# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

## अपील संख्या : 2017/00003

1. श्रीमती बृजराज कुमारी पुत्री श्री बलवीर सिंह पत्नी श्री विरेन्द्र सिंह जाति राजपूत निवीस खातौली हाल मुकाम–91 जैसाना हाउस गोपाल बाडी, अजमेर रोड, जयपुर (नाम तर्क) ।
2. राजेन्द्र कुमारी पतनी श्री मुकुन्द शमशेर राणा द्वारा श्रीमती बृजराज कुमारी पत्नी श्री विरेन्द्र सिंह जाति राजपूत निवासी मकान नं0 91 – बी जैसाना हाउस, गोपाल बाडी अजमेर रोड, जयपुर ।
3. लक्ष्मी कुमारी विधवा राजगोपाल प्रसाद सिंह निवासी किला मुरसान जिला हाथरस (उत्तर प्रदेश) ।
4. अतुल तनखा ।
5. मुकुल तनखा ।
6. अर्चना कौल पिसरान् रमेश तनखा माता महेन्द्र कुमारी पुत्री बलवीर सिंह जाति राजपूत निवासी खातौली हाल निवासी 426, इन्द्रानगर, रतलाम (मध्यप्रदेश) जरिये मुख्तार आम– गिरधरसिंह पुत्र श्री नारायण सिंह जाति राजपूत निवासी खातौली तहसील पीपल्दा जिला कोटा ।

——अपीलान्ट

**बनाम**

गिर्राज प्रसाद गोयल पुत्र श्री मदनमोहन गोयल जाति महाजन निवासी खातौली तहसील पीपल्दा जिला कोटा ।

——रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री रमाकान्त लौहिया, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री फिरोज आब्दी, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

दिनांक: 27.09.2022

## निर्णय

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा जिला कोटा द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.08.2016 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा के आदेश कमांकः राजस्व/2016/2156–2160 दिनांक 19.08.2016 के द्वारा ग्राम इटावा ग्राम पंचायत खातौली तहसील पीपल्दा जिला कोटा की आराजी खसरा नम्बर 470/1343 रकबा 0.07 हैक्टर (703 वर्गमीटर) रेस्पोडेन्ट श्री गिर्राज प्रसाद पुत्र मदनलाल निवासी खातौली को उनकी खातेदारी अभिघृति में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू– राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (1) के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन किये जाने का आदेश पारित किया ।

3. परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.08.2016 से व्यथित होकर अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में धारा 96 सीपीसी के प्रार्थना पत्र के साथ अपील प्रस्तुत कर कथन किया कि परीक्षण न्यायालय को 500 वर्गमीटर से ज्यादा व्यावसायिक संपरिवर्तन करने का अधिकार नहीं है । परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.08.2016 निरस्त फरमाया जावे ।

4. अपीलान्ट ने अपील के साथ धारा 05 भारतीय मियाद अधिनियम के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर कथन किया कि अपीलान्ट को परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश की कोई जानकारी नहीं थी । उक्त आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 03.01.2017 को पटवारी हल्का द्वारा बताने पर हुई । जानकारी प्राप्त होते ही उसी दिन नकल का आवेदन पत्र पेश किया और नकल प्राप्त कर यह अपील न्यायालय हाजा में पेश की गई है । अतः जानकारी के अभाव में अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किया जावे ।

5. अपीलान्ट ने अपील के साथ धारा 96 सीपीसी का प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि परीक्षण न्यायालय ने अपीलान्ट को अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व किसी प्रकार का सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया था । प्रार्थी अपीलान्ट परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय से व्यथित पक्षकार है, क्योंकि आराजी पुराना खसरा नम्बर 345 रकबा 09 बिस्वा नया नम्बर 470 रकबा 0.09 हैक्टर भूमि पूर्व में महाराजा भवानीसिंह जी की खातेदारी में थी जिसका विवाद माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में जैरकार है । रेस्पोडेन्ट ने आराजी खसरा नम्बर 470/1343 में से 703 वर्गमीटर भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवा लिया जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं था । परीक्षण न्यायालय को 500 वर्गमीटर से ज्यादा की व्यावसायिक भूमि को संपरिवर्तन करने का अधिकार नहीं है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी अपीलान्ट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

6. हमने उक्त प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया । अपीलान्ट ने अपने प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन आदेश से स्वयं को व्यथित होना कथन किया है तथा परीक्षण न्यायालय को 500 वर्गमीटर से ज्यादा व्यावसायिक भूमि को संपरिवर्तन करने का अधिकारी नहीं होना कथन किया है । अतः न्यायहित में प्रार्थी अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जाकर प्रार्थी अपीलान्ट को न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

7. अपील अपीलान्ट सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभयपक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

8. अपीलान्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि परीक्षण न्यायालय ने ग्राम खातौली की आराजी खसरा नम्बर 470/1343 की भूमि में से 703 वर्गमीटर भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने में कानूनी त्रुटि की है । परीक्षण न्यायालय को 500 वर्गमीट से ज्यादा व्यावसायिक संपरिवर्तन करने का अधिकार नहीं है । पुराना खसरा नम्बर 345 रकबा 09 बिस्वा नया खसरा नम्बर 470 रकबा 0.09 हैक्टर भूमि जिसे कंवरबाग के नाम से जाना जाता है । उक्त आराजी के खातेदार स्वर्गीय भवानीसिंह जी थे उनकी प्रोपर्टी का केस जागीर कमीश्नर के यहॉ पर चला था । दिनांक 25.07.1964 के निर्णय से उक्त आराजी सिवायचक घोषित कर दी । भवानी सिंह जी ने दिनांक 25.07.1964 के निर्णय की रिव्यू पीटीशन की थी जिसके निर्णय दिनांक 22.08.1964 से उक्त भूमि को उनकी निजी सम्पत्ति घोषित किया है, परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि सिवायचक के रूप में ही दर्ज रही जिसका फायदा उठाकर रेस्पोडेन्ट ने उक्त आराजी को अपने नाम आवंटित करवा लिया और इंतकाल संख्या 65 दिनांक 17.01.1992 से उक्त आराजी को अपनी गैर खातेदारी में दर्ज करवा लिया । स्वर्गीय भवानी सिंह जी को उक्त आवंटन की जानकारी होने पर उन्होंने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का उप जिला कलक्टर, कोटा के यहॉ पर प्रस्तुत किया जिसका निर्णय दिनांक 10.07.007 को किया जाकर वाद खारिज कर दिया जिसकी अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा में की गई । न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा ने भी उक्त अपील दिनांक 23.09.2011 को उक्त अपील खारिज कर दी । न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.09.2011 की अपील माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में की गई जो अभी जैरकार है । उक्त प्रकरण की पूर्ण जानकारी रेस्पोडेन्ट को है परन्तु बावजूद उसने तथ्यों को छुपाकर उक्त आराजी को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन करवा लिया । उक्त भूमि पंचायत खातौली के एक किलोमीटर क्षेत्र में स्थित है जिसे पंचायत की स्वीकृति के बिना वाणिज्यिक रूप में संपरिवर्तन नहीं करवाया जा सकता । परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.08.2016 निरस्त फरमाया जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआरटी 2015 (1) पेज 538 उद्वरत की ।

9. रेस्पोडेन्ट के विद्वान् अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा के आदेश कमांकः राजस्व/2016/2156–2160 दिनांक 19.08.2016 के द्वारा ग्राम इटावा ग्राम पंचायत खातौली तहसील पीपल्दा जिला कोटा की आराजी खसरा नम्बर 470/1343 रकबा 0.07 हैक्टर (703 वर्गमीटर) रेस्पोडेन्ट श्री गिर्राज प्रसाद पुत्र मदनलाल निवासी खातौली को उनकी खातेदारी अभिघृति में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू– राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (1) के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन किये जाने का आदेश पारित किया है । परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.08.2016 बहाल रखा जावे ।

10. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया एवं विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का सम्मानपूर्वक अवलोकन किया । हमने सर्वप्रथम अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारतीय मियाद अधिनियम का अवलोकन किया । अपीलान्ट ने अपने प्रार्थना पत्र में विलम्ब के जो कारण बताऐ हैं वे उचित प्रतीत होते हैं । अतः न्यायहित में अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारतीय मियाद अधिनियम का स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किया जाता है ।

11. न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा के आदेश कमांकः राजस्व/2016/2156–2160 दिनांक 19.08.2016 के द्वारा ग्राम इटावा ग्राम पंचायत खातौली तहसील पीपल्दा जिला कोटा की आराजी खसरा नम्बर 470/1343 रकबा 0.07 हैक्टर (703 वर्गमीटर) रेस्पोडेन्ट श्री गिर्राज प्रसाद पुत्र मदनलाल निवासी खातौली को उनकी खातेदारी अभिघृति में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू– राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (1) के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन किये जाने का आदेश पारित किया है ।

12. विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट ने अपनी बहस में मुख्य रूप से कथन किया है कि परीक्षण न्यायालय को 500 वर्गमीटर से ज्यादा व्यावसायिक संपरिवर्तन करने का अधिकार नहीं है । इस सम्बन्ध में विद्वान् अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने नियमों में हुए संशोधन की प्रति पेश की है। उक्त संशोधित नियमों की प्रति के विरूद्ध विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट ने कोई अन्य नियमों की प्रति प्रस्तुत नहीं की है जिससे साबित हो कि रेस्पोडेन्ट के पक्ष में किया गया संपरिवर्तन आदेश नियमों के विरूद्ध किया गया है । विद्वान् अभिभाषक रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रस्तुत नियमों में हुए संशोधन की प्रति का अवलोकन किया गया । अतः हम विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट के उक्त कथन से सहमत नहीं हैं क्योंकि राजस्थान भू– राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (1) के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन किये जाने का आदेश पारित किया है जिसके अनुसार उपखण्ड अधिकारी को 1000 वर्गमीटर तक वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने के अधिकार संशोधन उपरान्त प्रदत्त किये गये हैं । परीक्षण न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट के खाते की आराजी में से 703 वर्गमीटर का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का आदेश पारित किया है जो राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 (1) के अधीन पारित किया है जो विधि सम्मत है । इसके अलावा अपीलान्ट ने अपनी बहस में यह भी कथन किया है कि पुराना खसरा नम्बर 345 रकबा 09 बिस्वा नया खसरा नम्बर 470 रकबा 0.09 हैक्टर भूमि जिसे कंवरबाग के नाम से जाना जाता है । उक्त आराजी के खातेदार स्वर्गीय भवानीसिंह जी थे उनकी प्रोपर्टी का केस जागीर कमीश्नर के यहॉ पर चला था । दिनांक 25.07.1964 के निर्णय से उक्त आराजी सिवायचक घोषित कर दी । भवानी सिंह जी ने दिनांक 25.07.1964 के निर्णय की रिव्यू पीटीशन की थी जिसके निर्णय दिनांक 22.08. 1964 से उक्त भूमि को उनकी निजी सम्पत्ति घोषित किया है, परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि सिवायचक के रूप में ही दर्ज रही जिसका फायदा उठाकर रेस्पोडेन्ट ने उक्त आराजी को अपने नाम आवंटित करवा लिया और इंतकाल संख्या 65 दिनांक 17.01.1992 से उक्त आराजी को अपनी गैर खातेदारी में दर्ज करवा लिया । स्वर्गीय भवानी सिंह जी को उक्त आवंटन की जानकारी होने पर उन्होंने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का

उप जिला कलक्टर, कोटा के यहॉ पर प्रस्तुत किया जिसका निर्णय दिनांक 10.07.007 को किया जाकर वाद खारिज कर दिया जिसकी अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा में की गई । न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा ने भी उक्त अपील दिनांक 23.09.2011 को उक्त अपील खारिज कर दी । न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.09.2011 की अपील माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में की गई जो अभी जैरकार है । परन्तु अपीलान्ट ने वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में किसी अपीलीय न्यायालय द्वारा जारी कोई स्थगन आदेश पेश नहीं किया है । चूँकि विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा किसी अपीलीय न्यायालय द्वारा जारी स्थगन आदेश की प्रति पेश नहीं की है । ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट के पक्ष में किये गये संपरिवर्तन आदेश को नियम विरूद्ध नहीं कहा जा सकता । अपीलान्ट के विद्वान् अभिभाषक ने अपील में अंकित किया है कि रेस्पोडेन्ट के पक्ष में संपरिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व ग्राम पंचायत की स्वीकृति नहीं ली गई है । इस सम्बन्ध में हमारा मत है कि वाणिज्यिक संपरिवर्तन नियमों में ग्राम पंचायत की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक नहीं है । वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट के खातेदारी की भूमि थी जिसे परीक्षण न्यायालय ने विधिक प्रावधानों के अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का आदेश पारित किया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है । परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि सम्मत है जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं ।

13. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है । परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.08.2016 बहाल रखा जाता है ।

14. निर्णय आज दिनांक 27.09.2022 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(मनोज कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा