

न्यायालय जिला कलक्टर, सिरौही

बईजलास डॉ. भँवर लाल, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 27 / 2022

अपीलार्थी	बनाम	रेस्पोंडेन्ट
श्री रामसिंह पुत्र श्री राजाजी जाति राजपूत निवासी सालगांव तहसील देलदर जिला सिरौही।		सरकार जरिये तहसीलदार देलदर

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति :

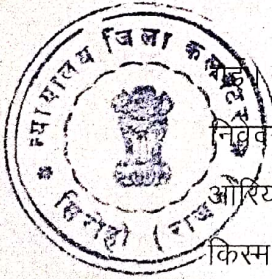
1. श्री नगेन्द्र मेडतिया अधिवक्ता अपीलांत।
2. नायब तहसीलदार सिरौही (पैरोकार सरकार)।

निर्णय

दिनांक : 11.09.2023

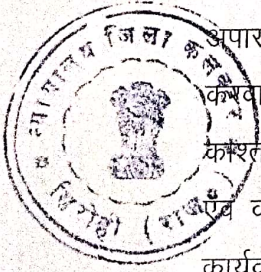
अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार, देलदर द्वारा उनके मुकदमा संख्या 01/2022 में पारित आदेश दिनांक 08.03.2022 के विरुद्ध दिनांक 14.03.2022 को प्रस्तुत की जो दर्ज रजिस्टर की जाकर अपीलांत अधिवक्ता के निवेदन पर अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया जाकर रेस्पोंडेन्ट को सम्मन जारी किया गया।

अभिलेख प्राप्त होने एवं सम्मन तामिल होने पर दोनों पक्षों की बहस सुनी अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि तहसीलदार देलदर द्वारा ग्राम सालगांव पटवार हल्का ओरिया तहसील देलदर जिला सिरौही के खसरा नम्बर 207 रकबा 8.04 बीघा किस्म बंजर पर अपीलार्थी का अवैध निर्माण मान कर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए सपठित धारा 91 के तहत नोटिस जारी किया गया जो नोटिस अपीलांत को तामिल करवाया गया जिसे अपीलांत पर तामिल मानते हुए उसे उपस्थित बताकर निर्णय पारित कर दिया। अपीलांत को हाजिर बताते हुए निर्माण को भौतिक रूप से ध्वस्त करने एवं रुपये 164/- का जुर्माना आरोपित करने के आदेश पारित किये गये, जो कानूनी रूप से उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। यह है कि अपीलांत की मालिकी एवं स्वामित्व की कृषि आराजी खसरा नम्बर 207 खातेदारी कृषि आराजी है, जिसका उपयोग उपभोग करने का अपीलांत को कानूनन हक अधिकार प्राप्त है। यह है कि उक्त खसरा संख्या 207 की आराजी के संबंध में पटवारी हल्का ओरिया द्वारा 632 वर्गमीटर पर कमरों का निर्माण, 162 वर्गमीटर पर सीढियां तथा 63 वर्गमीटर पर टैंट व 24 वर्गमीटर पर झोंपड़ी का निर्माण कार्य किया जाना बताकर धारा 90ए एल आर एक्ट के तहत नोटिस जारी कर कार्यवाही की है, जो गलत है। यह कि अपीलांत



Bullw
जिला कलक्टर, सिरौही

का उक्त निर्माण करीब 50 वर्ष पुराना है, जो उसके खातेदारी की आराजी के 1/50 वें हिस्से से अधिक नहीं है। अपीलांट ने अपने पुत्र के रोजगार हेतु पर्यटन विभाग, राजस्थान सरकार से राजस्थान पेईंग गेस्ट हाउस स्कीम, 2012 के तहत 5 कमरों के लिए पंजीयन किया हुआ है, फिर भी उक्त तथ्य को नजरअंदाज कर आदेश पारित किया गया है, जो अपास्त किए जाने योग्य है। यह कि उक्त आराजी ग्राम पंचायत ओरिया के क्षेत्राधिकार में स्थित है, जिस पर राजस्थान भू-राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के प्रावधान लागू होते हैं, उक्त नियम की धारा 6 के अनुसार 2500 वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल पर समॉल स्केल इण्डस्ट्रीज स्थापित करने की अवस्था में भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाए जाने की आवश्यकता नहीं है। अपीलांट का निर्माण कार्य कुल 881 वर्गमीटर भूमि पर रेस्टोरेन्ट व होटल (टुरिज्म यूनिट) का निर्माण कार्य पुराने समय से किया हुआ है, जो नियम 2007 की धारा 2(जी) के अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ के अन्तर्गत आती है। चूंकि औद्योगिक प्रयोजन में टुरिज्म यूनिट को भी सम्मिलित माना गया है व धारा 2(आर) के उप खण्ड 10(डी) में रूपए 10 लाख के ऊपर की लागत के रेस्टोरेन्ट को टुरिज्म यूनिट में सम्मिलित माना गया है एवं अपीलांट के हक में उक्त टुरिज्म यूनिट के सम्बन्ध में सहायक निदेशक पर्यटन विभाग आबूपर्वत द्वारा लाईसेंस भी जारी किया गया है। उक्त सभी तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश पारित किया है, जो अपास्त किए जाने योग्य है। यह कि उक्त वादग्रस्त आराजी पर पूर्व खातेदार द्वारा करवाया गया निर्माण भू-सुधार की श्रेणी में आता है, जो धारा 66 राजस्थान कृषिकारी अधिनियम 1955 के तहत उक्त कार्य सुधार की श्रेणी में रखा गया है एवं करीब 50 वर्ष पूर्व करवाए गए निर्माण कार्य के विरुद्ध इतने लम्बे समय बाद कार्यवाही की गई है, जो गलत है। धारा 90(5) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के अंतिम परन्तुक के अनुसार अपीलांट को उक्त आराजी से बेदखल नहीं किया जा सकता है, फिर भी उक्त तथ्यों पर गौर किए बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरुद्ध है। यह कि अपीलांट ने उक्त खसरा संख्या 207 की भूमि में से 1 बीघा 8 बिस्वा आराजी अर्थात् 4235 वर्गगज, 3541 वर्गमीटर भूमि को व्यावसायिक रूपान्तरित करवाने हेतु आबूपर्वत इंको सेन्सेटिव जोन भवन विनियम, 2019 के अन्तर्गत भवन मय मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी एवं सचिव नगर सुधान न्यास आबू के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था तथा रूपान्तरण हेतु दिनांक 26.11.2018 को चालान संख्या 202 के तहत रूपए 54,632/- रूपान्तरण शुल्क भी राजकोष में जमा करवा दिया था, जिससे अपीलांट की भूमि रूपान्तरण की कार्यवाही वर्तमान में विचाराधीन है एवं अन्य रूपान्तरण शुल्क भी अपीलांट जमा

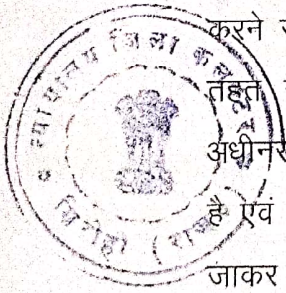


जिला कलेक्टर, सिरोही

करवाने हेतु तैयार व तत्पर है, फिर भी उक्त तथ्य को नजरअंदाज कर निर्णय पारित किया गया है, जो अपारस्त किए जाने योग्य है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलान्ट की अपील को स्वीकार फरमाकर अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को निरस्त करना फरमावें।

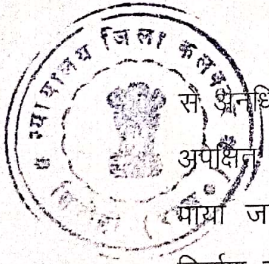
रेस्पोंडेन्ट की ओर से बहस में परोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि विवादित भूमि पर अपीलार्थी द्वारा बिना पूर्वानुमति के खातेदारी कृषि भूमि पर कमरों का निर्माण, टैन्ट लगाना, सीढियां व झोंपड़ी निर्माण कर भूमि का व्यावसायिक उपयोग किया जाना एवं पक्का निर्माण होने से उक्त निर्णय पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में किसी तरह की कोई कानूनी त्रुटि नहीं की गई है। पटवारी हल्का ओरिया की रिपोर्ट के आधार पर एवं रेस्पोंडेन्ट को पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया जाकर ही उक्त निर्णय पारित किया गया है। अपीलान्ट को पेशी का नोटिस तामिल शुदा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है। अतः अपीलान्ट की अपील खारिज किया जाना फरमावें।

मैंने दोनों पक्षों की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भली भाँति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी अवलोकन किया तो मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि विवादित भूमि राजस्व रेकर्ड में बंजर दर्ज है। अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संवत् 2078 में बिना रूपान्तरित के खातेदारी कृषि भूमि का व्यावसायिक उपयोग तथा पक्का निर्माण के रूप में कमरों का निर्माण, टैन्ट लगाना, सीढियां व झोंपड़ी निर्माण कार्य करने से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए सपठित धारा 91 के तहत नोटिस जारी किया गया है। तामिल कुनिन्दा द्वारा तामिल शुदा नोटिस अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मौजूद है एवं अधीनस्थ न्यायालय की आदेशिका में भी अपीलान्ट ने स्वयं के हस्ताक्षर किए जाकर उपस्थिति दर्ज की है। अपीलान्ट अधिवक्ता का यह कथन कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उसे सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है, मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि पटवारी हल्का ओरिया की रिपोर्ट के आधार पर अपीलान्ट द्वारा मौजा सालगांव पटवार हल्का ओरिया तहसील देलदर जिला सिरोही के खसरा संख्या 207 रकबा 8.04 बीघा किस्म बंजर पर अपीलान्ट ने बिना संपरिवर्तन कराए व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा है एवं पक्का निर्माण के रूप में कमरों का निर्माण, टैन्ट लगाना, सीढियां व झोंपड़ी निर्माण किया हुआ है। यह तथ्य अपीलान्ट अधिवक्ता


जिला कलेक्टर, सिरोही

द्वारा भी स्वीकार किया गया है कि अपीलांट द्वारा उक्त विवादित खसरा संख्या 207 रकबा 8.04 बीघा कृषि भूमि पर उपरोक्त वर्णित निर्माण कार्य किया हुआ है, पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन यह प्रतीत होता है कि अपीलांट द्वारा पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा राजस्थान पेईंग गेस्ट हाउस स्कीम 2012 के अधीन सिल्वर प्रवर्ग के लिए कमरों की संख्या 5 के लिए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र भी लिया हुआ है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि अपीलांट द्वारा उक्त कमरों को पेईंग गेस्ट के रूप में काम में लिया जा रहा है, जिसे अपीलांट अधिवक्ता द्वारा भी स्वीकार किया गया है। अपीलांट अधिवक्ता का मुख्यतः तर्क है कि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 6 के अनुसार लघु उद्योग स्थापित करने के लिए 2500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल पर संपरिवर्तन की आवश्यकता नहीं है। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 6 के अनुसार -

नियम 6- खातेदारी भूमि का लघु उद्योग और जावा (Kjawa) की स्थापना के लिए उपयोग- इन नियमों में किसी बात के अन्तर्विष्ट होने पर भी जहां कोई खातेदार अपनी स्वयं की खातेदारी भूमि पर 2500 वर्गमीटर से अनधिक क्षेत्र पर कोई लघु उद्योग स्थापित करता है, वहां संपरिवर्तन के लिए कोई अनुज्ञा अपेक्षित नहीं होगी। इस प्रकार प्रयुक्त क्षेत्र उसकी अभिवृत्ति में बना रहेगा।



उक्त नियम में केवल लघु उद्योग स्थापित करने के लिए 2500 वर्गमीटर से अनधिक क्षेत्र पर लघु उद्योग स्थापित करने के लिए अनुज्ञा अपेक्षित नहीं है, परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अपीलांट द्वारा उक्त विवादित भूमि पर किए गए कमरों के निर्माण को पेईंग गेस्ट हाउस के रूप में काम में लिया जा रहा है, जिसके लिए अपीलांट द्वारा पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा अनुमति भी ली गई है। चूंकि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 2(ख) में पेईंग गेस्ट (अतिथि गृह) को वाणिज्यिक प्रयोजन में रखा गया है। अतः अपीलांट द्वारा किया गया निर्माण पेईंग गेस्ट के रूप में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में लिए जाने से उक्त निर्माण पर राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 6 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। जहां तक अपीलार्थी अधिवक्ता का कथन है कि अपीलांट द्वारा बनाए गए कमरों को नियम 2007 की धारा 2(जी) के अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ रखा गया है। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए

जिला कलेक्टर, सिरोही

संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 2(छ) में यह स्पष्ट किया गया है कि उक्त नियम के खण्ड (ख) में यथापरिभाषित प्रयोजनों के लिए उपयोग में लिए गए परिसर इस नियम में सम्मिलित नहीं होंगे एवं अपीलांत द्वारा कमरों का उपयोग पेईंग गेस्ट के रूप में लिए जाने से उक्त निर्माण को राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 2(ख) के तहत वाणिज्यिक प्रयोजन में माना गया है। अतः अपीलांत द्वारा कृषि भूमि का उपयोग अकृषि कार्य में व्यवसायिक तौर पर करना नियमों के अन्तर्गत नहीं माना जा सकता है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्माण कार्य किया जाना विधि विरुद्ध ही माना जायेगा। चूंकि अपीलांत द्वारा अपना निर्माण कार्य पुराना होना बताते हुए उसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी को रूपान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत कर निर्धारित रूपान्तरण शुल्क भी जमा करवा दिया है, परन्तु आज दिनांक तक अपीलांत के हक में संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं किए गए हैं। अतः अपीलांत द्वारा सक्षम प्राधिकारी की विधिक अनुमति के बिना उक्त निर्माण कार्य करवाया जाना पाया जाता है। अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय में पारित आदेश में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं मानता है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलांत की अपील खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 11.09.2023 को सरे इजलास सुनाया गया ।



Shella
(डॉ. भँवर लल्ल)
जिला कलेक्टर, सिरोही