सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या – 44/2017 अपील
पंजीयन दिनांक – 13–06–2017
निर्णय दिनांक – 27–02–2018

1. श्रीमती कैलाशकंवर राणांवत पत्नि श्री गणपतसिंह जी राणांवत, निवासी मकान नम्बर 211, श्री महादेवजी की गली, भीटवाडा, पाली (राज.)

–अपीलाण्ट

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
2. श्री दिलीपसिंह पिता श्री हरिसिंहजी सुराणां, निवासी 453, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर।
3. श्री भुपेन्द्र सिंह पिता श्री सुन्दरलाल जी बाबेल, निवासी 14, महावीर पथ, मोतीमगरी स्कीम, उदयपुर।
4. श्री पंकज खमेसरा पिता राजेन्द्र कुमार जी खमेसरा, निवासी 5 महावीर कालोनी सृष्टी कॉम्प्लेक्स के सामने, बेदला रोड़, उदयपुर।
5. श्री सुनिल पिता श्री हरिसिंह सुराणा, 355, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर।
6. श्रीमती आशा सुराणा पत्नि श्री दिलीप सुराणा, 453, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर।
7. श्री श्याम सुन्दर पाटीदार पिता सुखलाल पाटीदार, निवासी डबोक, तहसील मावली जिला उदयपुर
8. श्री नरेश चौधरी पिता श्री भंवरलाल जी चौधरी, 13–14, शिवम आदर्श नगर युनिर्वसिटी रोड़, तहसील गिर्वा, उदयपुर
9. श्रीमती सुनिता टेलर पत्नि श्री सुरेश जी टेलर, निवासी एकलिंग जी, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर।
10. श्री सुर्यप्रकाश पित श्री जगदीश प्रसाद तापडीया, निवासी 27/175 आर्शीवाद शिवाजी नगर मदनगंज किशनगढ़ जिला अजमेर हाल निवासी सी–11, पुराना फतहपुरा, सेवामन्दिर के पास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुरं।

11. श्री नीलकण्ड पिता श्री सुजानमल अजमेरा, निवासी 172 ई–ब्लाक, आदर्शनगर कालकामाता रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
12. श्रीमती निर्मला देवी पत्नि श्री दिलीप कुमार साहू तैली, निवासी 58 नयापुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
13. श्री संजयकुमार सिंह पिता हेरराम सिंह, निवासी गांव पोस्ट सोनवानी जिला बल्लिया हाल निवासी सी–11, पुराना फतहपुरा, सेवामन्दिर के पास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुरं।
14. श्रीमती रश्मि बाबेल पत्नि श्री कमल कोठारी, निवासी 21, शास्त्रीनगर, हिरणमगरी सेक्टर न. 3, जिला उदयपुर।
15. श्रीमती नीतु लोढ़ा पत्नि श्री उमेश लोढ़ा, निवासी 318, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर।
16. श्रीमती हेमलता पत्नि श्री भैरूलाल तैली, निवासी 1, जाड़ा गणेश जी चौक, ब्रहमपोल, अम्बामाता के सामने, तहसील गिर्वा, उदयपुर।
17. श्रीमती भगवती देवी चेलावत पत्नि श्री भगवतीलाल जी जैन, निवासी नजम मार्ग, तहसील गिर्वा, उदयपुर।
18. श्री मोहसिन पिता कुर्बान हुसैन दाहोदवाला बोहरा, निवासी नजम मार्ग, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
19. श्री मीना देवी पत्नि श्री राजेश दवे, निवासी 38, आचार्यमार्ग, चांदपोल बाहर, जिला उदयपुर।
20. श्रीमती सुबोध कुकडा पत्नि श्री विमल सुराणा, निवासी दरिवा माइन्स, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द।
21. श्रीमती प्रीती पत्नि श्री अशोक नागौरी, निवासी 19, मेहतों का पाड़ा, धानमण्डी, जिला उदयपुर।
22. श्रीमती बीना सोनी पत्नि श्री राधेश्याम सोनी, निवासी 31, पावा विहार, न्यु अंहिसापुरी, जिला उदयपुर।
23. श्री दिलीप भावसार पिता श्री लालचंद भावसार, निवासी 61, हाथीपोल, जिला उदयपुर।
24. श्री चैनसिंह पिता श्री अमरसिंह पडिहार, निवासी 11, अमरसागर, बडगावं, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
25. श्री प्रवीण वैष्णव पिता श्री प्रभुलाल जी, निवासी डी–205, सेक्टर न. 14, जिला उदयपुर।
26. श्री नरेन्द्र तेजवानी पिता श्री मनोहर तेजवानी, निवासी 11–बी, जवाहर नगर, जिला उदयपुर।
27. श्री अनिल शाह एचयूएफ द्वारा श्री अनिल शाह, निवासी मकान–1, मधुवन, जिला उदयपुर।

28. श्रीमती निर्मला मीणा पत्नि श्री रूपाराम जी मीणा, निवासी कुशालबाग, युनिर्वसिटी रोड़, जिला उदयपुर।
29. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार भूमिधारी गिर्वा जिला उदयपुर।
30. उपपंजीयक कार्यालय उदयपुर प्रथन जरिये उप पंजीयक महोदय, पंजीयन कार्यालय उदयपुर प्रथम, उदयपुर।

—रेस्पोडेण्ट

उपस्थित—

1— श्री गजेन्द्र नाहर — अधिवक्ता अपीलाण्ट
2— श्री नरपत सिंह चुण्डावत — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या—1
श्री सुरेश गिरी गोस्वामी — अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से 6, 8, 9, 12 से 16, 18 से 20, 23, 24, 27, 28

अपील अर्न्तगत धारा—90 क राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम—1956 विरुद्ध आदेश सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर दिनांक 05—08—2016

निर्णय

दिनांक: 27—02—2018

अपीलाण्ट द्वारा यह अपील राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम—1956 की धारा—90 क के अन्तर्गत सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर दिनांक 05—08—2016 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम भुवाणां तहसील बडगांव जिला उदयपुर की जमाबन्दी सवंत् 2070 की नई खतौनी संख्या 285 में से आराजी संख्या 3619 से 3621 कुल किता 3 के सम्बन्ध में सहायक कलक्टर, फास्ट ट्रेक, गिर्वा जिला उदयपुर में अपीलार्थी ने सहखातेदारों से मिलकर बंटवारा पेश किया जो विचाराधीन था। जिसमें रेस्पोडेंट सख्या—1 नगर विकास प्रन्यास बतौर प्रतिवादी संख्या 30 होकर उसे तामील हो चुकी थी एवं रेंस्पो. संख्या—3 जो उक्त वाद में पक्षकार होने के बावजूद एवं रेस्पो. संख्या—1 को उक्त प्रकरण की पूर्ण जानकारी होने के उपरान्त भी स्वमोटो धारा 90—ए नगर विकास प्रन्यास अधिनियम के तहत कार्यवाही हेतु नोटिस जारी कर दिया। उक्त नोटिस पर अपीलार्थी द्वारा अविलम्ब उपस्थित हो अपनी आपत्ति प्रस्तुत की गई। उक्त आपत्ति पर रेस्पो. सं.—1

द्वारा उपस्थिति हेतु सम्मन अपीलार्थी को जारी किया गया। जिसमें अपीलार्थी जरिये अधिवक्ता ने उपस्थित होकर माननीय न्यायालय में वाद विचाराधीन होने एवं उक्त प्रकरण में बिना साक्ष्य निस्तारण नहीं होने का हवाला देकर उक्त कार्यवाही को स्थगित करने का निवेदन किया। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा स्वमोटो धारा 90 ए के तहत दिनांक 05–08–2016 को राजस्व ग्राम भुवाणां की खातेदारी कृषि आराजी नम्बर 3609 से 3621 कुल किता 13 कुल रकबा 7.3800 हैक्टेयर भूमि में से न्यायालय सहायक कलक्टर, गिर्वा (फास्ट ट्रेक) के स्थगन आदेश में वर्णित आराजी को छोडते हुए शेष भूमि जिसका मौके पर न तो कृषि स्वरूप है और न ही कृषि उपयोग है, को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के नाम पर दर्ज करने का आदेश पारित किया। उक्त आदेश से असंतष्ट होकर अपीलाण्ट ने यह अपील प्रस्तुत की है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन/नोटिस सूचित किया गया। तहत का अभिलेख मंगाया गया। उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 16–01–2018 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि उक्त प्रकरण में बंटवाडा सम्बन्धित माननीय न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होते हुए भी रेस्पोडेण्ट संख्या 1 को किसी प्रकार का कोई निर्णय पारित करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। अपीलाण्ट ने उक्त आराजियात के अन्तर्गत प्रार्थीगण आराजी संख्या 3610 के सहखातेदार होकर उक्त आराजियात के साथ अन्य आराजी संख्या 3619, 3620 व 3621 पर सहखातेदारों एवं भूमाफियाओं द्वारा अतिक्रमण का प्रयास किया गया तो श्रीमती कैलाश कंवर द्वारा विधिक रूप से बट़वारा करना चाहा लेकिन उक्त कतिपय लोगों द्वारा इनकार हो जाने के कारण श्रीमती कैलाश कुंवर द्वारा वाद न्यायालय सहायक कलक्टर, फास्ट ट्रेक, गिर्वा जिला उदयपुर में पेश किया गया जिसके प्रकरण संख्या 28/2016 वाद एवं स्थगन प्रार्थना पत्र के प्रकरण संख्या 19/2016 प्रार्थना पत्र विचारधीन है। उक्त प्रकरणों में न्यास भी बतौर विपक्षी संख्या–30 है। उक्त प्रकरण में जिसमें बट़वारा राजस्व रिकार्ड के साथ–साथ ही मौके पर मूल खातेदार तत्समय के प्लान पर जिन्होनें सुविधाओं के नाम पर जमीन का बहुत बड़ा हिस्सा अपने नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज करा रखा है। अधिनस्थ न्यायालय से मिली–भगत कर माननीय उपजिला कलक्टर, गिर्वा फास्ट ट्रेक में

विचाराधीन प्रकरण बाबत बट्वारा होने के बावजूद यह निर्णय निर्णय पारित किया है जो पूर्ण विधि एवं वाकियाति भूल होकर इसी स्तर पर खारिज किये जाने योग्य है।

विद्वान वकील रेस्पों. संख्या 1 ने बहस में निवेदन किया कि भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 ए की उपधारा (8) को अमल में लाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व ग्राम भुवाणा के आराजी न. 3609 से 3621 किता 13 कुल रकबा 7.3800 हैक्ट. भूमि में से न्यायालय सहायक कलक्टर, गिर्वा–फास्ट ट्रेक के स्थगन आदेश में वर्णित आराजियात को छोडते हुए शेष भूमि जिसका मौके पर न तो कृषि स्वरूप है और न ही कृषि उपयोग है, को नगर विकास प्रन्यास के नाम दर्ज करने का आदेश विधि सम्मत होने से अपील अपीलान्ट निरस्त करने का कथन किया।

विद्वान वकील रेस्पों. संख्या 2 ने लिखित बहस प्रस्तुत कर बताया कि वादग्रस्त भूमि आराजी संख्या 3609 से 3621 कुल किता–13 शहर सीमा में ग्रम भुवाणा में स्थित है। उक्त भूमि पर किसी भी तरह की काश्त वर्षो से नहीं रही है तथा वर्षा 1986 में तत्कालीन खातेदारों द्वारा पृथक – पृथक विक्रय विलेखों के जरिये कई व्यक्तियों को जमीन विक्रय की गई और समस्त क्रेतागणों द्वारा आपसी सहमति के अनुसार विभाजन अनुबन्ध पत्र भी बनाया गया। नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा सम्पूर्ण भूमि के सम्बन्ध में तथ्यात्मक जांच कराई गई तो मौके पर कई मकानात बने हुए है और कुछ भागों पर कच्ची पक्की पथरीली सड़के बनी हुई है व खातेदारों की संख्या भी 300 से भी ज्यादा होने के कारण व्यक्तिगत नोटिस की तामील माकूल पूर्ण पते अंकित न होने के कारण संभव न होने पर विधिक प्रावधानुसार दैनिक समाचार पत्र में उक्त 90 (क) की कार्यवाही के तहत उद्घोषणा सूचना प्रकाशित कराई गई और उक्त सूचना दैनिक समाचार पत्रों में पृथक पृथक समय में दो बार प्रकाशित हुई है और जो आपत्ति प्रस्तुत हुई उनका विधिसंगत निस्तारण चरणबद्ध रुप से प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किया गया है। उक्त भूमि के सम्बन्ध में तत्कालीन समय में खसरा संख्या 3609 व 3610 के सम्बन्ध में वैधानिक कार्यवाही विचाराधीन होने के कारण उक्त आराजीयात के सम्बन्ध में कार्यवाही सुरक्षित रखते हुए दिगर सम्पूर्ण भूमि के सम्बन्ध में आदेश पारित किया गया है। अपीलार्थी का कोई भी विधिक अधिकार स्वामित्व संबंधी उक्त आदेश के जरिये निरस्त नहीं किया गया है। अधिकार की पुष्टि कर वैधानिक कार्यवाहीयों के

अनुसरण में पट्टा, साईट प्लान, विभाजन अभिलेख के आधार पर प्राप्त करने के वैध अधिकारिणी है जिसका रेस्पों. से कोई सम्बन्ध नहीं है। अपीलार्थी का आशय केवल मात्र 300 से भी ज्यादा व्यक्तियों के हितों के विपरीत कृत्य करते हुए अनुचित लाभ प्राप्त किया जा सके। इसी दुर्भावना से मूल खातेदारों को जलील एवं परेशान कर वास्तविक स्वामित्व से भी ज्यादा भूमि हथियाई जा सके और भूखण्ड धारकों को परेशान कर जिनसे भूखण्ड़ क्रय किया उसका जितना हित भूमि में निहित नहीं रहा उससे भी ज्यादा भूमि का पट्टा चाहने की दुर्भावना से सहमति प्राप्त करने के आशय से ही यह अपील आप न्यायायल में पेश की गई है जो निरस्त योग्य है। स्वयं विशेषाधिकारी द्वारा दो बार स्थल परीक्षण किया गया तथा मौके पर कई भूखण्डधारियों से पूछताछ कर मौके की स्थिति को देखते हुए अवैध निर्माण को रोकने एवं जनहित में उक्त 90(क) के तहत आदेश पारित करने में पूर्ण वैधानिक पालना करते हुए आदेश पारित किया गया है। जिससे उक्त अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जावे।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। अपीलान्ट का कथन है कि उक्त प्रकरण में बंटवाडा सम्बन्धित माननीय न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होते हुए भी रेस्पोडेण्ट संख्या 1 को किसी प्रकार का कोई निर्णय पारित करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। अपीलाण्ट ने उक्त आराजियात के अन्तर्गत प्रार्थीगण आराजी संख्या 3610 के सहखातेदार होकर उक्त आराजियात के साथ अन्य आराजी संख्या 3619, 3620 व 3621 पर सहखातेदारों एवं भूमाफियाओं द्वारा अतिक्रमण का प्रयास किया गया तो श्रीमती कैलाश कंवर द्वारा विधिक रूप से बट़वारा करना चाहा लेकिन उक्त कतिपय लोगों द्वारा इनकार हो जाने के कारण अपीलान्ट द्वारा वाद न्यायालय सहायक कलक्टर, फास्ट ट्रेक, गिर्वा जिला उदयपुर में पेश किया गया जिसके प्रकरण संख्या 28/2016 वाद एवं स्थगन प्रार्थना पत्र के प्रकरण संख्या 19/2016 प्रार्थना पत्र विचाराधीन है। उक्त प्रकरणों में न्यास भी बतौर विपक्षी संख्या–30 है। विद्वान वकील रेस्पों. संख्या 1 व 2 का कथन है कि राजस्व ग्ग्रम भुवाणा के खसरा नं. 3609 से 3621 वर्णित आराजीयात के संबंध में सिविल रिट (सी.डबल्यू.) नं. 10643/2016 श्री प्रवीण कुमार बनाम राज्य व अन्य विचाराधीन था, जिसे परिवादी द्वारा दिनांक 06.02.2018 को विड्रो कर लिया गया है। राजस्व ग्ग्रम भुवाणा की कृषि आराजी नं. 3609 से 3621 किता–13 कुल रकबा 7.3800 है. भूमि की राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम

की धारा 90 ए की उपधारा (8) के अन्तर्गत जारी आम सूचना के तहत कुल 18 आपत्तियां प्राप्त हुई। उक्त समस्त 18 हितधारी आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति को इस सीमा तक स्वीकार किया जाता है कि उनके राजस्व रिकार्ड में दर्ज हितों का सरंक्षण यू.आई.टी. अधिनियम, आवंटन नियम 2012 भवन निर्माण विनियम एवं अन्य सम्बन्धित कानून एवं नियमों के मद्दे नजर किया जावेगा। इसी आधार पर सभी आपत्तिकर्ताओं की आपत्तियां लगभग एक समान होने के कारण सभी की एक साथ सुनवाई कर आपत्तिकताओं की आपत्ति अस्वीकार करते हुए प्राधिकृत अधिकारी एवं विशेषाधिकारी नगर विकास प्रन्यास उदयपुर ने भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 ए की उपधारा (8) को अमल में लाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व ग्राम भुवाणा के आराजी न. 3609 से 3621 किता 13 कुल रकबा 7.3800 हैक्ट. भूमि में से न्यायालय सहायक कलक्टर, गिर्वा–फास्ट ट्रेक के स्थगन आदेश में वर्णित आराजियात को छोडते हुए शेष भूमि जिसका मौके पर न तो कृषि स्वरूप है और न ही कृषि उपयोग है, को नगर विकास प्रन्यास के नाम दर्ज करने का आदेश विधि सम्मत पारित किया गया है। क्योंकि मौके पर यह भूमि पूर्णतया भू–खण्ड़ों में तब्दील होकर कुछ मकानात भी बन चुके है। इस वजह से मौके पर कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हो चुका है एवं यह कृषि भूमि नहीं रही है। इस क्षैत्र में न्यास के अनुमोदित प्लान के बिना निर्माण कार्य होना प्रारम्भ हो गया है, जो यू.आई.टी. एक्ट 1959 की धारा 72 का उल्लंघन है। ऐसी स्थिति में सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को हम निर्देशित किया जाना उचित समझते है कि 90 क के तहत पारित आदेश से करीबन 400 भू–खण्ड़धारियों को आवास सुविधा प्राप्त होगी और सुनियोजित विकास होगा और करोड़ों रुपयों की आय स्थानीय निकाय राज्य सरकार को भी शुल्क के रुप में प्राप्त होगी। उपरोक्त तथ्यों के मद्दे नजर हम उक्त आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। प्राधिकृत अधिकारी एवं विशेषाधिकारी, नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.08.2016 यथावत रखा जाकर सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को निर्देशित किया जाता है कि प्राधिकृत अधिकारी एवं विशेषाधिकारी, नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.08.2016 के अनुसार वर्णित भूमि के संबंध में केम्प आयोजित कर निर्धारित प्रकिया अपनायी जाकर नियमानुसार पट्टे जारी किये जाने की विधिवत् कार्यवाही एक माह में पूर्ण की जावे।

निर्णय आज दिनांक 27.02.2018 को खुले न्यायायल में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर