न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस नम्बर 2023/263

1. श्रीमति शीलादेवी धर्म पत्नी श्री गिर्राज प्रसाद अग्रवाल जाति महाजन निवासी खेरली तहसील कठूमर जिला अलवर।

–अपीलान्ट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेरली एंव सहायक कलक्ट्रर कठूमर जिला अलवर।
2. चैयरमैन नगरपालिका खेरली तहसील कठूमर जिला अलवर।
3. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका खेरली तहसील कठूमर जिला अलवर
4. तहसीलदार कठूमर जिला अलवर
5. श्रीमति रामदुलारी धर्म पत्नी श्री मोहनलाल अग्रवाल (मृतक)

5/1. पुरूषोत्तम पुत्र मोहनलाल जाति महाजन निवासी एफ सी आई गोदाम के सामने कठूमर रोड खेरली जिला अलवर।

5/2. नरोत्तम पुत्र मोहनलाल जाति महाजन निवासी एफ सी आई गोदाम के सामने कठूमर रोड खेरली जिला अलवर।

5/3. मंजूदेवी पुत्री मोहनलाल पत्नी निर्मलचन्द जाति महाजन केयर ऑफ निर्मलचन्द, उमेशचन्द किराना स्टोर, कटरा, नदबई, जिला भरतपुर।

5/4. मिथलेश पुत्री मोहनलाल पत्नी सुभाषचन्द जाति महाजन केयर ऑफ फूलचन्द, बेनी प्रसाद की तेल मिल, नगर, तहसील नगर जिला भरतपुर ।

5/5. लक्ष्मी पुत्री मोहनलाल पत्नी गोपाल गुप्ता जाति महाजन निवासी 63/ 129 प्रताप नगर हाउसिंग बोर्ड टोंक रोड जयपुर।

5/6. चन्द्रप्रकाश पुत्र कमलेश राजेन्द्र अग्रवाल नवासा मोहनलाल जाति महाजन निवासी तेलीपाडा समूची रोड खेरली जिला अलवर।

5/7. सूर्यप्रकाश पुत्र कमलेश राजेन्द्र अग्रवाल नवासा मोहनलाल जाति महाजन निवासी तेलीपाडा समूची रोड खेरली जिला अलवर।

5/8. सत्यप्रकाश पुत्र कमलेश राजेन्द्र अग्रवाल नवासा मोहनलाल जाति महाजन निवासी तेलीपाडा समूची रोड खेरली जिला अलवर।

6. किशन पुत्र रघुवर जाति माली निवासी गारू तहसील कठूमर जिला अलवर।

–रेस्पोंडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर दिनांक 05.06.2023 राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 03/2/2013 वउनवान शीला देवी बनाम प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेरली एवं सहायक कलक्टर कठूमर जिला अलवर।

उपस्थित–

1. श्री रामचन्द्र शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री श्याम बाबू पारीकवकील रेस्पोडेन्ट नं. 6 की ओर से।
3. श्री अमन अग्रवाल वकील रेस्पोडेन्ट नं. 2 व 3 की ओर से।
4. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल राजकीय अधिवक्ता।

निर्णय

दिनांक –30.05.2024

संभागीय आयुक्त
जयपुर

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर के निर्णय दिनांक 05.06.2023 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीया के कब्जे काश्त खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर 541 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेड़ली, सहायक कलक्टर कठूमर के आदेश दिनांक 22.01.2002 से खातेदारी अधिकारों को समाप्त कर राज्य हित में पुर्नग्रहित कर नगरपालिका खेड़ली के अधिकार व स्वामित्व में दिये जाने से असंतुष्ट होकर न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर में अपील होने पर न्यायालय द्वारा दिनांक 11.04.2012 को अपील स्वीकार कर रिमाण्ड किये जाने के आदेश दिये गये जिस पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर द्वारा प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने आदेश दिनांक 05.06.2023 को दिये गये।

3. उपखण्ड अधिकारी कठूमर के उक्त निर्णय दिनांक 05.06.2023 से व्यथित होकर अपीलान्ट श्रीमति शीलादेवी धर्म पत्नी श्री गिर्राज प्रसाद अग्रवाल द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपखण्ड अधिकारी कठूमर दिनांक 05.06.2023 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया किसाबिक खसरा नम्बर 358 मिन रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा वाके ग्राम सौंखर को पूर्व कब्जे काश्तकार व खातेदार टिनेन्ट डालू व भगवत सैनी पुत्रान रामधन कौम माली से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलार्थी व तरतीवी रेस्पो. नं. 5 द्वारा दिनांक 17.12.1970 को क्रय की। उसी वक्त अपीलार्थी व रेस्पो. नं. 5 को मौके पर विधिवत कब्जा संभला दिया तथा नामान्तरकरण क्रेतागण के हक में खोला जाकर राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद हो गया। इस प्रकार अपीलार्थी व रेस्पो. नं. 5 क्रयशुदा आराजीयात के कब्जे काश्तकार व खातेदार टिनेन्ट हैं। आराजीयात के सेटलमेंट सर्वेक्षण के दौरान नये खसरा नम्बर 541 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा कायम करते हुए दर्ज राजस्व रिकार्ड किया गया । अपीलार्थी व रेस्पो. नं. 5 ने उक्त आराजीयात में से 999 वर्गगज भूमि को अकृषि भूमि में रूपान्तरण हेतु प्राधिकृत अधिकारी, अति. जिलाधीश, भूमि रूपान्तरण, अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया, जिस पर स्थानीय संस्था नगरपालिका व तहसील से अनापत्ति लेते हुए 516 वर्गगज वाणिज्यिक व 483 वर्गगज भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु दिनांक 27.08.1992 को आदेश पारित किये गये व पट्टा जारी हुआ। रूपान्तरण शुल्क व अन्य देय राशि जमा कराने के बाद नगर नियोजन कार्यालय से ले–आउट प्लान स्वीकृत हो चुके हैं तथा निर्माण की स्वीकृति भी मिल चुकी है। आराजीयान पर अपीलार्थी व रेस्पो. नं. 5 की पत्थर की टाल व गोदाम स्थित है व हम इसके एकमात्र मालिक काबिज हैं, इससे अन्य किसी दीगर व्यक्ति का कोई सम्बन्ध व तालुक नहीं है । साबिक खसरा नम्बर 358 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा के हाल खसरा नम्बर 541 कायम किये गये हैं, परन्तु बन्दोबस्त कर्मचारियों ने इस आराजीयात का रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा दर्ज कर दिया और बढे हुए 9 बिस्वा रकबे की खातेदारी डालू भगवत पुत्रान रामधन माली के नाम ही दर्ज कर दी। इस गलत इन्द्राज को दुरूस्त करवाने हेतु अपीलार्थी व तरतीवी रेस्पो. नं. 5 ने एक दावा इस्तकरार हक बाबत इन्द्राज दुरुस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा का सहायक कलक्टर न्यायालय में दायर किया, जो अब उपखण्ड अधिकारी कठूमर के न्यायालय में विचाराधीन है, जिसमें अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर डालू भगवत पुत्रान रामधन माली को पाबन्द करने के आदेश दिये हैं। स्थगन आदेशों से पाबन्द होने के बावजूद डालू भगवत पुत्रान रामधन

माली द्वारा उक्त 9 बिस्वा भूमि का एक नुमाईशी विक्रय पत्र किशनलाल पुत्र रघुवर माली व मनोहरी पुत्र कन्हैयालाल माली व नेमी पुत्र किशन खाती वासी गारू के नाम निष्पादित करा दिया है, किन्तु खरीदारान को मौके पर कोई कब्ज़ा नहीं दिया है। ना तो क्रेतागण का इस भूमि पर कब्जा है और न ही विक्रेता डालू भगवत पुत्रान रामधन माली का इस 9 बिस्वा भूमि पर कब्जा था । प्रशासन शहरों के संग अभियान 2002 में रेस्पो. 1 लगायत 3 ने बिना किसी क्षेत्राधिकार के गैर कानूनी ढंग से साबिक खसरा नम्बर 358 हाल खसरा नम्बर 541 में से किशन माली के हक में पट्टा संख्या 596 दिनांक 07.05.2002 जारी कर दिया गया, जो अपीलार्थी की वाणिज्यिक भूमि में से जारी किया गया। पट्टा जारी करने से पूर्व न तो अपीलार्थी को नोटिस दिया और न ही कोई उजरदारी नोटिस जारी किया गया। वाद विचाराधीन होने व अंतरिम निषेधाज्ञा जारी होने के कारण यह कार्यवाही प्रभावशून्य है। पट्टा निरस्त करवाने हेतु मा. सिविल न्यायाधीश (क. ख.) कठूमर दावा इस्तकरार हक व स्थाई निषेधाज्ञा का प्रस्तुत किया है, जो विचाराधीन है । किशन वगैराह द्वारा पैमाईश व पत्थरगढ़ी दिनांक 14.02.2001 को कराई, जिसमें खसरा नम्बर 541 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा तहसीलदार ने अपनी रिपोर्ट में दर्शाया है। सहायक कलक्टर, प्राधिकृत अधिकारी खेड़ली ने ग्राम साँखर, पितमपुरा, सहजपुरा, खेड़ली रेल के साथ अपीलार्थी व तरतीवी रेस्पो. नं. 5 की आराजीयात ख.नं. 541 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा को बिना अपीलार्थी को नोटिस दिये ही निर्णय दिनांक 22.01.2002 के तहत खातेदारी अधिकारों को समाप्त करते हुए राज्यहित में पुर्नग्रहण किये जाने के आदेश प्रदान किये एवं स्वामित्व अधिकार नगरपालिका खेड़ली का बताते हुए नामान्तरकरण नगरपालिका खेड़ली के नाम दर्ज करने के आदेश दिये, जबकि अपीलार्थी व तरतीवी रेस्पो. नं. 5 ने 999 वर्गगज भूमि का रूपान्तरण पूर्व में ही करा लिया था, जिस पर जैर दफा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम कार्यवाही नहीं की जा सकती, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इन तथ्यों को इगनोर करते हुए निर्णय पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न तो मौका की जॉच की गई मात्र तहसीलदार की रिपोर्ट को आधार मानकर ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त समस्त तथ्यों की जॉच व अवलोकन किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित करने में कानूनी गलती की है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर दिनांक 05.06.2023 निरस्त किया जावे।

6. रेस्पोडेण्ट के योग्य अधिवक्ताओं ने लिखित बहस प्रस्तुत कर अपील मीमो में अंकित तथ्यों का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम सोंखर तहसील कठूमर जिला अलवर में स्थित आराजी खसरा नम्बर 541 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा में 2 बीघा 7 बिस्वा भूमि अपीलांट नं 1 व अपीलांट नं 5 को खातेदार डालू भगवत सैनी पुत्रान रामधन ने जर्ये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र 12.17.70 को विक्रय की थी एवं शेष 9 बीस्वा भूमि जर्ये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र 24.01.91 को किशन पुत्र रघुवर जाति माली को विक्रय की। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेड़ली, सहायक कलक्टर कठूमर के आदेश दिनांक 22.01.2002 से खातेदारी अधिकारों को समाप्त कर राज्य हित में पुर्नग्रहित कर नगरपालिका खेड़ली के अधिकार व स्वामित्व में दिये जाने से असंतुष्ट होकर न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर में अपील होने पर न्यायालय द्वारा दिनांक 11.04.2012 को अपील स्वीकार कर रिमाण्ड किये जाने के आदेश दिये गये जिस पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर के यहाँ अपीलांट द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं करने की दशा में प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने आदेश दिनांक 05.06.2023 को दिये गये। भूप्रबन्ध विभाग द्वारा जो मिलान क्षेत्रफल बनाया उसमें खसरा नं. 541

संभागीय आयुक्त

रकबा 2 बीघा 16 बीस्वा के गत खसरा नं. 358 रकबा 2 बीघा 16 बताये हैं इससे स्पष्ट है कि खसरा नं. 541 एवं खसरा नं. 358 एक ही हैं। रेस्पोडेण्ट संख्या 5 द्वारा प्रार्थी रेस्पो संख्या 6 के विरूद्ध एक परिवाद प्रस्तुत की गई जिसमें एफ.आर. लगा दी गई व प्रकरण समाप्त हो गया। भू प्रबन्ध विभाग द्वारा मिलान क्षेत्रफल के आधार पर ही 2 बीघा 16 बीस्वा किया है उसके गत खसरा नं. से भी स्पष्ट है कि भू प्रबन्ध विभाग द्वारा कोई गलती नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर उचित एवं विधिसम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात् का अवलोकन से जाहिर होता है कि प्रस्तुत प्रकरण में मूल विवाद ग्राम सोंखर तहसील कठूमर जिला अलवर में स्थित खसरा नम्बर 358 के भू प्रबन्ध विभाग की कार्यवाही के दौरान बने नये खसरा नं. 541 के रकबे की भिन्नता को लेकर है। प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेड़ली, सहायक कलक्टर कठूमर द्वारा आदेश दिनांक 22.01.2002 से अपीलार्थी व रेस्पो. नं. 5 की खातेदारी भूमि खसरा नं. 541 रकवा 2 बीघा 16 बीस्वा सहित अन्य खसरा नम्बरों की धारा 90–बी की कार्यवाही की गई है। अपीलार्थी व अन्य खातेदारों के खातेदारी अधिकारों को समाप्त कर राज्यहित में पुनग्रहित किया गया है। जिस पर पूर्व में न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर ने अपने निर्णय दिनांक 11.04.2012 द्वारा प्रार्थीया को नोटिस व सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना कार्यवाही किये जाने से पारित निर्णय को दोषपूर्ण मानते हुये अपील स्वीकार कर रिमाण्ड किये जाने के आदेश दिये गये। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि अपीलार्थी द्वारा पूर्व में ही विवादग्रस्त आराजी में से 999 वर्गगज भूमि वाणिज्यिक व आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवायी जाकर अति0 जिला कलक्टर अलवर द्वारा पट्टा जारी करवा रखा है एवं रूपान्तरण शुल्क व अन्य देय राशि जमा कराने के बाद नगर नियोजन कार्यालय से ले–आउट प्लान स्वीकृत भी हो चुके हैं तथा निर्माण की स्वीकृति भी मिल चुकी है ऐसे में कन्वर्टेड भूमि का पुनः 90 बी किया जाना विधिसम्मत नहीं है। इसी संबंध में रेस्पो0 संख्या 2 व 3 की ओर से जवाब अपील पेश कर अपनी रिपोर्ट में अंकन किया है कि मौके पर रेस्पो0 संख्या 6 का कोई कब्जा या निर्माण नहीं है एवं प्रशासन शहरों के संग अभियान में नगरपालिका खेरली से किशन सैनी ने तथ्यों को छिपाकर दिनांक 07.05.2002 को पटटा संख्या 596 अपने हक में जारी करा लिया। सन 1971 में भू–प्रबन्ध सेटलमेंट विभाग द्वारा उक्त खसरा नं. 358 का नया खसरा नं. 541 दर्ज कर राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि 2 बीघा 16 बिस्वा दर्ज कर दी गई जबकि पटवारी हल्का सोंखर की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आराजी खसरा नम्बर 541 का रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा भौतिक रूप से उपलब्ध है एवं मौके पर अपीलार्थीया एवं रेस्पो0 संख्या 5 काबिज है। ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि भू प्रबन्ध विभाग की गलती से उक्त भूमि 2 बीघा 16 बिस्वा दर्ज कर दी गई है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.06.2023 उचित एवं विधिसम्मत् नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर का निर्णय दिनांक

संभागीय आयुक्त जयपुर

05.06.2023 निरस्त किया जाता है तथा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुर्नग्रहण) खेड़ली, सहायक कलक्टर कठूमर के आदेश दिनांक 22.01.2002 से 90 बी की कार्यवाही होकर किशन माली के हक में जारी पट्टा संख्या 596 दिनांक 07.05.2002 को निरस्त किया जाता है।

(डॉ. आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 30.05.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर