न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री कैलास चन्द्र लखारा , आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए/01/2018

उनवान

1. लक्ष्मीनारायण आत्मज भंवर लाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया तहसील कोटड़ी जिला भीलवाडा
2. लादूलाल आत्मज भंवर लाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया तहसील कोटड़ी जिला भीलवाड़ा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार कोटड़ीजिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम
अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, कोटड़ी के
प्रकरण संख्या 41/2017 निर्णय दिनांक 29.11.2017

अधिवक्तागण :–

1. श्री एस.एन.सोमानी , अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 17.3.2020

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1/प्रार्थी तहसीलदार कोटड़ी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि पटवार हल्का बन का खेड़ा के ग्राम चावण्डिया के आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67.11 बीघा भूमि के खातेदार लक्ष्मीनारायण, लादूलाल पिता भंवरलाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया की खातेदारी भूमि दर्ज रिकॉर्ड है उक्त

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

आराजीयात रवि कन्स्ट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्लांट लगा रखा है जिस पर गिट्टी सीमेण्ट क्रेशर–टीन शेड में निर्मित आवासीय व कार्यालय मेकेनिक प्लांट व धर्मकांटा आदि इकाई लगा रखी है जो 20 बीघा भूमि पर लगा रखा है। साथ ही यह भी निवेदन किया कि अप्रार्थी/अपीलाण्टगण द्वारा भूमि का बिना संपरिवर्तन अकृषि कार्य में उपयोग लिया जा रहा है जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 15 का उल्लंघन है। अतः भूमि को सिवायचक दर्ज कर राज्य सरकार में लिये जाने का आदेश प्रदान करें। अतः खातेदार लक्ष्मीनारायण, लादू लाल पिता भंवरलाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया के खिलाफ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत कार्यवाही करने की कृपा करावें।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजीबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थनापत्र स्वीकार कर अप्रार्थीगण की कृषि भूमि ग्राम चावण्डिया के आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67 बीघा 11 बिस्वा में से 20 बीघा भूमि का अकृषि उपयोग मानते हुए उसमें से 4 बीघा औद्योगिक रूपान्तरण कराया जाकर अकृषि उपयोग में ली जाने से शेष 16 बीघा भूमि को बिना किसी सक्षम स्वीकृति/बिना अकृषि रूपान्तरण के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा है। अतः राजस्थान भू राजस्व अधिनियम(ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) रूपान्तरण नियम 2007 के नियम 13 के तहत बिना अनुमति के कृषि भूमि का अकृषि उपयोग किये जाने से संपरिवर्तन प्रभार ग्राम चावण्डिया की प्रचलित डी एल सी दर 4,76,200/–रू0 प्रति बीघा से 16 बीघा भूमि की मालियत 76,19,200/–रू0 होती है जिसका 5 प्रतिशत की दर से संपरिवर्तन प्रभार 3,80,960/–रू0 होता है जिसका 4 गुणा 15,23,840/–रू0 अथवा 5/–रू0 प्रतिवर्गमीटर की

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

दर से 16 बीघा यानि 34,528 वर्गमीटर का संपरिवर्तन प्रभार 1,72,640/–रू0 का चारगुणा 6,90,560/–रू0 दोनों में से जो भी अधिक हो यानि 15,23,840/–रू0 वसूल किये जाने एवं मौके पर पड़ी सामग्री यथा मशीनें, कार्यालय, टीनशेड, कच्चा माल एवं विविध सामग्री को जब्त किये जाने के आदेश जारी किये। साथ ही यह भी आदेशित किया कि अप्रार्थीगण यदि उक्त राशि 15 दिवस में जमा नहीं कराते हैं तो तहसीलदार कोटड़ी उक्त आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67 बीघा 11 बिस्वा में से बिना अनुमति के अकृषि उपयोग में ली जा रही कृषि भूमि पर रिसीवर नियुक्त कर अप्रार्थीगण को उक्त भूमि से बेदखल कर भूमि को सिवायचक दर्ज कर कब्जेराज लिया जावे। जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि एवंत थ्यों के विपरीत होने से खारीज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी/तहसीलदार कोटड़ी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत दर्ज किया गया है और उक्त धारा के अन्तर्गत मुआवजा/पेनाल्टी लगाने का प्रावधान नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने मुआवजे का निर्धारण इस प्रकार किया है कि विपक्षीगण/अपीलार्थीगण द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया हो। जबकि धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की कार्यवाही की मंशा यह है कि कृषि भूमि को जिस अनुरूप नुकसान हुआ हो, उसकी भरपाई की जा सके। जबकि वास्तविक तौर पर जमीन को किसी प्रकार

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

का नुकसान नहीं हुआ है एवं न ही ऐसा नुकसान अथवा क्षति साबित कराई गई है। धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत कार्यवाही वाद पत्र के अनुसार निर्णय किये जाने का प्रावधान है। जिसमें वाद पत्र की प्रक्रिया के अनुसार तनकी कायम की जाकर साक्ष्य के आधार पर प्रकरण का निर्णय किया जाना चाहिये था। जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने इस प्रकार की प्रक्रिया नहीं अपनाई है एवं न तो तनकीयात कायम की गई एवं न ही साक्ष्य ली गई है।

5. निर्णय में जिस पटवारी की रिपोर्ट का उल्लेख किया गया है वह अपीलाण्ट की अनुपस्थिति में तैयार की गई है। मौके पर 20 बीघा भूमि पर रवि कन्स्टक्रशन कम्पनी द्वारा कोई गतिविधि सम्पादित नहीं की जाकर मात्र 4 बीघा भूमि जो औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित है उस पर ही कार्य किया जा रहा था।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि इस न्यायालय द्वारा तहसीलदार जो कि प्रकरण में स्वयं प्रार्थी है, मात्र निरीक्षण हेतु निर्देशित किया था। तहसीलदार कोटड़ी ने अपनी रिपोर्ट दिनांक 01.02.2019 एवं दिनांक 14.10.2019 में अंकित किया है कि भूमि मौके पर खाली है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि औद्योगिक गतिविधियां 4 बीघा भूमि पर ही संचालित थी न कि 20 बीघा भूमि पर । तत्कालीन समय में भी 4 बीघा भूमि पर ही औद्योगिक गतिविधियां की जा रही थी बाकी शेष भूमि तत्कालीन समय में भी खाली थी एवं वर्तमान में भी खाली है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत पारित किया है। इसलिये खारीज योग्य है। अतः अपील अपीलार्थीगण स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावे।

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपली प्राधिकारी, भीलवाड़ा

7. प्रत्यर्थी की ओर से योग्य राजकीय अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारीज की जावे।

8. हमने उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात, राजस्व रेकार्ड का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया। पटवार हल्का बन का खेड़ा के ग्राम चावण्डिया की आ0नं0 1063, 1062 रकबा 67 गबीघा 11 बिस्वा किस्म प0ह0ाा के खातेदार लक्ष्मीनारायण, लादू लाल पिता भंवरलाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया की खातेदारी अधिकार की होना राजस्व रेकार्ड नकल जमाबन्दी सम्वत् 2071 से 2074 से प्रमाणित है।

9. प्रत्यर्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि हल्का बन का खेड़ा के ग्राम चावण्डिया के आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67.11 बीघा किस्म प.ह.ाा भूमि जो लक्ष्मीनारायण, लादू लाल पिता भंवरलाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया के खातेदारी की भूमि है पर रवि कन्स्ट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्लांट लगा रखा है जिस पर गिट्टी सीमेण्ट क्रेशर–टीन शेड में निर्मित आवासीय व कार्यालय मेकेनिक प्लांट व धर्मकांटा आदि इकाई लगा रखी है जो 20 बीघा भूमि पर लगा हुआ है। अतः खातेदार लक्ष्मीनारायण, लादू लाल पिता भंवर लाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया के खिलाफ कार्यवाही की जावे।

10. तहसीलदार कोटड़ी के प्रार्थना पत्र पर ही अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश प्रदत्त किया है न कि प्रार्थना पत्र को वाद में परिवर्तित कर वाद पत्र के रूप में विधि अनुसार जवाब दावा लिया जाकर तनकीयात कायम करने के उपरान्त उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर निर्णय नहीं किया गया। आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67.11 बीघा में से 4

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

बीघा भूमि औद्योगिक प्रयोश्जनार्थ रूपान्तरण कराया जाना निर्विवादित है। उसी 4.00 बीघा भूमि रवि कन्स्ट्रक्शन कम्पनी द्वारा गिट्टी क्रेशर लगा रखा हो। साथ ही किस प्रकार शेष 16 बीघा भूमि का उपयोग किया है यह अधीनस्थ न्यायालय में साबित नहीं कराया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी/प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं मौका रिपोर्ट के आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है जबकि अपीलार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत कर दिया गया था एवं उसमें यह जाहिर किया गया था कि रवि कन्स्ट्रक्शन द्वारा गिट्टी क्रेशर लगा रखा है। अन्य भूमि रिक्त पड़ी है।

11. न्यायालय हाजा द्वारा तहसीलदार कोटड़ी से मौका रिपोर्ट चाही गई। तहसीलदार कोटड़ी द्वारा दिनांक 01.02.2019 द्वारा मौका रिपोर्ट तैयार कर न्यायालय हाजा में प्रस्तुत की गई। जिसमें वादग्रस्त आराजी नम्बर 1063, 1062 रकबा 67.11 बीघा में से आराजी नम्बर 1262/1062 रकबा 16 बीघा भूमि को उपखण्ड अधिकारी, कोटड़ी के आदेश की पालना में बिलानाम सरकार दर्ज हुई है। पूर्व में विक्रय 5 बीघा 12 बिस्वा पर पक्का निर्माण हो रखा है। शेष भूमि पड़त होकर खाली है। उक्त रिपोर्ट विस्तृत एवं स्पष्ट मौका रिपोर्ट नहीं होने से पुनः न्यायालय हाजा द्वारा विस्तृत एवं स्पष्ट मौका रिपोर्ट तहसीलदार कोटड़ी से तलब की गई। जिस पर तहसीलदार कोटड़ी द्वारा अपने पत्रांक 1439 दिनांक 14.10.2019 को पुनः रिपोर्ट भिजवाई गई। जिसमें अंकित किया गया कि " ग्राम चावण्डिया की आराजी नम्बर 1063 व 1062 रकबा 67.11 बीघा पूर्व में लक्ष्मीनारायण पिता भंवर लाल ब्राह्मण निवासी चावण्डिया के नाम खातेदारी से दर्ज थी। जिसमें से श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, कोटड़ी के आदेशानुसार नवीन आराजी नम्बर 1262/1062 रकबा 16 बीघा भूमि बिलानाम सरकार दर्ज है तथा सत्यनारायण पिता

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

श्याम लाल वैष्णव, शीतल पत्नि आशीष कुमार अजमेरा, राजेश पिता प्रभूदास वैष्णव को विक्रय की गई है शेष भूमि वर्तमान में खातेदारों के नाम पर दर्ज है। पूर्व में विक्रय रकबा 5.12 बीघा पर पक्का निर्माण हो रखा है शेष भूमि मौके पर पड़त होकर खाली है।

12. तहसीलदार कोटड़ी के प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के साथ संलग्न रिपोर्ट पटवारी का भी अवलोकन किया गया। इस रिपोर्ट में वर्णित आराजी के अतिरिक्त ग्राम चावण्डिया की बिलानाम आ0नं0 1147/780 रकबा 1.00, आ0नं0 1148/780 रकबा 1.00, आ0नं0 1150/780 रकबा 1.00 बिलानाम भूमि में से एक वष पूर्व पत्थर निकालने का अंकन किया गया था। वर्तमान में खान में पानी भरा हुआ है। आ0नं0 778 रकबा 3.19 बीघा खातेदार कन्हैयालाल पिता रामचन्द्र ब्राह्मण सा0देह के नाम दर्ज होकर उक्त आराजी पर गिट्टी क्रेशर लगा हुआ है।

13. पटवारी की उक्त रिपोर्ट से यह स्पष्ट होता है कि गिट्टी क्रेशर प्लान्ट आ0नं0 में लगा रखा है। पटवारी ने अपनी रिपोर्ट में कही भी यह अंकित नहीं किया है कि मौके पर दो प्लान्ट लगे हैं। एक प्लान्ट आ0नं0 1063 व 1062 में एवं दूसरा आ0नं0 778 में। इस रिपोर्ट से यह प्रतीत होता है कि आ0नं0 1063 व 1062 के करीब 20 बीघा भूमि पर आवासीय व कार्यालय मेकेनिक प्लान्ट, धर्मकांटा आदि लगा हुआ है। यह भूमि इस न्यायालय द्वारा चाही गई रिपोर्ट दिनांक 12.02.2019 अनुसार दिनांक 14.10.2019 को खाली पाई गई। इससे यह साबित नहीं होता है कि आराजी नम्बर 1063 व 1062 रकबा 67.11 बीघा के 16 बीघा भूमि पर (संपरिवर्तन के अतिरिक्त) किसी प्रकार का अकृषि उपयोग किया हो। एवं व्यावसायिक उपयोग हो अथवा भूमि को क्षतिग्रस्त कर दिया गया हो। अस्थायी रूप से किसी प्रकार

(कैलाशचन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
सहायक कलक्टर भीलवाड़ा

के अन्य उपयोग के आधार पर 177 के तहत काश्तकार को उसके खातेदारी अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता ।

14. इस प्रकरण मेंधारा 179 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का भी अवलोकन किया गया। धारा 179 इस प्रकार है " **क्षतिपूर्ति, प्रतिकार इत्यादि के लिये वाद धारा 177 में किसी बात के होते हुए भी भूमिधारी बेदखली का नोटिस जारी करने या बेदखली के नोटिस हेतु आवेदन–पत्र प्रस्तुत करने के बजाय–(क) क्षतिपूर्ति के लिये या (ख) क्षतिपूर्ति सहित या बिना क्षतिपूर्ति के निषेधाज्ञा के लिये, या(ग) क्षतिपूर्ति सहित या बिना क्षतिपूर्ति के टूट–फूट या अपव्यय की मरम्मत के लिये दावा कर सकता है।** " इस धारा से स्पष्ट है कि भूमि के क्षतिग्रस्त होने पर तहसीलदार उसकी क्षतिपूर्ति के लिए भी आवेदन प्रस्तुत कर सकता है परन्तु तहसीलदार द्वारा इस प्रकरण में क्षतिपूर्ति हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया।

15. अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलार्थी स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 29.11.2017 द्वारा अपीलार्थी पर आरोपित राशि 15,23,840/–रू0 की वसूली एवं ग्राम चावण्डिया की आ0नं0 1063, 1062 रकबा 67 बीघा 11 बिस्वा में से 16 बीघा भूमि जिसके नवीन आराजी नम्बर 1262/1062 बिलानाम दर्ज करने के आदेश को निरस्त किया जाता है।

16. निर्णय आज दिनांक 17.03.2020 को सरे इजलास सुनाया गया ।

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

Signature Not Verified
Digitally signed by Kailash Chandra Lakhara
Date: 2020.03.17 15:06:17 IST
Reason: SelfAttested
Location: