न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

विविध प्रा0पत्र संख्या	रजि0 नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
15/19/2022	2022/33	27.01.2022	07.02.2022

01–सरकार जरिये तहसीलदार अलवर।

–प्रार्थी

बनाम

01–महेन्द्रा कुमारी पत्नी स्व0श्री प्रताप सिंह(मृतक)

1/1–भंवर जितेन्द्र सिंह पुत्र स्व0श्री प्रताप सिंह जाति राजपूत निवासी फूलबाग पैलेस अलवर।

1/2–मीनाक्षी पुत्री स्व0श्री प्रताप सिंह जाति राजपूत निवासी प्रताप ऑडिटोरियम के सामने अलवर।

–अप्रार्थीगण

विविध प्रार्थना पत्र

उपस्थितः–

01–श्री दीपक कुमार मीणा –राजकीय अधिवक्ता

02–श्री रामेश्वर दयाल –अप्रार्थीगण

–::निर्णय::–

तहसीलदार अलवर ने उपखण्ड अधिकारी अलवर को अपने पत्रांकः 1878 दिनांक 27.12.1973 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि श्री प्रताप सिंह (युवराज) पुत्र श्री तेजसिंह भूतपूर्व नरेश अलवर द्वारा फूलबाग अलवर में निर्माण शुदा रकबे की पैमाइश करने हेतु उप तहसीलदार अलवर, निरीक्षक नगर सुधार न्यास एंव ड्राफ्ट्स मैन नगर पालिका मौंके पर गये। तहसीलदार अलवर ने अपने पत्र में अंकित किया कि फूलबाग महल एंव घुडशाला की पैमाईश करने के बाद श्री प्रताप सिंह जी के कर्मचारियों द्वारा पैमाइश के कार्य को रोक दिया और उन्होने कहा कि पैमाईश के लिये हमे लिखित में दिया जावेगा, तभी पैमाईश करने देगें। उनके कथनानुसार उक्त टीम द्वारा लिखित में दिया गया परन्तु उसके बावजूद भी उन्होने पैमाईश नहीं करने दी। नगर सुधार न्यास एंव नगर पालिका के निरीक्षक एंव ड्राफ्ट्स मैन द्वारा मानचित्र मौंके पर बनाया गया। पटवारी हल्का की रिपोर्ट अनुसार 23 बीघा 11 बिस्वा पर पश्चिम की ओर लम्बाई के पूर्ण रकबे पर पुख्ता डण्डा तामीर किया हुआ है। जिस पर लोहे के दो दरवाजे बने हुए है। समस्त रकबा 23 बीघा 11 बिस्वा महकमा बागान की खातेदारी की है, जिसमें फूलबाग महल, लॉन सड़क मन्दिर एंव अन्य पुख्ता तामीर की हुई है। समस्त आराजी नगर पालिका क्षेत्र में स्थित एंव पूरे खसरा नम्बर पर श्री प्रताप सिंह, श्री तेजसिंह जी का कब्जा है। खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा मिसल बन्दोबस्त के अनुसार महकमा कृषि विभाग की खातेदारी की है। उक्त रकबे पर व्यवसायिक प्रयोजन हेतु श्री प्रताप सिंह द्वारा

जिला कलक्टर, अलवर

घोड़ों के लिये निर्माण कर रखा है। उपरोक्त निर्माण के अलावा डेयरी फार्म व कबूतर खाना के लिये निर्माण कर रखा है और नौकरों के आवास हेतु आवास गृह (कच्चे एवं पक्के) बनाये हुए है। इसके अतिरिक्त एक नई कोठी भी स्वयं के लिये बनाई हुई है। उपखण्ड अधिकारी ने उक्त रिपोर्ट वापस तहसीलदार को इस निर्देश के साथ भिजवाई कि जो क्षेत्र पैमाईश किया जा चुका है उसके लिये उस पर कनवर्जन चार्ज आदि लगाकर भिजवाये। तहसीलदार अलवर ने प्रकरण पुनः प्रेषित कर निवेदन किया कि कुल रकबा रिहायशी प्रयोजन हेतु 24 बीघा 1 बिस्वा की पैमाईश करवाई गई और अपनी रिपोर्ट में अंकित किया कि राज्य सरकार के आदेश भूमि आवंटन एंव विनियमन आवास गृह के लिये संपरिवर्तन हेतु राजस्थान राजपत्र दिनांक 03.11.1971 में प्रकाशित परिपत्र के हिसाब से फूलबाग की भूमि अलवर साउथ ईस्ट ब्लॉक में आती है जिसकी रेट ऑफ प्रिमीयम टू दा चार्जेज और एनक्रोचमेन्ट ऐरिया गर्वमेन्ट ऐग्रीकल्चर लैण्ड एण्ड कनवर्जन की दर 19.80 रूपये प्रति वर्गगज है। उपरोक्त रकबा 24 बीघा 1 बिस्वा जो (72751 वर्गगज) है, मिसल बन्दोबस्त में सिवायचक महकमा बागात दर्ज है। 14 बीघा 8 बिस्वा (43560 वर्गगज) है, जो व्यवसायिक प्रयोजन के लिये है उसकी इस ब्लॉक में 73.80 रूपये प्रतिवर्ग गज की दर है। यह रकबा भी मिसल बन्दोबस्त के अनुसार महकमा कृषि विभाग की खातेदारी का है। इस प्रकार से 72751 वर्गगज के 19.80 रूपये प्रतिगज के हिसाब से 14,40,469.80/– होते है एंव व्यावसायिक प्रयोजन के लिये 43560 वर्गगज भूमि के 73.80 रूपये प्रति वर्गगज के हिसाब से 32,14,728/– रूपये होते है। उन दोनों का योगधन राशि 46,55,197.80/– होते है। क्षेत्र जिसकी मौंके पर पैमाईश नहीं करने दी गई, के सम्बन्ध में आदेश प्राप्त नहीं होना अंकित करते हुए प्रकरण प्रस्तुत किया।

उपखण्ड अधिकारी अलवर के मार्फत तहसीलदार अलवर द्वारा प्रस्तुत वसूली प्रकरण इस न्यायालय में प्रस्तुत किया।

प्रार्थना पत्र पर इस न्यायालय द्वारा परीक्षण करने के उपरान्त तहसीलदार अलवर को निम्न बिन्दुओं पर विचार हेतु पत्रावली दिनांक 24.9.1979 को इस निर्देश के साथ रिमाण्ड की गई कि:–

1–विवादग्रस्त आराजी राजकीय है या कि भूतपूर्व नरेश श्री तेजसिंह जी की व्यक्तिगत सम्पत्ति है–इस मुद्दे के लिये जो भारत सरकार व भूतपूर्व नरेश के मध्य समझौता (कोविनेन्ट) दिनांक 14.09.1949 व दिनांक 20.02.1950 को हुआ, उससे भी जानकारी प्राप्त की जा सकती है।

2–फूलबाग पैलेस, लॉन, मंदिर, अन्य क्वार्टर्स, डन्डा, घुडशाला, का निर्माण कब किया गया। अर्थात अलवर स्टेट के समय में या कि बाद में और क्या राज्य सरकार द्वारा वर्तमान में प्रचलित नियम 1978 के अन्तर्गत भूमि के रूपान्तरण एंव विनियमन के नियम उक्त आराजीयात पर लागू होते है अथवा नहीं।

उक्त बिन्दुओं पर जांच की जाकर नियमानुसार आज्ञा प्रसारित की जावे और यदि 1978 के नियमों के अनुसार बाद जांच यदि अप्रार्थीगण का केस कवर होता हो तो विस्तृत रिपोर्ट मय दस्तावेजी साक्ष्य के साथ प्रकरण वापिस भिजवाये।

न्यायालय हाजा के आदेश दिनांक 24.09.1979 की पालना में तहसीलदार अलवर द्वारा प्रकरण की जांच कर दिनांक 25.11.1981 को बिन्दुवार निर्णय इस आशय का दिया गया:–

जिला कलक्टर, अलवर

1–विवादग्रस्त आराजी राजकीय है या कि भूतपूर्व नरेश श्री तेजसिंह जी की व्यक्तिगत सम्पत्ति है–इस मुद्दे के लिये जो भारत सरकार व भूतपूर्व नरेश के मध्य समझौता (कोविनेन्ट) दिनांक 14.09.1949 व दिनांक 20.02.1950 को हुआ, उससे भी जानकारी प्राप्त की जा सकती है।

तहसीलदार अलवर ने उक्त बिन्दु संख्या 1 के संबंध में निर्णय दिया है कि "इनवेन्ट्री 14 सितम्बर 1949 व 20 फरवरी 1950 मिनिस्ट्री ऑफ स्टेट के पत्र दिनांक 20.02.1950 के पैरा संख्या 4 व 5 के अनुसार फूलबाग को हिज हाईनेस की प्राईवेट प्रोपर्टी माना गया, किन्तु इस पत्र में फूलबाग का क्षेत्रफल एवं सीमाऐं अंकित की हुई नहीं है। कोविनेन्ट (समझौता) दिनांक 14.09.1949 में संलग्न सूची के बिन्दु संख्या–8 के अनुसार दो पोलो ग्राउण्ड से तथा राईजिंग स्कूल को हिज हाईनेस की पैतृक सम्पत्ति माना गया था। तहसीलदार ने इस बिन्दु पर भी निष्कर्ष अंकित किया कि क्या उपरोक्त विवादग्रस्त भूमि वही है जो कि कोविनेन्ट द्वारा भूतपूर्व नरेश को प्राप्त हुई थी।

2–फूलबाग पैलेस, लॉन, मंदिर, अन्य क्वार्टर्स, डन्डा, घुडशाला, का निर्माण कब किया गया। अर्थात अलवर स्टेट के समय में या कि बाद में और क्या राज्य सरकार द्वारा वर्तमान में प्रचलित नियम 1978 के अन्तर्गत भूमि के रूपान्तरण एंव विनियमन के नियम उक्त आराजीयात पर लागू होते है अथवा नहीं।

तहसीलदार अलवर ने उक्त बिन्दु संख्या 2 के संबंध में निर्णय दिया है कि फूलबाग के हाल खसरा नम्बर 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920 एवं 2921 है। जिनके पुराने खसरा नम्बर 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 थे। मुताबिक गिरदावरी संवत् 2003 से संवत् 2014 तक कोई निर्माण कार्य दर्ज किया हुआ नहीं है। सम्वत् 2019–2020 में खसरा नम्बर 2105 रकबा 10 बीघा में कोठी, पैलेस, बगीची दर्ज है। गिरदावरी में बाग एवं बागात फलदार का इन्द्राज भिन्न–भिन्न फसलों में कर रखा है। वर्तमान समय में फूलबाग के उक्त रकबे की गिरदावरी के मुताबिक मौके की स्थिति इस प्रकार है कि गैर मुमकिन आबादी 2 बीघा 14 बिस्वा, घुडसाल 2 बिस्वा, गैर मुमकिन महल 3 बीघा 1 बिस्वा, गैर मुमकिन रौस 18 बिस्वा, मन्दिर 2 बिस्वा, सड़क 1 बीघा 6 बिस्वा, चाह 6 बिस्वा दर्ज है। शेष 15 बीघा 12 बिस्वा में बागात फलदार का इन्द्राज है अर्थात कुल 25,562 वर्गगज मे निर्माण कार्य है। उक्त निर्माण कार्य को संवत् 2015 का माना है।

पोलोग्राउण्ड के आराजी खसरा नं0 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा भूमि है, जिसमें बागात 3 बीघा 10 बिस्वा सर्वेन्ट क्वार्टर्स, अस्तबल 2 बीघा, रास्ता 18 बिस्वा एवं पैडेक्स 8 बीघा है। उक्त कुल रकबे में से कुल 10 बीघा भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जाना माना है।

तहसीलदार अलवर ने उपखण्ड अधिकारी के मार्फत न्यायालय हाजा को आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 बिस्वा में से 10 बीघा भूमि को व्यावसायिक मानते हुए प्रकरण पुनः प्रेषित किया गया। न्यायालय हाजा ने पत्र क्रमांक 110 कोर्ट/87 दिनांक 19.01.1987 द्वारा तहसीलदार अलवर को दिनांक 11.02.1987 से पूर्व इस आशय की विस्तृत रिपोर्ट प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गयाः– "आराजी मुतनाजा के मौंके पर पैलेस, घुडसाला, होटल आदी कितने–कितने क्षेत्रफल में बने हुए है इसके अलावा शेष भूमि किस–किस प्रयोजनार्थ काम में ली जा

जिला कलक्टर, अलवर

रही है तथा उनका क्षेत्रफल कितना–कितना है। पैलेस, घुडसाला, होटल आदि किस प्रयोजनार्थ काम में आ रहे है?"

न्यायालय हाजा ने तहसीलदार अलवर को रिपोर्ट भेजने हेतु कई बार पत्र जारी किये गये, जारी किये गये पत्रों की पालना में तहसीलदार अलवर ने अपने पत्र क्रमांकः भू0अ0/4049 दिनांक 15.09.1987 द्वारा मौंके की रिपोर्ट न्यायालय में प्रस्तुत की। तहसीलदार ने प्रेषित रिपोर्ट में मौके की स्थिति के अनुसार खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा में से पोलोग्राउण्ड़ रकबा 3 बीघा 2 बिस्वा, रास्ता रकबा 7 बिस्वा, घोड़ों के मालिश के क्वार्टर रकबा 4 बिस्वा, काश्त की भूमि रकबा 10 बीघा 15 बिस्वा होना अंकित मानते हुए रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी अलवर के मार्फत इस न्यायालय को भिजवायी गयी।

तहसीलदार अलवर द्वारा प्रेषित उक्त रिपोर्ट प्राप्त होने पर तत्पश्चात न्यायालय हाजा द्वारा पत्र क्रमांक कोर्ट/2006/7591 दिनांक 07.10.2006, स्मरण पत्र कमाक 528 दिनांक 05. 04.2007, 525 दिनांक 29.05.2007, अर्द्ध0शास0 पत्र सं 1298 दिनांक 09.07.2007 एवं 2285 दिनांक 22.11.2007 द्वारा तहसीलदार अलवर से इस आशय की रिपोर्ट चाही गई कि कुल रकबा 24 बीघा 01 बिस्वा की पैमाईश कर मौके पर पैलेस, घेडशाला, होटल व अन्य आवासीय एवं व्यावसायिक आदि कितने–कितने क्षेत्रफल पर बने हुए है तथा शेष भूमि किस–किस प्रयोजनार्थं काम में ली जा रही है तथा उनका क्षेत्रफल कितना–कितना है। पैलेस, घुडशाला, होटल आदि किस प्रयोजनार्थं काम आ रहे है। वर्तमान स्थिति की रिपोर्ट मय नक्शा तथा वर्तमान में रिकॉर्ड की स्थिति व मौके पर कब्जे की स्थिति भिजवायी जावें।

न्यायालय हाजा के उक्त पत्रों की पालना में तहसीलदार अलवर ने अपने पत्र क्रमांकः भू0अ0/2007/8185 दिनांक 17.12.2007 द्वारा मौंके की स्थिति का विवरण, नक्शा एंव हाल जमाबंदी प्रस्तुत की। मुताबिक मौंका रिपोर्ट तहसीलदार अलवर द्वारा हाल खसरा नम्बर 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921 एवं 2913 के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित करते हुए साबिक खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 1002 रकबा 3.64 है0 वाके ग्राम अलवर नं0 2 के संबंध में अवगत करवाया कि मुताबिक जमाबंदी संवत् 2063–66 कु0 मानवी पुत्री भंवर जितेन्द्र सिंह ना0बा0 सरपरस्त पिता खुद भंवर जितेन्द्र सिंह कोम राजपूत खातेदार दर्ज रिकार्ड है। मौके पर खेती की जाती है।

विद्वान वकील प्रार्थी एवं विद्वान वकील अप्रार्थी की बहस सुनी गयी। वकील प्रार्थी ने दौराने बहस यह कथन किया कि तहसीलदार अलवर द्वारा दिनांक 27.12.1973 को प्रेषित रिपोर्ट के अनुसार कार्यवाही की जावें। तहसीलदार अलवर ने दिनांक 27.12.1973 की रिपोर्ट में आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 बिस्वा को भी महकमा कृषि विभाग की मानते हुए श्री प्रतापसिंह द्वारा घोडों के व्यापारिक उपयोग हेतु अनाधिकृत व्यावसायिक उपयोग किया जाना माना है। तत्पश्चात् तहसीलदार अलवर ने अपनी रिपोर्ट दिनांक 25.11.1981 में भी साबिक आराजी खसरा नम्बर 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 जिनके हाल खसरा नम्बर 2915 – 2921 तक पर निर्माण को संवत् 2015 का माना है किन्तु साबिक खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 बिस्वा में से 10 बीघा को व्यावसायिक उपयोग में लिया जाना अवगत करवाया है। इसके बाद तहसीलदार अलवर ने दिनांक 15.09.1987 को प्रेषित रिपोर्ट में आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08

जिला कलक्टर, अलवर

बिस्वा में पोलोग्राउण्ड रकबा 3 बीघा 2 बिस्वा, रास्ता रकबा 7 बिस्वा, घोडों की मालिश के क्वार्टर रकबा 4 बिस्वा और काश्त की भूमि रकबा 10 बीघा 15 बिस्वा होना अंकित किया है। वकील प्रार्थी ने तहसीलदार अलवर द्वारा समय–समय पर प्रेषित रिपोर्ट के अनुसार अप्रार्थी से गत खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 1002 रकबा 3.64 है0 में से 10 बीघा भूमि का व्यावसायिक होने के कारण संपरिवर्तन शुल्क वसूल किये जाने पर बल दिया।

विद्वान वकील अप्रार्थी ने लिखित बहस प्रस्तुत की, जो शामिल पत्रावली की गयी। वकील अप्रार्थी ने मौखिक बहस भी की। वकील अप्रार्थी ने दौराने मौखिक बहस कथन किया कि राज्य सरकार ने सर्वप्रथम दिनांक 03.11.1971 को भूमि आवंटन एवं विनियमन, आवास गृह के संपरिवर्तन हेतु परिपत्र जारी किया है। राज्य सरकार द्वारा सन् 1971 में जारी परिपत्र से पूर्व भूमि को आवासीय उपयोग में लिये जाने हेतु संपरिवर्तन कराये जाने की आवश्यकता नहीं थी और कृषि भूमि/आवासीय भूमि पर निर्माण कराने के लिए किसी प्रकार की न तो अनुमति की आवश्यकता थी और ना ही किसी भी प्रकार के प्रभार देय थे। तत्कालीन जिला कलक्टर ने किन्हीं कारणों वश मेरे पक्षकार को परेशान करने के लिए तहसीलदार अलवर से रिपोर्ट मांगी गयी थी। तहसीलदार अलवर ने सर्वप्रथम दिनांक 27.12.1973 को जो रिपोर्ट प्रेषित की गयी थी उस रिपोर्ट में कहीं भी यह अंकित नहीं किया है कि वक्त मौका निरीक्षण निर्माण कार्य कराया जा रहा था। उक्त रिपोर्ट में यह भी कहीं अंकित नहीं किया है कि निर्माण कार्य दिनांक 03.11.1971 के बाद किया गया है। भारत सरकार एवं मेरे पक्षकार के मध्य दिनांक 14.09.1949 एवं दिनांक 20.02.1950 को सम्पत्तियों के संबंध में समझौते हुए थे। समझौते के तहत मेरे पक्षकार को प्रश्नगत आराजी/सम्पत्ति फूलबाग एवं पोलोग्राउण्ड मिले थे। उक्त समझौते के तहत मेरे पक्षकार को प्रश्नगत सम्पत्ति मिलने के बाद मेरे पक्षकार ने अपने उपयोग हेतु फूलबाग में सन् 1954–55 तक ही सम्पूर्ण निर्माण कार्य कर लिया था। बाद में केवल निर्माण कार्यों की मरम्मत करायी गयी थी। मरम्मत कार्य भी सन् 1960–62 तक चला था। उसके बाद कोई भी निर्माण कार्य नहीं कराया गया है। इस संबंध में पूर्व महाराजा श्री सवाई तेजसिंह जी के बयान भी न्यायालय में हुये है। श्री सवाई तेजसिंह जी ने अपने बयानों में अंकित किया है कि स्टेट के विलीनिकरण (इंटीग्रेशन) के पहले रूलर की सम्पत्ति एवं राज्य की सम्पत्ति में कोई अंतर नहीं था। उस समय ऐसा कोई कानून नहीं था जिससे यूज एण्ड एन्जॉयमेंट के मैनर को प्रतिबंधित किया गया हो। रूलर की निजी सम्पत्ति एवं राज्य की सम्पत्ति के संबंध में मत्स्य के कॉविनेंट में प्रावधान रखा गया। कॉविनेंट के आर्टिकल 11 में दिये गये प्रावधान माने गये थे। आर्टिकल 11 में फुल ऑनरशिप यूज एण्ड एन्जॉयमेंट ऑल आल दी प्राइवेट प्रोपर्टीज की शर्त ही सभी नरेशो द्वारा मानी गई थी। आर्टिकल 12 के मुताबिक भी रूलर को निजी सम्पत्ति पर फुल ऑनरशिप यूज एण्ड एन्जॉयमेंट ऑल आल दी प्राइवेट प्रोपर्टीज के अधिकार है। राजस्थान के कॉविनेंट में दिये गये प्रावधान के अन्तर्गत हमने विजिट ऑफ प्राइवेट प्रोपर्टीज भारत सरकार को प्रेषित की गई थी। जिसके जवाब में सेक्रेटी टू दी स्टेट्स भारत सरकार ने दिनांक 14.09.1949 जारी किया जिसमें निजी सम्पत्तियों की सूची लगी हुई है। इसके बाद एक पत्र दिनांक 20.02.1950 को निजी सम्पत्ति के संबंध में सेक्रेटी टू दी स्टेट्स का हस्ताक्षरित प्राप्त हुआ जिसमें पोलोग्राउण्ड संख्या 3 का दखल हमें दिलाया गया। सवाई श्री तेजसिंह ने अपने बयान में यह भी अंकित किया कि फूलबाग में बने हुए मकानात को जब तुड़वाया तो उनके पहले की भरी हुई नीवें इत्यादि मौके पर रह गई थी।

जिला कलक्टर, अलवर

दिनांक 20.02.1950 के पश्चात् उन्होंने मकानात आदि बनाना प्रारम्भ किया था जो सन् 1960–62 तक चलता रहा। ज्यादातर निर्माण शुरू के वर्षों में सन् 1954–55 तक हो गया था। बाद में तो अधिकांशतया आल्ट्रेशन व रिपेयर्श इत्यादि चलते रहे। इन्टीग्रेशन के बाद एक्स रूलर निजी जायदाद के संबंध में कोई विशेष कानून लागू नहीं किया गया था। सवाई श्री तेजसिंह के बयान पर प्रार्थी तहसीलदार अलवर द्वारा जिरह की गई। अपनी जिरह में भी सवाई श्री तेजसिंह ने कथन किया कि इन्चेन्ट्री के समय हमें फूलबाग मिला। वह एक पॉलिसी मेटर द्वारा ही मिली थी। कोई हबूब अर्दा व पैमाईश दर्ज नहीं थी। निर्माण कार्य 1960–62 तक ही चलता रहा।

अप्रार्थी विद्वान वकील ने बहस में यह भी कथन किया कि प्रार्थी और उनके वकील ने मेरे गवाह श्री तेजसिंह जी के बयानों के विपरीत ऐसा कोई गवाह/दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया गया जो सवाई श्री तेजसिंह के बयानों का खण्डन कर सके। तहसीलदार अलवर द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्रों में अंकित तथ्यों की पुष्टि में राज्य पक्ष की ओर से प्रार्थी तहसीलदार अलवर, तत्कालीन आई.एल.आर., पटवारी, निर्माण शुदा रकबे की पैमाईश करने वाली टीम यथा उप–तहसीलदार, निरीक्षक यूआईटी एवं ड्रॉफ्ट्समेन नगर पालिका में से किसी के भी बयान नहीं कराये गये है और अन्य कोई साक्ष्य भी पेश नहीं किया गया है। वकील अप्रार्थी ने अपनी बहस में यह भी कथन किया कि तहसीलदार अलवर ने अपने निर्णय दिनांक 25.11.1981 में फूलबाग, गैर मुमकित आबादी, घुडसाल, गैर मुमकिन महल, गैर मुमकिन रॉश, मंदिर, सडक व चाह, कुल रकबा 8 बीघा 9 बिस्वा (25562 वर्गगज) भूमि पर निर्माण संवत् 2015 से पूर्व का माना है। इस प्रकार यह निर्माण सन् 1958 में ही पूर्ण हो चुका था। तत्समय 1971 के नियम लागू नहीं थे। इसलिए इस निर्माण पर संपरिवर्तन प्रभार की कोई राशि राज्य सरकार को देय नहीं होती है।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी ने यह भी कथन किया कि तहसीलदार अलवर ने सन् 1981 में जिला कलक्टर को प्रेषित रिपोर्ट में साबिक आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा में से खसरा गिरदावरी संवत् 2031 में घुडशाला अंकित होने के आधार पर 10 बीघा भूमि को वाणिज्यिक माना था। वह बिल्कुल ही सही नहीं है क्योंकि खसरा गिरदावरी कोई आधिकारिक रिकॉर्ड ऑफ राइट्स नहीं है और खसरा गिरदावरी में निर्माण कार्य चालू रहने/वाणिज्यिक होने के संबंध में भी कोई उल्लेख नहीं है। तहसीलदार अलवर ने सन 1987 में जिला कलक्टर को प्रेषित रिपोर्ट में आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा में से 10 बीघा 15 बिस्वा भूमि काश्त की मानी है। तहसीलदार अलवर ने दिनांक 17.12.2007 को प्रेषित रिपोर्ट में साबिक आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा हाल खसरा नम्बर 1002 रकबा 3.64 है0 को मौके पर खेती किया जाना स्वीकार किया है। मेरे पक्षकार द्वारा कॉविनेंट प्राप्त सम्पत्ति का कोई भी वाणिज्यिक उपयोग नहीं किया गया है। आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 हाल खसरा नम्बर 1002 रकब 3.64 है0 पर खेती की जा रही है। विद्वान वकील अप्रार्थी ने यह भी तर्क दिया कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5(2) में कृषि में बागानी (दुग्धशाला, कुक्कुट पालन, पशुपालन तथा वन विकास) भी शामिल है। घोडे पालना कृषि कार्य में ही आता है। घोडों के विश्राम स्थल को घुडशाला कहां जाता है। जानवरों के उपयोग में आने वाली भूमि कृषि उपयोग की ही मानी जाती है। तहसीलदार अलवर की सन् 1981 की रिपोर्ट के बाद भूमि को वाणिज्यिक उपयोग

जिला कलक्टर, अलवर

की नहीं मानकर कृषि काश्त की भूमि ही माना है। कृषि काश्त की भूमि पर भू–संपरिवर्तन प्रभार देय नहीं होते है। निर्माण और संपरिवर्तन पेटे की जा रही मांग को निरस्त करने पर जोर दिया गया।

हमने विद्वान वकील प्रार्थी एवं विद्वान वकील अप्रार्थी की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एंव तहसीलदार अलवर द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 27.12.1973 एंव तहसीलदार अलवर के निर्णय दिनांक 25.11.1981 तथा तहसीलदार अलवर द्वारा प्रस्तुत मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 15.09.1987 एंव दिनांक 17.12.2007 का अवलोकन, अध्ययन एवं मनन किया।

तहसीलदार द्वारा फूलबाग के हाल खसरा नम्बर 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920 एवं 2921, जिनके साबिक खसरा नम्बर 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 में मौके की स्थिति के अनुसार फूलबाग में गैर मुमकिन आबादी 2 बीघा 14 बिस्वा, घुडसाल 2 बिस्वा, गैर मुमकिन महल 3 बीघा 1 बिस्वा, गैर मुमकिन रौस 18 बिस्वा, मन्दिर 2 बिस्वा, सड़क 1 बीघा 6 बिस्वा, चाह 6 बिस्वा, शेष 15 बीघा 12 बिस्वा में बागात फलदार तथा कुल 25,562 वर्गगज मे निर्माण कार्य माना है। तहसीलदार अलवर ने अपने निर्णय दिनांक 25.11.1981 में खसरा गिरदावरी संवत 2003 से संवत 2014 की जमाबंदी एवं साक्ष्यों के आधार पर उक्त विवरण के अनुसार निर्माण कार्य को संवत् 2015 एवं मरम्मत एवं रिपेयर कार्य सन 1960–62 तक का माना है। यह बिन्दु तहसीलदार अलवर ने निर्णित कर दिया है। इसलिए इस बिन्दु पर इस स्तर पर कोई भी विनिश्चय नहीं किया जा रहा है।

जहां तक पोलोग्राउण्ड के आराजी खसरा नं0 2913 रकबा 14 बीघा 8 बिस्वा भूमि का प्रश्न है, उक्त भूमि में बागात 3 बीघा 10 बिस्वा सर्वेन्ट क्वार्टर्स, अस्तबल 2 बीघा, रास्ता 18 बिस्वा एवं पैडेक्स 8 बीघा है। तहसीलदार अलवर ने सन् 1981 के निर्णय में खसरा गिरदावरी संवत 2031 में घुडशाला अंकित होने के आधार पर प्रश्नगत भूमि में से 10 बीघा भूमि को वाणिज्यिक माना है किन्तु खसरा गिरदावरी संवत 2031 में वाणिज्यिक निर्माण के संबंध में कोई उल्लेख भी नहीं है। गिरदावरी आधिकारिक रिकॉर्ड ऑफ राइट्स भी नहीं है। श्री सवाई तेजसिंह जी ने अपने बयानों में भी समस्त निर्माण कार्य 1954–55 तक कराया जाना बताया है तथा 1960–62 तक अलट्रेशन एवं मरम्मत कराया जाना अवगत कराया जाना बताया है। उसके बाद किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किये जाने का बयानों में कथन किया है। प्रार्थी तहसीलदार द्वारा श्री तेजसिंह जी के बयानों के खंडन हेतु कोई साक्ष्य पेश नहीं किये हैं। तहसीलदार अलवर ने सन 1981 के बाद 1987 और 2007 में प्रेषित रिपोर्टों में भूमि को कृषि काश्त की माना है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5(2) में कृषि में बागानी (दुग्धशाला, कुक्कुट पालन, पशुपालन तथा वन विकास) भी शामिल है। घोडे पालना और भूमि को घोडों के आश्रय स्थल के रूप में उपयोग करना कृषि उपयोग ही होता है। तहसीलदार अलवर ने सन् 1981 में संवत् 2031 की खसरा गिरदावरी में मात्र घुडशाला अंकित होने के आधार पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ माने जाने के तथ्य को अन्य प्रासंगिक दस्तावेजों, संबद्ध बयानों, घोड़ों के व्यापार से सम्बन्धित प्रमाणों, घोड़ों के व्यापार से सम्बन्धित अन्य संलग्न गतिविधियों/कार्यो के संचालन सम्बन्धी दस्तावेजों के आधार पर सिद्ध किया जाना/निष्कर्ष दिया जाना दृष्टिगत नहीं होता है।

अतः उपर्युक्त वर्णित निष्कर्षो के आलोक में तहसलीदार अलवर द्वारा दिनांक 27.12.1973 एवं दिनांक 25.11.1981 को न्यायालय हाजा को प्रेषित किये गये प्रार्थना–पत्र में रिकॉर्ड

जिला कलक्टर, अलवर

एवं सक्षम प्रमाणों के अभाव में साबिक आराजी खसरा नम्बर 2913 रकबा 14 बीघा 08 बिस्वा हाल खसरा नम्बर 1002 रकबा 3.64 है0 में से 10 बीघा वाणिज्यिक भूमि प्रमाणित नहीं होने से उस पर देय संपरिवर्तन प्रभार की मांग की हद तक प्रार्थना–पत्र खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधीनस्थ न्यायालय को उनके रिकॉर्ड सहित भिजवाई जावें। इस न्यायालय की पत्रावली बाद तकमील दफ्तर दाखिल हों।

निर्णय आज दिनांक 07.02.2022 को अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

07-02-2022

(नन्नूमल पहाड़िया)
जिला कलक्टर, अलवर
(राजस्थान)