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

राजस्व अपील : 04/2018

अपीलान्ट	बनाम		रेस्पोडेन्ट :–
रूस्तम कामा पुत्र जहांगीर कामा जाति पारसी निवासी आबूपर्वत हाल अहमदाबाद		1	राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार आबूरोड़ जिला सिरोही
		2	उमाराम पुत्र वेलाजी जाति राणा भील निवासी आबूपर्वत

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :–

श्री अश्विन मरड़िया, विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट

सरकारी पैरोकार, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से

–: निर्णय :–

दिनांकः– 5.9.18

अपीलान्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत जिला कलक्टर, सिरोही द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12 (3)(17)राजस्व/2010/2377–856 दिनांक 30.04.2018 के विरूद्ध पेश की गई। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि जैर अपील वादस्थ भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की खातेदारी भूमि थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया, जो रूपान्तरण जिला कलक्टर सिरोही द्वारा किया गया। आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने के पश्चात अपीलाण्ट द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के उक्त भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से क्रय की। तत्पश्चात से अपीलाण्ट उक्त भूमि पर काबिज है। जैर अपील वादस्थ भूमि पर कुल चार मकान बने हुए है, जिसमें 12 कमरे है। उसके अलावा गेटरूम, ट्रेक्टर शेड़, स्टोर रूप आदि बने हुए है। तहसीलदार आबूरोड़ द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि जैर अपील वादस्थ भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं लिया जाकर कृषि कार्य हेतु उपयोग में लिया जा रहा है, इस कारण रूपान्तरण आदेश को प्रत्याहृत कराने का निवेदन किया। इस पर अधीनस्थ

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली कैम्प-सिरोही

न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम नोटिस जारी किया। अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उनके द्वारा जिस प्रयोजनार्थ भूमि का संपरिवर्तन करवाया गया है, मोके पर उसी प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा है। इसके अतिरिक्त जैर अपील वादस्थ भूमि के समीप ही अन्य कईं भूमिधारकों की भूमियां स्थित है, जो कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है, किन्तु मौके पर रूपान्तरण के प्रयोजन का उपयोग नहीं लिया जा रहा है। उनके विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। उल्लेखनीय है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उक्त क्षेत्र को पर्यावरण संवेदनशील क्षैत्र घोषित किया गया है तथा उक्त सीमा निर्धारण नहीं होने के कारण पर्यावरण संवेदनशील क्षैत्र को विपरित रूप से प्रभावित करने वाली कोई व्यावसायिक, आवासीय गतिविधि वर्ष 2011 के पश्चात नहीं की जा सकती है। इस कारण अपीलाण्ट द्वारा भूमि पर कोई नया निर्माण नहीं किया गया। इन समस्त तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई गौर नहीं किया गया तथा जैर अपील आदेश पारित करते हुए संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहृत किया जाकर भूमि को राजस्व रेकर्ड में बिलानाम सरकारी भूमि के रूप में दर्ज करने के आदेश पारित किए, जो विधि विरूद्ध है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2016 के उपनियम 14 के अनुसार जिलाधीश उक्त रूपान्तरित भूमि के उपयोग हेतु 5 वर्ष की छूट प्रदान करने हेतु सक्षम थे, किन्तु उनके द्वारा ऐसा नहीं किया गया तथा अपीलाण्ट को क्षति कारित करने की मंशा से जैर अपील निर्णय पारित किया है, जो न केवल विधि विरूद्ध है, बल्कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के भी विपरित है। अतः इन समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपील स्वीकार करावें एवं जैर अपील आदेश अपास्त करावें।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि जैर अपील वादस्थ भूमि पूर्व में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की खातेदारी भूमि थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की जाति भील है, जो अनुसूचित जनजाति में शुमार है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा अपनी खातेदारी भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया तथा उसके पश्चात उक्त भूमि का अपीलाण्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के बेचान कर दिया। प्रथमतः तो उक्त बेचान दस्तावेज विधि विरूद्ध था, क्योंकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा बेचान करने की अनुमति प्राप्त नहीं की। इसके अतिरिक्त अपीलाण्ट द्वारा भी संपरिवर्तन आदेश की शर्तों की पालना नहीं की तथा न ही भूमि का संपरिवर्तन के प्रयोजन हेतु उपयोग में लिया गया। इन समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहृत किया है। चूंकि प्रकरण में अनुसूचित जन जाति के व्यक्ति की भूमि का हस्तान्तरण हुआ है, जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 का उल्लंघन की श्रेणी में परिलक्षित होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूमि को बिलानाम सरकारी दर्ज करने के आदेश

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही

पारित किए गए है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटी नहीं है। अतः अपील खारिज़ करावें।

बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध करवाए गए दस्तावेजात् का अवलोकन किया। प्रथमतः इस प्रकरण की पृष्ठभूमि को रेखांकित किया जाना आवश्यक है, जिसके कारण प्रकरण उद्भूत हुआ। ग्राम तलवारों का नाका के खसरा नम्बर 126/1, 128 व 129 कुल खसरा 3 जिसका कुल रकबा 14.17 में से 14.08 बीघा भूमि का आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ संपरिवतर्न करने हेतु जिला कलक्टर सिरोही के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन पत्र की जांच उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार से करवाई जाने के पश्चात जिला कलक्टर सिरोही द्वारा आवेदित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश पारित किया। इसके पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा उक्त भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के अपीलाण्ट को बेचान कर दिया। इसके पश्चात तहसीलदार आबूरोड़ द्वारा जिला कलक्टर सिरोही के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील वादस्थ भूमि पर कृषि कार्य किया जा रहा है, जबकि उक्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि है। इस प्रकार अपीलाण्ट द्वारा संपरिवर्तन की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। अतः अपीलाण्ट के विरूद्ध कार्यवाही कराने का निवेदन किया। इस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व अपीलाण्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया। इस पर अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रस्तुत किया तथा उन तथ्यों को दर्शित किया, जिन्हे अपीलाण्ट द्वारा अपील में रेखांकित किया है। इसके पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर अपील आदेश पारित किया हैं।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के संलग्न तहसीलदार की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत फोटोग्राफ के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि जैर अपील वादस्थ भूमि के आंशिक हिस्से पर निर्माण कार्य है तथा शेष हिस्से पर कृषि कार्य किया जा रहा है। जिला कलक्टर सिरोही द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 1 के अनुसार आवेदक को सक्षम प्राधिकारी से अधिनियम/नियमों के अन्तर्गत मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आज्ञापक था, जो आवेदक द्वारा नहीं करवाया गया। इसके अतिरिक्त शर्त संख्या 4 के अनुसार आवासीय कॉलोनी का नक्शा अनुमोदन करवाया जाना था, जो नहीं करवाया गया। अपीलाण्ट का कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय को संपरिवर्तन प्रयोजन के उपयोग में छूट प्रदान करते हुए कालावधि 5 वर्ष की बढाई जानी थी। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 में यह प्रावधित किया गया है कि "जहां अनुसूचित जाति अथवा अनुसूचित जन जाति के किसी सदस्य ने अपनी संपरिवर्तित भूमि को किसी व्यक्ति को

राजस्व ... अधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही

अन्तरित की दी है और ऐसी भूमि का उपयोग अकृषिक प्रयोजनों के लिये पांच वर्षों की समयावधि या बढ़ाई गई समयावधि में नहीं किया गया है, तो ऐसी भूमि बिना किसी मुआवजे के राज्य सरकार में निहित हो जायेगी।''

हस्तगत प्रकरण में खातेदारी अभिधारी द्वारा भूमि का रूपान्तरण करवाए जाने के पश्चात भूमि का अन्तरण किया गया है। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 11 को रेखांकित किया जाना आवश्यक है, जिसका हू–ब–हू उद्वरण निम्न प्रकार से है – 11. अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तित भूमि का अन्तरण – इन नियमों के अधीन किसी भी अकृषिक प्रयोजन के लिए सम्यक् रूप से संपरिवर्तित कोई भी भूमि विहित प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात संपरिवर्तन प्रभारों का संदयार किये बिना अन्तरित की जा सकेगी। (यदि आवासीय कॉलोनी/वाणिज्यिक योजना के लिये भूमि का रूपान्तरण किया गया है तो प्राधिकारी की बिना अनुमति के अन्तरित की जा सकेगी, यदि आवासीय कॉलोनी या वाणिज्यिक प्रोजेक्ट के नक्शे नियम 9 के उप नियम (2) के अन्तर्गत गठित समिति (कमेटी) द्वारा पारित कर दिये गये हों।) इसके पश्चात राजस्व (ग्रुप–6) द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प06 (6)राज.–6/92/पार्ट/2 दिनांक 19.01.2010 में जरिये यह अन्तः स्थापित किया गया है कि ''परन्तु यह और कि जहां कोई अभिधारी जिसने आवासीय कॉलोनी या वाणिज्यिक परियोजना के प्रयोजन के सिवाय अपनी भूमि किसी अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तित कराई है, विहित प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किए बिना भूमि अन्तरित करता है, वहां ऐसा अन्तरण विहित प्राधिकारी द्वारा यह समाधान हो जाने पर कि संपरिवर्तन आदेश के अधीन अधिरोपित शर्तों का अतिक्रमण नहीं किया गया हैं, ऐसी भूमि के लिए संपरिवर्तन प्रभारों के एक चौथाई के संदाय पर विनियमित किया जा सकेगा।'' हस्तगत प्रकरण में न तो रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा नियम 9 (2) के तहत गठित कमेटी से मानचित्र अनुमोदित करवाया तथा न ही अपीलाण्ट द्वारा ऐसी कोई कार्यवाही की, जो कि नियम 11 का स्पष्ट उल्लंघन है, साथ ही संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 1 का भी उल्लंघन है। इसके अतिरिक्त रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा भूमि का गैर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति के पक्ष में अन्तरण किया है एवं जिस प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन करवाया है, न तो उसका उपयोग किया तथा न ही उपयोग करने हेतु समयावधि बढाने के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। यह स्थिति राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 का स्पष्ट उल्लंघन है, जिसे दृष्टिगत रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियम 14 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहृत किया एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के उल्लंघन के परिणाम स्वरूप

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही

अपीलाण्ट के खातेदारी अधिकार समपहृत करते हुए भूमि को राजस्व रेकर्ड में बिलानाम सरकारी दर्ज करने के आदेश पारित किए, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटी नहीं है।

परिणाम स्वरूप अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन एवं बलहीन होने से खारिज़ की जाती है एवं जिला कलक्टर, सिरोही द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12 (3)(17)राजस्व/2010/2377–856 दिनांक 30.04.2018 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की सत्य प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 5.9.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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