न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 5/2013 (उदयपुर आर्डर)

1. श्रीमती अणछी बाई बेवा सोहनलाल जी कुमार, निवासी भाटों का सायरा, तहसील गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)
2. बाबूलाल पिता सोहनलाल जी कुमार, निवासी भाटों का सायरा, तहसील गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)
3. सुरेश पिता सोहनलाल जी कुमार, नाबालिग बविलायत माता श्रीमती अणछी बाई बेवा सोहनलाल जी कुमार, निवासी भाटों का सायरा, तहसील गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)
4. सुश्री जयन्ती पुत्री सोहनलाल जी कुमार, नाबालिग बविलायत माता श्रीमती अणछी बाई बेवा सोहनलाल जी कुमार, निवासी भाटों का सायरा, तहसील गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्टगण

बनाम

1. प्रधानाध्यापक, राजकीय सीनियर उच्च माध्यमिक विद्यालय, सायरा, तहसील गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)
2. सरकार जरिये भूमिधारी तहसीलदार, गोगुन्दा, जिला उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राज. भू.राजस्व
अधिनियम –1956 विरूद्ध आदेश जिला
कलेक्टर उदयपुर क्रमांक प.12/3(561)
राज./आवं/12/3211 दि. 12.12.2012

–––/–––

उपस्थित :– 1– श्री संजय बोहरा/पुष्कर पण्डया अभिभाषक अपीलान्टगण
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अधिवक्ता रेस्पोन्डेन्ट सं. 1,2

–––::–––

निर्णय **दिनांक 11–06–2018**

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर ने अपने आदेश क्रमांक प.12/3(561)राज./आव./12/3211 दिनांक 12–12–2012 से ग्राम भाटो की सायरा की आराजी नंबर

4726/2448, 2727/2431 एवं 4728/2432 रकबा क्रमशः 0.1100, 0.0500 एवं 0.0450 हैक्टर कुल किता 3 रकबा 0.2050 हैक्टर किस्म बिलानाम भूमि को राजकीय सीनियर माध्यमिक विद्यालय सायरा के खेल मौदान हेतु राजस्थान भू–राजस्व (स्कूलों, कॉलेजों, चिकित्सालयों, धर्मशालाओं एवं अन्य सार्वजनिक उपयोग के भवन निर्माणार्थ राजकीय अनाधिवासित कृषि भूमि का आवंटन) नियम 1963 एवं राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 13–02–2011 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने हेतु 99 वर्ष की लीज पर आवंटित की।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 12–12–2012 से रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में निदनांक 27–02–2013 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मयाद का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधिनस्थ न्यायालय का आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है तथा आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट/प्रार्थीगण को कोई सूचना नहीं दी गयी है तथा न ही उन्हें सुना गया है। हीरसिंह ने कभी भी अपना हक व हिस्सा सरेण्डर नहीं किया तथा उन्हें सरेण्डर करने का कोई अधिकार नहीं था, क्योंकि हर ईंच भूमि पर प्रार्थीगण का कब्जा होकर वे ही मालिक काबिज हैं। अपीलान्टगण को कथित आदेश की प्रथम बार जानकारी दिनांक 15–02–2013 को हुई जब पटवारी ने उसके मकान व जमीन को रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के हक में आवंटित होना बताया। जानकारी दिनांक से अपील अन्दर मयाद प्रस्तुत की जा रही है। अतएवं मयाद कण्डोन की जावे। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

अपीलान्ट द्वारा दफा 96 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रार्थीगण ने उक्त भूमि खातेदार से क्रय की है एवं उसका मकान बना होकर कब्जा है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उसे सुना नहीं गया, जबकि अधिनस्थ न्यायालय के आदेश से वह व्यथित है। अतएवं उसे सुनवाई का अवसर देकर अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा प्रदान की जावे।

दौराने कार्यवाही उभयपक्षों द्वारा आदेश 41 नियम 27 जा.दी. के तहत दस्तावेजात पेश किये गये, जिन्हें उभयपक्षों को सुनकर रेकार्ड पर लिये जाने की अनुज्ञा प्रदान की गयी।

प्रकरण में रेस्पोन्डेन्ट की ओर से जवाब पेश कर निवेदन किया कि मौजा भाटों की सायरा में आराजी नंबर 2428, 2431, 2432 स्थित होना स्वीकार है, जिसके खातेदार 1/2 हिस्सा चम्पालाल, जीतमल पिता कन्हैयालाल महाजन तथा 1/2 हिस्से के खातेदार हीरसिंह पिता मनसिंह दर्ज हैं, जिसमें से हीरसिंह द्वारा अपना 1/2 हिस्सा वर्ष 1983 में राजकीय उच्च माध्यमिक विद्यालय सायरा को दान कर दिया गया, जिस पर वर्तमान में विद्यालय का ग्राउण्ड बना हुआ है व चारों ओर पक्की दीवारें होकर स्कूल के बच्चों के खेल के काम आ रही है। उक्त जमीन के बदले हीरसिंह को राज्य सरकार की ओर से भूमि आवंटित कर दी गयी थी। इस तरह राज्य सरकार एवं खातेदार के मध्य विनिमय हुआ है। उक्त आराजियात में चम्पालाल व जीतमल पिता कन्हैयालाल ने अपना 1/2 हिस्सा विद्यालय को दान किया था, परन्तु वर्तमान में यह भूमि विद्यालय के नाम नहीं है। विद्यालय के नाम हीरसिंह पिता मनसिंह ने कुल किता 3 रकबा 0.02050 हैक्टर भूमि दान की है, जिस पर रेस्पोन्डेन्ट का कब्जा है। जिला कलक्टर द्वारा विधिवत आवंटन किया गया है अतएवं अपील खारिज की जावे। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायलय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि :—

1. हस्ब राजस्व रेकार्ड यह स्वीकृत स्थिति है कि साबिक आराजी नंबर 1478 रकबा 2 बीघा 2½ बिस्वा भूमि जमाबन्दी संवत् 2031 में चम्पालाल, जीतमल पिता कन्हैयालाल 1/2 तथा हीरसिंह पिता मनसिंह 1/2 हिस्से से दर्ज है। (अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा रेकार्ड अनुसार)

2. अपीलान्ट द्वारा ही पेश शुदा मिलान क्षेत्रफल अनुसार साबिक आराजी नंबर 1478 से हाल आराजी नंबर 2428 रकबा 0.2150 हैक्टर, 2431 रकबा 0.1000 हैक्टर एवं 2432 रकबा 0.0950 हैक्टर बने हैं।

3. बन्दोबस्त अवधि की जमाबन्दी संवत् 2039 से 2058 जो अपीलान्ट द्वारा पेश की गयी है, उसमें आराजी नंबर 2428, 2431 व 2432 में भी भू—प्रबन्ध पूर्व अनुसार ही चम्पालाल, जीतमल पिता कन्हैयालाल 1/2 तथा हीरसिंह पिता मनसिंह 1/2 हिस्सा दर्ज है। अर्थात यह सुस्पष्ट होता है कि साबिक आराजी नंबर 1478 से ही हाल आराजी नंबर 2428,

2431 व 2432 बने हैं। साबिक आराजी नंबर 1478 रकबा 2 बीघा 2½ बिस्वा था, जिसके वर्तमान आराजी नंबर आराजी नंबर 2428 रकबा 0.2150 हैक्टर, 2431 रकबा 0.1000 हैक्टर एवं 2432 रकबा 0.0950 हैक्टर कुल रकबा 0.4100 हैक्टर बना है।

4. अपीलान्ट द्वारा चम्पलाल द्वारा निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र (संदिग्ध) दिनांक 04–08–2005, जिसमें उपर विक्रय पत्र लिखा हुआ है, उसमें आराजी नंबर 2431 व 2432 रकबा 0.1000 हैक्टर भूमि पूरी विक्रय किये जाने का वर्णन है। आश्चर्य जनक रूप से यह विक्रय पत्र उप पंजीयक के यहां स्टाम्प संख्या 549184 जो पेश हुआ है, उसमें विक्रेता चम्पालाल तथा क्रेता सोहनलाल है तथा इसके साथ जो स्टाम्प संख्या 549274 पेश किया गया है वह विक्रय इकरार है तथा इस पर उप पंजीयक का कोई प्रमाणन नहीं है तथा अंतिम पेज जो लिखा गया है, उसमें दिनांक 15–07–20015 अंकित है, परन्तु वह नोटरी से तस्दीक है। तद्नुसार विक्रय पत्र स्टाम्प संख्या 549184 पर उप पंजीयक की सील होकर विक्रेता चम्पालाल व क्रेता सोहनलाल अंकित है, परन्तु इसके बाद जिन आराजियात का विक्रय हुआ उनके पंजीकृत होने की कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। चम्पालाल द्वारा सोहनलाल के पक्ष में किये गये विक्रय के 20/– रूपये के स्टाम्प पर लिखतम रेकार्ड पर है। इसी प्रकार एक अन्य बिकावनामा जो 5/– रूपये के स्टाम्प पर होकर दिनांक 09–07–1998 का है, जिसमें हीरसिंह व चम्पालाल, जीतमल द्वारा फील्ड के पास की जमीन विक्रय किये जाने का वर्णन है, परन्तु यह पंजीकृत नहीं है न ही मूल प्रति है। अपीलान्ट द्वारा कतिपय फोटोग्राफ्स भी पेश किये गये हैं, जिससे कौन से आराजी कहां पर स्थित है, यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता।

इसके विपरीत अपीलान्ट द्वारा ही जो अन्य दस्तावेज पेश किये गये हैं, उनमें विवादित आराजियात का बिलानाम काबिल काश्त होकर नामान्तरकरण संख्या 808 दिनांक 11–02–2013 से भूमियां किता 3 रकबा 0.2050 हैक्टर विद्यालय के नाम आवंटित किये जाने का उल्लेख है। नामान्तकरण संख्या 808 उक्त भूमियां जिला कलक्टर के आदेश अनुसार विद्यालय के नाम दर्ज की गयी हैं। अपीलान्ट द्वारा 4726/2448, 2727/2431 एवं 4728/2432 रकबा क्रमशः 0.1100, 0.0500 एवं 0.0450

हैक्टर कुल किता 3 रकबा 0.2050 हैक्टर पर उसका अतिक्रमण होना बताया है तथा इसके लिए उनके द्वारा सन् 2006, 2009 व 2011 के धारा 91 के नोटिस पेश किये गये हैं।

5. इसके विपरीत रेस्पोन्डेन्ट द्वारा तहसीलदार गोगुन्दा की पत्रावली संख्या 11/84 की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की गयी है, जिसमें हीरसिंह द्वारा उक्त भूमियों का समर्पण किया गया है, जिसके बदले उसे अन्य भूमियां आवंटित किये जाने की साक्ष्य व रेकार्ड उपलब्ध है तथा हीरसिंह स्वयं की अभिस्वीकृति वर्णित है। हीरसिंह द्वारा वर्ष 1983 में ही अपनी भूमियों का समर्पण पत्र लिख दिया था।

उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि साबिक आराजी नंबर 1778 रकबा 2 बीघा 2½ बिस्वा, जिसके हाल आराजी नंबर 22428, 2431 व 2432 रकबा 0.4100 हैक्टर बने हैं, उसमें हीरसिंह 1/2 हिस्से का रेकार्डेड खातेदार था तथा उसके द्वारा अपना 1/2 हिस्सा अर्थात 0.2050 हैक्टर रकबा विद्यालय के पक्ष में समर्पित किया गया है तथा शेष 1/2 हिस्से भूमि चम्पालाल, जीतमल वगैरह की थी। चम्पालाल, जीतमल द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में कोई विधिक विक्रय किया गया हो, ऐसी कोई साक्ष्य रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं है। अपीलान्ट द्वारा अत्यन्त संदिग्ध विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें चम्पालाल द्वारा विक्रय पत्र में यह कथन किया गया है कि जीतमल लाऔलाद फोत हो गया। उक्त विक्रय पत्र 3 पेज का है, जिसमें प्रथम पृष्ठ पर क्रेता व विक्रेता का उल्लेख होकर उप पंजीयक के हस्ताक्षर हैं, परन्तु विक्रय पत्र का दूसरा पृष्ठ अनिरन्तर स्टाम्प क्रमांक पर होकर वह नोटरी पब्लिक से प्रमाणित है तथा उसमें आराजी नंबर 2431 व 2432 रकबा 0.1000 हैक्टर भूमि विक्रय किये जाने का वर्णन है तथा उपर विक्रय इकरार शब्द अंकित है। विक्रय पत्र के तृतीय पेज पर क्रेता विक्रेता के हस्ताक्षर हैं परन्तु उप पंजीयक से प्रमाणित नहीं है। तद्नुसार चम्पालाल एवं जीतमल द्वारा भी विवादित भूमि अपीलान्ट के पूर्वाधिकारी सोहनलाल को विक्रय किये जाने की कोई विधिक दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। अपीलान्ट का विवादित आराजियात में प्रथम दृष्टया कोई स्वत्व प्रतीत नहीं होता है। यह इससे भी प्रमाणित होता है कि अपीलान्ट को वर्ष 2006, 2009 व 2011 में अतिक्रमण के नोटिस प्राप्त

हुए हैं, तद्नुसार अपीलान्ट का विवादित भूमि में यदि कोई स्वत्व है तो वह अतिक्रमी की हैसियत से है तथा अतिक्रमी का कोई लोकस स्टैण्डाई नहीं होता तथा विधिक आवंटन के बरूऐ अपीलान्ट को किसी प्रकार से आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यथित पक्षकार नहीं माना जा सकता। तद्नुसार अपीलान्ट का दफा 96 जा.दी. का आवेदन स्वीकार योग्य नहीं होने से अपील प्रथम दृष्टया इसी बिन्दु पर खारिज योग्य है।

जहां तक दफा 5 जाब्ता मयाद का प्रश्न है, अपीलान्ट स्वयं को आराजी नंबर 2428, 2431 व 2432 में हीरसिंह का भी क्रेता बताता है, परन्तु हीरसिंह द्वारा उसके पक्ष में कोई विक्रय किया गया है, ऐसी कोई साक्ष्य उसके द्वारा पेश नहीं की गयी है तथा हीरसिंह द्वारा वर्ष 1983 में ही विद्यालय के पक्ष में अपने 1/2 हिस्से की भूमि का समर्पण किया जाकर उसके बदले उसे अन्य भूमि आवंटित की जा चुकी है। तद्नुसार हीरसिंह की भूमियों में अपीलान्ट का कोई हक व अधिकार नहीं माना जा सकता। अपीलान्ट का यह भी कथन है कि उसके द्वारा आराजी नंबर 2428, 2431 व 2432 में 1/2 हिस्से के खातेदार चम्पालाल व जीतमल थे, जिसमें से जीतमल लाऔलाद फोत होने से चम्पालाल द्वारा उसके पक्ष में 1/2 हिस्से का विक्रय किया गया है, हालांकि उक्त हिस्सा विक्रय किये जाने की कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। अपीलान्ट आराजी नंबर 2428, 2431 व 2432 के टुकड़े होने के बाद सन् 2006, 2009 व 2011 में आराजी नंबर 2427/2431 व 4728/2432 कुल किता 2 रकबा 0.0950 के अतिक्रमण के नोटिस प्राप्त हो चुके हैं, जिससे भी यह स्पष्ट होता है कि उक्त आराजी नंबर 2428, 2431 व 2432 का हीरसिंह द्वारा समर्पण किये जाने के बाद भूमि का विभाजन होकर उसे अतिक्रमी मानकर उसे सन् 2006, 2009 व 2011 को नोटिस दिये गये हैं, जिससे स्पष्ट है कि उसे सन् 2006 में प्रकरण की जानकारी हो चुकी थी अन्यथा सामान्य विवेक का व्यक्ति जिसने अविभाजित आराजी क्रय कर रखी हो, उसके विभाजन शुदा आराजियात पर अतिक्रमण के नोटिस मिलने के बाद उसे सक्षम न्यायालय में चुनौती क्यों नहीं देता। तद्नुसार यह सुस्पष्ट होता है कि अपीलान्ट को हीरसिंह द्वारा विद्यालय को समर्पण किये जाने की जानकारी उसे वर्ष 2006 में ही हो चुकी थी, सिर्फ औपचारिक हीरसिंह के हिस्से का जो हीरसिंह द्वारा विद्यालय के पक्ष में

समर्पित किया गया था, आवंटन आदेश वर्ष 2012 में जारी हुआ है। तद्नुसार अपीलान्ट को वर्ष 2006 में ही प्रकरण की जानकारी होने के आधार पर एवं बिलानाम भूमि का आवंटन किये जाने में अपीलान्ट को किसी प्रकार की जानकारी दी जानकारी दिये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। तद्नुसार अपीलान्ट का मयाद शमन का आवेदन भी पोषणीय नहीं है एवं अपील बेरून मयाद है।

प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा गुणावगुण पर जो उजर लिये गये हैं वह विवादित भूमियों को हीरसिंह व चम्पालाल द्वारा अपीलान्ट के पूर्वज सोहनलाल के पक्ष में विक्रय किये जाने के आधार पर वह आवंटन को चुनौती देता है। हमारे सक्षम पेश शुदा रेकार्ड अनुसार अपीलान्ट द्वारा हीरसिंह से भूमियां क्रय किये जाने की कोई साक्ष्य रेकार्ड पर नहीं है तथा हीरसिंह द्वारा वर्ष 1983 में ही अपने 1/2 हिस्से का समर्पण विद्यालय को किया जाकर उसके बदले में उसे भूमि आवंटित की जा चुकी है तथा कन्हैयालाल द्वारा भूमि क्रय किये जाने बाबत् जो विक्रय पत्र प्रस्तुत किया है, वह भी संदिग्ध है। हॉ, अपीलान्ट को नाजायज कब्जे के नोटिस अवश्य प्राप्त हुए हैं, जिससे वह अधिकतम उसे अतिक्रमी माना जा सकता है तथा विधिक आवंटन के बरूऐ अतिक्रमी का कोई लोकस स्टैण्डाई नहीं होता है। तद्नुसार अपील गुणावगुण पर भी पोषणीय नहीं है।

समग्र रूप से अपीलान्ट का दफा 96 जा.दी. का आवेदन अस्वीकार होने तथा अपील बेरून मयाद होने एवं गुणावगुण पर भी अपील पोषणीय नहीं होने से अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 12–12–2012 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 11–06–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर