

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 105/2015 ( उदयपुर आर्डर )

1. पदमिनी पैलेस प्राईवेट लिमिटेड उदयपुर जरिये डायरेक्टर किशनसिंह राठौड़ निवासी होटल रेडीशन ब्लू अम्बामाता उदयपुर (राज0)
2. मैसर्स राकबुड होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लिमिटेड (पूर्व में मैसर्स हिल्टन ग्रेनाईट लिमिटेड) जरिये डायरेक्टर किशनसिंह राठौड़ निवासी होटल रेडीशन ब्लू अम्बामाता उदयपुर
3. होटल प्रताप पैलेस लिमिटेड, जरिये डायरेक्टर किशनसिंह राठौड़ निवासी होटल रेडीशन ब्लू अम्बामाता उदयपुर

..... अपीलान्त

**बनाम**

1. तहसीलदार (भूमिधारी) गिर्वा उदयपुर
  2. राज्य सरकार जरिये जिला कलक्टर उदयपुर
  3. नगर विकास प्रन्यास उदयपुर जरिये सचिव नगर विकास प्रन्यास उदयपुर
- ..... रेस्पोंडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी  
अधिनियम 1955 विरुद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी  
गिर्वा दिनांक 20-07-2015 प्रकरण सं. 27/2015

प्रार्थना पत्र

--- / ---

उपस्थित :-1- श्री मनीष शर्मा अभिभाषक अपीलान्ट्स

2- श्री पंकज भटनागर राजकीय अधिवक्ता रेस्पों. सं.-1, 2

3- श्री नरपतसिंह चुण्डावत अभिभाषक रेस्पों.सं. 3

----- / -----

**निर्णय**

**दिनांक 12-11-2018**

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्त प्रार्थीगण ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण ने विपक्षीगण के विरुद्ध एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एवं सपटित धारा 136 का प्रस्तुत कर दिया है जिसमें सफलता मिलने की पूर्ण सम्भावना है।

प्रार्थीगण कम्पनी अधिनियम के तहत पंजीकृत कम्पनीयां होकर इसके निदेशक श्री किशनसिंह राठौड़ हैं। प्रार्थी के खातो में अंकित खसरा नंबर-9 रकबा 1.8200 हैक्टर एवं खसरा नंबर 1939/10 रकबा 1.5600 हैक्टर कुल रकबा 3.3800 हैक्टर प्रार्थी की जमाबन्दी में अंकित है एवं इसी खातेदारी भूमि पर प्रार्थी का परकोटा बना हुआ है। प्रार्थी कम्पनी ने पूर्व खातेदारों से खरीद कर रूपान्तरित कराई थी एवं पूर्व खातेदारों के कब्जे अनुसार ही वर्तमान प्रार्थी का कब्जा प्राप्त हुआ था। इस भूमि के सम्पूर्ण रकबे पर प्रार्थी का स्वामित्व करके जिला कलेक्टर (भूमि रूपान्तरण) उदयपुर ने प्रार्थी का सम्पूर्ण रकबा 3.3800 हैक्टर भूमि को होटल प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराने हेतु नगर विकास प्रन्यास को आवेदन किया, जिस पर नगर विकास प्रन्यास ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा-90बी के अन्तर्गत खसरा नंबर 1939/10 के सम्पूर्ण रकबा 1.5600 हैक्टर का पुर्नग्रहण आदेश क्रमांक 281-84 दिनांक 8-4-2008 से एवं खसरा नंबर 9 रकबा 108200 हैक्टर भूमि का पुर्नग्रहण आदेश क्रमांक 285-288 दिनांक 8-4-2008 को जारी कर दोनों खसरा नंबर का कुल रकबा 3.3800 हैक्टर भूमि जमाबन्दी में नगर विकास प्रन्यास के नाम अंकन कर होटल प्रयोजनार्थ पट्टा जारी करने हेतु आदेश जारी किये एवं प्रार्थी ने नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा बताई गई सीमा अनुसार प्रार्थी ने उक्त दोनों आराजीयात की कुल 3.3800 हैक्टर पर निर्माण की स्वीकृति लेकर निर्माण किया। प्रार्थी की आराजी नंबर 9 एवं 1939/10 कुल रकबा 3.3800 हैक्टर जो जमाबन्दी में अंकित है। उस पर 10 फीट ऊंचा परकोटा गत भू-प्रबन्ध के समय से ही बना हुआ है, परन्तु प्रार्थी की भूमि को प्रार्थी के कब्जे एवं परकोटे से बाहर मानकर एवं सरकारी बिलानाम खसरा नंबर 1, 2, 10मी. एवं 11 की 0.3600 हैक्टर भूमि को परकोटे एवं प्रार्थी के कब्जे में सम्मिलित होना मानकर प्रार्थी के स्वामित्व की भूमि पर ही प्रार्थी को अतिक्रमी बताया जाकर नोटिस दे रहे हैं, जो निराधार एवं गलत है। नगर विकास प्रन्यास उदयपुर से नोटिस दिनांक 8-4-2009 प्राप्त होने पर प्रार्थी ने भू-प्रबन्ध विभाग एवं तहसीलदार गिर्वा के यहां प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उसके खाते की भूमि का वह किस तरह अतिक्रमी है, का अंकन किया। जिसमें उनके द्वारा कब्जे अनुसार नक्शे को संशोधित कराकर खातेदारी घोषित कराने का अधिकारी है। प्रार्थी के खसरे में न केवल भू-प्रबन्ध के दौरान गलत पैमूदगी की वरन बाद में भी प्रार्थी की होटल को अतिक्रमण में बताकर तोड़ने के लिए षडयन्त्र के तहत नक्शे में

बिना किसी आदेश के तरमीम करते रहे। तहसीलदार ने भू-प्रबन्ध विभाग द्वारा सेटलमेन्ट के दौरान बनाये गये खसरा संख्या 1, 2, 9, 10मी. एवं 11 पर अतिक्रमी मानकर नोटिस दे रहे एवं पूर्व में की गई स्वीकारोक्ति से मुकर रहे हैं, जो विधि विरुद्ध है। प्रार्थीगण का प्रथम दृष्टया मामला है। सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति का बिन्दू भी प्रार्थीगण के पक्ष में है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा का स्वीकार किया जाकर ताफैसला मूल वाद प्रार्थीगण के पक्ष में एवं विपक्षीगण के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे।

रेस्पोंडेन्ट विपक्षी संख्या 3 ने प्रार्थी के प्रार्थना पत्र का जवाब प्रस्तुत कर अंकित किया कि आराजी नंबर 9 रकबा 1.8200 हैक्टर व आराजी नंबर 1939/10 रकबा 1.5600 हैक्टर के सम्बन्ध में धारा 90 बी के तहत पुर्नग्रहण की कार्यवाही दिनांक 8-4-2008 की जाने के बाद से उक्त दोनों आराजी भूमि नगर विकास प्रन्यास उदयपुर (राज0) के नाम पर दर्ज है, प्रार्थीगण द्वारा जो परकोटा उनकी भूमि पर बने होने का तथ्य अंकित किया है, वह पूर्णतया गलत है। प्रार्थीगण का जो परकोटा बना हुआ है वह गलत रूप से नगर विकास प्रन्यास उदयपुर की खातेदारी की आराजी नंबर 1 रकबा 0.0300 हैक्टर, आराजी नंबर 2 रकबा 0.0100 हैक्टर आराजी नंबर 10मी. रकबा 0.2400 हैक्टर तथा आराजी नंबर 11 रकबा 0.0800 हैक्टर कुल 0.3600 हैक्टर भूमि अवैध रूप से कब्जा करके अपने अन्दर मिला कर उसी पर निर्माण कार्य कराया गया है।, जो पूर्णतया अवैध रूप से नगर विकास प्रन्यास की जमीन पर कब्जा कर बनाया गया है। प्रयार्थीगण को न्यायालय तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा धारा 92-ए नगर सुधार न्यास अधिनियम के तहत नोटिस जारी किये गये व ध्वस्त करने के आदेश दिये गये, जिस आदेश के विरुद्ध प्रार्थीगण की और से माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर (राजस्थान) में रिट पिटीशन संख्या 7854 व माननीय उच्चतम न्यायालय दिल्ली में एस.एल. पी संख्या 8270/2013 प्रस्तुत की गई, लेकिन वहां से भी प्रार्थीगण को कोई राहत नहीं मिली और उक्त रिट याचिका खारिज कर दी गई और उसी की ताईद में न्यायालय तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास उदयपुर (राज0) द्वारा पुनः नोटिस दिनांक 12-1-2015 को प्रार्थीगण को जारी किया जाकर नियमानुसार कार्यवाही की जा रही है। तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास उदयपुर (राज0) स्वयं एक न्यायालय है और उसके द्वारा न्यास अधिनियम की धारा-91-ए

एवं 92-ए में प्रकरण संख्या 30/2009 एवं 136/2011 में विधिवत सुनवाई के बाद दिनांक 28-4-2015 को बेदखली आदेश पारित किया गया है, जिसके विरुद्ध सक्षम अपीलीय न्यायालय में ही अपील की जानी होती है, लेकिन प्रार्थीगण द्वारा ऐसी कार्यवाही नहीं कर गलत रूप से आप न्यायालय में उक्त वाद व प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जो धारा 41 स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट प्रावधानों से बाधित है। अतः विपक्षी संख्या 3 की ओर से प्रस्तुत जवाब अस्थाई निषेधाज्ञा स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

रेस्पोंडेन्ट विपक्षी संख्या 1 व 2 द्वारा भी प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र का विरोध प्रकट कर जवाब प्रस्तुत किया जिसे शामिल पत्रावली किया गया।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्ष को सुनने के बाद अपने निर्णय दिनांक 20-7-2015 से अपीलान्ट प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट प्रार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 20-10-2015 को पेश की।

अपील के साथ दफा-5 जाब्ता मयाद का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र भी पेश किया। न्यायहित व अखण्डित शपथ पत्र के आधार पर मयाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 सरकार की ओर से राजकीय अधिवक्ता पंकज भटनागर उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या-3 की ओर से अधिवक्ता श्री नरपतसिंह चुण्डावत उपस्थित हुए।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गई। दौराने बहस अपीलान्ट ने अपील में लिखित तथ्यों को पुनः दोहराते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार करने की प्रार्थना की वहीं अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट के प्रमुख अपील उजर यह है कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरुद्ध है। अपीलान्ट पूर्व खातेदार विक्रेता के कब्जे वाली जगह पर ही काबिज है। नगर विकास प्रन्यास ने रूपान्तरण भी कब्जेशुदा भूमि का किया था। अब नगर विकास प्रन्यास त्रुटिपूर्ण रूप से आराजी नंबर 1, 2, 10मीन व 11 पर प्रार्थी अपीलान्ट का अतिक्रमण व कब्जा बता रहे हैं,

जो त्रुटिपूर्ण है। भू-प्रबन्ध विभाग की रिपोर्ट अनुसार भी प्रार्थी का कब्जा 3.38 हैक्टर भूमि पर है। परन्तु कब्जे की भूमि में आराजी नंबर 1, 2, 10मीन व 11 के खसरे का आंशिक विवाद बताया जाकर उसे अतिक्रमी त्रुटिपूर्ण रूप से माना जा रहा है। भू-प्रबन्ध के दौरान कब्जेशुदा भूमि की सीमा को ही खातेदारी में दर्ज किया जाना चाहिए। प्रार्थी की कब्जेशुदा परकोटा भूमि के बाहर उसकी भूमि बताकर परकोटे में न्यास की भूमि होना त्रुटिपूर्ण बताया गया है। तरमीम त्रुटिपूर्ण है।

हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के रेकार्ड का अवलोकन कर बहस पर मनन किया तो यह पाया कि अपीलान्ट प्रमुख रूप से अपने कब्जे की भूमि जिसमें बिलानाम भूमि भी शामिल है तथा बकोल उसके भू-प्रबन्ध विभाग की रिपोर्ट अनुसार उनकी कुछ भूमि परकोटे के बाहर है। भू-प्रबन्ध कार्यवाही के दौरान भी खातेदार यदि अपनी पुरानी स्वत्व भूमि के स्थान पर राजस्व भूमि पर कब्जा कर ले तो इस आधार पर उसकी भूमि के स्थान पर उसे राजस्व भूमि का स्वत्व प्राप्त नहीं होता। राजस्व भूमि पर बिना स्वत्व कब्जा किये जाने पर अतिक्रमण हटाने की तहसीलदार की कार्यवाही को माननीय उच्च न्यायालय स्तर से भी खारिज हो चुकी है। राजस्व भूमि पर अतिक्रमित भूमि पर तहसीलदार द्वारा अतिक्रमण हटाये जाने की कार्यवाही में किसी प्रकार की प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं की। अपीलान्ट का कब्जे के आधार पर जो कि राजस्व भूमि पर अतिक्रमण है, उस पर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी किये जाने का कोई प्रथम दृष्टया प्रकरण नहीं बनता एवं तदनुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने में किसी प्रकार की तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि नहीं है।

अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 20-07-2015 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 12-11-2018 को मेरे हस्ताक्षर से खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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





