न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली (राज.)

पीठासीन अधिकारी : बृज मोहन नोगिया, आर.ए.एस.

अपील संख्या : अपील संख्याः– 02/2021

राजेश चेटीवाल पुत्र श्री रामदासजी चेटीवाल, जाति खटिक, निवासी बेड़ा, तहसील बाली, जिला पाली (राज.)

.... अपीलार्थी

ब ना म

राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार, बाली

.... रेस्पोडेण्ट

उपस्थिति :–

1. श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित, अधिवक्ता अपीलार्थी।
2. राजकीय पैरोकार, उपस्थित।

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

निर्णय दिनांक : 23/09/2021

1. उपरोक्त अपील धारा 75 राज. भू–राजस्व अधिनियम के तहत् अपीलार्थी द्वारा अधिन न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बाली द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ–12(2)()राज/बेरा आवंटन /2020/01 दिनांकित 01.01.2021, जिसके द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में ग्राम बेड़ा, चक प्रथम के खसरा नम्बर 26/4 रकबा 0.04 हैक्टेयर भूमि के बेरा आवंटन को निरस्त किया गया, के विरूद्ध पेश की गई, जिसे दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेण्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेण्ट की ओर से राजकीय पैरोकार उपस्थित। अधीनस्थ

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। पत्रावली में दोनों पक्षो की बहस सुनी गई।

2. उपरोक्त प्रकरण में पूर्व मे हाजा न्यायालय द्वारा पारित स्थगन आदेश के विरूद्ध माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में निगरानी संख्या 1002/2021 पेशी की थी जो दिनांक 09.04.2021 के आदेश द्वारा खारिज कर दी गई है। जिसकी प्रमाणित प्रति वकील अपीलांट द्वारा पेश की गई। इसके अतिरिक्त अपीलांट द्वारा भी माननींय राजस्व मण्डल, अजमेर में अन्तरण याचिका संख्या 1351/2021 पेश की थी जो आदेश दिनांक 21.09.2021 द्वारा जरीये विड्रोल खारिज की गई है। उक्त आदेश की प्रति प्रमाणित प्रति वकील अपीलांट द्वारा पेश की गई है। अपीलांट की ओर से एक आवेदन मय अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश कर निवेदन किया कि हाल ही में माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा जारी निर्देश के अनुसार भू राजस्व मामलो में बिना रेकर्ड मंगवाये ही निस्तारण किया जावे साथ ही निवेदन किया कि प्रकरण भू राजस्व का है तथा पत्रावली की प्रमाणित प्रतिया पेश कर दी है। लम्बे समय से रेकर्ड प्राप्त नही हुआ है पत्रावली उक्त रेकर्ड के अभाव में लम्बित बहस आज ही सुनी जावे क्योंकि अपीलाधीन आदेश से अपीलांट के कुए का नियमन खारिज किया है जिससे अपीलांट की फसल सुख रही है। जिससे अपूर्णिय क्षति हो रही है। वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन किया, चूंकि प्रकरण भू राजस्व से संबंधित है इसलिए वकील अंपीलांट के निवेदन को स्वीकार कर बिना रेकर्ड मंगवाये पत्रावली पर उपलब्ध रेकर्ड के आधार पर दोनो पक्षों की अंतिम बहस सुनी गई।

3. अपीलाण्ट की ओर से अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुए निवेदन किया कि अपीलाण्ट की खातेदारी भूमि ग्राम बेड़ा चक नम्बर 1 के खसरा नम्बर 35/1 रकबा 0.80 हैक्टेयर स्थित है। उपरोक्त कृषि भूमि के सिंचाई हेतु अपीलाण्ट द्वारा ग्राम बेड़ा प्रथम में खसरा

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

संख्या 26 में कुआ खोदकर पाईप लाईन के जरिये सिंचाई हेतु पानी ले जाया जाता है। उपरोक्त कुए को राजस्थान भू–राजस्व (सिंचाई प्रयोजनार्थ कुआ खोदने हेतु भूमि का आवंटन) नियम 1979 संशोधन नियम 2009 के नियम 12(ए) एवं राज्य सरकर की अधिसूचना दिनांक 13.10.2009 के आधार पर दिनांक 24.04.2013 को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खसरा संख्या 26 में से 0.04 हैक्टेयर भूमि में खोदे गये कुए का नियमन बाजार किमत पर किया गया था। उपरोक्त राशि अपीलाण्ट द्वारा तत्समय ही जमा करवा दी गई थी और उसके आधार पर अपीलाण्ट के नाम गैर खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में खसरा संख्या 26/4 के रूप में दर्ज की गई थी। तत्पश्चात् बिना किसी आधार के भूमिधारी रेस्पोडेण्ट द्वारा दिनांक 01.11.2018 को अधीनस्थ न्यायालय में एक आवेदन पेश कर नियंमन को निरस्त किये जाने हेतु मांग की थी, जिसमें मुख्यतया जो आधार बताये थे उसमें से एक आधार यह था कि नियम 6(2) अनुसार जुड़ती हुई खातेदारी भूमि होना आवश्यक है, नियम 9 के तहत् भूमि को आरक्षित किया जाना आवश्यक है, भूमि किसी नदी के निकट होना आवश्यक है, नियम 8 के तहत् लीज डीड का निष्पादन होना आवश्यक है, नियम 12(2क) अनुसार उद्घोषणा प्रकाशित होना आवश्यक है, साथ ही खसरा संख्या 26 की 5800 वर्गमीटर भूमि पर अतिक्रमण करना बताते हुए उपनियम 7(6) का उल्लंघन होना बताया, साथ ही उपरोक्त नियम 7(3–1), नियम 7(7) के तहत् उक्त कुआ नियमन को निरस्त करने और समस्त भूमि व निर्माण पुनः राज्य सरकार में पुर्नग्रहण किये जाने की मांग की थी। उपरोक्त आवेदन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज कर अपीलाण्ट को नोटिस द्वारा तलब किये जाने का आदेश पारित किया गया और उसकी पालना में दिनांक 15.07.2019, 03.09.2019 को नोटिस जारी किये जाने बताये है, लेकिन ऐसा कोई नोटिस अपीलाण्ट को कभी भी तामिल नहीं करवाया गया तथा बिना अपीलाण्ट को नोटिस तामिल करवाये, अपीलाण्ट को बिना साक्ष्य सबुत सुनवाई का अवसर दिये

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

रेस्पोडेण्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सही मानते हुए अपीलार्थी के विरूद्ध एकपक्षीय आदेश पारित करते हुए कुए आवंटन/नियमन को निरस्त कर दिया, साथ ही उपरोक्त भूमि पर किये गये निर्माण सहित राजहक में पुर्नग्रहित करने का आदेश पारित किया और बेदखल कर तीन दिन में कब्जा प्राप्त करने का भी आदेश पारित किया। उपरोक्त अपीलाधीन आदेश एकपक्षीय पारित किया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध है। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि प्रत्येक व्यक्ति को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाना चाहिए। जब कुए का आवंटन/नियमन नियम 12(ए) के तहत् किया जाता है तो उस सम्बन्ध में किसी प्रकार के प्रोक्लामेशन एवं उद्घोषणा की विधिनुसार आवश्यकता नहीं रहती है, फिर भी अपीलाधीन आदेश उपरोक्त नियम 5 व नियम 9 के तहत् उद्घोषणा जारी होना नहीं मानते हुए उक्त आधार के अपीलाधीन आदेश पारित किया है। नियम 6(2) के आधार पर भी अपीलाधीन आदेश पारित करना बताया है, जबकि नियम 6(2) अनुसार आवेदक की खातेदारी भूमि कुए हेतु आवंटन सुदा भूमि से चिपती होना आवश्यक नहीं है, केवल खातेदारी भूमि के VICINITY में होना आवश्यक है और अपीलार्थी की खातेदारी भूमि ग्राम बेडा में ही खसरा संख्या 35/1 के रूप में उपरोक्त आवंटन सुदा भूमि के समीप में ही स्थित है। अपीलाधीन आदेश पारित करने का एक आधार अधिसूचना दिनांक 10.01.1983 अनुसार नदी क्षैत्र के निकट नहीं होना माना है, जबकि उपरोक्त नियमो में नदी क्षैत्र के चिपती अथवा नदी क्षैत्र में आवंटन कराना कतई आवश्यक शर्त नहीं है। नियम 5 के परन्तुक अनुसार किसी भी गैर मुमकीन भूमि में आवंटन किया जा सकता है, केवल नदी के पास या नदी में होने पर प्राथमिकता दी जाएगी, लेकिन केवल नदी के पास या नदी में होना आवश्यक नहीं है। वर्तमान में तो अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित निर्णय अनुसार नदी में कुए का आवंटन पूर्णतया वर्जित है। अपीलाधीन आदेश पारित करने का एक आधार लीज डीड 15 दिनो में निष्पादन नहीं होना बताया

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

है। चूँकि आवंटन/नियमन आदेश में सीधे ही अपीलार्थी को गैर खातेदारी अधिकार दे दिये गये थे और नियमन किया गया था। साथ ही आवंटन आदेश के शर्त संख्या दो अनुसार तीन वर्ष तक गैर खातेदार के रूप में और तीन वर्ष बाद खातेदारी अधिकार दिये जाने बाबत् आदेश पारित किया गया था। उक्त आवंटन आदेश में लीज डीड निष्पादन बाबत् किसी प्रकार का कोई आदेश पारित नहीं किया गया था, ऐसी स्थिति में लीज डीड निष्पादित नहीं किये जाने के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित नहीं किया जा सकता था, क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आवंटन/नियमन आदेश में लीज डीड निष्पादन किये जाने बाबत् न तो कोई आदेश था न ही निर्देश थे। अपीलाधीन आदेश पारित करने का एक आधार यह भी बताया कि अपीलार्थी ने खसरा संख्या 26 में करीब 5800 वर्गमीटर पर अतिक्रमण कर निर्माण कार्य कर दिया है। इस सम्बन्ध में अपीलार्थी का निवेदन है कि अपीलार्थी ने कुए हेतु आवंटन/नियमन सुदा भूमि के अलावा अगर खसरा संख्या 26 की सरकारी भूमि पर कोई निर्माण कार्य किया है तो उसके लिए अलग से धारा 91 के तहत् विधिक प्रावधान है, जिसके तहत् ही कार्यवाही की जा सकती है। सरकारी भूमि पर अगर कोई निर्माण कार्य किया जाता है तो उसके आधार पर कुए का आवंटन/नियमन का आदेश निरस्त नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थी ने अपने आवंटन सुदा भूमि में केवल कुए व उस पर पम्प हाउस ही बनाया है, अन्य किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नियम 7(iii)(viii) अनुसार एवं आवंटन/नियमन आदेश की शर्त संख्या 6 अनुसार अपीलाधीन आदेश पारित करना बताया। जबकि उपरोक्त नियम अनुसार इस सम्बन्ध में केवल सारे अधिकार राज्य सरकार को ही और राज्य सरकार के उपरोक्त अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को प्रदान नहीं किये गये है। इस सम्बन्ध में अपीलाण्ट की ओर से 2002 आर.एल.डब्ल्यू. पेज 133 (रेवेन्यू) न्यायिक दृष्टान्त पेश कर अपील स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

4. रेस्पोडेण्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने निवेदन किया कि नियम 1979 के नियम 6(2) अनुसार आवंटन सुदा भूमि से जुडती हुई कृषि भूमि होना आवश्यक है लेकिन अपीलाण्ट की कृषि भूमि जुडती हुई स्थित नहीं है। नियम 9 व नियम 5 के तहत् आवंटन/नियमन से पूर्व घोषणा/उद्घोषणा किया जाना आवश्यक है, जो नहीं किया गया है। परिपत्र दिनांक 10.01.1983 अनुसार भूमि नदी के सन्निकट होना भी आवश्यक शर्त है, जबकि आवंटन सुदा भूमि नदी के निकट नहीं है। इसके अलावा आवंटन/नियमन किये हुए पांच वर्ष हो चुके है लेकिन अब तक लीजडीड पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया है जो नियम 8 अनुसार 15 दिन में किया जाना आवश्यक है। साथ ही अपीलाण्ट ने उपरोक्त आवंटन नियमन की आड में 5800 वर्गमीटर भूमि पर अतिक्रमण कर कमरे, रसोई, टोयलेट, बाथरूम, टेंक, बगीचा इत्यादि स्थायी निर्माण कर दिया है जो नियम 7(6) का उल्लंघन है। अपीलाण्ट जानबूझकर अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसम्मत आदेश पारित किया गया। इसलिए अपील मय खर्चा खारिज योग्य है।

5. दोनों पक्षो की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तो का भी अवलोकन किया गया। अपीलाण्ट को ग्राम बेडा चक प्रथम के खसरा नम्बर 26 किस्म गैर मुमकीन मगरा में से 0.04 हैक्टेयर भूमि को कुए/पम्पसेट हेतु आदेश दिनांक 24.04.2013 को नियमन किया गया था। इस प्रकार उपरोक्त अपीलाधीन आदेश नियम 12(ए) के तहत् नियमन आदेश है, न की आवंटन आदेश है, इसलिए जहां पर कुंआ नियमन किया जाता है वहां पर नियम 9 के अनुसार प्रोक्लोमेशन जारी करना आवश्यक नहीं है इस सम्बन्ध में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2002 आरएलडब्ल्यू रेवेन्यू पेज 133 पूर्णरूपेण चस्पा होता है। जहां तक नियम 6(2) अनुसार आवंटन/नियमन सुदा भूमि के समीप खातेदारी भूमि होने बाबत् आक्षेप का प्रश्न है, इस सम्बन्ध

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

में नियमो का अवलोकन किया गया, जिस अनुसार आवंटन सुदा भूमि के VICINITY में खातेदारी भूमि होनी चाहिए। उपरोक्त संदर्भ में अपीलाण्ट अधिवक्ता द्वारा की गई बहस अनुसार कुंए को निमयन/आवंटन सुदा भूमि खसरा नम्बर 26/4 के नजदीक ही खसरा नम्बर 35/1 अपीलाण्ट की खातेदारी भूमि स्थित है। उपरोक्त नियम अनुसार भूमि चिपती होना कहीं भी आवश्यक शर्त नहीं है। VICINITY का अर्थ समीप होनी चाहिए, न कि चिपती हुई। इस कारण से नियम 6(2) का उल्लंघन होना माना कतई उचित नहीं है। राज्य पक्षकार अन्य आक्षेप यह भी है कि आवंटन सुदा भूमि नदी क्षेत्र की या निकट की होनी जरूरी है इस सम्बन्ध में नियम 5 के परंतुक का अवलोकन किया गया, जिस अनुसार कोई भी गैर मुमकीन भूमि का आवंटन किया जा सकता है, केवलमात्र नदी के पास या नदी में होने पर प्राथमिकता दी जाएगी, बाबत् नियमो में प्रावधान है। वर्तमान में तो अब्दुल रहमान प्रकरण के बाद नदी की भूमि को कुंए हेतु आवंटन/नियमन भी नहीं की जा सकती है। राज्य पक्षकार का अन्य आधार कि 15 दिनो में लीजडीड का निष्पादन व पंजीबद्ध होना आवश्यक है, इस सम्बन्ध में आवंटन आदेश में ऐसी कोई शर्त अंकित नहीं है, बल्कि आवंटन आदेश की शर्त संख्या 2 अनुसार 3 वर्ष तक गैर खातेदार और 3 वर्ष बाद खातेदारी अधिकार दिये जाने बाबत् अंकन है। ऐसी स्थिति में लीजडीड निष्पादन नहीं होने के आधार पर आवंटन खारिज किया जाना कतई न्यायोचित नहीं है। राज्य पक्षकार अन्य आधार यह भी लिया है कि खसरा नम्बर 26 में करीब 5800 वर्गमीटर सरकारी भूमि पर अतिक्रमण कर स्थायी निर्माण कर दिया है इस संबंध में न्यायालय का मत है कि आवंटन/नियमन सुदा भूमि के अतिरिक्त सरकारी भूमि पर अतिक्रमण किया गया है तो उस सम्बन्ध में भूमिधारी संबंधित प्रावधानो के तहत् कार्यवाही करने हेतु सक्षम है। इस आधार पर आवंटन/नियमन को निरस्त नहीं किया जा सकता है, न ही इस सम्बन्ध में कोई विधिक प्रावधान है। अधीनस्थ

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट है कि विधिनुसार अपीलाण्ट को नोटिस तामिल नहीं करवाया गया है, इसलिए बिना तामिल पारित आदेश एकपक्षीय अपीलाण्ट की पीठ पीछे प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो के विपरित पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में उपरोक्तानुसार अपीलाण्ट की अपील स्वीकार योग्य है।

लिहाजा अपील स्वीकार की जाती है तथा उपखण्ड अधिकारी बाली द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश कमांक एफ–12(2)()राज/बेरा आवंटन /2020/01 दिनांकित 01.01.2021 निरस्त किया जाता है। राजस्व रेकर्ड में पूर्व अनुसार पुनः अपीलाण्ट का नाम दर्ज किया जावें एवं अपीलाण्ट के उपयोग, उपभोग में किसी प्रकार का दखल नहीं किया जावें। खर्चा पक्षकारान अपना अपना वहन करें। निर्णय आज दिनांक २६/०२/२१ को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी
राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली (राज.)