न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः—313/17

1. नगर विकास न्यास जरिये सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर।
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर एवं प्रभारी अधिकारी (कैंस) नगर विकास न्यास, अलवर।

—अपीलान्ट

बनाम

1. ओमवे बिल्ड स्टेट प्रा.लि. निवासी 3 एल सी शारदा चैम्बर के ब्लॉक कालकाजी, नई दिल्ली, हॉल निवासी जे एम डी, मेगापोलिस टी एफ 1022 दसवीं मंजिल, सैक्टर 48, सोहना रोड, गुडगांव हरियाणा जरिये डायरेक्टर जनक गोयल पुत्र श्री भगवान गोयल।

— रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांकः 26.12.17

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय जिला कलक्टर, अलवर के आदेश दिनांक 13.06.2017 (प्रकरण संख्या 11/17/16) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट द्वारा अपील संख्या 11/17/16 निर्णय तहसीलदार अलवर दिनांक 03.01.2013 बाबत नामान्तरकरण संख्या 363 वाके ग्राम बेलाका तहसील अलवर के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय मे इस आशय के साथ प्रस्तुत की गई कि नामान्तरकरण संख्या 363 तहसीलदार दिनांक 03.01.13 को आवाप्तशुदा भूमि के जारी अवार्ड के आधार पर दर्ज व तस्दीक किया गया है, विवादित आराजी को अवाप्ति से मुक्त कर दिया गया है, इसलिये नामान्तरकरण संख्या 363 निरस्त किया जावे, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों को सुनकर दिनांक 13.06.17 को नामान्तरकरण संख्या 363 दिनांक 03.01.13 निरस्त करते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार की गई है। उन्होने आगे कथन किया है अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 13.06.2017 की नकल अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा दिनांक 05.07.2017 को प्राप्त कर प्रस्तुत की गई, जिस पर कार्यालय द्वारा विधिक राय ली गई विधिक राय के अनुसार अपील करने की सलाह दी गई, नामान्तरकरण संख्या 363 की नकल राज्य कर्मचारियों की हड़ताल की वजह से प्राप्त नही हुई जिसमें काफी समय व्यतित हो गया तथा अपील प्रस्तुत करने के समय भी राज्य कर्मचारियों की हड़ताल होने के कारण बिना नामान्तरकरण की नकल के ही अपील पेश की गई थी तथा नामान्तररण की नकल उपलब्ध होने पर नामान्तरकरण की नकलें दिनांक 10.10.17 को न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की जा चुकी है, ऐसी स्थिति में नकल मिलने में हुई देरी व कानूनी राय में देरी लगी है तथा अपील बिना किसी देरी के न्यायालय श्रीमान् के

P.T.O.

संभागीय आयुक्त जयपुर

समक्ष प्रस्तुत की गई है एवं उक्त देरी को कण्डोन करने के लिऐ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम का अलग से प्रस्तुत किया गया है, जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावे।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि नामान्तरकरण संख्या 363 दिनांक 03.01.2013 तहसीलदार अलवर द्वारा अवार्ड के आधार पर दर्ज व तस्दीक किया गया और जब तक अवार्ड व अवाप्ति आदेश निरस्त नही हो जाते तब तक नामान्तरकरण को भी कानूनन निरस्त नही किया जा सकता है तथा रेस्पोडेन्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई दस्तावेज रेस्पाडेन्ट द्वारा प्रस्तुत नही किया गया जिससे यह बात प्रमाणित होती है कि अवाप्ति व अवार्ड को निरस्त कर दिया गया हो, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किसी आधार के अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो काबिले गौर श्रीमान् है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह गलत माना है कि नगर सुधार न्यास का भौतिक कब्जा नही है और ना ही ऐसा कोई दस्तावेजात पेश किया है, इस सम्बन्ध में निवेदन करना उचित है कि जब अवाप्ति की कार्यवाही हो जाती है और अवार्ड पारित हो जाता है तो यह स्वतः ही मान लिया जाता है कि कब्जा खातेदार द्वारा दे दिया गया है और विवादित आराजी पर कब्जा नगर सुधार न्यास का है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इसका गलत अर्थ लगाते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो काबिले गौर श्रीमान् है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट द्वारा अपील ढ़ाई साल बाद प्रस्तुत की गई जिसका भी रेस्पाडेन्ट द्वारा कोई संतोषजनक कारण अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत नही किया और ना ही अधीनस्थ न्यायालय ने इस सम्बन्ध में विस्तृत विवेचन अपने निर्णय में किया केवल मात्र मियाद के बिन्दु पर सहानुभूति करते हुए धारा 5 मियाद का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया गया है, जो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अहम कानूनी गलती की गई है, जो काबिले गौर श्रीमान् है। उन्हाने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह भी खुलासा नही किया गया कि खाता संख्या 17 में कौन--कौनसे खसरा नम्बर आते है, केवल मात्र खाता संख्या 17 के सम्बन्ध में लिखे हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है, आराजी के सम्बन्ध में कौन--कौनसे खसरा नम्बर, कौन--कोनसे खसरो में दर्ज है उनको भी अपने निर्णय में अंकित नही किया और कौनसे खसरा नम्बर अवाप्ति से मुक्त किये है, उन्हे भी अपने निर्णय में दर्ज नही किया, केवल मात्र रेस्पोडेन्ट द्वारा जो अपनी अपील में खसरा नम्बर व खाता संख्या दर्ज किये गये उसके आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। उन्होने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने किसी प्रकार की कोई जांच करने की कोइ कोशिष नही की गई, इस कारण से भी अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलटर, अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2017 को निरस्त फरमाया जावे।

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि आराजी खसरा नम्बर हाल 84 रकबा 0.67 हैक्टयर, खसरा नम्बर 85 रकबा 0.56 हैक्टयर, खसरा नम्बर 86 रकबा 0.60 हैक्टयर खाता संख्या 16 एवं खसरा नम्बर 38/405 रकबा 0.1262 हैक्टयर खाता संख्या 17 वाके ग्राम बेलाका पटवार हल्का दिवाकरी तहसील व जिला अलवर में स्थित है, उपरोक्त आराजी पर आज भी रेस्पोडेन्ट का कब्जा बदस्तूर चला आ रहा है और रेस्पोडेन्ट काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है, उपरोक्त आराजी रेस्पोडेन्ट के कब्जे काश्त की खातेदारी की आराजी है, उपरोक्त आराजी अवाप्ति से मुक्त आराजी है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार अलवर द्वारा विधि विरूद्ध तरीके से रेस्पोडेन्ट को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही नामान्तरकरण संख्या 363 दिनांक 03.01.2013 पारित कर उपरोक्त आराजी का नामान्तरकरण संख्या 363 दिनांक 03.01.2013 अपीलान्ट के नाम दर्ज कर स्वीकार किया गया है, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय था।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि आराजी खसरा नम्बरान जो रेस्पोडेन्ट की खरीदशुदा कब्जा काश्त की खातेदारी की आराजी है, जो अवाप्ति से मुक्त है किन्तु तहसीलदार ने रेस्पोडेन्ट को बिना सुनवाई का कोई अवसर प्रदत्त किये, बिना नगर विकास न्यास अलवर के पक्ष मे अवार्ड के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत किया है जबकि अपीलान्ट की उपरोक्त आराजी कब्जे काश्त की खातेदारी आराजी है, जो अवाप्ति से मुक्त है, अपीलान्ट के द्वारा इस आराजी का मुआवजा प्राप्त नही किया गया, उक्त आराजी रोहणी नगर आवासीय योजना के लिये प्रस्तावित थी जिसे राजस्थान सरकार के नगरीय विकास विभाग द्वारा दिये गये आदेशानुसार नगर विकास न्यास अलवर के पत्राक 120/01 दिनांक 12.04.2004 के द्वारा अवाप्ति से मुक्त कर दिया गया था। ऐसी सूरत में रेस्पोडेन्ट के पक्ष में तथाकथित अवार्ड जो स्वतः ही निरस्त एवं शून्य दस्तावेज था, उसके आधार पर अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण जो दर्ज व स्वीकृत किया गया, वह विधि विरूद्ध था इसी आधार पर अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2017 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी गलती नही की गई है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट उपरोक्त आराजी पर काबिज कश्तकार खातेदार है तथा अपीलान्ट ने अपने नाम विधि विरूद्ध तरीके पर तहसीलदार से विवादित नामान्तररण संख्या 363 दिनांक 03.01.2013 दर्ज व स्वीकृत करा लिया था जबकि अपीलान्ट का उक्त आराजी से किसी भी प्रकार का कोई सम्बन्ध व सरोकार नही है ऐसी सूरत में नामान्तरकरण संख्या 363 वाके ग्राम बेलाका पर तहसीलदार अलवर द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.01.2013 कानूनी के द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्तो के विपरित होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य था।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि तथाकथित उपरोक्त आराजी अवाप्ति के सम्बन्ध में अपीलान्ट द्वारा डी-नोटीफाईउ किया गया था से पूर्व किसी भी प्रकार की कोई मुआवजा राशि ना तो रेस्पोडेन्ट को दी गई और ना ही रेस्पोडेन्ट द्वारा प्राप्त की गई, ऐसी सूरत में नामान्तरकरण निरस्तनीय था।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

उन्होने कथन किया है कि राज्य सरकार द्वारा रोहणी नगर आवासीय योजना को सम्पूर्ण रूप से डी–नोटीफाईड कर दिया जिसके सम्बन्ध में अपीलान्ट द्वारा दैनिक समाचार पत्रों मे भी विज्ञप्ति प्रकाशित कराई गई थी, उसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण दर्ज व स्वीकृत किया है इस आधार पर नामान्तरकरण निरस्त किये जाने योग्य था। उन्होने कथन किया है कि नामान्तरकरण स्वीकृति के समय मौके पर कोई जांच नही की गई और ना ही मौका देखा गया और ना ही काबिज व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का उचित अवसर प्रदान किया गया एवं तहसीलदार द्वारा लैण्ड रिकार्ड रूल्स के नियमों को नजरअंदाज करते हुये नामान्तरकरण संख्या 363 पर आदेश दिनांक 03.01.2013 पारित किया है, जो विधि एवं न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य था।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट ने दिनांक 16.10.2004 को सांध्य ज्योति समाचार पत्र में एक विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जिस विज्ञप्ति में अंकित किया गया है कि ''सर्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि नगर विकास न्यास अलवर द्वारा रोहणी बहुउद्देशीय योजना व एम. आई. योजना (मत्स्य आवास योजना) हेतु भूमि अवाप्ति की जा रही है अब न्यास उक्त योजना की भूमि अवाप्त नही करना चाहती है उक्त योजना को अवाप्ति से मुक्त करने के सम्बन्ध में किसी हितधारी व्यक्ति/संस्था, खातेदार को कोई आपत्ति हो तो विज्ञप्ति प्रकाशन के 15 दिवस के अन्दर अन्दर अपने आक्षेप न्यास कार्यालय में प्रस्तुत कर सकते है, अन्यथा 15 दिवस की मियाद गुजरने के पश्चात् यह माना जावेगा कि उक्त बाबत आपको कोई एतराज नही है'' इस विज्ञप्ति की सूचना को रेस्पोडेन्ट ने पढ़ा हो और अवाप्ति से मुक्त करने बाबत रेस्पोडेन्ट को कोई आपत्ति नही थी और रेस्पोडेन्ट अपनी भूमि को अवाप्ति से मुक्त ही चाहता था इस कारण से रेस्पोडेन्ट की ओर से कोई आपत्ति पेश नही की गई लेकिन अपीलान्ट नगर विकास न्यास ने विधि विरूद्ध तरीके से अपने नाम उक्त नामान्तरकरण दर्ज करवाया है जिस आधार पर भी अधीनस्थ नामान्तरकरण निरस्तनीय ही था। उन्होने कथन किया है कि राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग का परिपत्र क्रमांक प/6(303)नविवि/3/2010 दिनांक 05.12.2011 के जरिये अतिरिक्त मुख्य सचिव ने समस्त नगरीय निकायों एवं समस्त जिला कलक्टरों, सचिव नगर विकास न्यास, अलवर आदि को इस परिपत्र के माध्यम से यह सूचित किया कि ''केन्द्र सरकार द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2011 लोकसभा में पेश कर दिया है अतः राज्य मे भूमि अवाप्ति की कार्यवाही चालू रखी जावें परन्तु भूमि की ऐवज में मुआवजा व अन्य भुगतान बिल पास होने तक पैण्डिन्ग रखा जावे तथा निम्न योजनाओं मे अवाप्ति की छूट प्रदान की जाती है, इस विषय में नगर विकास न्यास द्वारा कोई भुगतान रेस्पोडेन्ट को नही किया गया और भूमि की आवश्यकता नही होते हुये भी विधि विरूद्ध तरीके से रेस्पोडेन्ट की भूमि को नगर विकास न्यास के नाम दर्ज कर लिया जो आदेश काबिले मंसूखी होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मंसुख किया किया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी गलती नही की गई है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2017 में किसी प्रकार की कोई विधिक एवं कानूनी प्रावधानों का उल्लंघन नही किया गया है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि भूमि अवाप्ति से सम्बन्धित नया कानून राईट टू फेयर कम्पनसेशन एण्ड ट्रांसपेरेन्सी इन लैण्ड एक्वीजीशन एण्ड रिहेबिलीटेशन एण्ड सैटलमेन्ट एक्ट 2013 प्रभाव मे आ गया उसके मुताबिक पुराने अधिनियम के तहत की गई कार्यवाही स्वतः ही लैप्स हो जाती है तथा इस अधिनियम के अन्तर्गत धारा 24 (2) के तहत ये आदेशात्मक है कि पूर्व कानून में की गई कार्यवाही "डीम टू लैप्स" समझी जायेगी अर्थात पूर्व अधिनियम के तहत की गई समस्त कार्यवाही शून्य कार्यवाही है ऐसी सूरत में शून्य दस्तावेज के आधार पर नगर विकास न्यास अलवर के नाम से जो नामान्तरकरण संख्या 363 दर्ज व स्वीकृत किया गया है, वह विधि विरूद्ध है तथा इसी कानूनी आधार पर भी अपील खारिज होने योग्य है। उन्होने नामान्तरकरण संख्या 363 वाके ग्राम बेलाका में दर्जशुदा आराजी को ना तो अवाप्त किया गया है, ना ही उक्त भूमि का कब्जा नगर विकास न्यास ने प्राप्त किया है, ना ही मुआवजा अदा किया गया है और ना ही समक्ष न्यायालय में रेफरेन्स पेश किया गया है, इस प्रकार अपीलान्ट द्वारा उक्त नामान्तरकरण में वर्णित भूमि की कार्यवाही को डीनोटीफाई किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में पूर्व कानूनी में की गई कार्यवाही "डीम टू लैप्स" स्वतः ही हो जाती है। अतः अपील अपीलान्ट सारहीन व बलहीन होने के कारण निरस्त की जावे। उन्होने अपनी बहस के समर्थन में नजीरें सिविल अपील संख्या 10535/2014 सुप्रीम कोर्ट निर्णय दिनांक 25.11.14, अपील संख्या 10954/2014 सुप्रीम कोट निर्णय दिनांक 11.12.2014, स्पेशल लीव पीटीशन संख्या 28369/2012 सुप्रीम कोर्ट निर्णय दिनांक 12.10.15, सिविल अपील संख्या 878/14, 879/14, 880/14, 881/14, 882/14, 883/14,884/14, 885/14, 886–894/14 सुप्रीम कोर्ट निर्णय दिनांक 24. 01.2014, एस.बी.सिविल रीट पिटीशन संख्या 6686/2005, 6924/2005, 6925/2005, 7254/2005 7255/2005 राजस्थान उच्च न्यायालय निर्णय दिनांक 19.05.2014, ए आइ आर 2017 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ संख्या 2450, 2015 डीएनजे (एससी) 224 इत्यादि प्रस्तुत की गई।

हमने पत्रावली का एवं प्रस्तुत नजीरों का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुऐ विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुऐ विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

राजस्व (ग्रुप–6) विभाग, राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक प.1(3) राज–6/2011/7 दिनांक 11.03.11 के अनुसार भूमि अर्जन पुनर्वासन औरा पुनर्व्यवस्थापन मे उचित प्रतिकार और परदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) में वर्णित प्राधानों के अनुसार भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के अधीन आरम्भ की गई भूमि अर्जन की कार्यवाहियों के किसी मामले में जहॉ उक्त धारा 11 के अधीन इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख के पांच वर्ष के बराबर या उससे अधिक पूर्व अधिनिर्णय (अवार्ड) किया गया है किन्तु भूमि का भौतिक कब्जा नही लिया गया है या प्रतिकार का संदाय नही किया गया है, वहॉ उक्त कार्यवाहियों के बारे में यह समझा जायेगा कि वह व्यपगत (Lapse) हो गई और समुचित सरकार यदि ऐसा चाहती है तो वह इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि अर्जन की कार्यवाहियॉ नये सिरे से आरम्भ करेगी। हस्तगत प्रकरण में वादग्रस्त आराजी का मुआवजा रेस्पोडेन्ट को भुगतान करने, अपीलान्ट द्वारा इस सम्बन्ध में किसी भी सक्षम न्यायालय में रेफरेन्स करने या अपीलान्ट द्वारा वादग्रस्त आराजी को भौतिक कब्जा प्राप्त किया गया हो इत्यादि के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय या न्यायालय हाजा के समक्ष ऐसा कोई भी साक्ष्य, सबूत दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत नही किये गये है। ऐसी स्थिति में अवाप्ति प्रक्रिया के व्यपगत होने से उसके आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरण को उचित ठहराने के ठोस तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपलब्ध नही थे। उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2017 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नही होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2017 को यथावत रखा जाता है।

(राजेश्वर सिंह)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 26.12.2017 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

संभागीय आयुक्त
जयपुर