न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी :भंवर लाल मेहरा, आई.ए.एस

यूआई निगरानी संख्या 04/2019

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्टस
मालमसिंह पुत्र खूमसिंह राजपूत निवासी– मेड़तियों की ढाणियां, खींदाकोर तहसील ओसिया जिला जोधपुर ग्रामीण		1. जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर 2. भीखसिंह पुत्र अमरसिंह राजपूत निवासी–प्लॉट संख्या 108, हनवन्त– ए, बीजेएस कॉलोनी, जोधपुर।

यूआटी निगरानी अंतर्गत धारा 30 राज0 इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट (डिसपोजल ऑफ अरबन लैण्ड) रूल्स 1954 विरूद्ध पत्रावली संख्या 3782/2008 में पारित आदेश दिनांक 22.06.2000 एवं पटटा दिनांक 5.5.2008 जो अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में जारी किया गया।

उपस्थितिः–

1. **श्री भंवरसिंह नापू, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।**
2. **श्री राजेश शर्मा अधिवक्ता, अप्राथी संख्या एक की ओर से।**
3. **श्री गुलाबसिंह चम्पावत, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से।**

निर्णय

दिनांक 11 मार्च, 2024

प्रार्थी के द्वारा यह निगरानी पत्रावली संख्या 3782/2008 में तत्कालीन नगर विकास न्यास, जोधपुर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.06.2000 एवं पटटा विलेख दिनांक 5.5.2008 जो अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में जारी किया गया, के विरूद्ध न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

पक्षकारान के अधिवक्तागण उपस्थित है। दौरान सुनवाई प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि जोधपुर शहर के बीजेएस कॉलानी के हनवंत ए सेक्टर में प्लॉट संख्या 108 आया हुआ है। उक्त कॉलोनी ब्रिगेडियर जब्बरसिंह सोसायटी को आवंटित भूमि है जिसे वर्ष 1978 में आबादी में रूपान्तरण कर विकसित करके पूर्व सैनिकों को भूखण्ड आवंटित किये गये थे। प्रार्थी के पिता खूमसिंह के नाम भी हनवंत सेक्टर ए में प्लॉट संख्या 108 आवंटित किया गया जिसकी रसीद संख्या 230 दिनांक 16.5.1978 को जारी हो रखी है। आवंटन के बाद प्रार्थी के पिता द्वारा भूखण्ड पर 02 कमरे व चारदीवारी का निर्माण वर्ष 1985–86 में करवाया गया। अप्रार्थी संख्या 2 भीखसिंह प्रार्थी के पिता का परिचित व दूर

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

का रिश्तेदार है जिन्हे उक्त भूखण्ड पर निर्मित भाग को रहने के लिये दिया गया। प्रार्थी का परिवार गांव में ही रहता है। प्रार्थी के पिता को आवंटित भूखण्ड का तत्समय में पटटा नहीं बना हुआ था इसलिये कोई कार्यवाही नही की गई। प्रार्थी के पिता का वर्ष 1998 में देहान्त हो गया।

प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा बाले–बाले उक्त भूखण्ड का तत्कालीन यूआईटी से धारा 90 बी कार्यवाही दर्ज करवाकर वर्ष 2008 में प्राप्त कर लिया जिसकी जानकारी प्रार्थी व उसके परिवार को रही। प्रार्थी ने दिनांक 21.01.2014 ने पुलिस थाना ओसियॉ में कागजात गुम जाने की रिपोर्ट दर्ज करवाई एवं प्लॉट का पटटा बनवाने के लिये दिनांक 24.04.2014 को सोसायटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया था। सोसायटी द्वारा जोधपुर विकास प्राधिकरण को यह लिखा गया कि भूखण्ड संख्या 108 खूमसिंह को आवंटित है एवं लीजडीड खूमसिंह के नाम से जारी की जाती है तो आपत्ति सोसायटी को नहीं है। तब समस्त कार्यवाहियॉ पूर्ण करने के उपरान्त प्रार्थी ने वर्ष 2017 में पटटा बनाने की पत्रावली जेडीए जोधपुर में पेश की, जेडीए द्वारा दिनांक 1.7.2017 को समाचार पत्र में लोक सूचना प्रकाशित करवाई गई, उक्त कार्यवाही अभी भी लम्बित है। अप्रार्थी संख्या 2 को इन तथ्यों की भनक लगते ही प्रार्थी व उसके रिश्तेदारों से झगडा फसाद व विवाद करना शुरू कर दिया और पुलिस में भी मुकदमा दर्ज करवाया तथा प्रार्थी को बताया कि उक्त भूखण्ड का पटटा उसके नाम से तत्कालीन यूआईटी द्वारा जारी किया जा चुका है।

प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि तब प्रार्थी को समस्त दस्तावेजात प्राप्त होने पर जानकारी में आया कि यूआईटी ने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर बिना किसी मालिकाना हक के दस्तावेज के सबू के रेस्पोडेन्ट के पक्ष में धारा 90 बी कार्यवाही के तहत पटटा जारी करने का आदेश पारित कर दिया है जबकि पत्रावली में ऐसा कोई आदेश जारी करने का कारण अंकित नहीं किया हुआ है। प्रार्थी के अधिवक्ता ने पूर्व में इसी न्यायालय के समक्ष धारा 90 ए राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत अपील संख्या 05/2018 पेश की थी जो दिनांक 11.7.19 को इस आधार पर निर्णित की गई कि धारा 90 का मूल आदेश दिनांक 22.6.2000 का जारी हुआ है, उसे अपीलान्ट द्वारा चुनौती नहीं दी गई व 90 बी (7) अथवा 90 ए (9) के तहत धारा 90 बी (5) राज0 भू राजस्व अधिनियम के आदेश को ही अपील में चुनौती दी जा सकती है।

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि धारा 90 बी का प्रकरण संख्या 3/2000 यूआईटी जोधपुर के समक्ष जब्बरसिंह मिलेटरी हॉस्पीटल बनाम तहसीलदार जोधपुर दर्ज हुआ था उक्त प्रकरण में दिनांक 22.6.2000 द्वारा ख0सं0 131, 133, 287 ग्राम जोधपुर की 479.10 बीघा व ग्राम डिगाडी के ख0सं001 की 155.18 बीघा भूमि का धारा 90 बी के तहत राज्य सरकार के नाम समर्पण किया गया था जिसमें अप्रार्थी संख्या 2 का कोई हित नहीं था व न सोसायटी से अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने पक्ष में कोई आवंटन करवाया। ऐसे में अप्रार्थी संख्या 02 के पक्ष में दिनांक 5.5.2008 को जारी पटटा आदेश पूर्णतया अवैधानिक है। जिसके विरूद्ध प्रार्थी ने यह निगरानी पेश की है।

प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि धारा 90 बी के तहत उन्हीं व्यक्तियों के हक में रूपान्तरण व पटटा जारी किया जा सकता है जिन्होंने भूमि यूआईटी के पक्ष में आबादी विकास हेतु समर्पित की हों। ऐसे में सोसायटी के द्वारा जिन व्यक्तियों को आवंटन पत्र जारी किये गये थे उन्हीं को पटटा जारी किया जा सकता था। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी को किसी प्रकार का आवंटन जारी नहीं किया गया इसलिये अप्रार्थी के पक्ष में जारी पटटा अवैध व शून्य है। अप्रार्थी संख्या 853 जो प्रस्तुत करनी बताई है वह रसीद फर्जी है और न ही सोसायटी द्वारा अप्रार्थी के पक्ष में पटटा जारी करने की कोई अनापत्ति जारी की गई थी। उक्त भूखण्ड संख्या 108 प्रार्थी के पिता खूमसिंह को आवंटित है जिसकी रसीद संख्या 230 दिनांक 16.5.1978 सोसायटी द्वारा जारी की गई है तथा सोसायटी के द्वारा प्रार्थी के पक्ष में लीजडीड जारी करने बाबत एनओसी भी प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 23.4.2014 को जारी की जा चुकी है। इसके अतिरिक्त पत्रावली में तहसीलदार की कोई रिपोर्ट अंकित नहीं है व न ही तहसीलदार द्वारा भूमि का पटटा जारी करने बाबत कोई रिपोर्ट प्रेषित की गई है। अप्रार्थी के द्वारा उक्त भूखण्ड न तो क्रय किया और न उसका खातेदार रहा है, अप्रार्थी के विरूद्ध फर्जी रसीद बनाने का मुकदमा भी पुलिसथाना महामंदिर में दर्ज हो रखा है।

प्रार्थी के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा पटटा जारी करवा लिये के कारण प्रार्थी को पटटा बनवाने में बाधा आ रही है, इसलिये उक्त जारी पटटा को निरस्त किया जाना आवश्यक है। अप्रार्थी कार्यालय द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में नियमन आदेश जारी करने से पूर्व कोई पत्रावली कायम नहीं की गई और न ही धारा 90 बी की प्रकिया की पालना की गई जो शून्य होने से निरस्त योग्य है। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त अनुसार ऐसे एबईनिसियो वाईड प्रकृति के आदेशों की निगरानी को मियाद

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

अधिनियम के बिन्दुओं व प्रतिबन्धों के तहत नहीं माना जा सकता है। प्रार्थी को उक्त पटटे की प्रथम बार जानकारी वर्ष 2017 में हुई, जब अप्रार्थी ने प्रार्थी के परिचित नंदसिंह वगैराह के विरूद्ध मारपीट का झूठा मुकदमा दर्ज करवाया जिसमें उसके द्वारा उक्त भूखण्ड का पटटा तत्कालीन यूआईटी द्वारा उसके नाम जारी होना बताया, तब प्रार्थी ने जेडीए कार्यालय व पंजीयन कार्यालय से दस्तावेज एकत्र कर दिनांक 28.12.2017 को प्राप्त किये और यह निगरानी पेश की है। अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा धारा 90 बी के तहत की गई रूपान्तरण की पत्रावली बिना किसी अधिकार के पेश की गई, अप्रार्थी उक्त भूमि का खातेदार नहीं था और न ही खातेदार की तरफ से अधिकृत व्यक्ति था। जैर निगरानी पटटै की आड में अप्रार्थी संख्या 2 प्रार्थी के उक्त भूखण्ड पर कब्जा करने पर आमदा है तथा प्रार्थी को बेदखल किया जा रहा है। प्रार्थी व्यथित पक्षकार होने से उसके द्वारा निगरानी पेश की गई है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार की जाकर अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में जारी किये गये पटटा विलेख शून्य एवं विधि विरूद्ध होने से निरस्त किया जावें।

अप्रार्थी संख्या एक के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि तत्कालीन नगर विकास न्यास, जोधपुर की ओर से अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष उक्त भूखण्ड का पटटा जारी करने से पूर्व समस्त विधिक प्रकिया व कार्यालय कार्यवाही पूर्ण करने के उपरान्त ही पटटा विलेख जारी किया गया है जो बहाल रखे जाने योग्य है।

अप्रार्थी संख्या दो के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि प्रार्थी की ओर से इसी न्यायालय के समक्ष धारा 90 ए राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत एक राजस्व अपील संख्या 05/2018 पेश की थी जो दिनांक 11.7.2019 को इस आधार पर निर्णित की गई कि धारा 90 का मूल आदेश दिनांक 22.6.2000 का जारी हुआ है, उसे अपीलान्ट द्वारा चुनौती नहीं दी गई व 90 बी (7) अथवा 90 ए (9) के तहत धारा 90 बी (5) राज0 भू राजस्व अधिनियम के आदेश को ही अपील में चुनौती दी जा सकती है। ऐसे में जिस मूल आदेश को पूर्व में चुनौती दी गई और उक्त आदेश को इसी न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं कर अपीलान्ट की अपील को निरस्त की जा चुकी है तो प्रार्थी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष उस आदेश व उसकी पालना में जारी पटटे को किस आधार पर चुनौती दे सकता है, क्योंकि पटटा विलेख धारा 90 बी की कार्यवाही के पश्चात उसकी पालना में अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा राज्य सरकार की भूति मानते हुए तथा भूखण्ड पर पुराने चले आ रहे कब्जे के आधार पर निर्धारित राशि वसूल करते हुए पटटे जारी किये गये है। उक्त पटटा

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

धारा 90 बी के तहत पारित आदेश के अनुक्रम में जारी किया गया है जिसे यूआईटी एक्ट की धारा 30 के तहत चुनौती नहीं दी जा सकती है। प्रार्थी द्वारा धारा 90 बी के तहत भी अपील पेश की गई थी जो न्यायालय हाजा के द्वारा निर्णित की जा चुकी है। अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में जो पटटा विलेख जारी किया गया है। उसी पटटे विलेख के विरूद्ध पुनः निगरानी पेश की है जो अस्वीकार करने योग्य है।

अप्रार्थी संख्या दो के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि उक्त भूखण्ड संख्या की भूमि धारा 90 बी के तहत रूपान्तरण की कार्यवाही हो जाने के पश्चात ब्रिगेडियर जब्बरसिंह सोसयाटी की जमीन नहीं रही, वह भूमि राज्य सरकार के पक्ष में समर्पण हो राज्य सरकार के खाते में दर्ज की जा चुकी थी, ऐसे में सोसायटी को प्रार्थी के पक्ष में किसी प्रकार की अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने का कोई अधिकार नहीं रहा है। उक्त सोसायटी को केवल मात्र हॉस्टल विकास करने तक का ही था। इसलिये उसे आवंटन करने का कतई अधिकार नहीं था। नगर विकास न्यास जोधपुर द्वारा उल्लेखित पटटा विलेख जो कि पंजीकृत दस्तावेज है जिसे निरस्त करने का अधिकार केवल मात्र सिविल न्यायालय को ही है न कि राजस्व न्यायालय को। यदि कोई व्यक्ति लीज डीड से व्यथित है तो वह सिविल न्यायालय में ही चाराजोही कर अनुतोष प्राप्त कर सकता है। प्रार्थी के द्वारा यह निगरानी भी बिना किसी ठोस आधार के पेश की गई है। प्रार्थी के पास उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में ना तो टाईटल है और न ही किसी प्रकार से कब्जा है। प्रार्थी जिस रसीद संख्या 230 के आधारपर आवंटन मान रहा है उक्त रसीद आवंटन की रसीद नहीं है और न ही उक्त रसीद नम्बर 230 प्रार्थी के पिता के नाम जारी हुई है उक्त रसीद कुम्भसिंह के नाम जारी है जिसमें वल्द मेडतिया बताया गया है उक्त रसीद पर प्रार्थी के पिता का नाम अंकित नहीं है ऐसे में बिना किसी आधार के लोकस्टेन्डाई नहीं होते हुए भी यह निगरानी पेश की गई हैं। इसके अतिरिक्त प्रार्थी के पिता के द्वारा जिन्हें भूखण्ड दिनांक 16.5.1978 को आवंटन होने का उल्लेख है, के द्वारा अपने जीवन काल में अपने पक्ष में पटटा लेने की कार्यवाही लम्बे समय तक क्यों नहीं की गई। प्रार्थी स्वयं ने अपने पिता के देहान्त बाद भी उक्त प्रकरण बाबत कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई। इसके अतिरिक्त यह निगरानी जिस यूआईटी एक्ट की धारा 30 के तहत पेश की गई है वह एक्ट वर्तमान अस्तित्व में नहीं रहा है और न ही उक्त एक्ट के तहत न्यायालय को सुनवाई का अधिकार रहा है। अतः निगरानी खारिज योग्य है।

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

अप्रार्थी संख्या दो के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि निगरानी कर्ता के द्वारा यह निगरानी पटटा विलेख दिनांक 5.5.2008 के जारी होने के लगभग 11 वर्ष पश्चात लम्बे विलम्ब से पेश की गई है जिसको अन्दर म्याद शुमार माने जाने का कोई ठोस कारण निगरानी में अंकित नहीं किया है। प्रार्थी के मियाद के सम्बन्ध में अन्तर्गत धारा 11 मियाद अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र पेश किया है जो पेश नहीं किया जा सकता था। इसके अतिरिक्त एक ही भूखण्ड के लिये पूर्व में पटटा विलेख अप्रार्थी संख्या दो के पक्ष में जारी हो जाने के उपरान्त उसी का पटटा प्राप्त करने हेतु प्रार्थी द्वारा बिना किसी खातेदारी टाईटल के आवेदन कर दिया जो विधि के प्रावधानों के विपरित है।

अप्रार्थी संख्या दो के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 2 उक्त भूखण्ड पर करीब 25 वर्षो से लगातार काबिज है तथा पक्का मकान निर्मित करवा कर मय परिवार रह रहा है व बिजली पानी का कनेक्शन ले रखा है ऐसे में एडवर्स पजेशन के आधार पर भी वह उसका अधिकृत अधिकारी हो गया है। प्रार्थी के द्वारा उक्त निगरानी में झूठे तथ्य उल्लेखित किये गये है। अतः प्रार्थी की निगरानी पूर्णतः मियाद बाहर पेश होने से तथा सारहीन होने से चलने योग्य नहीं रही है। अतः इन सभी आधारों पर प्रार्थी की ओर से पेश निगरानी को खारिज करते हुए पटटा विलेख दिनांक 5.5.208 को बहाल रखा जावें। अप्रार्थी के अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त अवलोकनार्थ पेश किये यथा आरआरटी 2016(2) पेज 1129, आरआरडी 2000 पेज 6, आरआरडी 2013 पेज 32, इत्यादि।

हमने पक्षकारान अधिवक्ता द्वारा की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलांधीन आदेश, न्यायिक दृष्टान्तों इत्यादि का अवलोकन किया गया जिससें यह पाया गया कि प्रार्थी के द्वारा यह निगरानी बीजेएस कॉलानी के हनवंत ए सेक्टर में प्लॉट संख्या 108 हेतु जारी पटटा विलेख दिनांक 5.5.2008 जो अप्रार्थी संख्या 2 भीखसिंह के पक्ष में जारी किया गया, के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। प्रार्थी के द्वारा अपने पिता खूमसिंह के नाम से उक्त प्लॉट संख्या 108 आवंटित होना उल्लेखित किया गया है परन्तु ऐसा कोई आवंटन दस्तावेज् निगरानी के साथ अथवा आवंटन आदेश की प्रति या अन्य प्रकार के भूखण्ड के स्वामित्व सम्बन्धी सहयोगी दस्तावेज न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि उक्त भूखण्ड का आवंटन बीजेएस एज्केशनल सोसायटी के द्वारा उनके पक्ष में ही तत्समय में किया गया हो। मात्र रसीद संख्या 230 दिनांक 16.5.1978 को जारी होना दर्शाया है वो रसीद एक प्लॉट बाबत

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

पेशगी राशि लेने सम्बन्धी जारी हो रखी है जिससे यह साबित नहीं हो पाता कि भूखण्ड का आवंटन प्रार्थी के पिता के पक्ष में हो चुका था।

इसके अतिरिक्त प्रार्थी की ओर से प्लॉट सम्बन्धी दस्तावेज गुम हो जाने बाबत गुमशुदगी रिपोर्ट पुलिस थाना में दर्ज करवाये जाने का उल्लेख किया हैं। निगरानी जैरकार प्लॉट संख्या 108 के स्वामित्व सम्बन्धी यदि कोई अनुतोष प्रार्थी पाना चाहते है तो वह सक्षम न्यायालय के समक्ष विधि अनुसार कार्यवाही कर सकते है।

अप्रार्थी के पक्ष में जो पटटा विलेख अप्रार्थी संख्या एक के कार्यालय द्वारा जारी किया गया है वो धारा 90 बी के तहत पारित आदेश दिनांक 22.06.2000 के तहत भूमि का राज्य सरकार में निहित हो जाने पर राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 ख के प्रावधानों के अन्तर्गत पुनः आवंटित भूखण्डों के उपयोग हेतु, के तहत जारी किया गया है जो यूआईटी एक्ट, 1954 के नियम 30 के तहत चुनौती योग्य नहीं हो सकते है और निगरानी के तहत यह न्यायालय श्रवण क्षेत्राधिकारिता नहीं रखता है। प्रार्थी उल्लेखित भूखण्ड पर निर्मित भाग को अपने पिता की ओर से अप्रार्थी संख्या 2 को निवास करने हेतु देने का उल्लेख किया है, इस बाबत कोई साक्ष्य/दस्तावेज पेश नहीं कर पाये है। यदि प्रार्थी का कब्जा उल्लेखित भूखण्ड पर रहने का था, पटटा प्राप्त करने हेतु वर्ष 2014 में कार्यवाही करना बताया है तो उनके पिता या प्रार्थी के द्वारा अपने पक्ष में भूखण्ड आवंटित होने के इतने लम्बे तक नियमितीकरण करने एवं पटटा विलेख प्राप्त करने की कार्यवाही क्यों नहीं की। इस प्रकार उल्लेखित समस्त तथ्यों पर गहनता से मनन करने एवं उपलब्ध सभी दस्तोवजों का अवलोकन करने के उपरान्त हमारी विनम्र राय में प्रार्थी की यह निगरानी स्वीकार योग्य नहीं है।

अतः उपरोक्त तथ्यों पर मनन करने एवं विश्लेषण करने के उपरान्त प्रार्थी के द्वारा यह निगरानी अस्वीकार की जाती है। निर्णय आज दिनांक 11 मार्च, 2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर

समागीय आयुक्त
जोधपुर