

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

(पीठासीन अधिकारी :- संजू शर्मा, आर० ए० एस०)

अपील संख्या :- 29/2017 अन्तर्गत धारा 223 आर० टी० एक्ट

उनवान :- 1. सुभाष पुत्र लल्लूराम पौत्र रामकुंवार जाति अहीर निवासी ग्राम थडा
तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान

:-----अपीलांट

बनाम

1. मैसर्स टोपवैल प्रो० कंसलटेन्ट्स लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय 5 एफ
एवरेस्ट, 46 सी चौरशी रोड, कलकत्ता (पश्चिम बंगाल) जरिये
अधिकृत ओमप्रकाशसिंह पुत्र केशवलसिंह निवासी फ्लेट नम्बर बी-
155, आशियाना गार्डन भिवाडी तहसील तिजारा जिला अलवर ।
2. आशियाना टाउन निर्मय थडा भिवाडी तह० तिजारा जिला अलवर
3. नगर विकास न्यास भिवाडी तहसील तिजारा जिला अलवर जरिये
सचिव
4. लालसिंह
5. विशम्बर
6. छाजू पुत्रान हरसहाय जाति अहीर निवासी ग्राम थडा तहसील
तिजारा जिला अलवर राजस्थान

:----- असल रेस्पो०

7 / शेरसिंह पुत्र भवानीसहाय

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

- 8 सुन्दरलाल पुत्र लल्लूराम पौत्र रामकुंवार
9. देवेन्द्र
10. हरिन्द्र पुत्रान भोमसिंह पौत्र रामकुंवार जाति अहीर निवासी ग्राम
थडा तहसील तिजारा जिला अलवर

:--- तरतीबी रेसपो0

अपील विरुद्ध निर्णय उपखंड अधिकारी, तिजारा

दिनांक 13.01.2017

- उपस्थित :- 1. वकील अपीलांट :- श्री परमानन्द मेहरा
2. वकील रेसपो0 :- श्री खिल्लीमल जैन

निर्णय

दिनांक 19/11/2018

- 1 प्रस्तुत अपील न्यायालय उपखंड अधिकारी, तिजारा द्वारा राजस्व वाद संख्या 393/15 में पारित निर्णय दिनांक 13.01.2017 के खिलाफ है, जिसके द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 स्वीकार किया जाकर वादी का वाद खारिज किया गया है ।
- 2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी ने तहत न्यायालय में वाद पत्र प्रस्तुत किया था । दौराने विचारण वाद प्रार्थी प्रतिवादी ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 इस आशय का प्रस्तुत किया कि विवादित आराजी के खातेदार लालसिंह, विशम्बर, छाजू पुत्रान हरसहाय जाति अहीर निवासी थडा थे, जिनका मौके पर वास्तविक कब्जा था । इनसे उक्त विवादित भूमि हमने खरीद कर ली । हम सदभावी क्रेता है । प्रतिफल देकर हमने कब्जा प्राप्त कर लिया । इस आराजी की हमने आवासीय प्रयोजनार्थ किस्म परिवर्तन कराई । प्रतिवादी संख्या 03 नगर विकास न्यास, भिवाडी ने

मू-प्रमुख अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

आशियाना हाउसिंग लि० के हक में पट्टा जारी किया हुआ है । राजस्व रिकार्ड में भूमि नगर विकास न्यास के नाम दर्ज है । भूमि कृषि भूमि नहीं है । इसलिये इसके वाद को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । अतः निवेदन है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर वाद पत्र खारिज किया जावे । विद्वान तहत न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वाद पत्र खारिज किया है, जिसकी यह अपील है ।

3

विद्वान वकील वादी अपीलांत ने अपनी लिखित वहस में निवेदन किया कि हमने तहत न्यायालय में एक वाद पत्र अन्तर्गत धारा 88, 89 व 188 आर० टी० एक्ट इस आशय का प्रस्तुत किया कि आराजी हाल खसरा नम्बर 174 रकबा 9 बीघा 8 बिस्वा, 179 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा वाके ग्राम थडा तह० तिजारा में स्थित है । इस हाल खसरा नम्बर 174 में 0.03 बिस्वा रकबा साबिक खसरा नम्बर 121 का मिलाया हुआ है और खसरा नम्बर 179 में साबिक खसरा नम्बर 121 का 4 बिस्वा व साबिक खसरा नम्बर 122 का 1 बीघा 10 बिस्वा रकबा मिलाया हुआ है, जो कुल रकबा 2 बीघा 06 बिस्वा है, जो विवादित कहलायेगी साबिक खसरा नम्बर 121 रकबा 9 बीघा 19 बिस्वा वादी संख्या 1, 2, 3 व तरतीबी प्रतिवादीगण के दादा रामकंवार पुत्र भवानीसहाय की खातेदारी की आराजी है । जिसके नाम का अंकन साबिक रेकार्ड में हो रहा है । साबिक खसरा नम्बर 122 का निस्फ भाग प्रतिवादी संख्या 4 ला० 6 के पिता हरसहाय पुत्र रूपला का व निस्फ भाग वादी संख्या 1, 2, 3 व तरतीबी प्रतिवादीगण के दादा रामकंवार की खातेदारी की भूमि थी, जिनमें साबिक खसरा नम्बर 121 का 3 बिस्वा रकबा हाल खसरा नम्बर 174 में, 4 बिस्वा रकबा हाल खसरा नम्बर 179 में मिलाया हुआ है । साबिक खसरा नम्बर 122 का 1 बीघा 19 बिस्वा रकबा हाल खसरा नम्बर 179 में मिलाया हुआ है, जो विला अधिकार व विधि विरुद्ध है । बंदोबस्त विभाग को ऐसा करने का कोई अधिकार नहीं था । बंदोबस्त सम्बत 2029 में ये इन्द्राज गलत कर दिये गये । साबिक खसरा नम्बर 121 से प्रतिवादी संख्या 4 ला० 6 का कोई लेना देना नहीं है । साबिक खसरा नम्बर 121 में हरसहाय व उसके भाइयों का महज 1/2 भाग था, लेकिन प्रतिवादी संख्या 4 ला० 6 के मृतक पिता हरसहाय व उसके भाइयों ने बंदोबस्त विभाग के

अ-पक्ष अधिकारी एवं पदेन
अपील अधिकारी, अजमेर

कर्मचारियों से मिलकर खसरा नम्बर 121 में से 7 बिस्वा व साबिक खसरा नम्बर 122 का रकबा 3 बीघा 02 बिस्वा का 1/2 भाग प्रतिवादी संख्या 4 ला0 6 के हिस्से की आराजी आती थी, परन्तु साबिक खसरा नम्बर 122 का रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा में से 1 बीघा 11 बिस्वा के स्थान पर 1 बीघा 19 बिस्वा सालिम का अंकन करा लिया, जो गलत था। इस गलत अंकन के आधार पर टायवैल कम्पनी ने आराजी को खरीद कर लिया व भूमि रूपान्तरण यू0 आई0 टी0 से करा लिया और उसके द्वारा तहत न्यायालय में यह कह दिया गया कि मामला रूपान्तरण होने के कारण मुकदमे का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। जबकि हमारे द्वारा दावे में हाल व साबिक राजस्व रेकार्ड प्रस्तुत किया गया था, जिनसे यह बखूबी साबित था कि साबिक रेकार्ड में विवादित भूमि हमारे नाम थी। बाद में बंदोबस्त सम्वत 2029 में प्रतिवादीगण के नाम कर दी गई। बंदोबस्त विभाग को पुराने इन्द्राजात को परिवर्तित करने का कोई अधिकार नहीं है। उसे पुराने इन्द्राजात को केवल दोहराने का ही अधिकार है। रेस्पों ने अपनी बात को विरोधाभासी तरीके से प्रस्तुत किया है, जैसे दीवानी अदालत में जो दावा शेरसिंह बनाम मैसर्स टायवैल का लम्बित था, उसमें भी टायवैल कम्पनी ने आदेश 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह अम्बिवचन लिया कि मामले का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है और मौजूदा प्रकरण में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह अम्बिवचन लिया गया कि मामले का क्षेत्राधिकार दीवानी न्यायालय को है। चूंकि हमारा वाद पत्र बंदोबस्त विभाग द्वारा की गई गलती को दुरुस्त कराने का है, इसलिये इसको सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को ही है, परन्तु विद्वान तहत न्यायालय ने गौर नहीं किया। अतः निवेदन है कि अपील स्वीकार की जावे।

4

जवाब में विद्वान वकील रेस्पों ने अपनी लिखित बहस में निवेदन किया कि विवादित भूमि की किस्म का आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तन हो चुका है। इसका पट्टा भी जारी किया जा चुका है। भूमि नगर विकास न्यास के नाम दर्ज है। समस्त कार्यवाही होने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण की सूचनार्थ सूचना प्रकाशित की गई थी। उस समय इन्होंने अपनी आपत्ति प्रस्तुत क्यों नहीं की। बंदोबस्त ऑपरेशन समाप्ति के समय मजमेआम में आपत्तियां आमंत्रित की जाती है, पर्ये वितरित किये जाते हैं, उस समय भी

4
 न्यायालय के अधिकारी एवं पदेन
 राजस्व विभाग, अहमदाबाद

इन्होंने किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की । ना ही उस समय सक्षम न्यायालय में इनके द्वारा कोई कार्यवाही की गई । इसके अलावा ना ही इन्होंने नगर विकास न्यास द्वारा प्रदान की गई भवन निर्माण की स्वीकृति के खिलाफ सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी के यहां कोई कार्यवाही की । इनके पास काफी समुचित वैकल्पिक उपचार उपलब्ध थे, परन्तु इन्होंने कोई उपचार नहीं लिया । जिससे विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 41 (एच) के प्रावधानों के अनुसार मौजूदा अपील चलने योग्य नहीं है । विवादित भूमि रेस्पों संख्या 1 व 2 द्वारा खरीद की गई है और यू० आई० टी० द्वारा इसका पट्टा भी जारी कर दिया गया है । भूमि नगर विकास न्यास के नाम दर्ज है । विवादित भूमि अब कृषि भूमि नहीं रही है । इसलिये इसको सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं रहा । शेरसिंह द्वारा रेस्पों के खिलाफ प्रस्तुत वाद दायर करने से पूर्व एक दावा दिनांक 2.6.15 को दीवानी न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश तिजारा के यहां प्रस्तुत किया था, जो विचाराधीन है तथा उसमें प्रस्तुत जवाब को कोई आधार नहीं बनाया जा सकता है । माननीय राजस्व मण्डल ने अमरसिंह बनाम राजस्थान राज्य नामक मामले में नजीर 1995 आर० आर० डी० पेज 325 में अभिनिर्धारित किया है कि Land shown in record of right as Gair Mumkin Abadi cannot be treated as agricultural land---- Land falling within populated area including land reserved and set apart for development of populated area, irrespective of fact whether building has been raised or not, are deemed and consider to be Abadi Lands in contradistinction to agricultural land. अपीलार्थी ने 42 सालों तक रिकार्ड में परिवर्तन नहीं कराने का कोई कारण अंकित नहीं किया है । तहत न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है । अतः निवेदन है कि अपील अपीलांत खारिज की जावे । विद्वान वकील रेस्पों ने अपनी दृष्टि के समर्थन में निम्नलिखित नजीरों का हवाला दिया :-

1. ए० आई० आर० 1976 एस० सी० पेज 2621
2. ए० आई० आर० 1992 इलाहाबाद पेज 35
3. ए० आई० आर० 1980 पंजाब व हरियाणा पेज 351
4. 2005 (2) सी० टी० सी० 365 (मद्रास हाई कोर्ट)

राजस्थान अदालत, अलवर

5. ए0 आई0 आर0 2006 राजस्थान पेज 114
6. ए0 आई0 आर0 1991 पंजाब व हरियाणा पेज 194
7. ए0 आई0 आर0 2011 मद्रास पेज 88

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया। कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा प्रकरण संख्या 12/12 में अपने आदेश दिनांक 1.2.13 द्वारा अन्य खसरा नम्बरान के साथ साथ विवादित खसरा नम्बर हाल 174 व 179 वाके ग्राम थडा तहसील तिजारा पर धारा 90 क राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही करते हुये आवासीय प्रयोजनार्थ किस्म परिवर्तन करने के आदेश दिये गये हैं। इसके बाद नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा इसका पट्टा विलेख पंजीकृत किया गया है। हाल जमाबन्दी सम्बत 2071 में विवादित भूमि नगर विकास न्यास, भिवाडी के नाम दर्ज है। विवादित आराजी खसरा नम्बर 174 व 179 वय इन्तकाल संख्या 515 दिनांक 5.8.11 द्वारा जमाबन्दी सम्बत 2067 में अंकित नोट से मैसर्स टायवैल प्रोजेक्ट्स कंसलटेन्ट्स लि0 के नाम दर्ज होना साबित है।

6. इसके पश्चात विद्वान वकील रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत की गई नजीरों का अध्ययन किया। 1995 आर0 आर0 डी0 पेज 325 में माननीय राजस्व मण्डल ने अभिनिर्धारित किया है कि जो भूमि रिकार्ड ऑफ राईट में गैर मुमकिन आबादी दर्ज है, उस भूमि का उपचार कृषि भूमि के नियमों के तहत नहीं किया जायेगा। इसी प्रकार इस निर्णय के पैरा नम्बर 4 में वर्णित अन्य नजीरों में जो सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं, उनकी सारभूत मंशा यही है कि अगर भूमि पर कब्जा नहीं है और वैकल्पिक उपचार उपलब्ध थे, परन्तु उन उपचारों का पूर्व में उपयोग नहीं किया गया है तो स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 की धारा 41 (एच) के अनुसार अपील चलने योग्य नहीं है। इस एक्ट की धारा 41 के तहत वह किसी प्रकार का अनुतोष पाने का हकदार नहीं है। चूंकि बंदोबस्त ऑपरेशन बंद होने से पूर्व मजमेआम में आपत्तियां आमंत्रित की जाती है, पर्चे वितरित किये जाते हैं। उस समय वादी अपीलांट ने अपनी आपत्तियां प्रस्तुत क्यों नहीं की। इसके अलावा नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 की कार्यवाही करने से पूर्व सार्वजनिक सूचनार्थ सूचना प्रकाशित की गई थी, आपत्तियां आमंत्रित की गई थी, उस समय भी वादी अपीलांट ने अपनी आपत्तियां प्रस्तुत क्यों नहीं की। इतना ही नहीं, जब नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ किस्म परिवर्तन कर दी गई थी, उसके खिलाफ भी सक्षम न्यायालय/प्राधिकारी के यहां वादी अपीलांट द्वारा कोई चाराजोही नहीं की गई। इस प्रकार वादी अपीलांट के पास अनेकों समुचित वैकल्पिक उपचार

नगर विकास अधिकारी एवं पट्टा
 अधिकारी, भिवाडी

उपलब्ध थे, परन्तु उसने किसी भी उपचार का सहारा नहीं लिया। ना ही विवादित भूमि पर वादी अपीलान्ट का धक्का है। अतः इन सब तथ्यों के मध्यनजर अब उस पर स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट की धारा 41 के प्रतिबन्ध लागू होते हैं।

7 उपरोक्त समस्त तथ्यों के विवेचन की रोशनी में यह सिद्ध है कि विवादित भूमि वर्तमान में कृषि भूमि नहीं रही है। उस पर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 क की कार्यवाही हो चुकी है। उसका आवासीय प्रयोजनार्थ किस्म परिवर्तन हो चुका है तथा राजस्व रेकार्ड में नगर विकास न्यास, मिवाडी के नाम दर्ज है। ऐसी स्थिति में इस भूमि के विवाद को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। लिहाजा उपरोक्त तथ्यों के विवेचन के मध्यनजर एवं विद्वान बर्गील रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत की गई नजीरों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्ट खारिज किसे जाने योग्य है।

8 अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर विद्वान तहत न्यायालय द्वारा पारित अपीलान्तीन निर्णय दिनांक 13.01.2017 यथावत रखा जाता है।

9 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(संजू शर्मा)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन

राजस्व अपील अधिकारी, अलवर