

# न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरौही (राज.)

बईजलास श्री भगवती प्रसाद, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 2/2020

अपीलार्थी	बनाम	रेस्पोंडेंट
श्रीमती वीणा चौधरी पति श्री मादराम चौधरी जाति-चौधरी निवासी-आबूपर्वत जरिये चौवर ऑफ एटोनी होल्डर श्री भानू चौधरी पुत्र श्री मादराम चौधरी		राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, आबूरोड

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

उपस्थिति :

1. श्री नगेन्द्र कुमार मेडतिया, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. तहसीलदार सिरौही (पेरोकार राज.)

निर्णय

दिनांक : 28.7.2020

अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार आबूरोड द्वारा उनके मुकदमा संख्या 39/2019 में पारित आदेश दिनांक 14.02.2020 के विरुद्ध प्रस्तुत की, जिस पर अपीलान्त के अधिवक्ता को दर्ज के बिन्दु पर सुना गया। अपीलान्त की अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट को समन जारी किया गया एवं अपीलान्त अधिवक्ता के निवेदन पर अधिनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया, रेस्पोंडेंट की ओर से पेरोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेडतिया ने अपनी बहस में निवेदन किया गया कि तहसीलदार आबूरोड द्वारा ग्राम दुड़ाई पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील आबूरोड के खसरा नम्बर 242/3 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा किस्म चा02 पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के 2820 वर्ग फुट पर पक्का निर्माण कर होटल निर्माण किया जा रहा है। जिस पर अपीलार्थी को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए)/91 के तहत नोटिस जारी किया गया, उक्त नोटिस अपीलान्त को तामिल हुआ, यह बात अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका में स्पष्ट रूप से दर्ज है। निर्धारित पेशी दिनांक को उनके अधिवक्ता के द्वारा जरिये दकालातनामा प्रस्तुत कर उपस्थिति दी गई। अपीलान्त को अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जवाब प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया। विवादित भूमि खातेदारी भूमि है एवं उसके द्वारा रूपान्तरण हेतु नगरपालिका, आबूपर्वत में आवेदन किया गया है एवं रूपान्तरण शुल्क की राशि भी जमा करवाई है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि विरुद्ध है। अपीलान्त छोटी सी होटल चला कर अपनी आजीविका कमा कर परिवार का भरण पोषण करता है। अतः अपीलान्त की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

रेस्पोंडेंट की ओर से बहस में पेरोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि विवादित भूमि ग्राम दुड़ाई पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील आबूरोड के खसरा नम्बर 242/3 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा किस्म चा02 पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के 2820 वर्ग फुट पर पक्का निर्माण कर होटल निर्माण किया जा रहा है। जो कृषि बिना रूपान्तरण व्यवसायिक उपयोग में लिया जा रहा है जो कानूनन अवैध है। न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में किसी तरह की कोई कानूनी त्रुटि नहीं की अपीलान्त को पेशी का नोटिस तामिल हुआ है, एवं उनके अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति भी दी गई है। अपीलान्त आदतन अतिकमी है एवं विवादित भूमि चा02 किस्म की है, जो नियमों के तहत नियमन नहीं हो सकती है, अतः अपीलान्त की अपील खारिज की जावे।

जिला कलेक्टर, सिरौही

दोनों पक्षों की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भलीभाँति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी अवलोकन किया तो मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि विवादित भूमि राजस्व रेकार्ड में बंजर दर्ज है। अपीलार्थी को अधिनस्थ 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, अपीलान्त अधिवक्ता का यह कथन कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उसे नोटिस जारी किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिये हैं कतई मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली देखने पर उसकी उपस्थिति का कथन अंकित किया गया है।

अपीलांत अधिवक्ता का यह तर्क मानने योग्य नहीं है कि अपीलांत को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली देखने से प्रतीत होता है कि उसे कई मौके दिये जा चुके हैं, किन्तु उसके द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में नोटिस का जवाब एवं अन्य दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं। नगरपालिका सीमा में स्थित कृषि भूमि पर अवैध निर्माण के विरुद्ध अधिनियम की धारा 90ए के अधीन कार्यवाही नहीं हो सकती है। अधिनियम 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 क्यों न हो। अधिनियम की धारा 90 ए में इस प्रकार की कोई रोक नहीं है। माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा आरआरडी 2003 पेज संख्या 546 पर यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है।

अपीलांत द्वारा विवादित भूमि को रूपान्तरण करवाने के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी के यहाँ आवेदन करना, रूपान्तरण शुल्क जमा करवाना अथवा रूपान्तरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा उस पर कोई निर्णय लिया जाने बाबत कोई भी दस्तावेज अथवा साक्ष्य अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया है। जिससे यह माना जावे कि अपीलांत द्वारा विवादित भूमि पर होटल निर्माण नियमों के अन्तर्गत वैध है। अपीलांत द्वारा कृषि भूमि का उपयोग अकृषि कार्य में व्यवसायिक तौर पर करना नियमों के अन्तर्गत नहीं माना जा सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना वाणिज्यिक/होटल/आवासीय 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 जो सक्षम प्राधिकारी की विधिक अनुमति के बिना करवाया जाना पाया जाता है। इस प्रकार अपीलांत के विरुद्ध नरमायी का रूख अपनाते हुए अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त करते हुए प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि यदि अपीलांत छः माह की अवधि में सक्षम प्राधिकारी से कृषि भूमि को अकृषि कार्य में संपरिवर्तन करवा कर आदेश की प्रति अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत करें तब तक विवादित भूमि पर वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करेंगे। छः माह के पश्चात् अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधि में दिये गये प्रावधानों अनुसार नये सर निर्णय पारित कर निर्णय की पालना करवाने हेतु स्वतंत्र रहेंगे।

आदेश आज दिनांक 28.7.2020 को सरे इजलास सुनाया गया।

(भगवती प्रसाद)

जिला कलक्टर, सिरौही

