न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 18 / 2018 (उदयपुर आर्डर)

1. रिषित भण्डारी पिता स्वर्गीय श्री प्रतापसिंह भण्डारी, निवासी 29–ए, अल्कापुरी, उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती प्रज्ञना भण्डारी पत्नी स्वर्गीय श्री प्रतापसिंह भण्डारी, निवासी 29–ए, अल्कापुरी, उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती सलोनी भण्डरी पुत्री स्वर्गीय श्री प्रतापसिंह भण्डारी, निवासी 29–ए, अल्कापुरी, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्टगण

बनाम

राज्य सरकार जरिये तहसीलदार सराड़ा, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा 76 राज.
भू–राजस्व अधिनियम– 1956 विरूद्ध
आदेश अति. जिला कलेक्टर उदयपुर
दिनांक 12–03–2018 प्र.सं. 1 / 2011

---/---

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री हर्षद जोशी अभिभाषक अपीलान्टगण
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

---::---

निर्णय **दिनांक 27–12–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि पटवारी हल्का वीरपुरा द्वारा तहसीलदार सराड़ा के समक्ष एक रिपोर्ट प्रस्तुत कर निवेदन किया कि श्री प्रतापसिंह भण्डारी द्वारा ग्राम बाबा का मगरा की आराजी नंबर 105 / 100 रकबा 0.40 हैक्टर किस्म मगरी चारागाह पर अतिक्रमण कर रखा है।

विपक्षी / अपीलान्ट द्वारा खण्डन का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित स्थल पर वह पिछले 18 वर्षो से काबिज होकर व्यवसाय कर रहा है। जिस पर निर्माण स्वीकृति जिला कलक्टर उदयपुर के पत्र दिनांक 12–05–1993 एवं उप नगर नियोजक उदयपुर द्वारा दिनांक 23–03–1993

को जारी की गयी, जिसके सीमांकन अनुसार ही कम्पनी द्वारा निर्माण कार्य कराया गया है। निर्माण स्वीकृति एवं नक्शा साथ में संलग्न है। पर्चा मौका मूर्तिब पटवारी हल्का वीरपुरा की रिपोर्ट दिनांक 05–10–2006 में उक्त भूमि को पड़त होकर कब्जा रहित बताया है। तत्पश्चात् ग्राम पंचायत वीरपुरा के सरपंच द्वारा ग्राम सभा के प्रस्ताव संख्या 5 दिनांक 19–09–2006 के निर्णय की अनुपालना में भी उक्त भूमि में पर्यटन व्यवसाय खोलने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया है, जिसकी फोटो प्रति साथ में संलग्न है। पटवारी वीरपुरा द्वारा तहसीलदार को प्रेषित पत्र दिनांक 10–11–2006 में भी इस भूमि को कब्जा रहित बताया गया है, जिसकी फोटो प्रति साथ में संलग्न है।

उक्त जवाब प्रस्तुत होने पर अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा अपने प्रकरण संख्या 243/2010 में दिनांक 02–11–2010 को आदेश पारित करते हुए आराजी नंबर 105/100 रकबा 0.40 हैक्टर पर अपीलान्ट/विपक्षी को अतिक्रमी मानकर बेदखली व शास्ति का आदेश पारित किया।

तहसीलदार के उक्त प्रकरण संख्या 243/2010 आदेश दिनांक 02–11–2010 के विरूद्ध अपीलान्ट/विपक्षी द्वारा प्रथम अपील संख्या 1/2011 अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत की, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 12–03–2018 से तहसीलदार सराड़ा के आदेश दिनांक 02–11–2010 को बहाल रखते हुए अपीलान्ट/विपक्षी की प्रथम अपील खारिज कर दी।

अधिनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर के उक्त निर्णय दिनांक 12–03–2018 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/विपक्षी द्वारा यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में दिनांक 27–03–2018 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट 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 अपीलान्ट में अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को ही पुनः दोहराया एवं दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकर करने की प्रार्थना की। वहीं राजकीय

अभिभाषक ने दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट ने प्रमुख उजर यह लिया कि ग्राम बाबा मगरा की आराजी नंबर 103 बीघा भूमि अपीलान्ट कम्पनी को होटल व विलेज कॉम्पलेक्स/ रिसोर्ट के लिए राज्य सरकार की ओर से पंजीकृत लीज डीड से नियमानुसार दिनांक 26–08–1992 को आवंटित की गयी, जिसके पड़ोस पूर्व रतनुपरी, भागपुरी व शंभुपुरी की भूमि तथा उत्तर–दक्षिण व पश्चिम में जयसमंद तालाब अंकित है। रेस्पोन्डेन्ट को यह विशेषतः ज्ञात है कि उक्त भूमि कम्पनी को आवंटित है तथा अपीलान्टगण उक्त कम्पनी का प्रतिनिधित्व करते हैं, लेकिन फिर भी कानूनी रूप से कम्पनी भी प्रथम विधिक व्यक्ति के रूप में आवश्यक पक्षकार है, जिसे दोनों अधिनस्थ न्यायालयों ने न तो पक्षकार बनाया है न ही कोई सूचना पत्र जारी किया है। लीज डीड जारी करने के बाद अपीलान्ट को कब्जा सिपुर्द किया गया है तथा लीज डीड की शर्त अनुसार कम्पनी को 5 प्रतिशत भू भाग तक निर्माण अनुज्ञेय था एवं इसी क्रम में नगर नियोजन द्वारा प्लान स्वीकृत कर अनुमोदित किया गया है तथा उसी प्लान के अनुसार ही मौके पर होटल रिसोर्ट कॉम्पलेक्स का निर्माण करवाया गया है, जो कि अन्तिम रूप से सन् 1996 से पूर्व निर्मित हो पूर्ण आकार ले चुका था। इसके पश्चात् कथित तौर पर किसी प्रकार का स्वीमिंग पुल, ट्रांसफार्मर व जनरेटर रूम वादग्रस्त क्षेत्र पर निर्मित नहीं किया गया है। इसके बावजूद फोर शिकायत पर स्थानीय राजनीतिक दुष्प्रचार के कारण अपीलार्थी कम्पनी के विरूद्ध सन् 2010 में अतिक्रमी बनाकर धारा 91 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की कार्यवाही की गयी जो विधि विरूद्ध है। अधिनस्थ न्यायालय ने मात्र पटवारी रिपोर्ट जो की अपीलान्ट की मौजूदगी में तैयार नहीं की गयी है, उसे आधार बनाकर अपीलान्ट को बिना सुन निर्णय पारित किया है। अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय प्राकृतिक न्याय के विरूद्ध होकर अपास्त योग्य है।

अपील के साथ वकील अपीलान्ट द्वारा पट्टा विलेख प्रस्तुत किया है, जिसमें राजकीय बिलानाम आराजी नंबर 1 रकबा 10 3 बीघा जिसके वर्तमान नंबर 1, 2, 6, 74 व 100 है तथा उनके पड़ोस भी लीज डीड में अंकित हैं। पटवारी का पर्चा मौका मुर्तिब दिनांक 05–10–2006 अनुसार विवादित आराजी नंबर 105/100 रकबा 3.40 हैक्टर मौके पर पड़त होकर कब्जा

रहित है। उप नगर नियोजक द्वारा वर्ष 1993 को अनुमोदित किया गया नक्शा भी अपीलान्ट द्वारा अपील के साथ प्रस्तुत किया गया है। उपखण्ड अधिकारी सलुम्बर की रिपोर्ट दिनांक 23–10–1995 जिसमें यह अंकित किया गया है कि खसरा नंबर 1 पर बनाया गया स्वीमिंग पुल चारागाह खसरा नंबर 105/100 की सीमा से लगा हुआ है। प्रकरण में जिला कलक्टर का आदेश दिनांक 12–05–1993 में जिला कलक्टर द्वारा निर्माण के समय विहित मापदण्डों अनुसार निर्माण किये जाने के लिए कमेटी बनाने का अंकन किया है तथा 6 सदस्यों की समिति भी वास्ते जांच बनायी गयी है। प्रकरण में तहसीलदार सराड़ा की वर्ष 1999 की रिपोर्ट जिसमें यह अंकित किया गया है राज्य सरकार द्वारा जारी लीज डीड एवं निर्माण संबंधित इंचार्ज श्री गंगाराम द्वारा प्रमाणित अनुसार बताया है। उक्त रिपोर्ट में भी किसी प्रकार का धरातल पर अतिक्रमण किये जाने की कोई रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा नहीं की गयी है। प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी सलुम्बर द्वारा दी गयी रिपोर्ट दिनांक 20–01–1999 में यह वर्णित किया गया है कि तहसीलदार की मौका रिपोर्ट अनुसार किसी प्रकार की अनियमितता नहीं पायी गयी है। तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 13–06–1999 का हमारे द्वारा पूर्व में विवेचन किया जा चुका है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के रेकार्ड व दोनों पत्रावलियों के निर्णयों का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि अधिनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर ने अपने निर्णय दिनांक 12–03–2018 में यह अंकित किया है कि विवादित आराजी पर कोई अतिक्रमण न करने की मौका रिपोर्ट दिनांक 23–10–1996, 13–09–1999 एवं 05–10–2006 तक उपलब्ध है। अर्थात वर्ष 2006 तक अतिक्रमण नहीं था, किन्तु पटवारी रिपोर्ट दिनांक 17–07–2010 जिस पर गिरदावर के भी हस्ताक्षर हैं, उसके अनुसार वर्ष 2006 तक भले ही अतिक्रमण न रहा हो, किन्तु उक्त दिनांक के पश्चात् दिनांक 17–07–2010 को अतिक्रमण किया गया है। अर्थात अधिनस्थ प्रथम अपीलीय न्यायालय स्वयं ने 2006 तक अतिक्रमण नहीं माना है तथा समस्त रिपोर्टों में स्वीमिंग पूल होना बताया गया है। अर्थात पूर्व में जो स्वीमिंग पुल उपलब्ध था वह आवंटित क्षेत्र में ही था, फिर अचानक तहसीलदार की उक्त रिपोर्ट अनुसार स्वीमिंग पुल वहां से हटकर किस दूसरी जगह चला गया, यह विचारणीय प्रश्न है। प्रकरण में उक्त समस्त निर्माण कार्य अरसा पूर्व होने

की प्रथम दृष्टया साक्ष्य उपलब्ध है। प्रकरण में पूर्व में दी गयी अनेकानेक रिपोर्ट तथा भूमि का आवंटन एक चक के रूप में होने की साक्ष्य है, फिर अचानक यकायक वर्ष 2010 में सिर्फ पटवारी रिपोर्ट के आधार पर एक चक के रूप में निर्धारित पड़ोसों के मध्य की 103 बीघा भूमि में आवंटन वर्ष 1993 तथा अरसा पूर्व किये गये निर्माण के कई वर्षो बाद उक्त 103 बीघा भूमि में से मात्र 0.40 हैक्टर अर्थात करीब 1½ - 1¾ बीघा भूमि पर अतिक्रमण माने जाने से पूर्व अधिनस्थ न्यायालय से यह अपेक्षा की जाती है कि पूर्व की सभी रिपोर्टो का विश्लेषण कर उक्त रिपोर्टो के आधार पर मौके की सक्षम समिति से नपती करवाकर अतिक्रमण है अथवा नहीं, इसका विनिश्चियन करते। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा अत्यन्त सरसरी रूप से प्रथम दृष्टया उपलब्ध साक्ष्यों जिसमें निर्माण पूर्व से आवंटित स्थल पर होने की रिपोर्ट को नकार कर अतिक्रमण मान लिया है, जबकि तहसीलदार से यह अपेक्षा थी कि वह अपने स्तर से राजस्व कर्मियों की टीम गठित कर पूर्व की रिपोर्टो को दृष्टिगत रखते हुए लीज डीड में आवंटित क्षेत्र की विधिवत नपती करवाते हुए कब्जे की वैधता/अतिक्रमण का विनिश्चियन करते। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा सिर्फ पटवारी व गिरदावर की रिपोर्ट के आधार पर उनके वरिष्ठ अधिकारियों के विपरीत रिपोर्ट होने के बावजूद अतिक्रमण मानने का जो निर्णय पारित किया है, उसे हम प्रथम दृष्टया औचित्यपूर्ण नहीं पाते हैं तथा प्रथम अपील न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा भी उक्त रिपोर्टो को नजर अंदाज कर निर्णय पारित किया गया है। तद्नुसार दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णय प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होकर अपास्त योग्य हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर की अधिनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 12–03–2018 एवं तहसीलदार सराड़ा का निर्णय दिनांक 02–11–2010 अपास्त किये जाते हैं तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराड़ा को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में लीज डीड में दिये गये पड़ोसों व पूर्व की रिपोर्टो के मद्दे नजर एक सक्षम राजस्व कर्मियों की संयुक्त टीम बनाकर यह सुनिश्चित करें कि आया अपीलान्ट/विपक्षी का कब्जा उसे आवंटित क्षेत्र में है अथवा नहीं तथा पुनः जांच उभयपक्षों की उपस्थिति में करवायी जाये। आवश्यक हो तो इस बाबत् तकनीकि कर्मियों को भी टीम में

शामिल किया जावे ताकि इस प्रकरण में स्थल पर कब्जा विधिक है अथवा नहीं, यह सुनिश्चित हो सके। उक्त जांच रिपोर्ट में यदि तहसीलदार अपीलान्ट/विपक्षी का अतिक्रमण पाये तो नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें। पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराड़ा के न्यायालय में दिनांक 27–02–2019 को उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावलियां लौटायी जावें। निर्णय आज दिनांक 27–12–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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