

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुरपीठासीन अधिकारी :- एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.प्रकरण संख्या 11/2018 (उदयपुर आर्डर)

शिव गंगा मिलिरल्स प्रा. लि. बंजारा खेड़ा बजाज नगर, तहसील मावली, जिला उदयपुर निदेशक राजेन्द्रसिंह शेखावत पिता श्री मुलसिंह जी शेखावत, निवासी 10, चौद बिहारी नगर, खातीपुरा जरिये जरिये विक्रमसिंह पिता हरीशचन्द्र राजपूत, निवासी 1-सी, नीमचमाता स्कीम, देवाली, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्त

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये उप तहसीलदार बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्ट

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा 76 राज.

भू-राजस्व अधिनियम-1956 विरुद्ध

निर्णय जिला कलेक्टर, उदयपुर दि०

11-01-2018 प्रकरण सं. 48/2017

----/----

उपस्थित (वक्त बहस) 1- श्री कुन्दनसिंह सोनी अभिभाषक अपीलान्त

2- श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

-----::-----

निर्णयदिनांक 12-07-2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि पटवारी हल्का भुवाणा ने उप तहसीलदार बड़गांव के समक्ष एक रिपोर्ट प्रस्तुत कर निवेदन किया कि श्री राजेन्द्रसिंह शेखावत द्वारा ग्राम भुवाणा की आराजी नंबर 2983 किस्म चारागाह में 6000 वर्गफिट पर अतिक्रमण कर रखा है।

उक्त रिपोर्ट दिनांक 19-09-2016 को प्रस्तुत होने पर उप तहसीलदार बड़गांव द्वारा श्री राजेन्द्रसिंह शेखावत को दिनांक 09-10-2016 के सुनवाई के लिए नोटिस जारी किये। उक्त नोटिस प्राप्त होने पर अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 04-10-2016 को राजेन्द्रसिंह शेखावत निदेशक शिवगंगा मिलिरल्स की ओर से विस्तृत जवाब प्रस्तुत कर निवेदन

किया कि उनके हक स्वामित्व एवं की एक रिहायशी चार मंजिला होटल महिमा रिजेन्सी सिंधी कालोनी इन्द्रापुरी कालोनी ग्राम भुवाणा प्रतापनगर रोड तहसील बड़गांव में स्थित है, जो हल्के आबादी में होकर ग्राम पंचायत भुवाणा के अन्तर्गत आता है। उक्त होटल महिमा रिजेन्सी ने जरिये रजिस्टर्ड दो विक्रय पत्र दिनांक 28-07-2015 द्वारा श्री मनोहरलाल साहू पिता सुखलाल एवं श्रीमती राजकुमारी पत्नी मनोहरलाल साहू से क्रय किया है। उक्त होटल महिमा रिजेन्सी भुवाणा ग्राम पंचायत द्वारा जारी पट्टे के भूखण्ड संख्या 152 बी, 153 ए, 153 बी एवं भूखण्ड संख्या 154, 155, 156 व 157 पर बनी हुई है, जिसके पड़ोस जवाब की कलम संख्या 2 अनुसार हैं। यह सभी आबादी के भूखण्ड उत्तरदाता द्वारा क्रय किये गये हैं। उक्त भूखण्ड की किस्म बाबत पटवारी भुवाणा ने दिनांक 07-03-2007 को प्रमाण पत्र जारी किये कर आबादी हल्का होना अपनी रिपोर्ट में अंकित किया है। उक्त होटल के भूखण्ड का क्षेत्रफल 4960 वर्गफिट है, जिस पर निर्माण की स्वीकृति ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा दिनांक 07-09-2002 को जारी की गयी है तथा होटल के पास स्थित गार्डन के भूखण्ड का क्षेत्रफल 9150 हैक्टर वादी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से खरीदा है, जिस पर वर्तमान में प्रार्थी अपना व्यवसाय कर रहा है। उक्त होटल से संबंधित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र एवं ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा जारी पट्टे, निर्माण स्वीकृति, नक्शा की प्रति एवं अन्य दस्तावेज इस वाद पत्र के साथ संलग्न की जा रही है। प्रार्थी का खसरा नंबर 2983 रकबा 6000 वर्गफिट पर कोई अतिक्रमण नहीं है, प्रार्थी के स्वामित्व का होटल आबादी क्षेत्र में स्थित है, जिसका पट्टा ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा जारी किया गया है। प्रार्थी का रिहायशी चार मंजिला होकर भुवाणा के आबादी क्षेत्र में स्थित है तथा आस-पास रिहायशी इमारते बनी हुई हैं। प्रार्थी ने वैध ग्राम पंचायत भुवाणा के पट्टों के आधार पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से उक्त होटल व भूखण्ड क्रय किया है तथा पटवारी हल्का ने भी आबादी में होने के प्रमाण पत्र जारी किये हैं। प्रार्थी ने करोड़ों रुपये लगाकर यह होटल खरीदी है तथा उसका कब्जा है। उक्त भूमि की सीमा की जानकारी किये बगैर किसी प्रकार का आदेश जारी करना न्याय संगत नहीं होगा।

उक्त जवाब प्रस्तुत होने पर अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने के लिए आवेदक ने अवसर चाहा तथा दिनांक 20-10-2016 को उप

तहसीलदार बड़गांव द्वारा पटवारी हल्का से साबिक व हाल रेकार्ड की प्रतियों के साथ तुलनात्मक स्थिति की रिपोर्ट तलब की।

प्रकरण में पटवारी हल्का भुवाणा द्वारा उप तहसीलदार, बड़गांव के समक्ष निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी :-

1. यह कि अतिक्रमित भूमि ग्राम भुवाणा की हाल आराजी नंबर 2983 क्षेत्रफल 6900 हैक्टर स्थित होकर उक्त आराजी राजस्व रेकार्ड में ग्राम भुवाणा की जमाबन्दी संवत् 2070-73 की खाता संख्या 725 अनुसार विकास पंचायत भुवाणा महफूज चरनोट दर्ज है।
2. यह कि मिलान क्षेत्रफल ग्राम भुवाणा अनुसार हाल आराजी नंबर 2983 साबिक आराजी नंबर 2646 मी. से बना है।
3. यह कि ग्राम भुवाणा की गत भू-प्रबन्ध से पूर्व की अन्तिम चौसाला जमाबन्दी संवत् 2031 से 34 तक की जिल्द शुरू के व अंतिम के पृष्ठ नहीं होने से इसके पूर्व की जमाबन्दी संवत् 2027 से 30 की वर्तमान में मौजूदा प्रथम पृष्ठ पर खाता नंबर दर्ज नहीं होकर केवल आराजी दर्ज है जिसमें आराजी नंबर 2646 मी. दर्ज है, जिसका क्षेत्रफल 14 बीघा 8 बिस्वा होकर इसमें दर्ज दाखला अनुसार 11 बीघा 8 बिस्वा आबादी दर्ज किया है।
4. यह कि ग्राम भुवाणा की साबिक आराजी नंबर 2646 मी. का साबिक जमाबन्दी संवत् 2027 से 30 तक में व 2031 से 34 तक में उपरोक्त के अलावा कहीं भी विवरण मौजूदा साबिक जमाबन्दी में नहीं है।
5. यह कि भुवाणा की साबिक आराजी नंबर 2646 मी. का एक अन्य हाल नंबर 2982 भी बना है। मिलान क्षेत्रफल की नकल संलग्न है।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय में इसके बाद अपीलान्त अनुपस्थित रहे तथा अधिनस्थ न्यायालय ने अपने प्रकरण संख्या 11/20016 में दिनांक 06-03-2017 को निर्णय पारित करते हुए अपीलान्त को आराजी नंबर 2983 अतिक्रमी घोषित करते हुए शास्ति एवं बेदखली के आदेश दिये।

उप तहसीलदार बड़गांव के उक्त निर्णय दिनांक 06-07-2017 से रूष्ट होकर अपीलान्त/विपक्षी द्वारा प्रथम अपील जिला कलक्टर उदयपुर के

सक्षम प्रस्तुत की जो प्रकरण संख्या 48/2017 के रूप में दर्ज की जाकर दिनांक 11-01-2018 को निम्नानुसार निर्णय पारित किया गया :-

“प्रकरण में उभयपक्षों को सुना गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन किया गया। बहस पर मनन करने के पश्चात न्यायालय का मत है कि अपीलार्थी द्वारा जो अवैध कब्जा किया गया है वह किस्म चारागाह भूमि है। जिसका नियमन नहीं किया जा सकता है। जिस पर खातेदार अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते हैं। अपीलार्थी द्वारा जा भूमि कय की ली गई हो वह भूमि अन्यत्र हो सकती है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया गया है उसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि नहीं होने से अधिनस्थ न्यायालय के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप किये जाने की कोई गुंजाईश नहीं है।”

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय दिनांक 11-01-2018 से रूष्ट होकर अपीलान्त/विपक्षी द्वारायह द्वितीय अपील इस न्यायालय में दिनांक 29-01-2018 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट सरकार की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। अधिनस्थ न्यायालयों की पत्रावलियां तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस अभिभाषक अपीलान्त में अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को ही पुनः दोहराया एवं दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपील अपीलान्त स्वीकर कर निर्णयों निरस्त करने की प्रार्थना की। वही राजकीय अभिभाषक ने दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को सही बताते हुए अपील अपीलान्त सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्त ने प्रमुख उजर यह लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एवं विधि के विपरीत है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में केवल मात्र यह तथ्य प्रकट कर कि अपीलान्त का अवैध कब्जा चारागाह भूमि पर है, जिसे न ही नियमन किया जा सकता है, न ही खातेदारी दी जा सकती है, तथा अपीलान्त की जमीन अन्यत्र कहीं हो सकती है, ऐसा निर्णय करने में भारी कानूनी भूल की है। उप तहसीलदार बड़गांव ने अपीलान्त को

विधिवत नोटिस जारी नहीं किये हैं। उप तहसीलदार बड़गांव ने व्यक्तिगत नाम से राजेन्द्र सिंह शेखावत को नोटिस जारी किया है जो कानूनन गलत है। उप तहसीलदार बड़गांव ने राजेन्द्रसिंह को जो नोटिस जारी किये हैं वे आराजी नंबर 2983 रकबा 6000 वर्गफिट किस्म मगरी चारागाह के बारे में नोटिस दिया है, जो सर्वथा गलत हैं, क्योंकि आराजी नंबर 2983 चारागाह नहीं होकर पूर्व में बिलानाम थी और यह जमीन ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा आबादी विस्तार हेतु दी गयी है, जिसके तहत ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा समय-समय पर आबादी भूमि के पट्टे दिये गये हैं, जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने कोई गौर नहीं किया है। अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं उन्हें रेकार्ड पर लेने के आदेश दिये गये। इन दस्तावेजों में दिनांक 15-03-1972 को तहसीलदार गिर्वा द्वारा पटवारी हल्का भुवाणा को जो पत्र लिखा गया है उसमें आराजी नंबर 2451, 2646 तथा अन्य आराजियात के साथ कुल किता 13 रकबा 59 बीघा 13 बिस्वा भूमि अन्दर हल्का आबादी स्वीकृति बाबत जिला कलक्टर उदयपुर को भेजी, जिस पर जिला कलक्टर ने अपने आदेश दिनांक 24-02-1972 से उक्त भूमि आबादी में परिवर्तित करने की स्वीकृति जारी की। इस पर पटवारी हल्का भुवाणा ने दिनांक 01-02-1973 को नामान्तरकरण संख्या 565 द्वारा उक्त 59 बीघा 13 बिस्वा भूमि आबादी विकास पंचायत भुवाणा के नाम करने हेतु तहसीलदार गिर्वा को प्रस्तुत किया, जिस पर तहसीलदार गिर्वा ने दिनांक 08-02-1973 को उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत किया एवं राजस्व रेकार्ड में भूमि विकास पंचायत भुवाणा के नाम दर्ज हुई, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने इन पर कोई गौर नहीं किया। अधिनस्थ न्यायालय ने आराजी नंबर 2983 को चरनोट माना है, जबकि आराजी नंबर 2983 के साबिक आराजी नंबर 2451 मीन व 2646 मीन है, जो स्पष्ट रूप से जिला कलक्टर द्वारा वर्ष 1972 में आबादी में परिवर्तित किये जाने के आदेश दिये गये हैं एवं इसी के आधार पर तहसीलदार गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण संख्या 563 वर्ष 1973 में स्वीकृत किया जाकर उक्त आराजी विकास पंचायत भुवाणा के नाम आबादी भूमि के रूप में दर्ज की गयी है। ऐसी स्थिति में आराजी नंबर 2983 को चरनोट मानना सर्वथा गलत है। आराजी नंबर 2982 व 2983 जो आबादी भूमि है, जिसके ग्राम पंचायत भुवाणा को पट्टे जारी करने तथा नीलामी में भूमि देने का पूर्ण अधिकार है, जिसके तहत ही पट्टा नंबर 152 बी, 153 ए,

153 बी, 154 से 157 जारी किये गये हैं एवं उक्त पट्टे के आधार पर विधिवत निर्माण की स्वीकृति प्रदान की जाकर होटल निर्माण किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड अनुसार आराजी नंबर 2983 चारागाह भूमि नहीं होकर आबादी भूमि है, जिस पर दोनों अधिनस्थ न्यायालयों ने कोई गौर नहीं किया है। मिलान क्षेत्रफल अनुसार हाल आराजी नंबर 2983 साबिक आराजी नंबर 2451 मीन व 2646 मीन से बनना दर्शित किया गया है, जो स्पष्ट रूप से आबादी में दर्ज हैं।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय व रेकार्ड दोनों पत्रावलियों के निर्णयों का अवलोकन किया गया। सर्वप्रथम हम उप तहसीलदार बड़गांव द्वारा पारित निर्णय पर विवेचन करना उचित समझते हैं। उपतहसीलदार बड़गांव द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है उसमें यह वर्णित किया गया है कि आराजी नंबर 2983 में अतिक्रमण 5000 वर्गफिट के अतिक्रमण संबंधी कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है तथा यह लिखा है कि जवाब में जो विवरण दर्शाये गये हैं वह किसी अन्य भूमि के हो सकते हैं। आलोच्य भूमि गैर मुमकिन चारागाह है, जिसकी खातेदारी नहीं दी जा सकती, न ही नियमन किया जा सकता है।

आश्चर्य जनक रूप से उप तहसीलदार बड़गांव के यहां अपीलान्ट द्वारा जो जवाब दिया गया है तथा दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उन पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का कोई विवेचन नहीं किया गया है। पटवारी द्वारा भी जो रिपोर्ट हमारे द्वारा उपर वर्णित उपर प्रस्तुत की गयी है, वह रिपोर्ट भी इस निष्कर्ष पर नहीं ले जाती कि आराजी नंबर 2983 आबादी की भूमि नहीं हो। स्पष्टया मिलान क्षेत्रफल जो अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत किया गया है, उसके अनुसार हाल आराजी नंबर 2983 साबिक आराजी नंबर 2451 मीन एवं 2646 मीन से बने हैं। साबिक आराजी नंबर 2451 व 2646 जमाबन्दी संवत् 2031 से 34 तथा 2027 से 30 में स्पष्ट रूप से आबादी विकास पंचायत भुवाणा के नाम दर्ज है तथा जमाबन्दी संवत् 2027 से 30 के अनुसार यह आराजी पूर्व में बिलानाम थी, जिसे ग्राम पंचायत को आबादी के रूप में आवंटित किया गया है एवं उक्त आवंटन आदेश के लिए दिनांक 24-02-1972 का जिला कलक्टर का आदेश एवं इसकी पालना में खोला गया नामान्तरकरण तथा जमाबन्दी संवत् 2027 से 30 में इसका दाखला तथा जमाबन्दी संवत् 2031 से 34 में आराजी नंबर 2451 एवं 2624 स्पष्ट रूप से

आबादी विकास पंचायत भुवाणा के नाम दर्ज है। उपरोक्त साक्ष्यों से यह सुस्पष्ट होता है कि वर्तमान आराजी नंबर 2983 में साबिक आराजी नंबर 2451 एवं 2646 शामिल है तथा साबिक आराजी नंबर 2451 एवं 2646 ग्राम पंचायत भुवाणा को आबादी विकास हेतु आवंटित की गयी है। अधिनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बड़गांव द्वारा न तो स्वयं मौके की जांच कर साबिक आराजी नंबरों का वर्तमान नंबरों से मिलान बाबत पुष्टि की गयी है, न ही मिलान क्षेत्रफल के तथ्यों पर गौर किया गया है। पटवारी द्वारा भी किसी प्रकार की सुस्पष्ट रिपोर्ट नहीं दी गयी है।

उप तहसीलदार बड़गांव द्वारा उपरोक्त समस्त साक्ष्यों को नजर अंदाज करते हुए सिर्फ इस आधार पर कि भूमि चारागाह दर्ज है, को आधार मानकर पूर्व मानसिकता के आधार पर निर्णय पारित किया है। यदि यह भूमि चारागाह की थी अथवा होती तो उक्त भूमि पर चार मंजिला होटल बनते समय पटवारी हल्का द्वारा अथवा राजस्व कर्मचारों द्वारा मौन क्यों रखा गया, यह भी अत्यन्त विचारणीय प्रश्न है। प्रथम दृष्टया पेश शुदा साक्ष्यों से यह स्पष्ट होता है कि वर्तमान आराजी नंबर 2983 निसंदेह पंचायत को आबादी प्रयोजनार्थ आवंटित आराजी नंबर 2451 व 2646 शामिल हैं। तदनुसार उप तहसीलदार बड़गांव के लिए यह वांछनीय था कि राजस्थान सरकार के प्रतिनिधि होने के नाते विधि सम्मत जांच करवाकर वांछनीय होने पर उसकी दुरस्ती करवाते, न कि वर्तमान प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण प्रविष्टि को उपलब्ध साक्ष्यों को नजर अंदाज कर सिर्फ भूमि का वर्तमान में चारागाह दर्ज होने के आधार पर, सिर्फ उसे आधार मानकर बिना जांच किये उपलब्ध साक्ष्यों को नजर अंदाज कर सिर्फ कयासी आधार पर यह भूमि अन्यत्र कहीं हो सकती है लिखकर सरसरी निर्णय पारित किया है। यह भूमि अन्यत्र कहीं है तो यह भी विवेचन का विषय था, जिस पर उप तहसीलदार बड़गांव ने कोई गौर नहीं किया है। तदनुसार उप तहसीलदार बड़गांव द्वारा पारित निर्णय प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण है तथा साक्ष्यों के विवेचन के बिना पारित निर्णय है।

जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा भी अपने अत्यन्त संक्षिप्त निर्णय में तहसीलदार के निर्णय को ही आधार बनाकर साक्ष्यों का विवेचन किये बिना, सिर्फ यह विवेचन किया है कि यह भूमि चारागाह भूमि है, जिसका नियमन नहीं किया जा सकता एवं खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते।

अपीलान्ट द्वारा जो भूमि क्रय की गयी है वह अन्यत्र कहीं हो सकती है। जिला कलक्टर, उदयपुर का उक्त निर्णय बिना किसी विवेचन के पारित निर्णय है तथा आख्यापक एवं साक्ष्यों पर आधारित नहीं है।

उपरोक्त परिस्थितियों में हम अधिनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बड़गांव एवं जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णयों को प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण पाते हैं। अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर की अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 11-01-2018 एवं उप तहसीलदार बड़गांव का निर्णय दिनांक 06-03-2017 अपास्त किये जाते हैं तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा साक्ष्यों का विश्लेषण कर सुनिश्चित करें कि पंचायत को आवंटित साबिक आराजी नंबर 2451 व 2646 आबादी क्षेत्र की भूमि का पश्चातवर्ती कोई आवंटन निरस्त तो नहीं किया गया है तथा अपीलान्ट के द्वारा पेश शुदा राजकीय रेकार्ड की प्रमाणित साक्ष्यों के आधार पर साबिक आवंटित भूमि से ही वर्तमान आराजी नंबर 2983 बने होने की प्रथम दृष्टया मिलान क्षेत्रफल की साक्ष्य उपलब्ध होने से स्वयं एक दल के साथ जांच कर प्रथम दृष्टया इन्द्राज दुरस्ती का प्रकरण बनने से इन्द्राज दुरस्ती कराने अथवा बाद जांच प्राप्त निष्कर्ष के आधार पर नियमानुसार कार्यवाही कर निर्णय पारित करें।

पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 12-09-2018 को उपस्थित रहें। पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफतर हो। निर्णय आज दिनांक 12-07-2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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

