

न्यायालय जिला कलेक्टर, सिरौही
बईजलास श्री भगवती प्रसाद, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 07/2021

अपीलार्थी	बनाम	रेसपोडेन्ट
1. श्रीमती शैली जैन पत्नि श्री शैलेश जैन जाति जैन निवासी राजेन्द्र मार्ग, आबूपर्वत जिला सिरौही।		1. सरकार जरिये पटवारी हल्का ओरिया, तहसील आबूरोड जिला सिरौही।
2. श्रीमती सुमन जैन पत्नि श्री सुधीर जैन जाति जैन निवासी राजेन्द्र मार्ग आबूपर्वत जिला सिरौही।		2. तहसीलदार आबूरोड।

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति :

1. श्री नगेन्द्र कुमार मेडतिया अधिवक्ता अपीलांट।
2. नीरज कुमारी नायब तहसीलदार सिरौही (पैरोकार सरकार)।

निर्णय

दिनांक : 09.07.2021

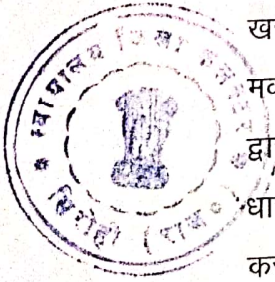
अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार, आबूरोड द्वारा उनके मुकदमा संख्या 50/2020-21 में पारित निर्णय दिनांक 15.03.2021 के विरुद्ध दिनांक 15.03.2021 को प्रस्तुत की जो दर्ज रजिस्टर की जाकर अपीलांट अधिवक्ता के निवेदन पर अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया जाकर रेसपोडेन्ट को सम्मन जारी किया गया।

अभिलेख प्राप्त होने एवं सम्मन तामिल होने पर दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेडतिया द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि तहसीलदार, आबूरोड द्वारा ग्राम सालगांव पटवार हल्का ओरिया तहसील आबूरोड जिला सिरौही के खसरा नम्बर 405 रकबा 0.7461 हेक्टेयर किस्म बंजर पर अपीलार्थी का अवैध मकान निर्माण मान कर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए, 91 के तहत नोटिस जारी किया गया जो नोटिस अपीलांट को तामिल करवाया गया जिसे अपीलांट पर तामिल मानते हुए उसे उपस्थित बताकर निर्णय पारित कर दिया। अपीलांट को हाजिर बताते हुए भौतिक रूप से बेदखल करने एवं मकान निर्माण को ध्वस्त करने के आदेश पारित किये गये, जो कानूनी रूप से उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। कि विवादित भूमि पर पूर्ववर्ती खातेदार श्री संजय सिंघल व श्री हुक्मीचन्द का खसरा नं. 405 रकबा 0.7461 हेक्टेयर से कदीम से विधि के तहत 1/50 वां भाग पर रहवास हेतु मकान निर्मित किया हुआ था। मकान जर्जर हो जाने पर पूर्ववर्ती



जिला कलेक्टर, सिरौही

खातेदारों द्वारा दिनांक 22.06.2016 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत को विवादित भूमि की सुरक्षा हेतु बाउण्ड्री वॉल व कुएं की मरम्मत हेतु आवेदन किया जिस पर उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा दिनांक 29.08.2016 को आवेदित मरम्मत कार्य की अनुमति दी गई। इसके पश्चात पूर्ववर्ती खातेदार कृषकों द्वारा विवादित भूमि पर मौजूद झोंपडेनुमा मकान जो लगभग 60-70 वर्ष पुराना जर्जर अवस्था में था, में प्लास्टर, फर्श, पतरे बदलने व टूटी हुई दीवारों की मरम्मत हेतु दिनांक 04.10.2016 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के समक्ष आवेदन किया जिस पर उपखण्ड अधिकारी दिनांक 28.10.2016 को उपरोक्त मरम्मत कार्य की अनुमति प्रदान की। उपरोक्त पूर्ववर्ती खातेदारों से विवादित भूमि 5.17 बीघा कृषि भूमि व उस पर निर्मित मकान दिनांक 15.11.2016 को अपीलांट ने पृथक-पृथक पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा क्रय किया, जिस पर भूमि पर मौजूद मकान का क्षेत्रफल एवं विवरण अंकित है। उपरोक्त भूमि क्रय किए जाने के उपरान्त अपीलांट ने दिनांक 26.02.2020 को एक प्रार्थना-पत्र उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के समक्ष प्रस्तुत कर विवादित भूमि पर मौजूद गायों के बाड़े को मरम्मत कराए जाने की अनुमति चाही गई थी जिस पर दिनांक 21.04.2020 को पटवारी ओरिया से जांच कराए जाने के उपरान्त दिनांक 08.06.2020 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत ने गायों के बाड़े की मरम्मत हेतु अनुमति प्रदान की। इसके उपरान्त पटवारी हल्का ओरिया ने दिनांक 29.12.2020 को इस आशय की रिपोर्ट मौका फर्द के साथ अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की गई कि अपीलांट के खातेदारी हक की उपरोक्त विवादित भूमि के खसरा संख्या 405 रकबा 0.7461 हेक्टेयर में 0.0126 हेक्टेयर क्षेत्रफल पर आवासीय मकान पूर्व से बना हुआ स्थित पाया गया है जिसके आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा लगभग 2 माह 10 दिन उपरान्त दिनांक 09.03.2021 को अपीलांट के विरुद्ध धारा 90ए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत प्रकरण दर्ज कर नोटिस जारी कर दिनांक 15.03.2021 को अपीलांट को सुनवाई एवं जवाब प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किए बगैर अपीलांट के विवादित मकान को बिना किसी वैधानिक आधार के गुणावगुण पर विचार किए बिना अवैध मान कर ध्वस्त करने का आदेश पारित किया, जो विधि विरुद्ध है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में बड़ी भारी कानूनी व वाक्याती भूल की है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलांट की अपील को स्वीकार फरमाकर अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को निरस्त करना फरमावें। इसके सम्बन्ध में अपीलांट द्वारा विधिक दृष्टांत में माननीय उच्चतम न्यायालय की संवैधानिक बेंच ने 2011(1) SCC 744 आनन्द आर्य व अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 03.12.2010 प्रस्तुत किया गया।



जिला कलेक्टर, बीकानेर

रेसपोडेन्ट की ओर से बहस में पेशेकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि विवादित भूमि पर अपीलार्थी द्वारा अवैध निर्माण कर कब्जा कर काशत किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में किराी तरह की कोई कानूनी त्रुटि नहीं की गई है। अपीलान्ट को पेशी का नोटिस तामिल शुदा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है एवं अपीलांट द्वारा दिनांक 12.03.2021 को उपस्थित (मय अधिवक्ता) होकर जवाब हेतु समय चाहा गया जो अपीलांट को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिया गया। यह है कि अपीलांट द्वारा वन एवं पर्यावरण मंत्रालय भारत सरकार द्वारा समय समय पर जारी किए गए नोटिफिकेशन एवं माननीय न्यायालय एन.जी.टी. के आदेशों की अवहेलना की है। यह है कि पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत दो गूगल इमेज जिसमें एक इमेज दिनांक 12.10.2015 की है जिसमें उक्त निर्माण दृष्टिगोचर नहीं हो रहा है तथा दूसरी इमेज दिनांक 01.01.2018 की है जिसमें उक्त निर्माण दृष्टिगोचर हो रहा है। माननीय न्यायालय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल, प्रिंसीपल बेंच नई दिल्ली का प्रकरण संख्या 312/2016 में पारित निर्णय दिनांक 10.03.2021 के पैरा संख्या 27 के मुताबिक दिनांक 25.06.2009 के पश्चात किए गए सभी निर्माण अवैधानिक है। अतः उन्हें ध्वस्त किया जावे। अतः न्यायहित एवं पर्यावरण हित को ध्यान में रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय पारित किया गया है। अतः अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।

मैंने दोनों पक्षों की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भली भाँति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी अवलोकन किया तो मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि विवादित भूमि राजस्व रेकॉर्ड में किस्म बंजर दर्ज है। अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संवत् 2077 में अवैध निर्माण करने से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए, 91 के तहत नोटिस जारी किया गया है। तामिल कुनिन्दा द्वारा तामिल शुदा नोटिस अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मौजूद है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को देखने से स्पष्ट है कि अपीलांट पेशी पर उपस्थित रहा जिस पर उसके स्वयं एवं उनके अधिवक्ता के हस्ताक्षर हैं। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि विवादित भूमि पूर्व में श्री संजय सिंघल पुत्र श्री नानगराम सिंघल एवं श्री हुक्मीचंद गोयल पुत्र श्री रामेश्वरलाल गोयल जाति अग्रवाल निवासी आबूपर्वत की खातेदारी भूमि थी जो जमाबन्दी (खतौनी) संवत् 2070 से 2073 के खाता संख्या 66 में दर्ज है। यह है कि विवादित भूमि पर चारों तरफ कच्ची पक्की बाउण्ड्री वॉल एवं कच्चा कुंआ बना हुआ था जो जर्जर हो जाने से पूर्ववर्ती खातेदारों द्वारा दिनांक 22.06.2016 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत को विवादित भूमि की सुरक्षा हेतु बाउण्ड्री वॉल व कुंए की मरम्मत हेतु आवेदन किया जिस पर पटवारी ओरिया एवं भू-अभिलेख निरीक्षक से जांच में अभिशंका प्राप्त होने



जिला कलेक्टर, विरोधी

एवं ए.ई.एन. पी.डब्ल्यू.डी. आबूपर्वत द्वारा उपरोक्त कार्य निर्माण सामग्री का एस्टीमेट दिनांक 12.08.2016 को पेश किए जाने के उपरान्त उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा दिनांक 29.08.2016 को आवेदित मरम्मत कार्य की अनुमति दी गई। इसके पश्चात पूर्ववर्ती खातेदार कृषकों द्वारा विवादित भूमि पर मौजूद झोंपडेनुमा मकान जो लगभग 60-70 वर्ष पुराना जर्जर अवस्था में था, में प्लास्टर, फर्श, पतरे बदलने व टूटी हुई दीवारों की मरम्मत हेतु दिनांक 04.10.2016 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के समक्ष आवेदन किया जिस पर ए.ई.एन. पी.डब्ल्यू.डी. आबूपर्वत व अन्य राजस्व कर्मचारियों से जांच मंगवाए जाने पर भू-अभिलेख निरीक्षक, आबूपर्वत ने दिनांक 19.10.2016 को रिपोर्ट प्रस्तुत कर मकान पुराना खण्डर हो जाने से प्लास्टर, फर्श व पतरे बदलने की आवश्यकता होने की रिपोर्ट प्रस्तुत की थी एवं ए.ई.एन. पी.डब्ल्यू.डी. आबूपर्वत ने उपरोक्त कार्य निर्माण सामग्री का एस्टीमेट तैयार पर प्रस्तुत किया जिस पर उपखण्ड अधिकारी दिनांक 28.10.2016 को उपरोक्त मरम्मत कार्य की अनुमति प्रदान की। उपरोक्त पूर्ववर्ती खातेदारों से विवादित भूमि 5.17 बीघा कृषि भूमि व उस पर निर्मित मकान दिनांक 15.11.2016 को अपीलांट ने पृथक-पृथक पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा क्रय किया, उपरोक्त विक्रय विलेख में 503.04 रनिंगमीटर पर पक्की बाउण्ड्री वॉल निर्मित है एवं 176.57 वर्गमीटर में टीनशेड छत का फसल संग्रह स्थल इत्यादि निर्मित होने का अंकित है। उपरोक्त भूमि क्रय किए जाने के उपरान्त अपीलांट ने दिनांक 26.02.2020 को एक प्रार्थना-पत्र उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के समक्ष प्रस्तुत कर विवादित भूमि पर मौजूद गायों के बाड़े को मरम्मत कराए जाने की अनुमति चाही गई थी जिस पर दिनांक 21.04.2020 को पटवारी ओरिया से जांच कराए जाने के उपरान्त दिनांक 08.06.2020 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत ने गायों के बाड़े की मरम्मत हेतु अनुमति प्रदान की। इसके उपरान्त पटवारी हल्का ओरिया ने दिनांक 29.12.2020 को इस आशय की रिपोर्ट मौका फर्द के साथ अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की गई कि अपीलांट के खातेदारी हक की उपरोक्त विवादित भूमि के खसरा संख्या 405 रकबा 0.7461 हेक्टेयर में 0.0126 हेक्टेयर क्षेत्रफल पर आवासीय मकान पूर्व से बना हुआ स्थित पाया गया है जिसके आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 09.03.2021 को अपीलांट के विरुद्ध धारा 90ए, 91 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत प्रकरण दर्ज कर नोटिस जारी कर दिनांक 15.03.2021 को अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्माण कार्य को ध्वस्त करने का आदेश पारित किया गया है। यह है कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विवादित स्थल की Satellite Image पर आधारित है जिसमें 2015 में निर्माण विवादित स्थल पर होने के स्पष्ट सबूत नहीं हैं लेकिन बाद में Image में स्पष्ट निर्माण दिखाई दे रहा है।



जिला कलेक्टर, जयपुर

यह है कि दिनांक 28.01.2016 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति में यह उल्लेख है कि विवादित भूमि पर भवन निर्मित है जो जर्जर अवस्था में है जिससे यह अनुमान लगाया जा सकता है कि विवादित भूमि पर स्थित जर्जर भवन वर्षों पुराना होगा एवं यह ESZ के नोटिफिकेशन वर्ष 2009 से पूर्व का बना हुआ हो सकता है। अतः दो तरह के सबूत पत्रावली पर निर्माण से सम्बन्धित उपलब्ध है जिसमें पहला दस्तावेजी साक्ष्य जो उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति जिसमें विवादित भूमि पर भवन निर्मित होने का उल्लेख किया है एवं पटवारी हल्का ओरिया, भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा अभिशंषा की गई है। दूसरा Satellite Image जिसमें दिनांक 12.10.2015 के Image में यह निर्माण दिखाई नहीं दे रहा है परन्तु दिनांक 01.01.2018 के Image में यह निर्माण दिखाई दे रहा है। अपीलांत द्वारा प्रस्तुत विधिक दृष्टांत में माननीय उच्चतम न्यायालय की संवैधानिक बेंच ने 2011(1) SCC 744 आनन्द आर्य व अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 03.12.2010 में माना है कि Satellite Image को किसी भी वस्तु स्थिति को स्पष्ट करने के लिए Conclusive सबूत नहीं माना जा सकता। जहां राजस्व अभिलेख एवं Satellite Image में भिन्नता होती है वहां राजस्व अभिलेख को प्राथमिकता दी जाए। अतः यहां अभिलेख को प्राथमिकता दिया जाना उचित प्रतीत होता है। जहां तक संपरिवर्तन का सवाल है तो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5(19)(ए) के तहत किसी भी काश्तकार द्वारा उसके भूमि क्षेत्र के स्वयं के निवास हेतु बनाया गया भवन, बाड़ा, भण्डार गृह को सुधार की श्रेणी में मानकर परिभाषित किया गया है एवं धारा 67 में भूमिधारियों को भूमि के क्षेत्रफल का 1/50 वां भाग में उपरोक्त परिभाषित सुधार का अधिकार प्रदत्त है। उक्त प्रकरण में पटवारी हल्का ओरिया की रिपोर्ट के अनुसार केवल 126 वर्गमीटर पर मकान पूर्व से बना हुआ है जबकि भूमि का कुल क्षेत्रफल 5.17 बीघा अर्थात् 14794.65 वर्गमीटर है। अतः उक्त प्रकरण में अपीलांत द्वारा विवादित भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के 1/50 वां भाग से भी कम पर मकान बनाया हुआ है जिस पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 67 के तहत संपरिवर्तन की जरूरत नहीं है। उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय पारित करने में उपरोक्त साक्ष्यों को नहीं देखा गया है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलांत की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उनके मुकदमा संख्या 50/2020-21 में पारित निर्णय दिनांक 15.03.2021 को अपारत किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 09.07.2021 को सरे इजलास सुनाया गया ।

(भगवती प्रसाद)
जिला कलक्टर, सिरोही