U;k;ky; fMohtuy dfe'uj] tks/kiqj
ihBklhu vf/kdkjh % Mk0 lfer 'kek] vkb-,-,l

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 430 / 2020

vihykUV बनाम **jLikMUVl**

रामेश्वर सिंह पुत्र चन्द्रवीर सिंह — तहसीलदार आबूरोड

निवासी– भैंसवाडा, तहसील व

जिला जालोर।

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधि. 1956 विरूद्व आदेश दिनांक 28.07.2020 जो न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 04 / 2020 अनवान रामेश्वरसिंह बनाम राज्य में पारित किया गया।

उपस्थिती:——

1. श्री दीवाकर शर्मा, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से।
2.

fu.k;

fnukd% uoEcj] 2020

1. अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व अपील संख्या 04 / 2020 अनवान रामेश्वरसिंह बनाम राज्य में पारित के विरूद्ध यह द्वितीय अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 05.10.2020 को प्रस्तुत की गई है। अपीलान्ट की अपील दर्ज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का मूल रेकर्ड एवं रेस्पो0 को नोटिस जारी कर तलब किया। मूल अभिलेख प्राप्त होने के पश्चात अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्तां के द्वारा की गई बहस सुनी।

2. दौरान सुनवाई अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि ग्राम ढूढाई तहसील आबूरोड के भूमि ख0सं0 143 / 4 रकबा 5 बीघा 14 बिस्वा किस्म बंजर में खातेदार रामेश्वरसिंह निवासी– भैसवाडा के द्वारा 15200 वर्गफुट पर निर्माण करके उक्त कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ पक्का निर्माण कर होटल में उपयोग करने पर राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के तहत कार्यवाही करने हेतु पटवारी

हल्का आबूपर्वत के द्वारा तहसीलदार आबूरोड को रिपोर्ट पेश की। जिस पर तहसीलदार आबूपर्वत के द्वारा धारा 90–क सपठित धारा 91 क तहत दिनांक 14.02.2020 को उक्त निर्माण कार्य का ध्वस्त/सीज करने का आदेश देते हुए लगान का 50 गुणा शास्ती आरोपित कर दी।

3. अभिभाषक अपीलान्ट ने यह भी कथन किया कि तहसीलदार आबूरोड के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील जिला कलेक्टर सिरोही न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की तथा उनसे यह निवेदन किया अपीलान्ट को न्यायालय तहसीलदार आबूरोड के द्वारा जवाब प्रस्तुत करने व सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया। अपीलान्ट ने उक्त कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु नगरपालिका, आबूपर्वत कार्यालय में आवेदन किया हुआ है। तथा पूर्व में रूपान्तरण राशि को दिनांक 26.3.1982 को ही 647/–रूपये जरिये चालान जमा करवा दिया था। परन्तु उपखण्ड अधिकारी कार्यालय के द्वारा उक्त भूमि का रूपान्तरण आज दिन तक आदेश नहीं दिया जिसकी जानकारी तहसीलदार आबूरोड को होते हुए भी दिनांक 14.2.2020 को अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया।

4. अभिभाषक अपीलान्ट ने यह भी कथन किया कि अपीलान्ट उक्त छोटी सी होटल चला कर अपनी आजीविका कमा कर परिवार का भरण पोषण करता आ रहा है। जिला कलेक्टर सिरोही के समक्ष प्रस्तुत अपील में भी अपीलान्ट के द्वारा तहसीलदार द्वारा की गई सम्पूर्ण कार्यवाही गैर कानूनी व क्षेत्राधिकार से परे जाकर की गई होने से उसे निरस्त करने का निवेदन किया। जिला कलेक्टर न्यायालय द्वारा धारा 90–क, राज0 भूमि विधियां (संशोधन) अधिनियम 2014 में जोडी गई धारा 5–अ के द्वारा कृषि भूमि पर बिना अनुमति निर्माण करने के बाबत दिये गये छूट के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए अपीलाधीन आदेश के द्वारा अपीलान्ट के व्यवसासियक उपयोग पर रोक लगाये जाने का और वार्षिक लगान रूपया 1/– का 50 गुणा शास्ती जमा कराने का गैर कानूनी आदेश पारित कर दिया जो निरस्त करने योग्य है।

5. अभिभाषक अपीलान्ट ने यह भी कथन किया कि तहसीलदार आबूरोड ने नोटिस से पूर्व अपीलान्ट ने अपनी खातेदारी भूमि को अकृषि उपयोग में परिवर्तन के लिये वर्ष 1982 में 26.3.1982 को ही शुल्क जमा करवाकर आवेदन कर दिया था,तत्पश्चात

नगरपलिका माउण्ट आबू के समक्ष भू उपयोग परिवर्तन नियम 2000 के तहत नया आवेदन मय शुल्क राशि 1500/– दिनांक 15.3.2002 को प्रस्तुत भी किया गया है। जिसके आधार पर उक्त खातेदारी भूमि पर निर्माण कर उसका उपयोग किया जा रहा था, ऐसे में तहसीलदार आबूपर्वत को धारा 90–क (5) की कार्यवाही का नोटिस देने का कोई अधिकार नहीं था। अगर कार्यवाही होती भी है तो इस प्रकार की कार्यवाही करने का अधिकार सक्षम प्राधिकारी को ही प्रदत्त है।

6. अभिभाषक अपीलान्ट ने यह भी कथन किया कि उल्लेखित खसरा भूमि में 15200 वर्गफीट पर पटवारी द्वारा जो अतिक्रमण बताया गया है वो गलत है, नक्शा लटठा में ख0सं0 143 की कोई तरमीम नहीं की हुई है। कब्जे के सम्बन्ध में अपीलान्ट को जवाब व सुनवाई का अवसर,दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं दिया गया है। अपीलान्ट के द्वारा समय–समय पर नगरपालिका आबूपर्वत को समय–समय पर सफाई कर, गृहकर, लाइसेन्स शुल्क, नगरीय विकास कर इत्यादि आवासीय /वाणिज्यिक के नाम पर शुल्क जमा करवाई हुई है। अतः अपीलान्ट की उक्त अपील को स्वीकार किया जाकर तहसीलदार आबूरोड व जिला कलेक्टर सिरोही के द्वारा अपीलाधीन आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर का होने से निरस्त करने योग्य होने से निरस्त किया जावें।

7. हमने अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई बहस सुनी एवं उस पर मनन किया तथा अपील मीमों, अधिनस्थ न्यायालय के रेकर्ड की प्रस्तुत की गई प्रमाणित फोटोप्रतियों इत्यादि का गंभीरतापूर्वक अवलोकन किया। जिससे यह पाया जाता है कि अपीलान्ट के प्रकरण में उनके द्वारा किये गये अवैध रूप से निर्मित किये गये वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल निर्माण को भौतिक रूप से ध्वस्त/सीज किये जाने बाबत तहसीलदार आबूरोड के द्वारा पारित किये गये निर्णय दिनांक 14.02.2020 के विरूद्ध विद्वान जिला कलेक्टर सिरोही के द्वारा प्रस्तुत की गई प्रथम अपील में जिला कलेक्टर सिरोही द्वारा दिनांक 28.07.2020 को अपीलाधीन आदेश के अन्तिम पैरा में यह आदेश पारित किया है किः–

> ''अपीलान्ट द्वारा कृषि भूमि का उपयोग अकृषि कार्य में व्यवसायिक तौर पर करना नियमों के अन्तर्गत नहीं माना जा सकता है। सक्षम अधिकारी द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना वाणिज्यिक/ होटल

/आवासीय प्रयोजनार्थ निर्माण कार्य किया जाना विधि विरूद्ध ही माना जायेगा। चूंकि अपीलान्ट द्वारा अपना निर्माण कार्य पुराना होना बताते हुए उसका द्वारा सक्षम अधिकारी 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 अपीलान्ट के विरूद्ध नरमायी का रूख अपनाते हुए अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार आबूरोड का निर्णय अपास्त करते हुए प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित करते किया जाता है कि यदि अपीलान्ट छः माह की अवधि में सक्षम प्राधिकारी से कृषि भूमि को अकृषि कार्य में संपरिवर्तन करवाकर आदेश की प्रति अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत करे तब तक विवादित भूमि पर वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करेंगे। छः माह के पश्चात अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधि में दिये गये प्रावधानों अनुसार नये सिरे से निर्णय कर पालना करवाने हेतु स्वतंत्र होंगे।''

8. इस सम्बन्ध में हमारे द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए की उपधारा **4¼?k½ ,oa 5 ¼v½** का अवलोकन किया जिसके अनुसार

'' **mi/kkjk ¼4½** में उल्लिखित अदायगियों में से किसी का भी भुगतान किये बिना उक्तरूपेण काम में लाई जाए तो उस भूमि को पहले पहल कृषि प्रयोजनों के लिये धारण करने वाला व्यक्ति तथा बाद में समस्त अन्तरितिगण, यदि कोई हो, अतिचारीगण या यथास्थिति, अतिचारीगण समझे जायेगे और **/kkjk 91** के अनुसार उसे या उन्हें इस प्रकार से बेदखल किया जा सकेगा मानों उसने या उन्होंने बिना विधिसंगत अधिकार के उस भूमि पर अधिवास कर लिया या अधिवास जारी और प्रत्येक कार्यवाही पर राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 212 के उपबन्ध इस प्रकार लागू होंगे मानो वह भूमि नष्ट, क्षतिग्रहण अथवा अन्यक्रमण किये जाने के खतरे में थी।

परन्तु राज्य सरकार ऐसे व्यक्ति से तथा अनुवर्ती अन्तरीतियों को सम्बन्धित भूमि से उपर्युक्त प्रकार से बेदखल करने के स्थान पर यथास्थिति राज्य सरकार को उपधारा (4) के अधीन देय नगर सुधार कर तथा प्रीमियम

अदा करने के अतिरिक्त शास्ति के रूप में ऐसा जुर्माना, जो विहित किया जाये, देने पर उक्त भूमि को रखने और कृषि के अतिरिक्त किसी अन्य प्रयोजन में उपयोग करने की अनुमति दी जा सकेगी।

इसी प्रकार धारा **5&v** में अन्तर्विष्ट अन्य किसी उपबन्ध के होते हुए भी, कृषि भूमि का उपयोग, ऐसे गैर कृषिक प्रयोजनों के लिये, जो राज्य सरकार द्वारा विहित किये जायें, अनुज्ञा के बिना, किया जा सकेगा।''

9. ऐसे में हमारा विनम्र मत है कि अपीलान्ट की ओर से अपनी अपील में दर्शाये गये उपरोक्त ऑब्जर्वेशनों, तथ्यों एवं राज0 भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए एवं धारा 91 के तहत दिये गये प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर प्रदान करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु समुचित अवसर दिये जाने के उपरान्त पुनः यथोचित निर्णय पारित करने हेतु जिला कलेक्टर, सिरोही को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित रहेगा।

17. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर जिला कलेक्टर सिरोही के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण जिला कलेक्टर सिरोही को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उपरोक्त आब्जर्वेशनों को मध्यनजर रखते हुए अपीलान्ट को अपना पक्ष प्रस्तुत करने एवं उन्हें सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने के उपरान्त प्रकरण में राज0 भू राजस्व अधिनियम, 1956 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार पुनः यथोचित आदेश पारित करें। निर्णय आज दिनांक 02.11.2020 को सरे इजलास सुनाया गया।

¼Mk0 lfer 'kek½
fMoh tuy dfe'uj]
tks/kiqj