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

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 463 / 2020

**vihykUV** बनाम **jLikMUVl**

मोहन सिंह पुत्र उम्मेदसिंह
निवासी– बारू तहसील फलौदी,
जिला जोधपुर।

तहसीलदार आबूरोड

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधि. 1956 विरूद्ध आदेश दिनांक 28.07.2020 जो न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 03 / 2020 अनवान मोहनसिंह बनाम राज्य में पारित किया गया।

उपस्थिती:––

1. श्री सुगनमल परिहार शर्मा, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से।
2. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पो0 की ओर से।

## fu.k;

**fnukd% tuojh] 2020**

1. अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरोही राजस्व अपील संख्या 03 / 2020 अनवान बुद्धाराम बनाम राज्य में पारित निर्णय दिनांक 28.07.2020 के विरूद्ध यह द्वितीय अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.12.2020 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 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 विरूद्ध ग्राम ढुढाई तहसील आबूरोड के भूमि ख0सं0 224 / 2 रकबा 14 बिस्वा किस्म जा0–3 पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ बिना अनुमति के 6620 वर्गफूट पर अवैध पक्का निर्माण होटल निर्माण इत्यादि अतिक्रमण कर लिये जाने के कारण 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 दर्ज करते हुए उक्त रिर्पोटे के आधार पर धारा 90–क सपठित धारा 91 के तहत दिनांक 14.02.2020 को उक्त अवैध निर्माण कार्य को 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 से व्यथित होकर 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 रूपान्तरण राशि भी जमा करवाई हुई है। अपीलान्ट की प्रथम अपील पर जिला कलैक्टर 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 तो अपाप्त कर दिया परन्तु अपीलान्ट को छः माह की अवधि तक विवादित भूमि पर वाणिज्यिक/होटल प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करने के आदेश जारी कर दिये जिससे असंतुष्ट होकर अपीलान्ट ने यह द्वितीय अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

4. अभिभाषक अपीलान्ट ने यह भी कथन किया कि जिला कलेक्टर महोदय सिरोही ने अपीलार्थी की आजिविका को ही समाप्त कर दिया है क्यों उनके द्वारा 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 कृषि 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 तो अपीलान्ट के व्यवसाय को बन्द करवाना किसी भी सूरत में न्यायोचित नहीं माना जा सकता है।

5. अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि तहसीलदार न्यायालय को अपीलान्ट के प्रकरण में धारा 90–ए राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही की है जबकि धारा 90–ए के तहत 91 का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है, विशेषतः जब रूपान्तरण सम्बन्धी प्रकरण पहले से विचाराधीन है और स्वयं धारा 90–ए में यह व्यवस्था है कि यदि मामला नियमन योग्य अथवा रूपान्तरण येाग्य बनता तो उस लिहाज से विचार किया जाना चाहिये। तहसीलदार ने उक्त सम्पूर्ण कार्यवाही बहुत ही जल्दबाजी में करते हुए बिना सुनवाई का अवसर दिये ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इसके अतिरक्त स्वयं जिला कलेक्टर महोदय ने यह माना है कि रूपान्तरण कार्यवाही विचाराधीन है तो अपीलार्थी को व्यवसाय बन्द करने के निर्देश देने के बजाय सम्बन्धित विभाग को निर्देश देने चाहिये थे कि वे लम्बित प्रकरण का शीघ्र निस्तारण करें। 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 जावें।

6. प्रत्युतर में रेस्पोडेन्ट की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अपीलान्ट/प्रार्थी के प्रकरण में तहसीलदार आबूरोड द्वारा उन्हें अतिक्रमी मानते हुए 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 जावें।

7. हमने अपीलान्ट के अधिवक्ता एवं राजकीय अधिवक्ता द्वारा की गई बहस सुनी एवं उस पर मनन किया तथा अपील मीमों, अधिनस्थ न्यायालय के मूल रेकर्ड 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 कि:–

''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. जिसके सम्बन्ध में प्रस्तुत की गई द्वितीय अपील के निस्तारण हेतु हमारे द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए की उपधारा **4¼?k½,o 5¼v½** 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।

**jktLo vihy l[;k 463@2020 ekguflg cuke jkT;**

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 उपरोक्त प्रावधानों (पैरा संख्या 8 में अंकित) 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 निरस्त 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 .01.2021 को सरे इजलास सुनाया गया।

**¼Mk0 jktsUnz 'kekZ½**
**fMohtuy dfe'uj]**
**tks/kiqj**