

न्यायालय जिला कलेक्टर, चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठसीन अधिकारी तारा चन्द मीणा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 30/2011 (रे.वि.)

पंजीयन दिनांक 23.03.2011

G.C.M.S. NO. :- 2011/00004

सरकार जरिए तहसीलदार, चित्तौड़गढ़

-प्रार्थी

बनाम

- 1-श्री मदनलाल पिता श्री हीरालाल गदिया निवासी 22 प्रतापनगर, चित्तौड़गढ़
- 2-श्री आनन्द कुमार पिता श्री मदन गोपाल जैन निवासी 68 कौशिक भवन आदर्श कॉलोनी निम्बाहेड़ा हाल निवासी 3 बी 333 डीडीए फ्लेट बिन्दापुर नई दिल्ली-110059 पावर ऑफ अटेर्नी श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी निवासी सानन्द (गुजरात)
- 3-श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी निवासी सानन्द (गुजरात)

-विपक्षीगण

कार्यवाही अन्तर्गत राजस्थान राजगामी विनियमन अधिनियम, 1956



उपस्थिति: 1-श्री भैरूलाल सालवी, राजकीय अभिभाषक



निर्णय

दिनांक 10.08.2021

प्रस्तुत प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है भूमिधारी तहसीलदार, चित्तौड़गढ़ ने यह आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया है कि न्यायालय हाजा के प्र. सं. 40/2008 (रे.वि.) श्री पूरणमल धाकड़ बनाम तहसीलदार चित्तौड़गढ़ व अन्य में दिनांक 26.10.2010 को पारित निर्णय से ग्राम सैती की साबिक आ. नं. 584 रकबा 4.19 बीघा जिसके वर्तमान आ. नं. 996 रकबा 1.02 है. में से 800 वर्गगज (7200 वर्गफीट) भूमि, भूखण्ड संख्या 11 (11/1, 11/2, 11/3 प्रत्येक 60 बाई 40 फीट) जो पत्रावली संख्या 12-3(55)/84 दिनांक 11.09.1984 से श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है को राजगामी घोषित कराने हेतु प्रकरण प्रस्तुत करने के निर्देशों के तहत यह प्रकरण प्रस्तुत किया है।

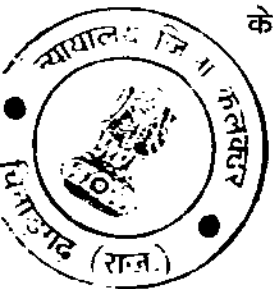
२ २
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

प्रकरण संख्या 30/2011 (र.वि.)
सरकार जरिए तहसीलदार चित्तौड़गढ़ बनाम श्री मदनलाल पिता हीरालाल गदिया निवासी चित्तौड़गढ़ वगैरा

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी किये गए। विपक्षी संख्या 2 व 3 बावजूद सूचना के उपस्थित नहीं हुए। विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री छोगालाल जाट ने अधिकार पत्र एवं जवाब पेश किया। उसके पश्चात् अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 ने हिदायत पैरवी नहीं का अंकन किया तथा उसके पश्चात् विपक्षी संख्या 1 की ओर से भी कोई उपस्थित नहीं होने से बहस प्रकरण राजकीय अभिभाषक सुनी गई।

राजकीय अभिभाषक का मुख्य कथन यह रहा कि विपक्षी संख्या 3 श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी तत्कालीन समय में भारतीय नागरिक नहीं रहा है और उसे भारत में सम्पत्ति क्रय करने का अधिकार नहीं था ऐसी स्थिति में उक्त भू-भाग पर प्रारम्भ से ही श्री पोपटमल का स्वामित्व प्रभाव शून्य रहा है। उक्त भूखण्ड को रूपान्तरण कराने की कार्यवाही में पोपटमल के बजाए काल्पनिक व्यक्तियों द्वारा कार्यवाही को अन्जाम दिया जाकर समस्त कार्यवाही काल्पनिक दस्तावेजों के आधार पर की जाकर उक्त भूमि का जो हस्तान्तरण हुआ है वो प्रभाव शून्य होने से उक्त भूमि को राजगामी सम्पत्ति घोषित किया जाकर कब्जे राज लिया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर ग्राम सैती की साबिक आराजी नम्बर 584 रकबा 4.19 बीघा जिसके वर्तमान आराजी नम्बर 996 रकबा 1.02 हैक्टेयर में से 800 वर्गगज (7200 वर्ग फीट) भूमि, भूखण्ड संख्या 11(11/1, 11/2, 11/3 प्रत्येक साईज 60 बाई 40 फीट) जो पत्रावली संख्या 12-3 (55)/84 दिनांक 11.09.1984 से श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है को राजगामी सम्पत्ति घोषित कर कब्जेराज लिये जाने का आदेश प्रदान करावे।

विपक्षी संख्या 1 की ओर से जवाब प्रस्तुत हुआ कि श्री पोपटमल पिता बेखटमल राठी निवासी सानन्द (गुजरात) ने मौजा सैती तहसील चित्तौड़गढ़ की आराजी नम्बर 584 रकबा 4.19 बीघा जिसके वर्तमान आराजी नम्बर 996 रकबा 1.02 है. भूमि अन्य खातेदारान के साथ संयुक्त रूप से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया एवं उक्त आराजीयात में से 7200 वर्गफीट भूमि का रूपान्तरण आदेश जिला कलेक्टर चित्तौड़गढ़ द्वारा दिनांक 11.09.1984 को जारी किया जिसका पट्टा विलेख दिनांक 23.04.1998 को प्राप्त किया जिसके विरुद्ध श्री ताराचन्द व अन्य छः व्यक्तियों ने रूपान्तरण कार्यवाही निरस्त बाबत प्रकरण आप न्यायालय में प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण संख्या 31/2008 दर्ज होकर दिनांक 26.10.2010 को निर्णित किया गया जिसके अनुसार रूपान्तरण आदेश दिनांक 11.09.84 निरस्त कर पट्टा विलेख दिनांक 23.04.1998 निरस्त कर दिया जिसके विरुद्ध अपील राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़ के न्यायालय में जैर कार्यवाही है। श्री पोपटलाल भारतीय नागरिक ही होकर वर्तमान में भी अपनी चल अचल सम्पत्ति के साथ सानन्द में ही निवास कर रहा है। उक्त रूपान्तरण की कार्यवाही उसके मुख्तयार आम श्री आनन्द कुमार पिता मदनलाल जैन निवासी आदर्श कॉलोनी निम्बाहेड़ा हाल 3 बी डीडीए प्लेट, बिन्दापुर नई दिल्ली के द्वारा सम्पन्न कराई गई है। तत्कालीन समय में पोपटलाल निम्बाहेड़ा में



2
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

ठेकेदारी करते थे एवं मुख्तयार आम आनन्द कुमार भी तत्कालीन समय में निम्बाहेडा में ही निवास करते थे तथा तत्कालीन समय में पोपटलाल की सम्पत्ति कृषि आराजीयात को जिसका रूपान्तरण स्वयं पोपटलाल के द्वारा कराया गया है, जिससे उक्त भूखण्ड को राजगामी घोषित कर कब्जे राज लिये जाने का कोई आधार नहीं रहता है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

हमने राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया। पत्रावली में उपलब्ध विपक्षी के जवाब एवं समस्त दस्तावेजात का गहनता से अवलोकन किया। न्यायालय हाजा के प्रकरण संख्या 40/2008 (रि.वि.) निर्णय दिनांक 26.10.2010 का भी गहनता से अध्ययन किया। उक्त पत्रावलियों पर उपलब्ध साक्ष्य एवं दस्तावेजात के अवलोकन से स्पष्ट है कि मौजा सैती की साबिक आराजी नम्बर 584 रकबा 4.19 बीघा भूमि श्री उदा मुतबन्ना श्री हरचंद गुर्जर से श्री शांतिलाल पिता नटवर लाल त्रिवेदी सहित 11 खातेदारान द्वारा क्रय कर दिनांक 10.08.81 को विक्रय विलेख पंजीकृत हुआ है तथा राजस्थान भूराजस्व (कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ आवासीय/व्यवसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन, आवंटन, नियमितिकरण) नियम, 1981 के तहत प्रत्येक व्यक्ति के 800 वर्गगज भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर तहसीलदार चित्तौड़गढ़, वरिष्ठ नगर नियोजक एवं नगर पालिका चित्तौड़गढ़ से रिपोर्ट/राय तलब की गई। तहसीलदार चित्तौड़गढ़ की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि को सह खातेदारी की होना बताया तथा वरिष्ठ नगर नियोजक एवं नगर पालिका चित्तौड़गढ़ से राय प्राप्त नहीं होने से प्रकरणों को जिला स्तरीय कमेटी के समक्ष रखा जाकर दिनांक 28.11.1983 को निर्णय लिया गया कि रोड़ के मध्य से 80 फीट भूमि छोड़ते हुए रूपान्तरण किया जावे तो कोई आपत्ति नहीं होने से मौजा सैती की आराजी नम्बर 584 में से 800 वर्गगज प्रत्येक व्यक्ति को रूपान्तरण एवं विकास शुल्क वसूली के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की उक्त नियमों में भूमि रूपान्तरण संबंधी कार्यवाही में निर्धारित राशि जमा कराने के पश्चात्, भूखण्ड के स्वामी जरिये अधिवक्ता श्री सूर्यपाल सिंह सौलंकी मकान नम्बर 3 कृष्णा कॉलोनी, मधुवन चित्तौड़गढ़ द्वारा आम सूचना का प्रकाशन कराया गया कि उसके पक्षकार श्री पोपटमल पिता बख्तमल राठी निवासी साणन्द, तहसील साणन्द, जिला अहमदाबाद गुजरात के प्लाट कीर्तिनगर आवासीय योजना चित्तौड़गढ़-निम्बाहेडा रोड़ पर अवस्थित है। विवादित भूखण्ड के साबिक आराजी नम्बर 584 एवं नये आराजी नम्बर 996 है। उक्त कॉलोनी में पक्षकार के प्लाट नम्बर 11 (11/1, 11/2 एवं 11/3) के रूप में जिला कलेक्टर, चित्तौड़गढ़ के आदेश दिनांक 11.09.84 से रूपान्तरित है, प्रत्येक प्लाट की साईज 60 बाई 40 फीट जो कुलिया 7200 वर्गफीट (800 वर्गगज) है जिसका एक मात्र मालिक व स्वामी मेरा पक्षकार होकर स्वामित्व व आधिपत्य मे है। मेरे पक्षकार की जानकारी में आया कि श्री मदनलाल गदिया पुत्र हीरालाल गदिया ने श्री आनन्द कुमार जैन से दिनांक 14.09.2006 को इकरार विक्रय पत्र से उक्त भूखण्ड संख्या 11 को 120 बाई 60 फीट का रूपान्तरित प्लाट बताकर न्यायालय के आदेश के



22
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

विपरीत आपस में विक्रय इकरार किया है, जिससे मेरा पक्षकार किसी प्रकार से बाध्य नहीं है प्लॉट नम्बर 11 की साईज 120 बाई 60 फीट का अवस्थित ही नहीं है एवं न ही रूपान्तरित है, किया विक्रय इकरार प्रथम दृष्टया आरम्भ से ही प्रभावहीन व शून्य है आगे कोई सर्व साधारण अथवा आम जन उक्त भूखण्ड संबंधित मदनलाल गदिया पिता हीरालाल गदिया चित्तौड़गढ़ व आनन्द कुमार जैन से किसी प्रकार का व्यवहार नहीं करे। यदि करे तो स्वयं जिम्मेदार होंगे।

इसके अतिरिक्त पत्रावली संख्या राजस्व/12-3/(55)/84 में आदेश दिनांक 11.09.84 के रूपान्तरण आदेश की पालना में जारी पट्टा विलेख दिनांक 23.04.1998 एवं उसके साथ भूखण्ड संख्या 11 का जारी नक्शा निरस्त कराने हेतु श्री ताराचन्द धाकड़ व अन्य द्वारा विपक्षी श्री पोपटलाल व अन्य के विरुद्ध न्यायालय हाजा में प्रकरण प्रस्तुत करने पर प्रकरण संख्या 31/2008 (रे.वि.) दर्ज होकर दिनांक 26.10.2010 को निर्णित हुआ जिसमें विपक्षी संख्या 3 श्री पोपटलाल ने जवाब प्रस्तुत किया है कि भूखण्ड संख्या 11 जो कि (11/1, 11/2, 11/3 के रूप में जिसकी प्रत्येक की साईज 60 बाई 40 दर्शा रक्सी है उसके द्वारा रूपान्तरण आदेश 11.09.84 के बाद पत्रावली की किसी कार्यवाही में भाग नहीं लिया है एवं न ही हस्ताक्षर किए हैं, यदि आगे की कार्यवाही हुई है तो वह फर्जी व बनावटी एवं कूटचित है उसके द्वारा किसी को कोई पावर ऑफ अटोर्नी नहीं दी है। मेरे भूखण्ड में कोई परिवर्तन करता है तो वह अतिक्रमी है कुल रूपान्तरित भूमि 8800 वर्गगज होकर इससे ज्यादा की भूमि को रास्ते व भौतिक सुविधाओं के लिए छोड़ा गया है वह सरकारी होकर अरूपान्तरित एवं कॉलोनी के बीचों-बीच कॉलोनी वासियों एवं उक्त भूमि के दक्षिण के पड़ोसी खातेदारों के खेतों पर आने-जाने का सुखाधिकार युक्त रास्ता है जो मेरे प्लॉट्स के पूर्वी-दक्षिणी हिस्से पर पेरिलल/समानान्तर स्थित है।

अतः संबंधित पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं साक्ष्य के आधार पर उक्त भूखण्ड आरम्भ से ही विधिक स्वामित्व के नहीं है जिससे तदुपरान्त किया गया हस्तान्तरण भी आरम्भ से ही प्रभाव शून्य होने से किसी प्रकार की विधिक मान्यता नहीं रखते हैं। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी स्वीकार किया जाकर ग्राम सैंती की साबिक आराजी नम्बर 584 रकबा 4.19 बीघा जिसके नवीन आराजी नम्बर 996 रकबा 1.02 है. में से 800 वर्गगज (7200 वर्गफीट) भूमि, भूखण्ड संख्या 11 (11/1, 11/2 एवं 11/3 प्रत्येक साईज 60 बाई 40 फीट) राजगामी घोषित करते हुए तहवील सरकार लिए जाने के आदेश दिए जाते हैं। भूमिधारी तहसीलदार, चित्तौड़गढ़ को निर्देशित किया जाता है कि उक्त भूखण्ड को कब्जे राज लिया जाकर पालना से अवगत करावें।

'निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।'



२
(तारा चन्द मीणा)
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़