

**न्यायालय अपर जिला कलक्टर (द्वितीय) जोधपुर
पीठासीन अधिकारी महिपाल कुमार आर.ए.एस.**

राजस्व अपील संख्या : 53/2019

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोंडेन्ट
1. श्रीमती सुखी देवी पत्नी श्री मूलाराम ढाका जाति जाट निवासी खसरा नं 69/1 एक्स फौजी कॉलोनी, गोदारो की ढाणी नान्दड़ा कलां तहसील व जिला जोधपुर		1. सरकार जरिये तहसीलदार जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरुद्ध आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 जो तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित किया गया। जिसके द्वारा अपीलार्थी को भवन निर्माण की अनुमति देने से इन्कार किया।

उपस्थिति:- 1. अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री लाधूराम पूनियां उपस्थित।
2. रेस्पोंडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री पर्वतसिंह भाटी उपस्थित।

निर्णय

दिनांक: 26.07.2019

अपीलान्ट श्रीमती सुखीदेवी पत्नि श्री मूलाराम ढाका जाति जाट निवासी खसरा नं 69/1 एक्स फौजी कॉलोनी, गोदारो की ढाणी, नान्दड़ा कलां तहसील व जिला जोधपुर की ओर से यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत रेस्पोंडेन्ट राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जोधपुर के विरुद्ध तहसीलदार जोधपुर ने आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 द्वारा अपीलान्ट को भवन निर्माण की अनुमति देने से इन्कार किया को निरस्त कराने हेतु प्रस्तुत की गयी है।

अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट की खातेदारी की भूमि श्रीयादे गांव में खसरा नं 69/1 नवीन खसरा नं 69/6 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आयी हुई है। अपीलान्ट का गांव में कोई आवासीय भूखण्ड, मकान एवं आवास नहीं है तथा अपीलान्ट को अपने खातेदारी के उक्त खेत में आवास करके उसमें सुधार विकास करने के लिये घर बनाना आश्यक है, जिसमें अपीलान्ट 30X50 फिट यानि 166.66 वर्ग गज

क्षेत्र में मकान निर्माण करना चाहती है। जिसकी निर्माण स्वीकृति के लिये अपीलान्ट ने तहसीलदार जोधपुर के समक्ष राजस्थान टीनेन्सी (राजस्व मण्डल) नियम 25-A में नियमानुसार निर्धारित प्रपत्र में आवेदन किया। तहसीलदार जोधपुर ने अपीलान्ट के आवेदन पर पटवारी हल्का से मौके की जांच रिपोर्ट मंगवाई जिसके बाद अपीलान्ट को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान किये बिना ही अपने आदेश दिनांक 16.05.2019 के द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति को इन्कार करते हुए अपीलान्ट के प्रार्थनापत्र को खारिज करने का गैरकानूनी आदेश पारित कर दिया जिससे व्यथित होकर अपीलाधीन आदेश विधि एवं न्याय के विरुद्ध होने, तहसीलदार द्वारा अपीलान्ट को सुनवाई का मौका दिये बिना प्रार्थनापत्र को खारिज करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि करने, तहसीलदार का अपीलाधीन आदेश राजस्थान टीनेन्सी (राजस्व मण्डल) नियम 1956 के नियम 25 डी के परन्तुक में दिये गये प्रावधानों के खिलाफ होने से गैरकानूनी होने, तहसीलदार जोधपुर द्वारा श्रीयादे गांव जोधपुर विकास प्राधिकरण के पेराफेरी क्षेत्र में स्थित मानकर भूमि रुपान्तरण का अधिकार जोधपुर विकास प्राधिकरण को होने के आधार पर प्रार्थनापत्र को खारिज करने, अपीलाधीन आदेश राजस्थान टीनेन्सी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के प्रावधानों की अनदेखी कर पारित करने, अपीलान्ट द्वारा भूमि रुपान्तरण के लिये कोई आवेदन नहीं किया जाकर अपनी कृषि भूमि पर आवास व ढाणी बनाने की स्वीकृति के लिये आवेदन किया जाने, तहसीलदार द्वारा अपीलान्ट के भूमि का रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा होने से भूमि सुधार की परिभाषा में नहीं आना मानने में भारी भूल करने, अपीलान्ट द्वारा उक्त खेत में आवास निर्माण पूरे रकबे पर नहीं कर मात्र 30X50 फीट भाग पर करने से जो कि निर्माण राजस्थान टीनेन्सी एक्ट में सुधार की दी गयी परिभाषा में आने, अपीलान्ट का उक्त खेत छोटे से श्रीयादे गांव में आया हुआ है जिसकी आबादी 2000 से कम है तथा इस प्रकार के ग्राम में राजस्थान टीनेन्सी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 25G के प्रावधान लागू होते हैं जिसके अनुसार 500 वर्गगज एरिया तक एक खातेदार अपना घर बना सकता है किन्तु तहसीलदार ने इन प्रावधानों पर विचार किये बिना अपीलान्ट का प्रार्थनापत्र खारिज कर देने, अपीलान्ट राजस्थान टीनेन्सी एक्ट (राजस्व मण्डल) नियम 1955 एवं राजस्थान टीनेन्सी एक्ट के प्रावधानों के अनुसार अपने खेत में आवास निर्माण करवाने की स्वीकृति प्राप्त करने की अधिकारिणी होने आदि आधारों पर यह अपील प्रस्तुत कर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर तहसीलदार जोधपुर के आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 में अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण की अनुमति देने के प्रार्थना पत्र को खारिज किया गया को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 66/67 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के

नियम 25 ए को स्वीकार किया जाकर अपीलान्ट को उसके खातेदारी के खेत में विकसित घर निर्माण की स्वीकृति का आदेश किया जाने हेतु निवेदन किया गया है।

अपीलान्ट की अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेंट की तलबी जरिये नोटिस की गई। तहसीलदार, जोधपुर से मूल रेकॉर्ड भी तलब किया गया।

अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री लाधूराम पूनिया ने अपनी बहस में अपील के तथ्यों को दोहराते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार कर तहसीलदार जोधपुर के आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 जिसके द्वारा अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण की अनुमति देने के प्रार्थना पत्र को खारिज किया गया को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट को उसके खातेदारी के खेत में विकसित घर निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने का आदेश किया जाने हेतु निवेदन किया गया है।

रेस्पोंडेंट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री पर्वतसिंह भाटी ने अपनी बहस में कथन किया कि ग्राम श्रीयादे गांव के खसरा नम्बर 69/1 में रकबा 1.01 बीघा भूमि पर भवन निर्माण की अनुमति देने हेतु अपीलान्ट द्वारा तहसीलदार जोधपुर को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। तहसीलदार जोधपुर ने अपने आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 द्वारा ग्राम श्रीयादे गांव जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के पेराफेरी क्षेत्र में स्थित होने तथा पेराफेरी क्षेत्र में भूमि रूपान्तरण के अधिकार जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर को ही है। उक्त रकबा मात्र 1.01 बीघा होने से भूमि सुधार की परिभाषा में नहीं आता है इसलिए उक्त प्रार्थना पत्र को खारिज कर दिया जो कि पूर्णतया विधिसम्मत व सही होने से अपीलान्ट की अपील खारिज करने का निवेदन किया गया है।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन करने व गहनता से अध्ययन करने के पश्चात् हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि प्रार्थी द्वारा 166.66 वर्ग गज में निर्माण की स्वीकृति चाही जा रही है जो स्वयं प्रार्थी द्वारा बताए गए अधिनियम की धारा 67 के परन्तुक 2 के द्वारा दर्शित सीमा जोत का 1/15 हिस्सा से अधिक है। प्रार्थी का कथन है कि खातेदारी भूमि में रूपान्तरण की आवश्यकता नहीं है उचित प्रतीत नहीं होता क्योंकि रूपान्तरण नियम 2007 (यथा संशोधित 2016) में आवासीय भवन को केवल संपरिवर्तन शुल्क से मुक्त किया गया है न कि अन्य शर्तों से इसलिए किसी अधिनियम के

अनुक्रम में नियम भी देखे जाना आवश्यक है। उक्त भूमि जोधपुर विकास प्राधिकरण के परिधि क्षेत्र में आती है। अतः तहसीलदार का यह कथन कि भूमि के विषय में संपरिवर्तन करवाने हेतु प्रार्थी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करे, उचित प्रतीत होता है साथ ही यह भी देखा जाना चाहिए कि भूमि मात्र 1.01 बीघा है जिस पर मकान बनने के बाद कृषि के लिए क्षेत्र ही नहीं बचता है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में सुधार की परिभाषा कृषि के उत्पादन वृद्धि व कृषि कार्य सहायक गतिविधियों से संबंधित है। इस प्रकरण में भवन निर्माण के बाद शेष भूमि कृषि कार्य के लिए पर्याप्त नहीं रहेगी। यहां यह भी देखा जाना आवश्यक है कि कृषि भूखण्ड के काम पर कई बार छोटे छोटे कृषि भूमि का विक्रय संपरिवर्तन प्रक्रिया से बचने के लिए भी कर दिया जाता है। जिसके परिणामस्वरूप अनियमित नगरीकरण को बढावा मिलता है। अतः इस प्रकरण में तहसीलदार जोधपुर द्वारा दिनांक 16.05.2019 को दिया गया निर्णय उचित प्रतीत होता है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर तहसीलदार जोधपुर के आदेश क्रमांक राजस्व/2019/1237 दिनांक 16.05.2019 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की प्रति मय अभिलेख तहसीलदार जोधपुर को भिजवायी जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील तामिल दाखिल दफ़्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 26.07.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

(महिपाल कुमार)
अपर जिला कलक्टर (द्वितीय)
जोधपुर