WORTH-REPORTABLE

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

(1) **निगरानी / एल.आर. / 6025 / 2000 / डूंगरपुर**

श्री हरीशचन्द्र पिता श्री ईश्वरलाल पण्ड्या, निवासी ओडाबडा, तहसील व जिला डूँगरपुर।

..... **प्रार्थी**

बनाम

1. श्री रमणलाल पुत्र पन्नालाल, जाति ब्राह्मण, निवासी ओडाबडा, तहसील व जिला डूँगरपुर।
2. राजस्थान सरकार।

..... **अप्रार्थीगण**

उपस्थित :–

(1) श्री भवानी सिंह, अभिभाषक प्रार्थी।
(2) श्री ओंकार लाल दवे, अभिभाषक अप्रार्थी।
(3) श्री अभिषेक कौशिक, उप राजकीय अभिभाषक

(2) **निगरानी / एल.आर. / 6725 / 2001 / डूंगरपुर**

राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, डूँगरपुर, जिला डूँगरपुर।

..... **प्रार्थी**

बनाम

1. श्री रमणलाल पुत्र पन्नालाल, जाति ब्राह्मण, निवासी ओडाबडा, तहसील व जिला डूँगरपुर।
2. श्री हरीशचन्द्र पिता श्री ईश्वरलाल पण्ड्या, निवासी ओडाबडा, तहसील व जिला डूँगरपुर।

..... **अप्रार्थीगण**

एकल पीठ
श्री बी. एल. नवल, सदस्य

उपस्थित :–

(1) श्री अभिषेक कौशिक, उप राजकीय अभिभाषक
(2) श्री भवानी सिंह, अभिभाषक प्रार्थी।
(2) श्री ओंकार लाल दवे, अभिभाषक अप्रार्थी।

निर्णय

दिनांक : 10 जनवरी, 2014

हस्तगत दोनों निगरानियां धारा 84, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 (संक्षेप में अधिनियम, 1956) के अन्तर्गत विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी, डूँगरपुर द्वारा प्रकरण संख्या 48 / 2000 में पारित निर्णय दिनांक 23–11–2000 से अप्रसन्न होकर प्रस्तुत की गई है। दोनों निगरानियों के तथ्य, पक्षकारान व आराजी समान होने से दोनों को एक साथ निर्णित किया जा रहा है। निर्णय सम्बन्धित पत्रावली में लगाया जाये।

2— निगरानी के संक्षिप्त एवं सारगर्भित तथ्य इस प्रकार हैं कि तहसीलदार, डूँगरपुर ने मौजा ओडा बडा तहसील व जिला डूँगरपुर की आराजी खसरा नम्बर 2488 रकबा 11 बिस्वा जो भगवती लाल वगैरा के खातेदारी में दर्ज रही है, पर अपीलार्थी रमणलाल द्वारा बिना स्वीकृति ईंट बनाने से आदेश दिनांक 13—4—2000 द्वारा ईंट नीलाम कर प्राप्त राशि को राजकोष में जमा कराने का आदेश पारित किया, जिसके विरोध में प्रथम अपील जिला कलक्टर, डूँगरपुर के न्यायालय में होने पर आदेश दिनांक 5—7—2000 से अपील खारिज की। उक्त आदेश के विरोध में द्वितीय अपील राजस्व अपील प्राधिकारी, डूँगरपुर के न्यायालय में होने पर आक्षेपित निर्णय दिनांक 23—11—2000 से अपील स्वीकार कर खसरा नम्बर 2488 में बनाई गई ईंटें अपीलार्थी को सुपुर्द करने का आदेश पारित किया। हस्तगत दोनों निगरानियां इसी आदेश के विरोध में पेश की गई है।

3— हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी।

4— निगरानी संख्या 6025 / 2000 में प्रार्थी एवं निगरानी संख्या 6725 / 2000 में अप्रार्थी संख्या—2 के पक्ष में बहस करते हुये विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत आराजी प्रार्थी व उसके भाईयों के कब्जे काश्त खातेदारी की है और आपसी विभाजन में यह प्रार्थी के हिस्से में आई है। तहसीलदार, डूँगरपुर द्वारा आदेश दिनांक 13—4—2000 से निर्मित ईंटों को जप्त कर नीलामी के आदेश दिये हैं। जिलाधीश ने भी अपने आदेश से अप्रार्थी की अपील खारिज की है परन्तु विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने बिना कोई युक्ति संगत कारण बताये अपील स्वीकार कर ईंटे प्रार्थी को लौटाने का आदेश गलत प्रकार से पारित किया है। अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी की आराजी पर प्रार्थी की सहमति व निर्धारित स्वीकृति प्राप्त किये बिना ही नियमविरुद्ध ईंट निर्माण किया है और इस प्रकार का निर्माण जप्त करने में तहसीलदार द्वारा नियमों के तहत उन्हें प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये जप्ती व नीलामी की कार्यवाही की है। एक अतिक्रमी द्वारा बिना किसी सक्षम आदेश के निर्माण करने पर भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानों धारा 90—ए एवं 91 के तहत तहसीलदार द्वारा की कार्यवाही उचित होने से हस्तगत निगरानी स्वीकार की जाये व तहसीलदार का आदेश यथावत रखा जाये।

5— निगरानी संख्या 6025 / 2000 में अप्रार्थी संख्या 2 एवं निगरानी संख्या 6725 / 2000 में प्रार्थी संख्या—1 के पक्ष में बहस करते हुये विद्वान उप राजकीय अभिभाषक कथन रहा है कि अप्रार्थी रमणलाल द्वारा हरीशचन्द्र के खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर 2488 में रकबा 11 बिस्वा पर अतिक्रमण करते हुये ईंट निर्माण कार्य किया है और स्वयं खातेदार हरीशचन्द्र द्वारा इसकी शिकायत की है। इस प्रकार के अवैध अतिक्रमण के विरुद्ध धारा 90—ए एवं 91 भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार सक्षम अधिकारी हैं और उन्होंने जप्त ईंटों को कब्जे राज ले कर नीलामी की कार्यवाही हेतु आदेश पारित करने में किसी प्रकार की क्षेत्राधिकार या नियम विरुद्ध कार्यवाही नहीं

की है। विद्वान राजस्व अपील अधिकारी ने बिना कोई स्पीकिंग व रीजण्ड आदेश पारित किये ईंटें अतिक्रमी रमणलाल को लौटाने का आदेश पारित करते हुये तहसीलदार द्वारा नियमों के परिप्रेक्ष्य में पारित किये गये आदेश को निरस्त किया है। अतः राजस्व अपील अधिकारी, डूँगरपुर द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुये राज्य सरकार द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाये।

6— निगरानी संख्या 6025 / 2000एवं निगरानी संख्या 6725 / 2000 में अप्रार्थी संख्या—1 के पक्ष में बहस करते हुये विद्वान अभिभाषक ने बहस में निवेदन किया कि प्रश्नगत आराजी हरीशचन्द्र व उंनके भाईयों के सह—खातेदारी की थी और उनके द्वारा प्रार्थी रमणलाल को मौखिक सहमति से अदला बदली में इस भूमि को दिया गया है परन्तु रिकार्ड में इसका अमल नहीं हो सका है। प्रार्थी द्वारा इस भूमि पर काबिज हो कर ईंट निर्माण कार्य किया और ये ईंट निर्माण अपनी घरु आवश्यकता हेतु किया है ना कि व्यावसायिक कार्य हेतु। घरु आवश्यकता हेतु किये गये इस प्रकार के निर्माण पर धारा 90—ए एवं धारा 91 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, अतः निवेदन है कि राजस्व अपील अधिकारी द्वारा पारित किया गया आदेश नैसर्गिक न्याय के परिप्रेक्ष्य में होने से अपीलें खारिज की जावें।

6— हमने उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया। एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

7— पत्रावली के अवलोकन से पाया जाता है कि अप्रार्थी हरिश्चन्द्र द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रार्थना पत्र के आधार पर तहसीलदार, डूँगरपुर ने मौजा ओडा बडा तहसील व जिला डूँगरपुर की आराजी खसरा नम्बर 2488 रकबा 11 बिस्वा पर रमणलाल द्वारा बिना स्वीकृति ईंट बनाने से आदेश दिनांक 13—4—2000 द्वारा ईंट नीलाम कर प्राप्त राशि को राजकोष में जमा कराने का आदेश पारित किया, जिसके विरोध में प्रथम अपील जिला कलक्टर, डूँगरपुर के न्यायालय में होने पर आदेश दिनांक 5—7—2000 से अपील खारिज की। उक्त आदेश के विरोध में द्वितीय अपील राजस्व अपील प्राधिकारी, डूँगरपुर के न्यायालय में होने पर आक्षेपित निर्णय दिनांक 23—11—2000 से अपील स्वीकार कर खसरा नम्बर 2488 में बनाई गई ईंटें अपीलार्थी को सुपुर्द करने का आदेश पारित किया। पत्रावली के अवलोकन से पाया जाता है कि रिपोर्ट तहसील कार्यालय में प्राप्त होने पर पटवारी हल्का एवं सम्बन्धित भू अभिलेख निरीक्षक से रिपोर्ट प्राप्त की गई और रिपोर्ट में अंकित किया गया कि प्रश्नगत आराजी भगवती वगैरा की खातेदारी में दर्ज है जिस पर विपक्षी रमणलाल द्वारा करीब 50,000 ईंटें बिना स्वीकृति के बनवाई गई हैं।

8— स्पष्ट है कि प्रथम तो प्रश्नगत आराजी रमणलाल के खातेदारी व स्वामित्व की रेकार्ड में दर्ज नहीं रही है और यदि उसके द्वारा आराजी को आपसी सहमति से अदला बदली में हरीशचन्द्र से प्राप्त करने का कथन किया गया है तो पहले उसे न्यायालय से अपने हक में

खातेदारी का अंकन करवाने की कार्यवाही करनी चाहिए थी। इस प्रकार रमणलाल द्वारा दीगर खातेदारान की आराजी पर बिना सक्षम स्वीकृति के ईंट निर्माण कार्य किया है। भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए के प्रावधानों के अनुसार कृषि भूमि का अकृषि प्रयोग करने हेतु संम्बन्धित प्राधिकारी से अकृषि प्रयोग हेतु रुपान्तरण कराया जाना आवश्यक है। भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–ए के प्रावधान इस प्रकार हैं :–

[90-A]. Use of agricultural land for non-agricultural purpose -

(1) No person holding any land for the purpose of agriculture, and no transferee of such land or any part thereof, shall use the same or any part thereof, by the construction of buildings thereon, shall use the same for any part thereof, by the construction of buildings thereon or otherwise for any other purpose except with the written permission of the State Government obtained in the manner hereinafter laid down and otherwise that in accordance with the terms and conditions of such permission.

(2) Any such person desiring to use such land or any part thereof for any purpose other than that of agriculture shall apply for the requisite permission in the prescribed manner and to the prescribed officer or authority and every such application shall contain the prescribed particulars.

(3) The Sate Government shall, after making or causing to be made due inquiry in the prescribed manner, either refuse the permission applied for or grant the same subject to the prescribed terms and conditions.

(4) When any such land or part thereof is permitted to be used for any purpose other than that of agriculture , the person to whom such permission is granted shall be liable to pay to the State Government in respect thereof :

    (a) an urban assessment levied at such rate and in accordance with such manner is may be laid down in rules to be made in this behalf by the State Government, or

    (b) Such amount by way of premium as may be prescribed by the State Government, or

    (c) Both

(5) If any such land is so used:

    (a) without the written permission of the State Government being first obtained, or

    (b) otherwise than in accordance with the terms and conditions of such permission, or

    (c) after such permission having been refused under sub-section (3), or

    (d) without making any of the payments referred to sub-section(4), the person originally, holding the land as

aforesaid for the purpose of agriculture as well as all subsequent transferees , if any, shall be deemed to be trespasser or trespassers, as the case may be, and shall be liable to ejectment from such land in accordance with Section 91 as if he or they had occupied or continued to occupy such land without lawful authority and to every such proceeding the provisions of section 212 of Rajasthan Tenancy Act, 1955(Rajasthan Act 3 of 1955) shall apply as if such land were in danger or being wasted, damaged or alienated .

कृषि भूमि का उपयोग यदि खातेदार बिना सक्षम स्वीकृति के अकृषि कार्यो हेतु करता है तो तहसीलदार धारा 91 के तहत कार्यवाही करने को सक्षम है। परन्तु हस्तगत प्रकरण में तो रमणलाल न तो स्वयं रिकार्डेड खातेदार है और न ही उसने खातेदार के मार्फत अकृषि कार्य हेतु सक्षम स्वीकृति प्राप्त की है एवं कानूनी प्रावधानों का उल्लंघन किया है। 50,000 ईंटें ग्रामीण क्षेत्र में काश्तकार स्वयं कये उपयोग में लावे, यह बात भी मानने योग्य नहीं है, निश्चित ही ये ईंट व्यावसायिक कार्य हेतु बनाई व तैयार की गई है। बिना सक्षम स्वीकृति के इस प्रकार का प्रयोग करने पर कब्जेधारी की हैसियत अतिक्रमी की रहती है और इस प्रकार के अतिक्रमण को हटाने के लिये धारा 91 के तहत कार्यवाही सक्षम अधिकारी तहसीलदार के स्तर से अपेक्षित रहती है। इस प्रकार तहसीलदार द्वारा उन्हें विधिक रुप से प्रदत्त क्षेत्राधिकार के तहत निर्मित ईंटों को जप्त करने व नीलामी की कार्यवाही हेतु आदेश पारित किया है। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने बिना कोई युक्ति संगत कारण अंकित किये तहसीलदार द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप किया है, जो समर्थन योग्य नहीं पाया जाता है।

9— उपरोक्त विवेचन के अनुसरण में हस्तगत दोनों अपीलें स्वीकार की जाती है। विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी, डूँगरपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23—11—2000 निरस्त किया जाता है एवं जिला कलक्टर, डूँगरपुर के निर्णय दिनांक 5—7—2000 एवं तहसीलदार, डूँगरपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13—4—2000 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(बी. एल. नवल)
सदस्य