न्यायालय अति.संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी ओ.पी.बिश्नोई, आर.ए.एस.
अपील संख्या 18/2022 एल.आर. एक्ट (GCMS No 2022/20)

1. प्रवीण कुमार पुत्र श्री बुलाकीराम जाति ब्राह्मण निवासी भूकरका वाली गली नोहर तहसील नोहर जिला हनुमानगढ।
2. हीरालाल पुत्र श्री ओमप्रकाश जाति सोनी निवासी दीपलाना तहसील नोहर जिला हनुमानगढ।

अपीलान्ट्स

बनाम

1. हंसराज पुत्र श्री हेतराम जाति जाट निवासी रावतसर जिला हनुमानगढ।
2. राजस्थान स्टेट जरिये तहसीलदार (राजस्व) रावतसर जिला हनुमानगढ।
3. प्राधिकृत अधिकारी एव अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका रावतसर जिला हनुमानगढ।
4. मनीराम पांडिया पुत्र ओमप्रकाश पांडिया जाति ब्राह्मण निवासी नोहर जिला हनुमानगढ।
5. सुनील कुमार पुत्र शिशपाल जाति जाट निवासी रावतसर जिला हनुमानगढ।

रेस्पोडेंट्स

उपस्थितः 1. श्री मदन सुरोलया – अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री बालकिशन शर्मा – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट सं. 1
3.श्री मोहम्मद इम्तियाज अली – राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थितः 4.श्री पंकज जोशी – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट सं. 4, 5

निर्णय **दिनांकः 26.10.2023**

1. यह अपील भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर जिला हनुमानगढ निर्णय दिनांक 03.07.2020 के विरूद्ध पेश हुई है।
2. अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 हंसराज ने प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर में आवेदन पत्र प्रस्तुत कर चक 24 डीडब्लूडी तहसील रावतसर के पं. नं. 158/415 (16) के कि.नं. 13/4 की 0.089 है. कि. नं. 18/11 की 0.1660 है. कि.नं. 19/2 की 0.2510 है. में से 0.0750 है. कि.नं. 23/4 की 0.0620 है. कुल तादादी 0.392 है. यानि 3920 वर्ग मीटर कृषि भूमि का गैर कृषि कार्य के लिए उपयोग की अनुज्ञा धारा 90 के तहत प्रदान करने का निवेदन किया। आवेदन प्रार्थना पत्र के साथ संबधित दस्तावेज भी पेश किया। जिस पर प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर जिला हनुमानगढ द्वारा अपने आदेश दिनांक 03.07.2020 को कुल 0.392 हैक्टेयर भूमि का

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
बीकानेर

राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 (क) के अधीन कृषि का गैर कृषिक प्रयोजन का उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान किया गया। उक्त आदेश के विरूद्व अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3. अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर, रेस्पोडेन्ट्स एवं अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट सं. 4, 5 के अभिभाषक बहस के दौरान अनुपस्थित है। रेस्पोडेन्ट सं. 2 की ओर से राजपैरोकार उपस्थित। रेस्पोडेन्ट सं. 3 को पहले साधारण एवं बाद रजिस्ट्र्ड नोटिस सूचित किये जाने के बावजूद उपस्थित नही आये। अतः इनके विरूद्व एक तरफा (Ex party) कार्यवाही अमल मे लाई गई।

4. उभय पक्ष की बहस सुनी गई। अपीलांट के विद्वान अभिभाषक ने अपील मीमो मे अंकित बिन्दुओं पर बहस के दौरान कहा कि आराजी जैर अपील वाके चक 24 डी.डब्ल्यू डी के पत्थर नं. 158/415 (16) के किला नं. 13 की 1.177 हैक्टेयर भूमि रेस्पोडेन्ट हंसराज की खातेदारी भूमि थी जिसमें से उसने 0.088 हैक्टेयर भूमि दिनांक 07.07.1997 को कनकमल व मुकन्दलाल पुत्रगण श्रीचन्द जेगसरिया निवासी सरदारशहर को विक्रय की थी और उक्त कनकमल एवं मुकुदमल ने दिनांक 15.03.2021 को उक्त भूमि मे से 1/4 –1/4 हिस्सा भूमि अपीलांट प्रवीण कुमार हीरालाल को विक्रय कर दी जो उक्त 0.088 हैक्टेयर भूमि का 1/2 भाग है, जो संयुक्त खाते की भूमि है और सयुक्त खाते की भूमि मे प्रत्येक हिस्सेदार का प्रत्येक इंच भूमि में बराबर बराबर हिस्सा होता है। ऐसी स्थिति होते हुए भी रेस्पोडेन्ट सं. 1 हंसराज के नाम से चक नं. 24 डी.डब्ल्यू.डी. के पत्थर नं. 158/415 (16) के किला नं. 13/4 की 0.089 हैक्टेयर भूमि अन्य भूमि के साथ साथ कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजन उपयोग हेतु अदालत मातहत द्वारा आदेश दिनांक 03.07.2020 पारित किया गया है, वह राजस्व अपील अधिकारी हनुमानगढ के निर्णय दिनांक 05.08.2019 की रोशनी में इस आधार पर खारिज किये जाने योग्य है कि संयुक्त खाते की भूमि का बगैर बंटवारा होकर भू रूपान्तरण नही करवाया जा सकता है उसी आधार पर तहसीलदार रावतसर ने नामान्तरण सं. 293

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
बीकानेर

निरस्त किया है। फिर भी रेस्पोडेन्ट ने किला नं. 13 की संयुक्त खाते की भूमि होते हुए भी उक्त भूमि मे से भू–रूपान्तरण करवा कर उक्त भू रूपान्तरण के आदेश को कायम रखा है जो विधि विरूद्व है। इन्तकाल नं. 294 दिनांक 05.07.2008 के विरूद्व रेस्पोडेन्ट ने अपील पेश कर भूमि के आवासीय रूपान्तरण को अतिरिक्त जिला कलक्टर नोहर के आदेश दिनांक 10.05.2011 से सयुक्त कृषि भूमि होने के आधार पर खारिज करवा दिया था उक्त आदेश के विरूद्व राजस्व अपील अधिकारी हनुमानगढ के समक्ष अपील पेश की थी। उक्त अपील भी दिनांक 05.09.2019 को खारिज होकर उक्त आराजी को संयुक्त खाते की कृषि भूमि ही माना गयां। इस कारण से अब रेस्पोडेन्ट ने अपने नाम से जो उक्त भूमि का गैर कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु आदेश दिनांक 03.07.2020 को करवाया है वह बिल्कुल गलत एवं खारिज योग्य है। एक ही व्यक्ति दो तरह के सयुक्त अलग विधिक आधार लेकर अपनी सुविधा अनुसार अदालत से आदेश नही करवा सकता है। आदेश जैर अपील दिनांक 03.07.2020 अपीलान्ट्स की गैर हाजिरी में एक तरफा तौर पर पारित किया गया है। यह कहते हुए उन्होने फार्म नं. 3 के साथ संशोधन पत्र दिनांक 12.9.97 की प्रति पेश कर इसके अनुसार अपील का निस्तारण करने का निवेदन किया। तथा अपील इल्म से अन्दर मियाद शुमार कर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जावे। आदेश जैर अपील दिनांक 03.07.2020 प्राधिकृत अधिकारी एवं अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका रावतसर जिला हनुमानगढ खारिज फरमाया जावे।

5. रेस्पोडेन्ट सं. 1 के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कहा कि रेस्पोडेन्ट हंसराज ने किला नं. 13 की 0.177 हैक्टेयर भूमि में से 0.088 हैक्टेयर भूमि का जरिये Sale deed विक्रय किया गया। जिसमें अविभाजित हिस्सा बेचा गया था, उनका नाम रिकार्ड में अविभाजित हिस्सा चढ गया। कनकमल व मुकन्दलाल के द्वारा एक तरफा गैर उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा लिया जिस पर हसराज ने अति.जिला कलक्टर नोहर के यहा अपील पेश कि जो दिनांक 10.05.2011 को स्वीकार हुई और रूपान्तरण आदेश निरस्त हुआ, इस आदेश के विरूद्व राजस्व अपील

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
बीकानेर

अधिकारी हनुमानगढ पेश हुई जो दिनांक 05.08.2019 को खारिज की गई यानि आवासीय रूपान्तरण आदेश निरस्त हो गया। आदेशो की पालना में भूमि पुनः कनकमल व मुकन्दलाल के नाम राजस्व रिकार्ड मे बतौर कृषि भूमि चढ गई। इसी दौरान कनकमल, मुकन्दलाल द्वारा 4 बैयनामें से अपीलान्ट्स सं. 1 व 2 तथा रेस्पोडेन्ट सं. 4 व 5 के पक्ष में करवा दिये उनके द्वारा हसराज के पक्ष में जो आवासीय भूमि का रूपान्तरण किया गया है। अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा वरवक्त बहस के दौरान प्रस्तुत दस्तावेज पंजीकृत नही होने के कारण पढे जाने योग्य नही है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.07.2020 को अपास्त किया जावे तथा किला नं. 13 की भूमि का बटवारा नही हो जाता तब तक उसका रूपान्तरण नही करने के आदेश अधीनस्थ न्यायालय को दिया जावे।

6. राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कहा कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय सही पारित किया गया है अतः अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।

7. हमने विद्वान अभिभाषकगणो की बहस पर मनन करते हुवे उपलब्ध दस्तावेजात, एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायिक दृष्टांत का ध्यानपूर्वक अवलोकन/ अध्ययन किया। अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर जिला हनुमानगढ निर्णय दिनांक 03.07.2020 के विरूद्ध इस न्यायालय में दिनांक 29.03.2022 को अपील प्रस्तुत की है जो मियाद बाहर है। परन्तु अपीलान्ट ने अपील के साथ मियाद अधिनियम धारा –5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर आदेश जैर अपील की जानकारी/ नकल दिनांक 10.02.2022 को मिलने का कारण भी अंकित किया है। रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र के विरूद्व काउन्टर शपथ पत्र पेश नही किया गया है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम धारा– 5 मय शपथ पत्र पर विश्वास करते हुए न्यायहित में अपील अन्दर मियाद शुमार किये .जाने के आदेश दिये जाते है।

8. पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात अनुसार हस्तगत भूमि तहसील रावतसर के चक 24 डीडब्लूडी, मुरब्बा नं. 16 के किला नं. 13

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
बीकानेर

रकबा 0.177 हैक्टेयर की संयुक्त खातेदारी की भूमि है, वर्ष 2008 में उक्त भूमि मे से खातेदार हंसराज वगैरह द्वारा किला नं. 13 की 0.177 हैक्टेयर में से 0.088 हैक्टेयर भूमि कनकमल व मुकन्दलाल को बैचान किया जाना प्रतिवेदित हुआ है। कनकमल व मुकन्दलाल द्वारा उक्त भूमि अपीलान्ट्स वगैरह को बैचान कर दिए जाने का उल्लेख किया है। चूंकि उक्त भूमि किला नं. 13 रकबा 0.177 हैक्टेयर संयुक्त खातेदारी की भूमि है तथा काश्तकारान के मध्य भूमि का बंटवारा /विभाजन नही हुआ है, ऐसी स्थिति में विभाजन के अभाव में खातेदारान की भूमि की राजस्व रिकार्ड मे अलग तरमीम भी उपलब्ध नही है। अतः यह विनिश्चय नही किया जा सकता कि काश्तकार विशेष की भूमि संयुक्त खातेदारी मे कहां अवस्थित है, किसी भी खातेदार की भूमि का बंटवारा पश्चात तरमीम के अभाव में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 क के तहत कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए अनुज्ञा (संपरिवर्तन आदेश) जारी किया जाना न्यायसंगत प्रतीत नही होता है।

उक्त विवेचन व विश्लेषण के मध्यनजर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर जिला हनुमानगढ का अपीलाधीन आदेश दिनांक 03.07.2020 को निरस्त किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर जिला हनुमानगढ को निर्देशित किया जाता है कि संयुक्त खातेदारी की उक्त भूमि के विधिवत विभाजन व तरमीम पश्चात खातेदार विशेष के चाहे जाने पर नियमानुसार संपरिवर्तन/गैर कृषिक प्रयोजन संबधी कार्यवाही अमल मे लाई जावे। तदनुसार अपील निर्णित शुमार हो। पत्रावली नम्बर से कम हो। पत्रावली बाद तरतीब, तकमील दाखिल दफ्तर रहे। निर्णय आज दिनांक 26.10.2023 को लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(ओ.पी.बिश्नोई)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
बीकानेर