

न्यायालय जिला कलक्टर, सिरौही (राज.)

बईजलास श्रीमती अल्पा चौधरी, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 03/2022

अपीलार्थी
श्री भरतसिंह पुत्र लक्ष्मणसिंह जाति
राजपुत निवासी -गांधीनगर
गुजरात।

बनाम

रेस्पोंडेन्ट
राजस्थान सरकार जरिये
तहसीलदार, आबूरोड़

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

उपस्थिति :

1. श्री भगवतसिंह देवड़ा, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. तहसीलदार सिरौही (पेरोकार राज.)

निर्णय

दिनांक : 15.07.2025

अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार आबूरोड़ द्वारा उनके मुकदमा संख्या 45/2019 में पारित आदेश दिनांक 14.02.2020 के विरुद्ध प्रस्तुत की, जो इस न्यायालय में प्रकरण संख्या 06/2020 अनवान श्री भरतसिंह बनाम तहसीलदार आबूरोड़ के नाम से दर्ज रजिस्टर किया जाकर वाद सुनवाई पक्षकारान् दिनांक 28.07.2020 को निर्णय पारित किया गया। इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 के विरुद्ध अपीलार्थी श्री भरतसिंह द्वारा माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर में प्रस्तुत अपील में माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर द्वारा राजस्व द्वितीय अपील संख्या 439/2020 में पारित निर्णय दिनांक 03.02.2021 के द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 को निरस्त कर अपीलांट को अपना पक्ष प्रस्तुत करने एवं उन्हें सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने के उपरान्त प्रकरण में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार पुनः यथोचित आदेश पारित करने के निर्देश दिए गए। माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर के निर्णय की पालना में प्रकरण को पुनः दर्ज रजिस्टर किया जाकर उभय पक्ष को नोटिस जारी किए गए, जिस पर अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री भगवतसिंह देवड़ा ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी एवं रेस्पोंडेन्ट की ओर से पेरोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री भगवतसिंह देवड़ा द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि तहसीलदार आबूरोड़ द्वारा ग्राम दुढाई पटवार हल्का आवूपर्वत तहसील आबूरोड़ के खसरा नम्बर 143/4 रकबा 5 बीघा 17 बिरवा किरम बंजर पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के 3200 वर्ग फुट पर पक्का निर्माण कर होटल निर्माण किया जाना बताकर अपीलार्थी को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए)/91 के तहत नोटिस जारी किया गया, उक्त नोटिस अपीलांट को तामिल होने पर अपीलांट की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में अधिवक्ता उपस्थित हुए तथा इसके पश्चात मातहत न्यायालय की पत्रावली पेशी में नहीं ली गई तथा बाद के नोटिस अपीलांट को प्राप्त नहीं हुए हैं, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट को जबाव एवं सुनवाई का अवसर दिए बिना ही अपीलांट की अनुपस्थिति में निर्णय पारित करने में भारी कानूनी एवं वाक्याती भूल की है। यह कि अपीलांट के विरुद्ध खसरा संख्या 143/4 क्षेत्रफल 3200 वर्गफीट भूमि व्यावसायिक मानकर जो पटवारी द्वारा अतिक्रमण बताया गया है, वो गलत है। नक्शा लट्ठा में खसरा संख्या 143 की तरमीम की हुई नहीं है तथा कब्जे

जिला कलक्टर, सिरौही

के बारे में जवाब का अवसर एवं सुनवाई का तथा मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रदान करने का मौका बिना मातहत न्यायालय द्वारा अपीलांट के पीठ पीछे निर्णय पारित करने में भारी भूल की है, जो विधि विरुद्ध है। हल्का पटवारी के जांच साक्ष्य/बयान पत्रावली पर नहीं है। अपीलांट की अनुपस्थिति मानकर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त से परे जाकर निर्णय पारित करने में भारी कानूनी भूल की है। यह कि अपीलांट ने जरिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 21.04.2019 को उक्त भूमि खातेदार श्री दानसिंह पुत्र श्री भीखु भाई जडेजा निवासी कोरडा जिला पाटन गुजरात से क्रय कर कब्जा धारण किया है। यह कि अपीलांट की कृषि भूमि को अकृषि कार्य हेतु भूमि रूपान्तरण हेतु आवेदन दिनांक 21.04.1997 को जिला कलक्टर सिरोंही के समक्ष पेश किया गया था। भू-राजस्व के तहत भूमि रूपान्तरण शुल्क प्राप्त कर लिए जाने के उपरान्त राज्य सरकार द्वारा भूमि रूपान्तरण नहीं किया गया, जो कार्यवाही उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत व नगरपालिका आबूपर्वत व वरिष्ठ नगर नियोजक जोधपुर के बीच पत्राचार रहते जारी रही है, जिसकी जानकारी रेस्पोजेन्ट को भली भांति रही है। यह कि अपीलांट का आवासीय कब्जा काफी पुराने अर्से से चला आ रहा है तथा नगरपालिका आबूपर्वत ने भी समय-समय पर अपीलांट से सफाई कर, गृह कर शुल्क, विकास के नाम पर प्राप्त किए हैं तथा भवन में पानी व बिजली की सुविधा है। यह कि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अपीलांट से शुल्क व कर के नाम पर विभिन्न शुल्क प्राप्त किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि विरुद्ध है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

रेस्पोजेन्ट की ओर से बहस में पेरोंकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि विवादित भूमि ग्राम दुढाई पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील आबूरोड के खसरा नम्बर 143/4 रकबा 5 बीघा 17 बिस्वा किस्म बंजर पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के 3200 वर्ग फुट पर पक्का निर्माण कर होटल निर्माण किया जा रहा है, जो कृषि भूमि को बिना रूपान्तरण व्यवसायिक उपयोग में लिया जा रहा है जो कानूनन अवैध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में किसी तरह की कोई कानूनी त्रुटि नहीं की गई है। अपीलान्ट को पेशी का नोटिस तामिल हुआ है, एवं उनके अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति भी दी गई है। अपीलान्ट आदतन अतिकमी है एवं विवादित भूमि बंजर किस्म की है, जो नियमों के तहत नियमन नहीं हो सकती है, अतः अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।



दोनों पक्षों की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भलीभांति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी अवलोकन किया। तो निष्कर्ष इस प्रकार है कि विवादित भूमि राजस्व अभिलेख में बंजर दर्ज है। अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 90(ए)/91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत कृषि भूमि को बिना सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ निर्माण करने का नोटिस जारी कर विवादित भूमि रिक्त करने की अपेक्षा की गई थी। उक्त नोटिस उसे तारीख पेशी से पूर्व तामिल हो चुका था और अपीलांट की ओर से उनके अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थिति भी दी गई। अतः अपीलान्ट अधिवक्ता का यह कथन कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उसे नोटिस जारी किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया है, मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि अपीलांट की ओर से प्रस्तुत अपील में भी यह स्वीकार किया गया है कि अपीलांट की ओर से उनके अधिवक्ता ने दिनांक 18.06.2019 को उपस्थिति दी गई थी एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर भी उनकी उपस्थिति का कथन अंकित किया गया है। अतः अपीलांट अधिवक्ता का यह तर्क मानने योग्य नहीं है कि अपीलांट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अपीलांट को सुनवाई के कई मौके दिये जा चुके हैं, किन्तु उसके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में नोटिस का जवाब एवं अन्य दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं।

अपीलांट अधिवक्ता का कथन है कि नगर पालिका सीमा में स्थित कृषि भूमि पर अवैध निर्माण के विरुद्ध राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के अधीन कार्यवाही नहीं हो सकती है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के अनुसार जब तक भूमि कृषि है और उसका बिना स्वीकृति अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग किया जाता है, तो उसके विरुद्ध कार्यवाही हो सकती है, चाहे वह नगरपालिका सीमा के अन्दर ही क्यों न हो। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा आरआरडी 2003 पेज संख्या 546 पर भी यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। अपीलांट अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया है कि अपीलांट द्वारा विवादित भूमि को रूपान्तरण करवाने के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी को आवेदन किया गया था, जिसका रूपान्तरण शुल्क जमा भी करवाया गया है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अपीलांट 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 उनके द्वारा सक्षम प्राधिकारी की विधिक अनुमति के बिना ही निर्माण कार्य करवाया जाना पाया जाता है। अतः अपीलांट द्वारा कृषि भूमि का उपयोग अकृषि कार्य में व्यवसायिक तौर पर किया जाना नियमों के अन्तर्गत नहीं माना जा सकता है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना वाणिज्यिक/होटल/आवासीय प्रयोजनार्थ निर्माण कार्य किया जाना विधि विरुद्ध ही माना जायेगा। अतः उक्त विवादित भूमि पर होटल निर्माण नियमों के अन्तर्गत वैध नहीं माना जा सकता है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलांट को उक्त विवादित भूमि रूपान्तरण करवाने हेतु इस न्यायालय द्वारा पूर्व में पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 के द्वारा छः माह की समयावधि दी गई थी, इसके पश्चात माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.02.2021 के द्वारा प्रकरण में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार पुनः यथोचित आदेश पारित करने के निर्देश दिए जाने के क्रम में भी अपीलार्थी को कई अवसर प्रदान किए जा चुके हैं एवं उपरोक्त निर्णय को पारित किए जाने के लगभग पांच वर्ष बाद भी अपीलार्थी द्वारा उक्त विवादित भूमि के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का रूपान्तरण आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.02.2020 से पांच वर्ष से अधिक समयावधि गुजर जाने के बाद भी अपीलार्थी द्वारा उक्त विवादित भूमि के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का रूपान्तरण आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश की पालना किया जाना विधिसम्मत पाया जाता है। अतः अपीलांट की अपील खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 45/2019 में पारित आदेश दिनांक 14.02.2020 को बहाल रखा जाता है।

आदेश आज दिनांक 15.07.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।



(अल्पा चौधरी)

जिला कलक्टर, सिरौही