

**U; k; ky; fMohtuy dfe'ujj tkkig  
ihBkl hu vf/kdkjh %MkK jktSk 'kekj vkbZ, -, I -**

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 439/2020 जीसीएमएस नं. 2020/00460

**vi hykV**

बनाम

**jt i kMVI**

भरतसिंह पुत्र लक्ष्मण सिंह  
निवासी— सेक्टर—19, प्लॉट  
नं. 45, गाँधी नगर, गुजरात।

तहसीलदार आबूरोड

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधि. 1956 विरुद्ध आदेश दिनांक 28.07.2020 जो न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 06/2020 अनवान भरत सिंह बनाम राज्य में पारित किया गया।

उपस्थिति:—

1. श्री देवकीनन्दन व्यास, श्री अनीश अहमद, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से।
2. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता, रेस्प0 की ओर से।

**fu .kZ**

**fnukd% QjojH 2021**

1. अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व अपील संख्या 06/2020 अनवान भरतसिंह बनाम राज्य में पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 के विरुद्ध यह द्वितीय अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 27.10.2020 को प्रस्तुत की गई है। अपीलान्ट की अपील दर्ज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का मूल रेकॉर्ड एवं रेस्प0 को नोटिस जारी कर तलब किया। मूल अभिलेख प्राप्त होने के पश्चात दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं के द्वारा की गई बहस सुनी।
2. दौरान सुनवाई अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि तहसीलदार आबूरोड के समक्ष अपीलान्ट के विरुद्ध ग्राम ढुण्डाई तहसील आबूरोड के भूमि ख0सं0 143/4 रकबा 117 बिस्वा किस्म बंजर भूमि में से 3200 वर्गफीट अपीलान्ट द्वारा कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के अवैध पक्का निर्माण कर होटल का संचालन किया जा रहा है जिस पर पटवारी हल्का आबूपर्वत के द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम,

1956 की धारा 90-क/91 के तहत कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार आबूरोड को रिपोर्ट पेश की। जिस पर तहसीलदार आबूपर्वत के द्वारा धारा 91 के तहत प्रकरण संख्या 45/2019 दर्ज करते हुए उक्त रिपोर्ट के आधार पर धारा 90-क सपठित धारा 91 के तहत दिनांक 14.02.2020 को उक्त निर्माण कार्य को ध्वस्त/सीज करने का आदेश देते हुए लगान का 50 गुणा शास्ती आरोपित कर दी।

3. अभिभाषक अपीलान्त ने यह भी कथन किया कि तहसीलदार आबूरोड के उक्त आदेश से व्यथित होकर आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील जिला कलेक्टर सिरोही न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की तथा उनसे यह निवेदन किया अपीलान्त को न्यायालय तहसीलदार आबूरोड के द्वारा जवाब प्रस्तुत करने व सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया एवं एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए आदेश पारित किया है। अपीलान्त ने उक्त भूमि का पूर्व में पूर्ववर्ती खातेदार दानसिंह से वर्ष 2009 में ही जरिये पंजीकृत दस्तावेज के खरीद की थी। दानसिंह के द्वारा उक्त भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु नगरपालिका, आबूपर्वत कार्यालय में वर्ष 1997 में ही आवेदन कर दिया था तथा रूपान्तरण राशि 19200/- रुपये भी जमा करवा दी गई थी। लेकिन नगरपालिका आबूपर्वत द्वारा उक्त आवेदन पर कोई कार्यवाही अभी तक नहीं की गई।
4. अपीलान्त की प्रथम अपील पर जिला कलेक्टर न्यायालय द्वारा सुनवाई करने के उपरान्त उक्त रूपान्तरण कार्यवाही लम्बित होने के आधार पर नरमायी का रूख अपनाते हुए अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार आबूरोड का आदेश दिनांक 14.02.20 को तो अपाप्त कर दिया परन्तु अपीलान्त को छः माह की अवधि तक विवादित भूमि पर वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करने के आदेश जारी कर दिये जिससे असंतुष्ट होकर अपीलान्त ने यह द्वितीय अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।
5. अभिभाषक अपीलान्त ने यह भी कथन किया कि जिला कलेक्टर महोदय सिरोही ने अपीलार्थी को तहसीलदार आबूरोड द्वारा कोई नोटिस तामील नहीं करवाया है। अपीलार्थी स्वयं गांधीनगर, गुजरात राज्य में निवासरत है तथा प्रश्नगत भूमि की सारसंभाल हेतु यदा-कदा ही माउन्ट आबू आता है। इसके बावजूद भी तहसीलदार द्वारा अपीलान्त की तामिली पूर्ण मानते हुए अपीलाधीन आदेश के द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही सम्पादित कर दी गई। साथ ही उक्त प्रश्नगत भूमि नगरपालिका माउन्ट आबू

में आती है तथा उस पर किसी प्रकार की कार्यवाही या निर्णय का अधिकार नगरपालिका को है, तहसीलदार को कोई अधिकार नहीं दिया हुआ है। अपीलान्ट के द्वारा वादग्रस्त भूमि पर कोई नया निर्माण नहीं करवाया गया है, उक्त निर्माण कार्य पूर्ववती खातेदार द्वारा ही करवाया हुआ उन्हें दिया गया था। श्रीमान जिला कलेक्टर सिरोही ने भी अपीलान्ट के इन तथ्यों के नजरअंदाज करते हुए यह निर्णय पारित कर दिया कि यदि अपीलान्ट छः माह की अवधि में सक्षम अधिकारी से कृषि भूमि को अकृषि कार्य में संपरिवर्तन करवाकर आदेश की प्रति अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करें तब तक विवादित भूमि पर वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करेंगे।” जबकि अपीलार्थी के द्वारा उक्त अपील वर्णित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा है। एवं पानी, बिजली व गैस कनेक्शन भी डोमेस्टिक श्रेणी का लिया हुआ है। अपीलान्ट द्वारा उक्त भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु आवेदन पेश कर दिया था एवं रूपान्तरण शुल्क भी जमा करवा दिया तथा स्थानीय निकाय से इस बाबत अनापत्ति पत्र भी जारी कर दिया उसके उपरान्त भी रूपान्तरण कार्यवाही उनके स्तर पर लम्बित रखी हुई है जिसे समयबद्ध तरीके से निस्तारित करवाना अपीलार्थी के बस में नहीं है। जिला कलेक्टर महोदय द्वारा अपीलान्ट के आवासीय प्रयोजनार्थ को होटल प्रयोजनार्थ/व्यवसायिक परिसार मानकर उपयोग में लेना मानते हुए जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है वह न्यायसंगत नहीं होने से निरस्त करने योग्य है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को 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 जावे।

6. प्रत्युत्तर में रेस्पोंडेन्ट की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अपीलान्ट/प्रार्थी के प्रकरण में तहसीलदार आबूरोड द्वारा अपीलान्ट के विरुद्ध उक्त प्रश्नगत भूमि पर बिना विधिक स्वीकृति प्राप्त किये होटल संचालन किय जाना पाये जाने तथा अवैध रूप से निर्मित किये गये वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल निर्माण को भौतिक रूप से ध्वस्त/सीज किये जाने का जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया एवं जिला कलेक्टर महोदय द्वारा जो प्रथम अपील में निर्णय पारित किया है वो नियमानुसार विधि के संदर्भ में पारित किया गया है जो बहाल रखा जावे।

7. हमने अपीलान्त के अधिवक्ता एवं राजकीय अधिवक्ता द्वारा की गई बहस सुनी एवं उस पर मनन किया तथा अपील मीमों, अधिनस्थ न्यायालय के मूल रेकॉर्ड इत्यादि का गंभीरतापूर्वक अवलोकन किया। जिससे यह पाया जाता है कि अपीलान्त के प्रकरण में उनके द्वारा ग्राम दुण्डाई के खसरा संख्या 143/4 रकबा 5.17 बीघा किस्म बंजर कृषि भूमि 3200 वर्गफुट पर पर व्यवसायिक उपयोग किये जाने पर उक्त बिना विधिक स्वीकृति प्राप्त किये 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 विरुद्ध विद्वान जिला कलेक्टर सिरौही के द्वारा प्रस्तुत की गई प्रथम अपील में जिला कलेक्टर सिरौही द्वारा दिनांक 28.07.2020 को अपीलाधीन आदेश के अन्तिम पैरा में यह आदेश पारित किया है कि:-

“अपीलान्त 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 विरुद्ध ही माना जायेगा। चूंकि अपीलान्त 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 अपीलान्त के विरुद्ध नरमायी का रुख 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 अपीलान्त 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. जिसके सम्बन्ध में प्रस्तुत की गई द्वितीय अपील के निस्तारण हेतु हमारे द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए की उपधारा **4¼¼ oa 5¼¼** का अवलोकन किया जिसके अनुसार

“ **mi /Kjk ¼¼** 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 **/Kjk 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 अपीलान्त 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 उपरोक्त प्रावधानों (पैरा संख्या 8 में अंकित) के परिप्रेक्ष्य में अपीलान्त 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, सिरौही को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित रहेगा।
17. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणामस्वरूप अपील अपीलान्त आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर जिला कलेक्टर सिरौही के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण जिला कलेक्टर सिरौही को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उपरोक्त आब्जर्वेशनों को मध्यनजर

**jktLo vihy l f; k 439@2020%2020@00460%½Hkjrfll g cuke jkT;**

रखते हुए अपीलान्त 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 04.01.2021 को सरे इजलास सुनाया गया।

**1/kWjkt'sk 'kek½  
fMohtuy dfe'uj]  
tk'ski g**