

न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर
(निर्णय बईजलास डॉ० वीना प्रधान, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील संख्या 8/17 (2017/00083)/अजमेर

1. नरेन्द्र कुमार पुत्र श्री राम भाटी, निवासी गणेश धर्म कांटे के सामने, अजमेर रोड़, ब्यावर तहसील ब्यावर जिला अजमेर।
2. गणेश पुत्र उदाराम, जाति लौहार निवासी लौहार बस्ती, वार्ड नम्बर 29 ब्यावर जिला अजमेर।
3. लालचन्द वासवानी पुत्र अशोक कुमार निवासी 119 लाल साहब मंदिर वार्ड नम्बर 8 ब्यावर तहसील ब्यावर जिला अजमेर।
4. रमेशचन्द पुत्र महेशचन्द ब्राह्मण निवासी 103 बी.एम.शर्मा नगर कटारिया कॉलोनी, ब्यावर जिला अजमेर।

—अपीलार्थीगण

बनाम

1. श्री मोतीलाल गहलोत प्रेमाजी निवासी मोतीपुरा बाड़िया अजमेर रोड़ ब्यावर जिला अजमेर।
2. नगर परिषद्, ब्यावर जिला अजमेर।

—प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 90-बी राज० भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी, एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर दिनांक 30-03-2007 प्रकरण संख्या 3682/30.3.2007 उनवान मोतीलाल बनाम सरकार

- उपस्थित—
1. श्री लोकेन्द्र सिंह राणावत अभिभाषक, अपीलार्थीगण
 2. श्री गजेन्द्र सिंह राजावत, अभिभाषक प्रत्यर्थी संख्या 1
 3. श्री सुरेन्द्र कुमार सेठी अभिभाषक प्रत्यर्थ संख्या 2

निर्णय

दिनांक:- 10-12-2021

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने ग्राम नया नगर तहसील ब्यावर में स्थित अपनी खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 180 रकबा 1 बीघा 11 बिरवा (1350.54 वर्ग गज) पर आवासीय भूखण्ड काटकर भूमि को अकृषि

प्रयोजनार्थ नियमन किये जाने हेतु धारा 90-बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रार्थना पत्र प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर के समक्ष प्रस्तुत किया। उपरोक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्तियां प्राप्त करने के पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर ने अपने आदेश दिनांक 30-3-2007 द्वारा खसरा नम्बर 180 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा (1350.54 वर्गगज) भूमि को पुर्नग्रहण किये जाने के आदेश पारित करते हुए नगर परिषद् ब्यावर के नाम दर्ज किये जाने का आदेश पारित कर दिया और जिसकी पालना में तहसीलदार, ब्यावर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2686 दिनांक 10-4-2007 स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में पट्टा विलेख दिनांक 26-4-2007 को जारी किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किये जाने के पश्चात न तो विवादित भूमि पर प्लाटिंग की गई एवं ना ही कोई रहवासीय मकान बनाये गये। विवादित भूमि चारों ओर से आबादी के मध्य स्थित है। आवासीय प्रयोजनार्थ छोड़ी गयी रास्तों की भूमि पर अवैध निर्माण किया जाकर आवासीय प्रयोजनार्थ काम में नहीं लिया जाकर अन्यत्र काम में लिया जा रहा है। अपीलार्थीगण जिनके आवासीय मकान विवादित भूखण्डों के चारों ओर बने हुए हैं और मय परिवार निवास कर रहे हैं और जिन्हें इस कारण प्रतिदिन परिस्थितियों का सामना करना पड़ रहा है अतः प्राधिकृत अधिकारी के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील Subject-to-limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अभिभाषक अपीलार्थीगण द्वारा मियाद अधिनियम की धारा-5 पर अपीलार्थीगण की ओर से पक्ष रखते हुए कथन किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर के आदेश दिनांक 30-3-2007 की पालना में आज दिनांक तक प्रकरण में लिप्त भूमि पर कोई भवन निर्माण नहीं किया गया और ना ही आवासीय योजना विकसित की है तथा न ही लीज डीड में दी गई शर्तों की पालना की गई है एवं 60 फिट आम रास्ता जो लीज डीड में छोड़ा गया पर भी अवैध निर्माण किया जा रहा है। प्रत्यर्थी संख्या 1 उक्त भूमि को आवासीय योजना के अतिरिक्त अन्य गतिविधियों में काम में ले रहा है जिससे अपीलार्थीगण जो कि उसके चारों ओर मय परिवार मकान बनाकर निवास कर रहे हैं एवं आबादी भूमि है, उनको परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है। उक्त संबंध में अभिभाषक से सम्पर्क किया तो उनके द्वारा अपील प्रस्तुत करने की सलाह दी गई। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थीगण के अधिवक्ता की मियाद के बिन्दु पर बहस का जवाब देते हुए निवेदन किया गया कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा-5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जावे। मियाद हेतु छूट चाहने बाबत कोई ठोस कारण अंकित नहीं किया गया है। मियाद में छूट चाहने बाबत ठोस कारण अंकित करने चाहिए थे। मियाद में छूट चाहने हेतु प्रतिदिन बाबत संतोषजनक कारण अंकित किया जाना चाहिए। इस प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद के छूट के प्रार्थना पत्र में ऐसा नहीं किया गया है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण के मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्कों तथा प्रत्यर्थीगण अभिभाषक के जवाब पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलान्त द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा-5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए बहस के दौरान कथन किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने प्रकरण से संबंधित भूमि प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर के समक्ष धारा 90-बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत भूमि का पुर्नग्रहण करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर ने सुनवाई का अवसर प्रदान किये जाने के पश्चात अपने आदेश दिनांक 30-3-2007 द्वारा प्रकरण में लिप्त भूमि को पुर्नग्रहण किये जाने के आदेश पारित किये जिसकी पालना में तहसीलदार, ब्यावर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2686 दिनांक 10-4-2007 को स्वीकार किया। तत्पश्चात प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम भूखण्ड संख्या 1 से 6 गजानन्द कॉलोनी योजना नया नगर के नाम आवंटन पत्र दिनांक 26-4-2007 को जारी कर पट्टा विलेख जारी कर दिया गया। उसके पश्चात भूखण्ड संख्या 1 से 6 पर न तो कोई प्लानिंग की गई एवं ना ही कोई आवासीय कॉलोनी बनाई गई केवल दस्तावेजात में आवासीय कॉलोनी दर्ज कर दी गई जबकि आवंटन की शर्त संख्या 3 में यह शर्त है कि आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में भवन निर्माण का कार्य पूर्ण करना होगा तथा पट्टा विलेख (लीज डीड) में दोनों पक्षकार के बीच पैरा संख्या 5 में इसी बात की इबारत लिखी गई है किन्तु आवंटी लीज होल्डर द्वारा शर्तों की पालना आज दिनांक तक नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा अन्तर्गत धारा 90-बी के तहत पारित आदेश दिनांक 30-3-2007 निरस्त किये जाने योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि वर्तमान में राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के नियम 26 में प्रावधान है कि लीज डीड जारी होने की तारीख से 7 वर्ष के भीतर कोई भवन का निर्माण नहीं किया गया है तो उस पर शारित आरोपित की जायेगी। प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा आज दिनांक तक न तो कोई भवन निर्माण किया गया है एवं ना ही कोई आवासीय कॉलोनी ही बनाई गई है। उक्त प्रकरण में लिप्त भूमि को प्रत्यर्थी संख्या 1 ने भूखण्ड संख्या 1 से 6 काटकर आम रास्ता 60 फिट छोड़कर प्लालिंग बनाकर धारा 90-बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर दिनांक 30-3-2007 को धारा 90-बी की कार्यवाही की गई एवं आवंटन पत्र दिनांक 26-4-2007 को लीज डीड में भी आम रास्ता एवं सेटबैक का विवरण देते हुए पट्टा विलेख जारी किया गया है। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने कोई 60 फिट का आम रास्ता व सेटबैक वगैरह नहीं छोड़ा एवं बिना कोई आवासीय मकान निर्माण करवाये अथवा कॉलोनी बनाये बिना, अवैध निर्माण किया गया जिससे अपीलार्थीगण जिनके उपरोक्त भूमि के चारो ओर आवासीय मकान बने हुए है और स्थानीय आबादी है, को भारी विपरीत परिस्थितियों का सामना करना पड़ रहा है। विवादित भूमि में अवैध रूप से शारी समारोह आयोजित किये जाते आ रहे है जिससे सभी पड़ोसियों को देर रात तक लाऊड स्पीकार एवं वाहनों की पार्किंग से समस्या होती है। उक्त परिस्थितियों को मध्यनजर रखते हुए अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाकर प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30-3-2007 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए प्रत्यर्थी संख्या-1 के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने ग्राम नयानगर की आराजी खसरा नम्बर 180 कुल रकबा 1-11-00 भूमि में से 1350.54 वर्ग गज भूमि का भूखण्ड संख्या 1 से 6 तक के रूप में अकृषिक प्रयोजन हेतु 90 बी की कार्यवाही के तहत नियमानुसार शुल्क जमा कराकर प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा लीज डीड जारी की गई है। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत प्रत्यर्थी संख्या-1 द्वारा विवादित भूमि राज्य सरकार के हित में समर्पित कर प्राधिकृत अधिकारी से इस भूमि के बदले लीज डीड जारी करने हेतु निवेदन किया गया। प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा उक्त संबंध में तहसीलदार, ब्यावर से जांच रिपोर्ट एवं अनापत्ति रिपोर्ट चाही गई। तहसीलदार, ब्यावर द्वारा भूखण्ड संख्या 1 से 6 रकबा 1332.47 वर्गगज ग्राम नया नगर के खसरा नम्बर 180 में स्थित खातेदारी भूमि का आवंटन/नियमन नियमानुसार करने की सिफारिश की है। भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ग्राम नया नगर तहसील ब्यावर की भूमि खसरा नम्बर 180 रकबा 1-11-00 वर्गगज भूमि में से 1350.54 वर्गगज भूमि के खातेदारी

अधिकार पर्यावसित किये जाकर भूमि राज्य हित में पुर्नग्रहित किये जाने का आदेश पारित किया गया। उक्त निर्णय की पालना में तहसीलदार, ब्यावर द्वारा उक्त भूमि नगर परिषद् ब्यावर के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज की गई। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में भूखण्ड संख्या 1 से 6 क्षेत्रफल 1350.54 वर्गगज का नियमन किया जाकर भूआवंटन पत्र जारी किया गया है। अपीलार्थीगण की अपील सारहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

प्रत्यर्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि विवादित भूमि प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर ने अपने आदेश दिनांक 30-3-2007 द्वारा खसरा नम्बर 180 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा 1350.54 वर्गगज भूमि को पुर्नग्रहण किये जाने के आदेश पारित करते हुए नगर परिषद् ब्यावर के नाम दर्ज किये जाने का आदेश पारित कर दिया। जिसकी पालना में तहसीलदार, ब्यावर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2686 दिनांक 10-4-2007 स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में भूखण्ड संख्या 1 से 6 क्षेत्रफल 1350.54 वर्गगज का नियमन किया जाकर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत पुनः आवंटन कर प्रकरण संख्या 3481 पत्र क्रमांक 61 दिनांक 26-4-2007 को भू-आवंटन पत्र जारी किया गया है जो विधिसम्मत है। प्रत्यर्थी संख्या -1 द्वारा किसी प्रकार से नियमों का उल्लंघन नहीं किया जा रहा है। अतः अपीलार्थीगण की अपील सारहीन होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा की गई मौखिक बहस पर गंभीरतापूर्वक मनन कर संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिससे यह तथ्य स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने ग्राम नया नगर तहसील ब्यावर में स्थित अपनी खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 180 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा (1350.54 वर्ग गज)पर आवासीय भूखण्ड काटकर भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ नियमन किये जाने हेतु धारा 90-बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रार्थना पत्र प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर के समक्ष प्रस्तुत किया। उपरोक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्तियां प्राप्त कर सुनवाई करने के पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर ने अपने आदेश दिनांक 30-3-2007 द्वारा खसरा नम्बर 180 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा (1350.54 वर्गगज) भूमि को जनहित में पुर्नग्रहण किये जाने के आदेश पारित करते हुए नगर परिषद् ब्यावर के नाम दर्ज किये जाने का आदेश पारित कर दिया और जिसकी पालना में तहसीलदार, ब्यावर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2686 दिनांक 10-4-2007 स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में भू खण्ड संख्या 1 से 6 गजानन्द कॉलोनी नया नगर के नाम आवंटन पत्र जारी कर पट्टा विलेख दिनांक 26-4-2007 को जारी किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किये जाने के पश्चात न

तो विवादित भूमि पर प्लानिंग की गई एवं ना ही कोई रहवासीय मकान बनाये गये जबकि आवंटन की शर्त संख्या 3 में यह शर्त है कि आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में भवन निर्माण का कार्य पूर्ण करना होगा तथा पट्टा विलेख (लीज डीड) में दोनों पक्षकार के बीच पैरा संख्या 5 में इसी बात की इबारत लिखी गई है किन्तु आवंटी लीज होल्डर द्वारा शर्तों की पालना आज दिनांक तक नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा अन्तर्गत धारा 90-बी के तहत पारित आदेश दिनांक 30-3-2007 निरस्त किये जाने योग्य है।...

प्रत्यर्थी संख्या 1 ने प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर के आदेश दिनांक 30-3-2007 की पालना में आज दिनांक तक प्रकरण में लिप्त भूमि पर कोई भवन निर्माण नहीं किया गया और ना ही आवासीय योजना विकसित की है तथा न ही लीज डीड में दी गई शर्तों की पालना की गई है एवं 60 फिट आम रास्ता जो लीज डीड में छोड़ा गया पर भी अवैध निर्माण किया जाकर प्रत्यर्थी संख्या 1 उक्त भूमि को आवासीय योजना के अतिरिक्त अन्य गतिविधियों में काम में ले रहा है।

वर्तमान में राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के नियम 26 में प्रावधान है कि लीज डीड जारी होने की तारीख से 7 वर्ष के भीतर कोई भवन का निर्माण नहीं किया गया है तो उस पर शास्ति आरोपित की जायेगी। प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा आज दिनांक तक न तो कोई भवन निर्माण किया गया है एवं ना ही कोई आवासीय कॉलोनी ही बनाई गई है। उक्त प्रकरण में लिप्त भूमि को प्रत्यर्थी संख्या 1 ने भूखण्ड संख्या 1 से 6 काटकर आम रास्ता 60 फिट छोड़कर प्लानिंग बनाकर धारा 90-बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर दिनांक 30-3-2007 को धारा 90-बी की कार्यवाही की गई एवं आवंटन पत्र दिनांक 26-4-2007 को लीज डीड में भी आम रास्ता एवं सेटबैक का विवरण देते हुए पट्टा विलेख जारी किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने कोई 60 फिट का आम रास्ता व सेटबैक वगैरह नहीं छोड़ा एवं बिना कोई आवासीय मकान निर्माण करवाये अथवा कॉलोनी बनाये बिना, अवैध निर्माण किया गया जिससे अपीलार्थीगण जिनके उपरोक्त भूमि के चारों ओर आवासीय मकान बने हुए हैं और स्थानीय आबादी है, को भारी विपरीत परिस्थितियों का सामना करना पड़ रहा है। अपीलार्थी के कथनानुसार विवादित भूमि में अवैध रूप से शादी समारोह आयोजित किये जाते आ रहे हैं जिससे सभी पड़ोसियों को देर रात तक लाऊड स्पीकार एवं वाहनों की पार्किंग से समस्या होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार अपीलार्थीगण की यह अपील स्वीकार योग्य होने से स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, ब्यावर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत प्रकरण संख्या 3682 दिनांक 30-3-2007 बउनवानी मोतीलाल बनाम सरकार विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किया जाता है। और तहसीलदार, ब्यावर को आदेशित किया जाता है कि वे प्रत्यर्थी सं० 1 के नाम अपीलाधीन वादग्रस्त भूमि को पूर्वानुसार बतौर कृषि भूमि का राजस्व रेकार्ड में अमलदरामद करे।