न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2025/553

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार अलवर तहसील अलवर जिला अलवर।

–अपीलांट

बनाम

1. राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता पुत्र श्री जगदीश प्रसाद जाति महाजन निवासी आरजेडएफ 905/20 लाल बहादुर शास्त्री मार्ग, राजनगर–2 पालम बस्ती बगडोला पश्चिम दिल्ली–110077

–रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर आदेश दिनांक 31.07.2024 अपील संख्या 17/02/2024 उनवानी राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता बनाम राज0 सरकार।

उपस्थित–

1. राजकीय अधिवक्ता वकील अपीलांट
2. श्री विजय सिंह राठौड वकील रेस्पो0 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–23.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर के निर्णय दिनांक 31.07.2024 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर के उक्त निर्णय दिनांक 31.07.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर के रिव्यू आदेश दिनांक 31.07.2024 एवं आदेश दिनांक 19.10.2023 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

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

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि श्री राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता पुत्र श्री जगदीश प्रसाद गुप्ता द्वारा दिनांक 09.01.2023 व 19.01.2023 को एक प्रार्थना पत्र संलग्न बैयनामा अनुसार नामान्तकरण दर्ज करने हेतु प्रस्तुत किया। उक्त बैयनामा में क्रेता द्वारा क्रय किये गये हिस्से की दिशा का अंकन नहीं किया गया

एवं मौके पर उक्त ख0न0 508 रकवा 0.56 है0 पर लगभग खसरे के मध्य में दो मंदिर निर्मित है। तरफ उत्तर पश्चिम कोने में लगभग 0.03 है0 पर बाउण्ड्रीवाल करके अन्य निर्माण है जिसमे देखने पर कोयला सप्लाई का कार्य जाहिर होता है। उत्तर पूर्वी कोने पर एक मकान निर्मित है जिसमें रोड की तरफ 07 दुकान शटरनुमा है जो मौके पर बंद है। उक्त खसरे के चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल निर्मित है, शेष भूमि मौके पर खाली पड़ी है जिसको देखने पर प्रतीत होता है कि पुरातन पडत है। मौके पर कोई फसल काश्त नहीं की जा रही है। उक्त खसरा नम्बर शहर के अति व्यस्तम रिहायशी एवं व्यवसायिक क्षेत्र से लगता हुआ है। मुताबिक राजस्व रिकार्ड उक्त खसरा नम्बर 588 रकबा 0.56 है० अविभाजित है। वर्तमान प्रचलित राजस्व कानून एवं नियुक्ति के परिपेक्ष्य में उक्त खसरा नम्बर पर पंजीकृत बैयनामा अनुसार नामा० दर्ज किया जाना विधिसंगत नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र दिनांक 19.01.2023 को खारिज किया गया। जिसकी अपील अति0 जिला कलक्टर अलवर के समक्ष होने पर न्यायालय द्वारा अपील स्वीकार कर खरीदशुदा आराजी का नामा0 बयनामे के आधार पर दर्ज करने के आदेश दिनांक 19.10.2023 को दिये गये। जिसकी रिव्यू अपीलांट द्वारा किये जाने पर 03 माह 11 दिन के विलम्ब के कारण प्रार्थना पत्र रिव्यू खारिज किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.07.2024 को दिये गये।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व इस कानूनी बिन्दू पर कतई गौर नही किया कि अपीलान्ट द्वारा गिरदावरी संवत 2071–2074–2076–78 मौसम खरीफ व रबी की प्रस्तुत की गई थी जिसमें भी उक्त भूमि पर कोई फसल काश्त करना दर्ज रिकार्ड नही हैं। अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह भी निवेदन किया था कि उक्त भूमि के मध्य में सी०सी० रोड डाली जा चुकी है तथा उक्त भूमि में भूखण्डों का निर्माण किया जा चुका है तथा उक्त भूमि में रिहायशी एवं व्यावसायिक भूखण्डो का निर्माण किया जा चुका है। अधीनस्थ न्यायालय ने पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट व प्रस्तुत फोटोग्राफ्स पर गौर नही किया गया कि उक्त भूमि का उपयोग वर्तमान में गैर कृषि कार्य में हो रहा हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने रिव्यू को केवल मात्र मियाद के बिन्दू पर राज्य सरकार के हितो को नजरअन्दाज करते हुये जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व अपीलाधीन प्रश्नगत् भूमि की कब्जे की जांच किये बिना एवं मौके की स्थिति देखे जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो विधि विधान के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर के रिव्यू आदेश दिनांक 31.07.2024 एवं आदेश दिनांक 19.10.2023 को निरस्त किया जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

5. रेस्पोडेण्ट के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि पंजीकृत बैयनामा क्रमांकः 202203070107920 दिनांक 06.12.2022 ख0न0 588 रकबा 0.56 है0 में से सन्तरा पत्नि गिर्राज प्रसाद, राजेन्द्र पुत्र गिर्राज प्रसाद, प्रकाशचन्द पुत्र जगन्नाथ, अमित रावत पुत्र ओमप्रकाश द्वारा अपना संपूर्ण हि. 13/30 का बैचान राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता के पक्ष में विक्रय किया गया है तथा मुताबिक पंजीकृत बैयनामा क्रमांक 202203069107660 दिनांकः 15.12.2022 से दीपशिखा पुत्री राकेश हि० 1/30 एवं बैयनामा क्रमांक 202203069107659 दिनांकः 15.12.2022 से नाबालिग चिराग पुत्र राकेश गुप्ता हि. 1/30 द्वारा ख०न० 588 रकबा 0.56 है0 में से अपने संपूर्ण हिस्सा राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता पुत्र

जगदीश प्रसाद जाति महाजन को विक्रय किया गया है। उक्त तीनो पंजीकृत बैयनामा में ख0न0 583 रकबा 0.56 है0 में से विक्रेताओ का 1/2 हिस्सा क्रेता (अप्रार्थी) के पक्ष में निष्पादित हुआ है। उक्त बैयनामें के आधार पर प्रार्थी द्वारा विधिवत् तहसीलदार के समक्ष नामा0 दर्ज करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। जिस पर तहसीलदार द्वारा अवैध तरीके से प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया। जबकि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत आराजी पर कोई गैर कृषि कार्य नहीं किया जा रहा है एवं मौके पर जो मंदिर स्थित है वह ना तो सार्वजनिक मंदिर है ना ही देवस्थान विभाग की सूची में स्थित है। उक्त मंदिर निजी मंदिर है। जो पूजा –पाठ के लिए दीगर हिस्सेदार की भूमि में है। अतः ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर अलवर द्वारा विधिवत् सभी रिकॉर्ड एवं तथ्यों का अवलोकन करके ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो कि उचित एवं विधिसम्मत है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

6. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण का अवलोकन किया एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया। रेस्पो0 राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता द्वारा तहसीलदार अलवर के समक्ष ग्राम अलवर में स्थित खसरा नं. 588 का नामान्तरकरण मुताबिक बैयनामा दर्ज करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर तहसीलदार द्वारा प्रार्थना पत्र के संदर्भ में टिप्पणी **"खसरा नं. 588 के मध्य में प्राचीन धार्मिक स्थल (मंदिर) स्थित है। मौके पर ख0न0 588 का उपयोग गैर कृषि श्रेणी में आता है जिसकी भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के अंतर्गत कार्यवाही इस कार्यालय में विचाराधीन है। वर्तमान प्रचलित राजस्व कानून एवं नियमों के परिपेक्ष्य में उक्त खसरा नं. पर पंजीकृत बैयनामा अनुसार नामा0 दर्ज किया जाना विधिसंगत नहीं है।"** अंकित करते हुये प्रार्थी का प्रार्थना पत्र दिनांक 19.01.2023 को खारिज किया गया। जिसकी अपील होने पर अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर द्वारा खरीदशुदा आराजी का नामा0 बयनामें के आधार पर नियमानुसार दर्ज करने के आदेश दिनांक 19.10.2023 को दिये गये। तहसीलदार द्वारा उक्त निर्णय की रिव्यू प्रस्तुत करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मियाद के बिन्दू पर रिव्यू खारिज किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किये गये हैं। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि प्रश्नगत खसरा नम्बर 588 के संबंध में पटवारी हल्का व तहसीलदार द्वारा स्वयं मौका देखना स्पष्ट किया है एवं उनकी रिपोर्ट मुताबिक मौके पर खसरे के मध्य दो प्राचीन मंदिर स्थित है। उत्तर–पश्चित में लगभग 0.03 है0 पर बाउण्ड्रवाल करके अन्य निर्माण है जिसमें कोयला सप्लाई का कार्य किया जा रहा है। मौके पर रोड की तरफ नवनिर्मित दुकाननुमा शटर लगी है तथा खसरे के मध्य से सी. सी.रोड डाली हुई है तथा उत्तर–पूर्व कोने पर एक मकान बना हुआ है जिसके रोड तरफ सात दुकानें मौके पर संचालित है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त रिपोर्ट को नजरअंदाज करते हुये रेस्पो0 राजेन्द्र प्रसाद गुप्ता की अपील स्वीकार कर बयनामें के आधार पर नामा0 दर्ज करने के आदेश दिये गये जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। राजस्व (ग्रुप–1) विभाग राज0 सरकार जयपुर द्वारा दिनांक 25.10.2010 को जारी परिपत्र अनुसार जिन भूखण्डो का विक्रय पंजीकृत दस्तावेज से किया गया है, उन भूखण्डों को क्रेता द्वारा अवैधानिक रूप से कृषि से अकृषि रूपान्तरण कराये बिना ही अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है, ऐसे भूखण्डों का नामा0 क्रेता के हक में खोले गये है, वह अनियमित है तथा परिपत्र दिनांक 28.04.2011 में भी ऐसे प्रकरणों में 90ए के

संभागीय आयुक्त
जयपुर

प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही करने के हेतु निर्देशित किया गया है। अतः उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम अलवर का निर्णय दिनांक 31.07.2024 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रश्नगत आराजी के मौके व कब्जे की स्थिति को देखते हुये पुनः निर्णय पारित करें। तहसीलदार अलवर को प्रश्नगत आराजी के संबंध में विचाराधीन 90ए की कार्यवाही शीघ्र पूर्ण करने के आदेश दिये जाते हैं।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 23.09.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

संभागीय आयुक्त
जयपुर