न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली ।

पीठासीन अधिकारी : बृजमोहन नोगिया (आर.ए.एस.)

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 09/2019

अपीलान्ट

1– मुलचन्द पुत्र धीपाजी, जाति रावल,

2– हिम्मतराम पुत्र धीपाजी, जाति रावल,

निवासीयान अरठवाडा, तहसील शिवगंज, जिला सिरोही ।

बनाम

रेस्पोडेन्ट

1– तहसीलदार शिवगंज, जिला सिरोही।

2– अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही ।

अपील अन्तर्गत धारा 76 भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :–

श्री दिलीप राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।

पैरोकार सरकार, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

–: निर्णय :–

दिनांक :– 31/12/2019

अपीलान्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 76 भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत् तहसीलदार शिवगंज द्वारा प्रकरण संख्या 1/2019 में पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 तथा अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही द्वारा राजस्व अपील संख्या 13/2019 में पारित निर्णय दिनांक 26 अगस्त, 2019 से व्यथित होकर पेश की गई है। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालयों का रेकर्ड तलब किया गया। वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलार्थी के अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि ग्राम अरठवाडा के खसरा संख्या 543/1, रकबा 0.04 बीघा किस्म आबादी भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

तहसीलदार शिवगंज के आदेश कमांक/राजस्व/96/400–04 दिनांक 29.02.1996 के द्वारा किया था जो प्रश्नगत भूमि के पूर्व खातेदार फुली बेवा पत्नी कुपाजी, सरगडा, निवासी अरठवाडा के पक्ष में जारी किया गया था। उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि को अपीलार्थी ने पंजीकृत विक्रय विलेख के जरिये क्रय कर उस पर कब्जा प्राप्त किया था तथा तपश्चात् उक्त भूमि को अपीलान्ट संख्या दो द्वारा अपीलान्ट संख्या एक मूलचन्द पुत्र धीपाजी रावल, निवासी अरठवाडा को जरिये विक्रय विलेख के विक्रय कर कब्जा सुपुर्द कर दिया था।

अपीलार्थी विद्वान अधिवक्ता ने वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हुए व्यक्त किया कि उपरोक्त वर्णित खसरा संख्या 543/1, रकबा 0.04 बीघा भूमि का अब तक आवासीय उपयोग नहीं होना बताते हुए उक्त भूमि का वाणिज्यिक उपयोग होना बताकर हल्का पटवारी अरठवाडा द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 90 ए, 91 भू राजस्व अधिनियम का संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करवाने हेतु तहसीलदार शिवगंज के समक्ष प्रस्तुत किया। जिस पर तहसीलदार शिवगंज द्वारा हल्का पटवारी की रिपोर्ट को आधार मानते हुए उक्त संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहुत किया जाकर उक्त भूमि को राज्य सरकार ने निहित करने व अपीलार्थी को उक्त भूमि का अतिचारी घोषित करते हुए मौके से बेदखल करने व जुर्माना अधिरोपित करने का आदेश पारित किया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम में न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही के समक्ष प्रस्तुत की जिसको अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी की अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रकरण को पुनः तहसीलदार शिवगंज को निर्णय हेतु प्रेषित किया। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने दौराने बहस यह कथन भी किया कि वर्तमान विवादित भूमि सन् 1996 में भू राजस्व में नियमानुसार कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन की जा चुकी थी। इसलिये अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के विरूद्ध धारा 90 ए/91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत् कार्यवाही अमल में नहीं लायी जा सकती है। साथ ही अधिवक्ता अपीलार्थी ने कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि को पंजीकृत विक्रय विलेख से खरीद कर पुनः आगे

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

पंजीकृत विक्रय विलेख से ही विक्रय कर दिया था। इसलिये इन विक्रय विलेखों को निरस्त करवाये बिना उक्त भूमि को बिलानाम सरकारी नहीं किया जा सकता था।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने दौरान बहस कथन किया कि उक्त इस विवादित भूमि पर पुराना निर्माण होने तथा उक्त निर्माण के गिर जाने से पुनः नया निर्माण करवाया जा रहा है। जिसमें किसी प्रकार से संपरिवर्तन आदेश का उल्लघंन नहीं होता है तथा भूमि रूपान्तरण कार्यवाही के लिए अधिनियमित नियमों की नियम संख्या 15 का उल्लेख करते हुए बताया कि इस नियम का उल्लघंन होने पर ही तहसीलदार द्वारा धारा 91 उपबन्धों के तहत् कार्यवाही की जा सकती है। इस प्रकरण में अपीलार्थी पर नियम 15 के उल्लघंन का कोई आरोप नहीं है।

अपीलार्थी विद्वान अधिवक्ता ने दौराने बहस विधिक दृष्टान्त **RRT 2011(1) Page 168-171, RRT 2017(2) Page 1179** में प्रतिपादित विधिक सिद्धान्त की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करते हुए यह भी व्यक्त किया कि यदि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि का मौके पर संपरिवर्तन की शर्तो का उल्लघंन होकर वाणिज्यिक उपयोग हो रहा हो तो केवल शास्ति आरोपित की जा सकती है तथा आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तन की अन्तर–राशि वसूल की जा सकती है। परन्तु संपरिवर्तन आदेश को निरस्त नहीं किया जा सकता एवं अपीलार्थी उक्त आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तन की अन्तर राशि व न्यायालय द्वारा अधिरोपित शास्ती राज्य सरकार में जमा करवाने को तैयार है इसलिये इस भूमि को वाणिज्यिक संपरिवर्तन करने का भी निवेदन किया।

विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने एक अन्य विधिक दृष्टान्त **RRT 2018(1) Page 208-212** में प्रतिपादित विधिक सिद्धान्त की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह भी व्यक्त किया कि विवादित भूमि कृषि भूमि न होकर संपरिवर्तन आवासीय भूमि है। जिसके सम्बन्ध में धारा 90 ए भू राजस्व अधिनियम के तहत् कार्यवाही नहीं की जा सकती। क्योंकि धारा 90ए के प्रावधान केवल कृषि भूमि पर ही लागू होते है।

विद्वान सरकारी पैरोकार ने अधिवक्ता अपीलार्थी की बहस के प्रतिउत्तर देते हुए निवेदन किया कि विवादित भूमि का वर्तमान में वाणिज्यिक उपयोग हो रहा है। जबकि उक्त भूमि को राज्य सरकार द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तित किया गया था। अपीलार्थी ने बिना किसी अनुमति के व आवश्यक प्रभार जमा

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

करवाये बिना भूमि का वाणिज्यिक उपयोग करने से तहसीलदार शिवगंज द्वारा पारित निर्णय व अपीलीय न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही द्वारा पारित निर्णय विधि सम्मत होने से अपीलार्थी की अपील को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गम्भीरतापूर्वक अध्ययन व अवलोकन किया गया। अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। पटवारी हल्का अरठवाडा द्वारा खसरा संख्या 543/1, रकबा 0.04 बीघा का वाणिज्यिक उपयोग होने के सम्बन्ध में जांच रिपोर्ट तहसीलदार शिवगंज के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर तहसीलदार शिवगंज ने प्रकरण अन्तर्गत धारा 90 ए/91 भू राजस्व अधिनियम का दर्ज कर अपीलार्थी को जरिये सम्मन तलब कर निर्णय पारित किया गया। तहसीलदार शिवगंज के आदेश क्रमांक/राजस्व/96/400—04 दिनांक 26.02.1996 को ग्राम अरठवाडा की खसरा संख्या 543/1, रकबा 0.04 बीघा भूमि को फुली बेवा पत्नी कुपा, जाति सरगडा के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन किया गया था। उक्त संपरिवर्तन भूमि को फुली द्वारा अपीलार्थी को विक्रय किया गया एवं वर्तमान राजस्व रेकर्ड में यह भूमि अपीलार्थी के नाम दर्ज है। परन्तु अपीलार्थी संख्या दो द्वारा इस भूमि को अपीलार्थी संख्या एक को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा विक्रय किया जा चुका है। दोनों अधिनस्थ न्यायालय के पत्रावली के अवलोकन करने से यह भी स्पष्ट है कि वर्तमान प्रकरण तहसीलदार शिवगंज द्वारा पटवारी हलका अरठवाडा की रिपोर्ट पर अपीलार्थी के विरूद्ध धारा 90 ए व 91 भू राजस्व अधिनियम में दर्ज किया जाकर उक्त आवासीय संरिवर्तन भूमि का मौके पर वाणिज्यिक उपयोग होने से संपरिवर्तन आदेश का उल्लघंन मानते हुए उक्त संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर अपीलार्थी की भूमि को राज्य सरकार में निहित की गई है तथा अपीलार्थी को उक्त भूमि का अतिचारी घोषित करते हुए मौके से बेदखल करने व जुर्माना अधिरोपित

करने का आदेश पारित किया गया है। इस सम्बन्ध में धारा 90 ए भू राजस्व अधिनियम का अवलोकन किया जाना उचित है।

"धारा 90 (ए)— कृषि भूमि का गैर कृषि कार्यो में प्रयोग —कृषि प्रयोजन के हेतु कृषि भूमि को धारण करने वाला व्यक्ति और कोई भी व्यक्ति (Transferee)

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

जिसको ऐसी भूमि या भूमि का भाग हस्तांतरित किया गया हो उस भूमि को या उसके किसी भाग को उस पर भवन निर्माण हेतु अथवा अन्य किसी प्रयोजन के लिये काम में नहीं लायेगा सिवाय जब कि वह राज्य सरकार से एतद्पश्चात् बताये गये तरीके अनुसार लिखित अनुमति प्राप्त न करले और ऐसी अनुमति की शर्तो एवं प्रतिबन्धनों (Terms & Conditions) के विपरीत काम में न ले। ...."

इस प्रकार इस धारा के शीर्षक से ही स्पष्ट हो जाता है कि यह धारा कृषि भूमि का गैर कृषि उपयोग करने पर ही प्रभाव में आयेगी व उपयोग की जा सकेगी। अधिनस्थ न्यायालयों के पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालयों ने निर्णय पारित करने से पूर्व इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि उक्त भूमि वर्तमान में कृषि भूमि न होकर सन् 1996 के संपरिवर्तन आदेश से आवासीय भूमि थी जिसके सम्बन्ध में धारा 90 ए भू राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही नहीं की जा सकती है। इस सम्बन्ध में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत विधिक दृष्टान्त **2018(1) RRT 208** में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि **"Rajasthan Land Revenue Act, 1956-Sec. 90-A-Petition sought conversion of land from residential to commercial purpose-Respondent initiated the proceedings u/Sec. 90-A & seized the property-Land in question was not an agricultural land & already converted for residential purpose-Initiation of proceedings was without jurisdiction-Held, orders & proceedings are quashed"**

इस प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त विधिक सिद्धान्त अनुसार भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 ए के तहत् कार्यवाही प्रारम्भ करना क्षेत्राधिकार से परे होने से अपास्त किये जाने योग्य है। जहां तक धारा 91 भू राजस्व अधिनियम का प्रश्न है तो अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायालय का ध्यान राज. भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 1992 के नियम 14 तथा राज. भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 15 की ओर आकर्षित किया है। उक्त दोनों नियमों में यह स्पष्ट किया गया है कि यदि कृषि भूमि का संपरिवर्तन उक्त नियमों के नियम संख्या 04 का उल्लघंन कर किया गया

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

है तब ही तहसीलदार धारा 91 भू राजस्व अधिनियम में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर सकता है। परन्तु दोनों अधिनस्थ न्यायालयों की पत्रावलीयों का अवलोकन करने से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी पर नियम 04 के उल्लघंन का कोई आरोप नहीं है न ही इस सम्बन्ध में पत्रावलियों में कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय धारा 91 भू राजस्व अधिनियम में प्रदत्त शक्तियों में प्रयोग करने में न्यायोचित नहीं था। इस सम्बन्ध में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त **2011(1) RRT Page 168** में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि **"Rajasthan Land Revenue (Allotment, Conversion & Regularization of Agricultural Land for Residential & Commercial Purpose in Urban Areas) Rules, 1981-Rule 19(2) & (3)-Land converted for commercial use-Land used for industrial purpose-Breach of condition-Condition 3 of Rule 19 is applicable & penalty can be imposed but land cannot be resumed by cancelling patta-Rules of 1981 have deleted in the year 2001-Order of taking possession of land & recording as Bilanam is illegal & set aside."**

इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार शिवगंज की पत्रावली से स्पष्ट है कि अधिनस्थ ने संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करने व संपरिवर्तित भूमि को राज्य सरकार में निहित करने के सम्बन्ध में विधिक प्रक्रिया का विधि अनुरूप पालन नहीं किया है एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर सिरोही, तहसीलदार शिवगंज के आदेश को अपास्त कर पुनः प्रकरण सुनवाई हेतु तहसीलदार शिवगंज को प्रेषित करने में भी न्यायालय हाजा की राय में न्यायोचित नहीं है क्योंकि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुनः प्रकरण को धारा 90 ए/91 भू राजस्व अधिनियम के तहत् नये सिरे से निर्णित करने हेतु अधिनस्थ को प्रतिप्रेषित किया है। परन्तु उपरोक्त विवेचना से इस न्यायालय के मत में इस प्रकरण में तहसीलदार शिवगंज धारा 90 ए/91 भू राजस्व अधिनियम में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग नहीं कर सकता है। जहां तक उक्त भूमि का वाणिज्यिक उपयोग होने एवं अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा यह निवेदन करने की वर्तमान क्रेता व भूमि का स्वामी मूलचन्द पुत्र धीपाजी रावल आवासीय व वाणिज्यिक संपरिवर्तन की अन्तर–राशि शास्ती सहित जमा करवाने हेतु तत्पर है इसलिये उसके नाम से उक्त भूमि को आवासीय से वाणिज्यिक में संपरिवर्तन करने के आदेश पारित करने का प्रश्न है इस सम्बन्ध में न्यायालय हाजा द्वारा सम्बन्धित विधि का अवलोकन किया गया तो

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 13 में विधि विरूद्ध संपरिवर्तन का विनियमतिकरण करने का प्रावधान किया गया है। इस नियम के अनुसार यदि किसी व्यक्ति ने बिना आज्ञा के कृषि भूमि का अकृषिक उपयोग किया है तो वह नियम 07 में उल्लेखित संपरिवर्तन प्रभार का चार गुना जमा कर विनियमतिकरण किया जा सकता है। इस सम्बन्ध में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त **2017(2) RRT Page 1179** में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया है कि **"Rajasthan Land Revenue (Conversion of agricultural Land for Non-Agricultural Purposes in Rural Areas) Rules, 1992-Rule 10 & 13-Petitioner constructed the godown contrary to conversion order-Regularisation of unlawful conversion-Collector directed the petitioner to deposit conversion charges of Rs. 1,78,560/- case governed by Rule 13-Land converted from residential to commercial use-Petition is devoid of substance & dismissed."**

उपरोक्त वर्णित न्यायिक दृष्टान्त में अपीलान्ट द्वारा भूमि का आवासीय संपरिवर्तन करवाकर उस पर गोदाम का निर्माण कर वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा था। उक्त भूमि को अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय व वाणिज्यिक संपरिवर्तन की अन्तर–राशि जमा कर उक्त भूमि को आवासीय से वाणिज्यिक में संपरिवर्तन किया गया है। वर्तमान प्रकरण के तथ्य भी उपरोक्त वर्णित न्यायिक दृष्टान्त के समान है तथा अधिनस्थ न्यायालय शिवगंज की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि वर्तमान में मौके पर पुराना निर्माण होकर वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा है। इसलिये न्यायालय हाजा की राय में यदि अपीलार्थी या वर्तमान सद्भाविक केता मूलचन्द पुत्र धीपाजी राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 2007 में यथा उल्लेखित कृषि भूमि का आवासीय संपरिवर्तन हेतु प्रभार तथा इस नियम में उल्लेखित कृषि भूमि के वाणिज्यिक संपरिवर्तन हेतु निर्धारित प्रभार का अन्तर यदि जमा करवाने हेतु तैयार है इसलिये उक्त भूमि का आवासीय से वाणिज्यिक में संपरिवर्तन किया जा सकता है।

परिणामस्वरूप अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा तहसीलदार शिवगंज द्वारा प्रकरण संख्या 01/2019 में पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 व प्रथम अपीलीय न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर सिरोही द्वारा

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

राजस्व अपील संख्या 13/2019 में पारित निर्णय दिनांक 26 अगस्त, 2019 को अपास्त किया जाता है एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित सिद्धान्त के आधार पर उक्त भूमि को आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तित किया जाता है तथा अपीलार्थी संख्या एक को यह निर्देशित किया जाता है कि वह इस निर्णय की दिनांक से तीन माह के भीतर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम 2007 में यथा उल्लेखित कृषि भूमि का आवासीय संपरिवर्तन हेतु निर्धारित प्रभार तथा इस नियम में उल्लेखित वाणिज्यिक संपरिवर्तन हेतु निर्धारित प्रभार की अन्तर राशि तथा उक्त अन्तर राशि की 25 प्रतिशत शास्ती उपखण्ड अधिकारी, शिवगंज के कार्यालय में जमा करावें तथा उपखण्ड अधिकारी शिवगंज द्वारा उक्त राशि जमा होने पर अपीलार्थी संख्या एक के नाम से उपरोक्त वर्णित भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन का संशोधित आदेश जारी करने का निर्देश दिया जाता है। तद्अनुसार कार्यवाही करने हेतु निर्णय की प्रतिलिपि के साथ अधिनस्थ न्यायालय का रेकर्ड लौटाया जावें।

निर्णय आज दिनांक 31/12/2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(बृजमोहन नोगिया)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली