न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली कैम्प सिरोही
पीठासीन अधिकारी : डॉ0 बजरंगसिंह चौहान, आर.ए.एस.

राजस्व अपील : 05/2018

अपीलान्ट **बनाम** **रेस्पोडेन्ट :–**

1 पीराराम पुत्र लीलाराम
2 करण पुत्र धरमाजी नाबालिग वलीया माता हरूदेवी बेवा धरमाजी
3 हरू बेवा धरमाजी जातिगण कलबी निवासीगण भावरी तहसील पिण्डवाडा

राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार पिण्डवाडा

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित :–
श्री राजेन्द्र पुरी, विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट्स
सरकारी पैरोकार रेस्पोडेन्ट की ओर से

–: निर्णय :–

दिनांकः– 7/3/18

अपीलान्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत सहायक कलेक्टर (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 187/2017 बअनवान सरकार जरिये तहसीलदार पिण्ड़वाडा बनाम पीराराम व अन्य में पारित आदेश दिनांक 19.12.2017 के विरूद्ध पेश की गई। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील बहस के दौरान अपील में वर्णित तथ्यो को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम भावरी के खसरा नम्बर 1373/2097 रकबा 0.15 बीघा की भूमि अपीलाण्ट्स की खातेदारी भूमि है। तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाण्ट द्वारा उक्त भूमि का बिना संपरिवर्तन करवाये आवासीय मकान एवं दुकानों का निर्माण कर कृषि भूमि को क्षति पहुॅचाई है। इस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत कार्यवाही करते हुए अपीलाण्ट्स को नोटिस जारी किया गया। जिस पर अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया,

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली केम्प सिरोही

जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनदेखा करते हुए जैर अपील आदेश पारित किया, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट द्वारा जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, वह म्याद बाहर था, इस तथ्य पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का गौर नहीं किया। प्रार्थना पत्र मियाद के बिन्दु पर ही खारिज होने योग्य था। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के अनुसार 500 वर्गमीटर तक भूमि का उपयोग परिवर्तन करने की छूट है, जिसके लिए किसी प्रकार का रूपान्तरण शुल्क देय नहीं है। इसके अतिरिक्त लघु उद्योग हेतु 2500 वर्गमीटर भूमि के भू उपयोग परिवर्तन हेतु छूट है। उक्त कार्य से रेस्पोडेन्ट को किसी प्रकार की हानि नहीं हो रही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में जिन दुकानों का जिक्र किया है, वे आबादी भूमि पर है। इस हेतु आवासीय से वाणिज्यिक रूपान्तरण करवाया जा सकता है, किन्तु उपरोक्त कारणों से खातेदारी अधिकार ही समाप्त कर दिये जाए, यह न्यायोचित नहीं है। इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समस्त खातेदारान का पक्षकार ही नहीं बनाया। विधि अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत कार्यवाही में अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र का प्रतिकार किया जाता है, तो उसमें वाद बिन्दु कायम किए जाकर उन पर संग्रहित साक्ष्यों के आधार पर तनकीयात का विनिश्चिय करते हुए एक वाद की तरह कार्यवाही की जानी आज्ञापक है, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमों एवं कानूनों को दरकिनार करते हुए विधि विरूद्ध रूप से जैर अपील आदेश पारित किया है, जो खारिज योग्य है। अतः अपील स्वीकार करावें एवं जैर अपील आदेश अपास्त करावें।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि अपीलाण्ट्स द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का कृषि से भिन्न प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने पर रेस्पोडेन्ट द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलाण्ट द्वारा जो जवाब प्रस्तुत किया, उसमें मौके पर कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जाना स्वीकार किया है। इसी आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर अपील आदेश पारित किया है, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटी नहीं है। अतः अपील खारिज करावें।

बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात् का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि ग्राम भावरी के खसरा नम्बर 1373/2097 रकबा 0.15 बीघा, खसरा नम्बर 1378/2097 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1379/2100 रकबा 0.03 बीघा, खसरा नम्बर 1387 रकबा 1.15 बीघा, खसरा नम्बर 1387/2103 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1391 रकबा 1.00 बीघा तथा खसरा नम्बर 1397 रकबा 1.14 बीघा कुल खसरा 7 जिसका कुल रकबा 5.11 बीघा की भूमि अपीलाण्ट सहित अन्य सह खातेदारान के नाम बतौर खातेदारी राजस्व रेकर्ड में दर्ज है। उक्त भूमि में से खसरा नम्बर 1373/2097 रकबा 0.15 बीघा भूमि पर अपीलाण्ट्स द्वारा बिना भूमि रूपान्तरण करवाये आवासीय मकान एवं दुकानों का निर्माण

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प सिरोही

करने के कारण तहसीलदार पिण्डवाड़ा द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया। इस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अपीलाण्ट्स/अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। नियत तारीख पेशी पर अपीलाण्ट्स/अप्रार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर जाहिर किया कि जिन मकानों का प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में जिक्र किया है, उन मकानों का निर्माण अप्रार्थीगण के पूर्वजों द्वारा अपने अपने हिस्से में आई भूमि पर करवाया गया था, जिनमें अप्रार्थीगण का निवास है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 66, 67 के अनुसार 1/50 हिस्से में निवास गृह, पशुशाला, भण्डारगृह के रूप में उपयोग करने हेतु छूट प्रदान की गई है। इसके अतिरिक्त राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 5 के अनुसार भी खातेदार अभिधारी को 500 वर्गमीटर तक कृषि भूमि पर निवास गृह, पशुशाला एवं भण्डारगृह के लिए नियम 7 के तहत किसी प्रकार का प्रभार देय नहीं है। अतः कार्यवाही ड्रोप कराने का निवेदन किया। इस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका जांच रिपोर्ट तलब कर जैर अपील आदेश पारित किया। प्रकरण में यह तथ्य सुस्पष्ट है कि जैर अपील वादस्थ भूमि का कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ उपयोग किया गया है, जिसे अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत जवाब में स्वीकार किया है। जांच का बिन्दु यह है कि क्या उक्त निर्माण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 66, 67 तथा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 5 की परिधी में छूट प्रदान करने योग्य है अथवा नही ? इसके अतिरिक्त राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 की उपधारा 4 में यह स्पष्ट प्रावधान है कि "यदि वह नोटिस के उल्लिखित अवधि के भीतर उपस्थित होता है और बेदखल किये जाने के दायित्व का विरोध करता है तो न्यायालय, यथोचित न्यायालय शुल्क का भुगतान करने पर, उस आवेदन पत्र को वाद पत्र समझेगा और उस मामले में उसी प्रकार कार्यवाही करेगा, जिस पर कि एक वाद में, परन्तु सीधी राज्य सरकार से लेकर धारण की गई भूमि की अवस्था में, तहसीलदार द्वारा आवेदन पत्र दिया जाने पर, कोई न्यायालय शुल्क नहीं दिया जायेगा।" हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलाण्ट द्वारा बेदखल किये जाने का विरोध किया है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय को धारा 177 की उपधारा 4 में विहित प्रावधानों की पालना करते हुए प्रार्थना पत्र को वाद में परिणीत किया जाकर एक वाद की प्रक्रिया अपनाते हुए कार्यवाही की जानी थी, जो नहीं की गई। यह स्वीकृत तथ्य है कि जैर अपील वादस्थ भूमि का बिना भूमि रूपान्तरण करवाये व्यावसायिक एवं आवासीय उपयोग किया गया है, जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 का उल्लंघन है, इस परिप्रेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि सम्मत है,

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली केम्प सिरोही

किन्तु इस आदेश को पारित करने में जो प्रक्रिया अपनाई गई है, वह कानूनन न्यायोचित नहीं है। इस कारण, जैर अपील आदेश समर्थन योग्य नहीं पाया जाता है।

परिणाम स्वरूप अपीलार्थ्ट द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक स्वीकार की जाती है तथा सहायक कलेक्टर (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 187/2017 बअनवान सरकार जरिये तहसीलदार पिण्ड़वाडा बनाम पीराराम व अन्य में पारित आदेश दिनांक 19.12.2017 को अपास्त किया जाकर पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि वे उपरोक्त Observation के परिप्रेक्ष्य में विधि अनुसार कार्यवाही करते हुए वाद के रूप में प्रकरण का विधि अनुसार निस्तारण की कार्यवाही करें।

निर्णय आज दिनांक 7/3/2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 बजरंगसिंह चौहान)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली
कैम्प सिरोही
राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली केम्प सिरोही