है बल्कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के भी विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह विधिक आदेश की परिभाषा में भी नहीं आता है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अपास्त फरमाया जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस मे निवेदन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसम्मत है। अपील आधारहीन होने से खारिज फरमायी जावें।

मैने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर गहन मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली व पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखो का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। विचारणीय अपील में अपीलार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा प्रकरण संख्या 01/2022 सरकार बनाम ऐजीबाई व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 18.07.2022 के विरूद्ध अपील इस आधार पर प्रस्तुत की, कि अपीलान्ट का वादग्रस्त भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं है बल्कि अपीलान्ट द्वारा मौके पर अपने स्वामित्व, आधिपत्य व खातेदारी अधिकार की भूमि पर ही निर्माण कार्य किया गया है व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने, साक्ष्य सबुत प्रस्तुत करने का कोई अवसर ही नहीं दिया गया। अतः अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.07.2022 को अपास्त फरमाया जावे।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

उक्त क्रम में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर पाया कि पटवार हल्का केलवा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द के समक्ष इस आशय की रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी कि ऐजीबाई पत्नि रामलाल तेली हीरीबाई पत्नि लक्ष्मण तेली की राजस्व ग्राम केलवा में स्थित खातेदारी आराजी संख्या 5104/823 व आराजी संख्या 5139/824 की कृषि भूमि पर उत्तर दिशा की तरफ सड़क की मध्य बिन्दु से 27 फीट बाद व दक्षिण दिशा की तरफ सड़क के मध्य बिन्दु से 35 फीट बाद 2432 वर्गफीट भूमि में बरामदा मय दुकाने बनी हुई है। प्रस्तुत रिपोर्ट पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए सपठित धारा 91 के तहत प्रकरण दर्ज कर विपक्षी खातेदार को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये, जारी नोटिस की अनुपालना में विपक्षीगण की ओर से अधिवक्ता श्री मुकेश तलेसरा ने उपस्थित होकर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रस्तुत किया। व जवाब प्रस्तुत करने के बाद विपक्षी अधिवक्ता द्वारा बहस हेतु बार–बार अवसर लेने के उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 18.07.2022 को विचाराधीन प्रकरण में मनन किया जाकर आदेश पारित किया गया कि "विपक्षीगण द्वारा इण्डियन रोड़ काँग्रेस की पालना में छोड़ी गयी कृषि भूमि में 2432 वर्गफीट में नियम विरूद्ध निर्माण होने से अतिक्रमी घोषित किया जाता है। उक्त भूमि में निर्माण, संपरिवर्तन आदेश एवं इण्डियन रोड़ काँग्रेस के नियमों का उल्लघन होने से, माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी महोदय राजसमन्द को अंतर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रकरण अग्रेषित हो।" पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण को नोटिस जारी कर समूचित सुनवाई का अवसर दिया जाकर पूर्ण न्यायिक प्रक्रिया का पालन किया जाकर निर्णय पारित किया गया। जो नियमानुकुल एवं विधिसम्मत है।

प्रश्नगत प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश की पत्रावली के अवलोकन पर पाया कि अपीलार्थीगण की ग्राम केलवा में स्थित खसरा संख्या 5104/823 रकबा 0–09 बिस्वा भूमि व खसरा संख्या 5139/824 रकबा 0–17 बिस्वा भूमि में से क्रमशः 0–02–15 बिस्वा व 0–09–10 बिस्वा यानि कुल 992 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण आदेश उपखण्ड अधिकारी राजसन्मद द्वारा दिनांक 09.11.2011 को जारी किया गया। एवं जारी संपरिवर्तन आदेश में शर्त संख्या 12(1) में यह वर्णित किया गया कि इण्डियन रोड़ काँग्रेस के नियमो एवं प्रावधानों के अनुसार रोड़/रास्ते से निर्धारित मापदण्ड अनुसार दुरी छोड़ते हुए निर्माण कार्य किया जाएगा। व शर्त संख्या 12(5) में यह वर्णित किया गया कि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि केलवा तलाई रोड़ के मध्य से 50 फीट दुरी पर है। जबकि पटवारी हल्का केलवा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम केलवा के आराजी संख्या 5104/823 व आराजी संख्या 5139/824 की कृषि भूमि पर उत्तर दिशा की तरफ सड़क की मध्य बिन्दु से 27 फीट बाद व दक्षिण दिशा की तरफ सड़क के मध्य बिन्दु से 35 फीट बाद 2432 वर्गफीट भूमि में बरामदा मय दुकाने निर्मित होना दर्शाया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण द्वारा संपरिवर्तन

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

आदेश में वर्णित शर्तो का उल्लंघन किया जाकर रोड़ सीमा में स्थित कृषि भूमि पर निर्माण कार्य किया गया है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि अपीलार्थीगण द्वारा राजस्व ग्राम केलवा में स्थित अपनी खातेदारी आराजी संख्या 5104/823 व आराजी संख्या 5139/824 की कृषि भूमि पर संपरिवर्तन आदेश में वर्णित शर्तों का उल्लंघन किया जाकर निर्माण कार्य किये जाने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज कर अपीलार्थीगण को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए सपठित धारा 91 के प्रावधानों के तहत नोटिस जारी कर, समूचित सुनवाई का अवसर दिया जाकर पूर्ण प्रक्रिया का पालन किया जाकर निर्णय पारित किया गया। अतः अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील पोषणीय नहीं होने से अपील खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार कर खारिज किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द के द्वारा दिनांक 18.07.2022 को पारित आदेश यथावत रखा जाता है। तहसीलदार राजसमन्द को निर्देशित किया जाता है कि अपीलार्थीगण के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत न्यायालय सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द में नियमानुसार प्रकरण प्रेषित किया जावे। व उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द को निर्देशित किया जाता है कि अपीलार्थीगण द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक ग्रा.भू.रूपा./11/103/11 दिनांक 09.11.2011 में वर्णित शर्तों का उल्लघंन किये जाने से नियमानुसार उक्त रूपान्तरण आदेश प्रत्याहारित करने की कार्यवाही की जावे। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मय निर्णय की प्रति तहसीलदार राजसमन्द को लौटायी जावे। व उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द की संपरिवर्तन पत्रावली मय निर्णय की प्रति के उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द को लौटायी जावे।

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 03.02.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद