सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या —23 / 2015 अपील (RCMS/2015/00059)
पंजीयन दिनांक —17.07.2015
निर्णय दिनांक —17.12.2018

1. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर।

— अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती सोनाली मारू पत्नि पीयुष मारू, निवासी 13—14, भानबाग, न्यू फतेहपुरा, उदयपुर।
2. श्री पीयुष मारू पिता शान्तिलाल मारू, निवासी 13—14, भानबाग, न्यू फतेहपुरा, उदयपुर।
3. श्री जतन देवी माण्डोत पत्नि श्री चन्द्र प्रकाश माण्डोत, निवासी 46 / 5, अशोक नगर, उदयपुर।
4. श्रीमती सुरेखा पत्नि श्री गजेन्द्र माण्डोत, निवासी 46 / 5, अशोक नगर, उदयपुर।
5. श्रीमती राजुल जैन पत्नि श्री जसवन्त कुमार परमार, निवासी 2—बी, आदर्श नगर, युनिवर्सिटी रोड़, उदयपुर।
6. प्राधिकृत अधिकारी एव सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

—रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः—
1. श्री योगेन्द्र दशोरा — वकील अपीलान्ट / राजकीय अधिवक्ता
2. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा — वकील रेस्पोडेंट संख्या—2 व 5
3. श्री एन.एस.चुण्डावत — वकील रेस्पोडेंट संख्या—6

अपील अन्तर्गत धारा 90–ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या एफ11(513)/Regin-II/रघुनाथपुरा/2010/43–44 दिनांक 28.03.2011

निर्णय

दिनांक 17.12.2018

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 90–ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या एफ11(513)/Regin-II/रघुनाथपुरा/2010/43–44 दिनांक 28.03.2011 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रश्नगत अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम रघुनाथपुरा में स्थित भूमि खसरा संख्या 380/265, 363/283 किता 2 रकबा 4.3200 हेक्टयर भूमि स्थित है, जिसके जमाबन्दी सम्वत् 2065 से 2068 अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 1 से 5 रेकार्डेड खातेदार थे। प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 28.03.2011 से भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा 90–ए के तहत उक्त आराजीयात की भूमि पर में समस्त व्यक्तियों के अधिकार एवं हित पर्यवसित किये जाकर भूमि राज्य हित में पुनग्रहित की। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गयी है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट व वकील रेस्पोडेंट संख्या–2 व 6 उपस्थित जिनकी बहस दिनांक 04.12.2018 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट के अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेंट संख्या–6 द्वारा जिस भूमि का पुर्नग्रहण किया गया है वह राजस्व ग्राम रघुनाथपुरा में स्थित है जिसके हाल आराजी नम्बर 380/265, 363/283 किता 2 रकबा 4.3200 हेक्टयर भूमि स्थित है। यह हाल आराजी पूर्व में साबिक आराजी संख्या 1 रकबा 128 बीघा 17 बिस्वा से निर्मित किये गये है। यह सम्पूर्ण आराजीयात की भूमि मेवाड़ रियासत काल में सेटलमेंट के समय सम्वत् 2000 में सरकार के खाते दर्ज थी व शिकमी के रूप में महकमा एग्रीकलचर डिपोटमेंट तालुक हवाला सुरजपोल के अंकित थी। जागीर

पुर्नग्रहण के वक्त उक्त सम्पूर्ण आराजीयात सरकार के खाते में चली जाकर बिलानाम सरकार घोषित हुई। इसके बाद सम्वत् 2017 में उक्त आराजीयात के हिस्से को रघुनाथ सिंह पिता मनोहर सिंह राव के नाम दर्ज किया गया जिन्हानें इस आराजीयात को कई व्यक्तियों को विक्रय कर दिया। इस सम्बन्ध में की गई कार्यवाही के आदेश का जमाबन्दी पर अंकन नहीं होने से यह अंकन अधिकार क्षेत्र से बाहर होकर प्रारम्भ से शुन्य था। उक्त आराजीयात के कई नम्बर पडें और हाल आराजी नम्बर 380/265 व 263/283 विक्रय के आधार पर रेस्पाडेंटस् संख्या–1 से 6 को अन्तरित हुई जो मौके पर पहाड़ियों के रूप में विद्यमान है। उक्त आराजी पहाड़िया होकर पुर्नग्रहण के योग्य नहीं थी जिससे नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पुर्नग्रहित कर आवासीय पट्टे जारी किये जा रहे है जो एक गलत निर्णय है। रेस्पोडेंट संख्या–6 द्वारा उक्त भूमि को पुर्नग्रहित करने के लिए 07 दिवस में आपत्तियां अखबार में प्रकाशन के जरिये सर्वसाधारण/खातेदार/हिताधिकारी से मांगी गई, जिसका प्रकाशन ऐसे समाचार पत्रों में कराया गया जिनका प्रचार प्रसार की संख्या कम है। जिससे अपीलार्थी को इस जानकारी नहीं हुई। उक्त आराजीयात अरावली पवर्तमाला का एक भाग होकर मौके पर पहाड़ियां है और नियमानुसार पहाड़ियां गैर मुमकिन श्रेणी की होकर नाकाबिल काश्त होती है जो पुनर्ग्रहण योग्य नहीं होती है। उक्त भूमि मौके पर परिधिय नियंत्रण पट्टी अंकित की गई थी लेकिन राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक में दिनांक 22.10.2010 में इस भूमि की मौके की वास्तविकता व भौतिक स्थिति आये बिना व सुक्षमतापूर्वक रिपोर्ट रेकार्ड पर लिये बिना ही आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव अनुमोदित कर दिया। उक्त पहाडियां केचमेन्ट क्षेत्र है, जिससे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित सिविल रिट पीटीशन संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान राज्य के निर्णय की अवहेलना होगी। माननीय न्यायालय द्वारा उक्त प्रकरण में नदी, नालों, तालाबों आदि के बारे में महत्वपूर्ण निर्णय देकर उनके केचमेंट बहाव क्षेत्र इत्यादि का प्रतिबन्धित किया है। उक्त पहाड़ियों पर रेस्पोडेंटस द्वारा बड़ी बड़ी पोकलेन लगाकर खनन कार्य किया जा रहा है एवं इसी आराजीयात में 32 केवी की हाईटेशन विद्युत लाई भी गुजर रही है, फिर भी उक्त तथ्यों को नजरअन्दाज करते हुए कथित आदेश पारित किया गया। मयाद कन्डोन किये जाने बाबत धारा–5 मयाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र की पेश किया गया। अन्त में विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को अपास्त करने का अनुरोध किया है।

विद्वान वकील रेस्पोडेंट संख्या–2 व 5 ने बहस में बताया कि राजस्व ग्राम रघुनाथपुरा, पटवार मंडल, शोभागपुरा के आराजी नम्बर 380/265, 363/283 की भूमि को खातेदारों द्वारा समर्पण किया गया। समर्पण उपरान्त नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त भूमि की 90बी की कार्यवाही की गई। तहसीलदार, बड़गावं द्वारा आप न्यायालय में गलत अपील प्रस्तुत की है, क्योंकि यह अपील आप न्यायालय को श्रवणाधिकार नहीं है, क्योंकि जब खातेदारों द्वारा स्वेच्छा से भूमि समर्पण किया जाता है और पुर्नग्रहण आदेश पारित किया जाता है तो ऐसे पुर्नग्रहण आदेश की राजस्थान उच्च न्यायालय में ही चुनौती दी जा सकती है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा सोमोटों से किये 90बी आदेशों की अपील सुनवाई का श्रवणाधिकार है। लेकिन प्रश्नगत अपील में खातेदारों द्वारा समर्पण किये जाने से 90बी के आदेशों की अपील आप न्यायालय के श्रवणाधिकार में नहीं है। 90बी आदेश उपरान्त नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा प्लान अनुमोदित कर दिया है। प्लान अनुमोदन पश्चात किसी भी प्लान में परिवर्तन, परिवर्धन, संशोधन एवं भूमि के बारे में श्रवणाधिकार सिविल न्यायालय को ही प्राप्त है। प्लान स्वीकृत उपरान्त इस भूमि के आंवटन पत्र भी जारी कर दिये है, इसके पश्चात बड़गावं तहसीलदार द्वारा अपनी पदीय शक्तियों का दुरूपयोग करते हुए आप न्यायालय में जो अपील प्रस्तुत की है, जो श्रवणाधिकार में नहीं होकर इसी स्टेज पर खारिज योग्य है। यह अपील तहसीलदार, बड़गावं तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत की है, समर्पण के पश्चात् भूमि नगरीय भूमि में परिवर्तित हो जाती है एवं भूमि कृषि भूमि नहीं रहने के कारण बड़गावं तहसीलदार भूमिधारक की स्थिति में नहीं रहते है एवं नगरीय भूमि की अपील बतौर भूमिधारक हैसियत तहसीलदार द्वारा आप न्यायालय में प्रस्तुत नहीं की जा सकती है।

विद्वान वकील रेस्पोडेंट संख्या–2 व 5 ने अपनी बहस में यह भी कथन किया की प्रकरण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित सिविल रिट पीटीषन संख्या 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान राज्य के निर्णय से प्रभावित नहीं होकर इस प्रकरण से सुसंगत नहीं है। उक्त आराजी की भूमि नदी, नालों, तालाबों व कैचमेंट क्षेत्र से प्रभावित नहीं है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पुर्नग्रहण आदेश से पूर्व तहसीलदार, गिर्वा, वरिष्ठ नगर नियोजक, अवाप्ति शाखा, नियोजन शाखा व विधि शाखा की रिपोर्ट प्राप्त की गई। ले–आउट प्लॉन अनुमोदित किया गया। दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन कर आपत्तियां आमंत्रित की गई। नगर विकास प्रन्यास से सम्बन्धित भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति द्वारा स्वीकृत प्रदान की गई। तदुपरांत नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा

राज्य सरकार के द्वारा प्रदत्त निर्देशों एवं विभिन्न प्रावधानों के मध्यनजर आदेश 90बी का पारित किया गया जो पूर्णतया विधि सम्मत है। यहा तक कि नगर विकास प्रन्यास द्वारा अनुमोदन प्लान के अनुसार रेस्पोडेंट को उक्त भूमि पर विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु नोटिस भी प्रेषित किये गये। माननीय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) उदयपुर शहर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 166/2013 मु.दी.(41) द्वारा निर्णय दिनांक 23.02.2015 से रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 का अनुमोदित प्लान के अनुसार निर्धारित सड़कों एवं नालियों के निर्माण कार्य करवाये जाने ने नहीं रोकने का आदेश दिया। ऐसी स्थिति में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश पूर्णतया विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को यथावत रखा जाने का अनुरोध किया है। वकील रेस्पोडेंट संख्या–2 व 5 ने अपने कथन के समर्थन में निम्नांकित न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए है–RRT 2015(1) 570, RRT 2012(2) 1139, RBJ 2012 P. 738, RBJ 2012 P. 282.

विद्वान वकील रेस्पोडेंट संख्या–6 ने बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा 90–ए की कार्यवाही के दौरान समस्त नियमों एवं विधिक प्रक्रियाओं को अक्षरशः पालन किया गया, उसमें कोई चुक भी नहीं हुई है एवं तनिक भी त्रुटि नहीं होने से अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाने का निवेदन किया।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो, दौराने बहस प्रस्तुत दस्तावेजों का गहनता से अध्ययन किया।

अपीलान्ट द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 जा.दी. प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 28.03.2011 अपीलार्थी के परोक्ष में पारित किया गया है, इसमें अपीलार्थी पक्षकार नहीं था, न ही उसे अपना पक्ष रखने का मौका दिया। जिससे उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाने का अनुरोध किया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तर्कसंगत होकर स्वीकार किया जाता है।

अपीलार्थी द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त आदेश की जानकारी अपीलार्थी को जिला कलक्टर द्वारा खेलगांव के निरीक्षण के दौरान दिनांक 15.06.2015 को हुई इस पर जिला कलक्टर द्वारा एक पत्र उसी दिवस को लिखा गया और पटवारी हल्का

से मौके की स्थिति रिपोर्ट दिनांक 20.06.2015 को ली जाकर अपील प्रस्तुत की गई और जिससे अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी का क्षमा किये जाने का अनुरोध किया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–5 मयाद अधिनियम में वर्णित कारण तर्कसंगत होकर संतोषजनक एवं उचित प्रतीत होने से उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

प्रकरण में अपीलान्ट एवं रेस्पोडेंटस् के उपरोक्त वर्णित कथनों का पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों अनुसार विश्लेषण किया गया और पाया गया कि राजस्व ग्राम रघुनाथपुरा में आराजी नम्बर 380/265, 363/283 किता 2 रकबा 4.3200 हेक्टयर भूमि स्थित है। यह हाल आराजी पूर्व में साबिक आराजी संख्या 1 रकबा 128 बीघा 17 बिस्वा से निर्मित किये गये है। यह सम्पूर्ण आराजीयात की भूमि मेवाड़ रियासत काल में सेटलमेंट के समय सम्वत् 2000 में सरकार के खाते दर्ज थी व शिकमी के रूप में महकमा एग्रीकलचर डिपोटमेंट तालुक हवाला सुरजपोल के अंकित थी। जागीर पुर्नग्रहण के वक्त उक्त सम्पूर्ण आराजीयात सरकार के खाते में चली जाकर बिलानाम सरकार घोषित हुई। इसके बाद सम्वत् 2017 में उक्त आराजीयात के हिस्से को रघुनाथ सिंह पिता मनोहर सिंह राव के नाम दर्ज किया गया, इस अंकन के सम्बन्ध में कोई आदेश साक्ष्य पर नहीं है। उक्त आराजीयात राजस्व रेकर्ड में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के नाम दर्ज है। यह भूमि मौके पर पहाड़ी होने के कारण उदयपुर के मास्टर प्लॉन में परिधिय नियत्रंण पट्टी (पेरीफेरल कंट्रोल बेल्ट) अंकित की गई। नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त पुनग्रहित की गई भूमि मौके पर पहाड़िया है जो करीब 350 फीट ऊंची है। अपीलान्ट द्वारा इसकी पुष्टि हेतु गुगल मेप प्रस्तुत किया गया है। पटवारी पटवार मण्डल शोभागपुरा की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम रधुनाथपुरा की उक्त आराजीयात मौके पर ऊंची पहाड़ियों के रूप में है। उक्त पहाड़ियों से वर्षा जल रूप सागर तालाब में जाता है अथा उक्त क्षेत्र रूपसागर तालाब के केचमेन्ट एरिया में स्थित है। पहाड़ियों के खनन से पानी का प्राकृतिक बहाव प्रभावित होने के संभावना है। माननीय न्यायालय द्वारा उक्त प्रकरण में नदी, नालों, तालाबों आदि के बारे में महत्वपूर्ण निर्णय देकर उनके केचमेंट बहाव क्षेत्र इत्यादि को प्रतिबन्धित किया है एवं रूपसागर का प्राकृतिक जल सरंक्षण, भराव व डूब क्षेत्र बाधित होगा।

वर्तमान में उक्त भूमि आबादी भूमि होकर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के नाम दर्ज है एवं नगर विकास प्रन्यास द्वारा पट्टे जारी किये जा चुके है। प्रश्नगत प्रकरण में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण अनवान अब्दुल रहमान बनाम

राजस्थान राज्य में पारित निर्णय की पालना सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है। प्रकरण में विवादित आराजीयात पर खनन एवं निर्माण से पानी का प्राकृतिक बहाव प्रभावित न हो, प्राकृतिक जल सरंक्षण, भराव व डूब क्षेत्र बाधित न हो, यह सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है। उदयपुर शहर पर्यटन की दृष्टि से अत्यन्त महत्वपूर्ण होकर एवं इसकी भौगोलिक स्थिति के मध्यनगर पहाड़ियों में परिवर्तन करने इसके सोर्दयकरण के प्रभावित होने की संभावना है।

उक्त भूमि के सम्बन्ध में जो पट्टे जारी किये जा चुके है, उन पर निर्माण की स्वीकृति पुर्ण परिक्षण, खातेदारी की जांच कर एवं हील फ्रेडंली कन्शक्ट्रशन को देखते हुए दी जावें जिससे पहाड़ियों के मूलभुत स्थिति में परिवर्तन न हो और उनका सौर्दयकरण बना रहे।

साथ ही उक्त भूमि के सम्बन्ध में भविष्य में जो पट्टे जारी किये जावें, उनके सम्बन्ध में पूर्ण परिक्षण कर एवं इस सम्बन्ध में नीति निर्धारण कर निर्णय लेवें।

अपीलान्ट आबादी भूमि पर हक एवं खातेदारी अधिकार तय करने बाबत चाहे तो सक्षम न्यायालय में चाराजोही करें।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में जिला कलक्टर, उदयपुर एवं अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं समस्त दस्तावेजों के पुर्नवालोकन एवं परिक्षण किये जाने उपरान्त उपरोक्त निर्देशानुसार कार्यवाही करें। साथ ही उपरोक्त विवेचन एवं प्रदत्त निर्देशों के अनुरूप अपेक्षित कार्यवाही सुनिश्चित करावें।

उपरोक्त वर्णित निर्देशानुसार पत्रावली निर्णित की जाती है। निर्णय आज दिनांक 17.12.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर