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

अपील संख्या : 09/2018

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट्स
1 मनोहर टेहलरमानी पुत्र आत्माराम जाति सिन्धी निवासी ग्राम तलवारों का नाका, आबूरोड़ जिला सिरोही		1 जिला कलेक्टर सिरोही 2 तहसीलदार आबूरोड़ जिला सिरोही

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित :–

1. श्री मुनव्वर हुसैन, विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट
2. सरकारी पैरोकार, रेस्पोडेन्ट्स की ओर से

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली कैम्प-सिरोही

–: निर्णय :–

दिनांक : 29.6.18

अपीलाण्ट्स की ओर से यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत विरूद्ध रेस्पोडेन्ट्स के प्रस्तुत कर जिला कलक्टर सिरोही द्वारा पारित आदेश क्रमांक प0 12(3)(7)राज./2010/1392–99 दिनांक 05.04.2010 को अपास्त कराने का निवेदन किया। अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया तथा अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया। उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

विद्धान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपनी बहस में कथन किया कि ग्राम तलवारों का नामा तहसील आबूरोड़ के खसरा नम्बर 377 में से रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा, खसरा नम्बर 378 में से रकबा 5 बीघा 16 बिस्वा तथा खसरा नम्बर 378/1 रकबा 2 बीघा में से 1 बीघा 5 बिस्वा कुल खसरा 3 जिसमें से कुल रकबा 08 बीघा 14 बिस्वा अर्थात 22004.78 वर्गमीटर भूमि की भूमि का खातेदार शंकरलाल पुत्र दानाजी भील निवासी आबूपर्वत द्वारा विहित प्राधिकारी (जिला कलक्टर) सिरोही के समक्ष राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत आवेदन पत्र प्रस्तुत कर आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने का निवेदन किया। जिस पर विहित प्राधिकारी, जिला कलेक्टर सिरोही द्वारा विधिवत जांच के पश्चात अपने आदेश क्रमांक प012(3)(7)राज./2010/1392–99 दिनांक 05.04.2010 के जरिये उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया। इसके पश्चात पट्टाधारक शंकरलाल द्वारा उक्त भूमि का बेचान अपीलाण्ट के पक्ष में किया, जिसके बाद से अपीलाण्ट उक्त भूमि पर काबिज है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा विधि विरूद्ध रूप से रिपोर्ट तैयार कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को प्रेषित की तथा जाहिर किया कि अपीलाण्ट द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किया जा रहा है, जबकि अपीलाण्ट द्वारा ऐसी कोई

गतिविधि स्थाई रूप से आरम्भ नहीं की। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलाण्ट को नोटिस जारी करने पर अपीलाण्ट द्वारा उक्त नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त जवाब में वर्णित तथ्यों की कोई जांच करवाए बगैर की अपीलाण्ट की संपरिवर्तनसुदा एवं खरीदसुदा आराजी को राजकीय बिलानाम घोषित करने का आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध एवं क्षैत्राधिकार विहीन होने के कारण प्रथम दृष्टया ही खारिज योग्य है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की तृतीय अनुसूची के अनुसार इस सम्बन्ध में कार्यवाही करने हेतु प्राधिकार अधिकारी क्षैत्र का उपखण्ड अधिकारी होता है, इस सम्बन्ध में जिला कलेक्टर को कार्यवाही करने का कोई अधिकार नहीं है। इस कारण जिला कलक्टर सिरोही द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर जैर अपील आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध है। पूर्व खातेदार शंकरलाल द्वारा अपनी कृषि भूमि का रूपान्तरण आवासीय कॉलोनी का निर्माण कर उन्हे बेचने के लिए किया थ, परन्तु भूखण्ड नहीं बिकने से उसने उक्त संपरिवर्तित भूमि का बेचान अपीलाण्ट के पक्ष में किया, जिसका अपीलाण्ट आवासीय रूप में उपयोग कर रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर जैर अपील आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण खारिज योग्य है। अतः अपील स्वीकार करावें एवं जैर अपील आदेश अपास्त करावें।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि अपीलाण्ट द्वारा जिस भूमि को क्रय किया है, वह भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि थी। भूमि का मौके पर आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग न किया जाकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा था। अपीलाण्ट द्वारा संपरिवर्तन आदेश की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर अपील आदेश पारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटी नहीं है। अतः अपील खारिज करावें।

पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर यह प्रकट होता है कि ग्राम तलवारों का नाका तहसील आबूरोड़ के खसरा नम्बर 377, 378 व 378/1 कुल रकबा 9 बीघा 9 बिस्वा भूमि शंकरलाल पुत्र दानाजी जाति भील निवासी आबूपर्वत की खातेदारी भूमि थी। खातेदार शंकरलाल द्वारा उक्त भूमि का आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया, जिस पर सिलसिलेवार तहसीलदार आबूरोड़ एवं उपखण्ड अधिकारी आबू पर्वत द्वारा प्रेषित प्रतिवेदन के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जरिये आदेश क्रमांक प012(3)(7)राज./2010 /1392–99 दिनांक 05.04.2010 के जरिये उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया। इसके पश्चात खातेदार द्वारा उक्त भूमि अपीलाण्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के बेचान किया। तत्पश्चात तहसीलदार आबूरोड़ द्वारा जिला कलक्टर सिरोही के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाण्ट द्वारा संपरिवर्तन के पांच वर्ष व्यतीत होने के पश्चात भी

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही

भूमि का आवासीय उपयोग में नहीं लिया जा रहा है तथा मौके पर कृषि एवं व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा है। इस पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलाण्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया, जिस पर अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि जैर अपील वादस्थ भूमि पर अपीलाण्ट द्वारा किसी प्रकार का व्यावसायिक गतिविधी प्रारम्भ नहीं की है तथा यदि भविष्य में उक्त परिसर में व्यावसायिक गतिविधि आरम्भ की जाएगी, तो नियमानुसार विधिक प्रक्रिया पूर्ण करने के पश्चात ही व्यावसायिक गतिविधि आरम्भ की जावेगी। इसके पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जैर अपील आदेश के जरिये उक्त भूमि को सरकारी बिलानाम दर्ज करने के आदेश पारित किए।

प्रकरण में यह विधिक बिन्दु प्रकट होते है कि (1) क्या प्रकरण में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 (ख) का उल्लंघन परिलक्षित होता है ? (2) क्या जिला कलक्टर संपरिवर्तित भूमि के उपयोग में परिवर्तन होने की दशा में भूमि को सरकारी बिलानाम घोषित करने हेतु सक्षम है अथवा नहीं ?

उक्त दोनों की बिन्दुओं का विधिक परीक्षण आवश्यक है। इन बिन्दुओं के सम्बन्ध में हमारा विनम्र मत यह है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 का उद्धरण इस प्रकार है – "42 – विक्रय, दान और वसीयत पर साधारण निर्बन्धन – किसी खातेदार अभिधारी द्वारा अपनी सम्पूर्ण जोत या उसके किसी भाग में के अपने हित का विक्रय, दान या वसीयत शून्य होगी, यदि (ख) ऐसा विक्रय, दान या वसीयत, अनुसूचित जाति के किसी सदस्य द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में हो, जो अनुसूचित जाति का सदस्य न हो, या अनुसूचित जनजाति के किसी सदस्य द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में हो, जो अनुसूचित जनजाति का सदस्य न हो। धारा 42–ख के अनुसार – विक्रय, दान या वसीयत के विधिमान्य होने की घोषणा – जहां, राजस्थान अभिधृति (द्वितीय संशोधन) अधिनियम 1992 के प्रारम्भ से पूर्व किसी खातेदार अभिधारी द्वारा अपनी जोत या उसके किसी भाग में के अपने हित का किया गया कोई भी विक्रय, दान या वसीयत, 1992 के उक्त संशोधन अधिनियम के पूर्व यथा–विद्यमान धारा 42 के खण्ड (क) के उपबंधों में से किसी के भी उल्लंघन के कारण शून्य थी, वहां ऐसे विक्रय, दान या वसीयत कलक्टर या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त सशक्त किसी भी अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा, उसे ऐसे समय के भीतर भीतर और ऐसी रीति से किये गये आवेदन पर और ऐसी फीस तथा शास्ति के संदाय पर, जो विधित की जाय, विधिमान्य घोषित की जा सकेगी।" इस सम्बन्ध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 के तहत वाद के तहत ही कार्यवाही हो सकती है। इस हेतु राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की तृतीय अनुसूची के अनुसार कानूनन सहायक कलक्टर को अधिकृत किया गया है। इसके अतिरिक्त राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 के तहत खातेदारी भूमि के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में प्रावधान वर्णित है। इस सम्बन्ध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5 (24) के अनुसार जिस रूप में भूमि को परिभाषित किया है, उसके अनुसार "भूमि से ऐसी भूमि अभिप्रेत है, जो कृषि

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही

प्रयोजनों या उसके अधीनस्थ प्रयोजनों के लिए या बाग–भूमि के रूप में या चारागाह के लिए पट्टे पर दी जाती है या धारित की जाती है और इसमें किसी जोत पर अवस्थित मकानों या बाडों के नीचे की भूमि या जल से ढकी हुई वह भूमि सम्मिलित है, जो सिंचाई करने या सिंघाडा या ऐसी ही अन्य पैदावार के प्रयोजन के लिए उपयोग में लायी जा सके, किन्तु आबादी भूमि इसमें सम्मिलित नहीं है, पर इसमें भूमि सम्मिलित है, पर इसमें भूमि से होने वाले फायदे तथा भू–बद्ध वस्तुएं या किसी भू–बद्ध वस्तु से स्थायी रूप से आबद्ध वस्तुएं सम्मिलित है।" चूंकि प्रकरण में जैर अपील आदेश पारित करने से पूर्व ही भूमि के प्रयोजन में परिवर्तन हो चुका था, इस कारण भूमि कृषि प्रयोजन के रूप में परिभाषित नहीं होती है। तद्नुसार भूमि आबादी दर्ज होने के कारण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 उक्त बेचान को प्रभावित ~~करती~~ नहीं करती है। इसके अतिरिक्त यदि बेचान धारा 42 से बाधित होता है, तो तद्नुसार धारा 175 के तहत कार्यवाही किया जाना अपेक्षित था, जिसके लिए सहायक कलक्टर सक्षम है। इस प्रकार धारा 42 के उल्लंघन के कारण भूमि का सरकारी बिलानाम घोषित करने हेतु जिला कलक्टर द्वारा पारित आदेश अधिकारिता विहिन है, जिसे कायम रखा जाना न्यायोचित नहीं है।

परिणाम स्वरूप अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा जिला कलक्टर सिरोही द्वारा पारित आदेश क्रमांक प0 12(3)(7)राज. /2010/1392–99 दिनांक 05.04.2010 को अपास्त किया जाता है। निर्णय की प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड लौटाया जावे।

यह निर्णय आज दिनांक 29.6.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. बजरंगसिंह चौहान)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली
कैम्प सिरोही

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली कैम्प-सिरोही