



राजस्थान सरकार

कार्यालय प्रमुख शासन सचिव, गृह विभाग

:: जांच प्रतिवेदन ::

राज्य भर में, विशेष कर शहरी क्षेत्रों में, अनाधिकृत भूमियों पर कब्जे, गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा एक ही भूखण्ड को अनाधिकृत रूप से बार-बार कई व्यक्तियों को बेचान करना एवं भूमि से संबंधित अन्य अनियमितताओं के प्रकरण जिसके कारण अपराधों की संख्या में वृद्धि होने एवं कानून व्यवस्था की दृष्टिगत उक्त समस्याओं के दीर्घकालीन समाधान एवं अपराध नियंत्रण की दृष्टि से सुझाव देने बाबत जांच प्रतिवेदन।

1. **प्रस्तावना:**—प्रशासनिक सुधार (अनु.-3) विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.6(1)/प्रसु./अनु.-3/2021/पार्ट दिनांक 12.12.2022 द्वारा राज्य भर में, विशेष कर शहरी क्षेत्रों में, अनाधिकृत भूमियों पर कब्जे, गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा एक ही भूखण्ड को अनाधिकृत रूप से बार-बार कई व्यक्तियों को बेचान करना एवं भूमि से संबंधित अन्य अनियमितताओं के प्रकरण जिसके कारण अपराधों की संख्या में वृद्धि होने एवं कानून व्यवस्था की दृष्टिगत उक्त समस्याओं के दीर्घकालीन समाधान एवं अपराध नियंत्रण की दृष्टि से सुझाव प्रस्तुत करने हेतु निम्नानुसार समिति का गठन किया गया :-

क्र. सं.	पदनाम एवं विभाग	समिति का पदनाम
1.	प्रमुख शासन सचिव, गृह विभाग	अध्यक्ष
2.	प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग	सदस्य
3.	अति.महानिदेशक, पुलिस अपराध, जयपुर	सदस्य
4.	पुलिस आयुक्त, जयपुर	सदस्य
5.	शासन सचिव, प्रथम गृह विभाग	सदस्य सचिव
6.	शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग	सदस्य
7.	रजिस्ट्रार, सहकारी समितियां, राजस्थान, जयपुर	सदस्य
8.	प्रमुख शासन सचिव, राजस्व अथवा प्रतिनिधि जो संयुक्त शासन सचिव, स्तर से कम न हो	सदस्य

2. समिति की बैठक:-

(1) **उक्त समिति की प्रथम बैठक** प्रमुख शासन सचिव महोदय, गृह विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 20.12.2022 को प्रातः 11.00 बजे समिति कक्ष संख्या-द्वितीय, शासन सचिवालय, जयपुर में बैठक आयोजित की गई। बैठक में भूमि विवाद के मुख्य कारण एवं समाधान हेतु गहन विचार-विमर्श किया गया है। जिसमें भूमि विवाद के मुख्य कारण परिलक्षित हुये:-

1. एक ही भूमि का बार-बार बेचान करना। भूमि के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के बावजूद पुनः रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि का बेचान करना।
2. भूमि के मालिक द्वारा जमीन का इकरारनामा सोसाइटी को करने के बाद, सोसाइटी द्वारा उक्त भूमि के पट्टे जारी कर भूखण्ड बेचान करना, जबकि रिकार्ड में भूमि मूल भूमि मालिक के नाम इन्द्राज होना। इस वजह से भूमि मालिक द्वारा जमीन को दुबारा बेचान कर देना।
3. इकरारनामा (एग्रीमेन्ट) से आंशिक भुगतान पर जमीन का कई बार बेचान करना।
4. कई वर्षों पूर्व की तारीखों में योजनाओं का सृजन दिखाकर बेक डेट में पट्टों का आवंटन।
5. रिकार्ड का उपयुक्त प्रकार से संधारण का अभाव।
6. जेडीए/नगर निगम/सहकारिता विभाग में रिकार्ड का समयबद्ध व सही प्रकार से जमा करवाने का अभाव।
7. गृ.नि.स.स. की कार्य पर रोक होने एवं प्रशासक/अवसायक नियुक्त होने के बावजूद भी कई गृ.नि.स.स. द्वारा अनाधिकृत रूप से योजनाये विकसित कर पट्टे जारी किये जाते हैं।

8. वर्तमान में गृ.नि.स.स. द्वारा जारी दस्तावेजात की कट ऑफ डेट 17.06.1999 निर्धारित की हुई है परन्तु कई गृ.नि.स.स. द्वारा दस्तावेजात वर्तमान में भी जारी किये जा रहे रहे हैं।
9. पैतृक जमीन को बेचने के पश्चात्, परिवार के अन्य सदस्यों द्वारा बेचान पर न्यायालय से स्टे प्राप्त करना।
10. जमीन विक्रय के समय, विक्रित भूमि का कब्जा प्राप्त नहीं करना तथा बाद में कब्जे को लेकर विवाद होना।
11. बिना भूमि बंटवारा एवं तकासमा के भूमि का विक्रय करना तथा बाद में कब्जे को लेकर विवाद करना।
12. गृह निर्माण सहकारी समितियों के कार्यालयों का भौतिक पता नहीं होने/रिकार्ड छुपाने के कारण

(2) **समिति की द्वितीय बैठक** दिनांक 30.01.2023 को दोपहर 12.15 बजे सीआर-2, शासन सचिवालय, जयपुर में एवं **तृतीय बैठक** दिनांक 17.02.2023 को दोपहर 3.00 बजे सीआर-2, शासन सचिवालय, जयपुर में प्रमुख शासन सचिव, गृह विभाग की अध्यक्षता में समिति के सदस्यगण एवं अन्य आमंत्रित अधिकारीगण के साथ बैठक आयोजित की गई जिसमें गहन विचार-विमर्श विभागवार निम्न स्थिति एवं कार्यवाही परिलक्षित हुई है:-

नगरीय विकास विभाग

- (i) नगरीय विकास विभाग के द्वारा एक "अधिसूचना" दिनांक 09.09.2021 जारी की गई है, जिसके अनुसार यदि किसी गृह निर्माण सहकारी समिति के द्वारा कोई रिकॉर्ड वर्तमान में प्रस्तुत किया जाता है तो वह विधि मान्य नहीं माना जावेगा, गृह निर्माण सहकारी समितियों की केवल उन्ही सदस्यता सूचियों व पट्टों को मान्यता दी गई है जोकि जे.डी.ए में दिनांक 31.12.2001 तक प्रस्तुत किये जा चुके हैं, दिनांक 17.06.1999 के बाद यदि कोई आवासीय कॉलोनी बिना अनुमति के विकसित की जाती है व उनके द्वारा जारी पट्टे दिनांक 17.06.1999 के पूर्व में जारी दर्शाये गए हैं, तो उन्हें वास्तविकता में वर्तमान में बैक-डेट में जारी किये गए माने जाकर विधि मान्य नहीं माने जायेंगे। ऐसी कॉलोनियों के भूखण्डधारियों को राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी के तहत ले-आउट के साथ आवेदन कर सकने, जे.डी.ए द्वारा भूखण्डों का सर्वे कर भूखण्डधारियों की सूची तैयार कर 17 दस्तावेजों को कब्जे का आधार मानते हुए आवंटन/नियमन की कार्यवाही करने के लिये अनुमति दी गई है।

सहकारिता विभाग

- (ii) रजिस्ट्रार, सहकारिता विभाग द्वारा अवगत करवाया गया है कि बजट घोषणा वर्ष 2022-23 के क्रम में राजस्थान सहकारी सोसायटी अधिनियम, 2001 की धारा 31, धारा 63, धारा 122 एवं राजस्थान सहकारी सोसायटी नियम, 2003 के नियम 2(ट), नियम 8(5) में संशोधन प्रस्तावित किये गये हैं। विभाग द्वारा राज्य की समस्त गृह निर्माण सहकारी समितियों के लिए दिनांक 12.11.2021 को नवीन आदर्श उपनियम जारी किये जा चुके हैं। उक्त संशोधनों एवं नवीन उपनियमों में गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा की जा रही अनियमितताओं को रोकने के उद्देश्य से प्रासंगिक बदलाव करते हुए प्रावधान किया गया है कि

जिन गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा निरीक्षण, जांच, ऑडिट व अवसायन हेतु रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाया जाता है उन समितियों के विरुद्ध रजिस्ट्रार द्वारा स्वयं के स्तर से वांछित रिकॉर्ड प्राप्त करने के लिए "सर्च एण्ड सीज" की कार्यवाही कर सकेगा जिसमें आवश्यकता पडने पर पुलिस विभाग की सहायता ली जा सकेगी। इन समितियों द्वारा केवल पंजीकृत विक्रयनामा से ही भूमि क्रय करना, एक समिति द्वारा एक ही आवासीय योजना सृजित करना एवं एक आवासीय योजना में अधिकतम 250 निर्मित भवन ही आवंटित करने संबंधी प्रावधान किये गये हैं। साथ ही गृह निर्माण सहकारी समितियों की परिभाषा एवं वर्गीकरण को और भी स्पष्ट करते हुए इन समितियों का एक मात्र कार्य उद्देश्य अपने सदस्यों को "निर्मित भवन" आवंटित करना किया गया है। समस्त गृह निर्माण सहकारी समितियों को रजिस्ट्रार के समक्ष दस्तावेजों के साथ-साथ सदस्यता रजिस्टर प्रस्तुत करना अनिवार्य किया गया है।

- (iii) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष दायर डी.बी सिविल रिट पिटीशन न. 7688/2019 "सुओ मोटों बनाम राज्य सरकार व अन्य" में पारित आदेश दिनांक 29.03.2019 में अतिरिक्त मुख्य सचिव, गृह की अध्यक्षता में एक को-ऑर्डिनेशन कमेटी का गठन दिनांक 04.04.2019 को किया गया है जिसका नोडल विभाग नगरीय विकास विभाग को बनाया गया है। उक्त कमेटी के द्वारा दिये गए निर्देश दिनांक 29.11.2021 के द्वारा ऐसी गृह निर्माण सहकारी समितियों जिनके द्वारा रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाया जाता है, उनसे रिकॉर्ड प्राप्त करने हेतु पुलिस विभाग, जे.डी.ए व सहकारिता विभाग के अधिकारियों की दिनांक 31.01.2022 को एक "जॉइन्ट टीम" का गठन किया गया है। जॉइन्ट टीम के द्वारा गृह निर्माण सहकारी समितियों के ऐसे संभावित ठिकाने जहां समिति का रिकॉर्ड छुपा होने की संभावना हो, छापा-मारी कर रिकॉर्ड सीज करने की कार्यवाही की जाती है। माह जनवरी, 2023 में ऐसी छापा-मारी कर 04 समितियों (02 जयपुर शहर व 02 जयपुर ग्रामीण) का रिकॉर्ड सीज किया गया है।

राजस्व विभाग

- (iv) बिना बंटवारा तरमीम न करने, रजिस्ट्री न करने के संबंध में विभाग का मत है कि बंटवारे से संबंधित विधिक प्रावधान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 53 में दिये गये हैं। धारा 53 के अनुसार विभाजन दो प्रकार से हो सकता है—

1. सह-कृषकों के आपसी करार (Agreement) से या,
2. सक्षम न्यायालय की डीकी या आदेश से ।

इनमें से सह-कृषकों से करार से किए गये निर्विवाद विभाजन के मामले ग्राम पंचायत द्वारा निपटाये जायेंगे, परन्तु न्यायालय की डीकी या आदेश संबंधी मामले तहसीलदार द्वारा निपटाये जायेंगे, सह कृषकों की बीच करार धारा 53(2)(ii) के अधीन होता है, जिनमें (i) जोत का विभाजन और (ii) बंटवारे के भागों पर लगान के बंटवारे का विवरण होगा। इस प्रकार उपरोक्त शर्तें पूरी होने पर ही नामान्तरण तसदीक किया जावेगा। इसके लिए भू-अभिलेख नियमों के नियम 125 व 126 के बताये तरीके से तसदीक किया जावेगा।

(56)

राजस्व रिकॉर्ड सम्पूर्णतः गूगल मैप से समन्वय कर निरीक्षण किया जाने के संबंध में कोई विशिष्ट विधिक प्रावधान नहीं है।

- (v) सरकारी भूमि/गोचर/पार्क/मंदिर माफी इत्यादि सुविधा क्षेत्र की भूमि पर अतिक्रमण/अनाधिकृत कब्जे के संन्दर्भ में संबंधित निकाय द्वारा भूमि चिन्हित कर अग्रिम विधिक कार्यवाही करने के संबंध में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 में विधिक प्रावधान विद्यमान है एवं उक्त के संबंध में डी.बी सिविल रिट पिटीशन 13088/2021 उनवान "लिखाराम चौधरी वगैरह बनाम सरकार" में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा PLPC से संबंधित आदेश दिनांक 24.09.21 पारित किए हैं।

3. सुझाव:—गठित समिति की आयोजित की गई बैठकों में हुये विचार-विमर्श उपरांत भूमि विवाद को रोकने हेतु निम्नानुसार सुझाव प्रस्तावित है:—

- (i) जिन 33 गृह निर्माण सहकारी समितियों (31 जयपुर व 02 सिरौही) द्वारा आज दिनांक तक आवंटन पत्र जारी किये जा रहे हैं। इस प्रक्रिया पर अंकुश लगाने के लिए सहकारिता विभाग द्वारा आदेश क्रमांक प.12(6)सह/2005 दिनांक 28.07.2005 के विरुद्ध विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर सक्षम स्तर से उक्त आदेश को अभिखंडित करने की कार्यवाही की जावे।
- (ii) रजिस्ट्रार, सहकारिता द्वारा गृह निर्माण सहकारी समितियों के लिए जारी किये गये आदर्श उपनियम दिनांक 12.11.2021 के विरुद्ध जिन 29 गृह निर्माण सहकारी समितियों के द्वारा आपत्तियाँ प्रस्तुत करते हुए अपील की गई है, उनका रजिस्ट्रार द्वारा शीघ्र निस्तारण करवाया जावे।
- (iii) ऐसी गृह निर्माण सहकारी समितियाँ जिनके द्वारा रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाया जाता है, उनसे रिकॉर्ड प्राप्त करने हेतु पूर्व में गठित संयुक्त कमेटी (उप पंजीयक सहकारिता-जयपुर शहर, उप पंजीयक सहकारिता प्रकोष्ठ-जविप्रा एवं सहायक पुलिस अधीक्षक-पुलिस कमिश्नरेट-जयपुर) के निर्देशन में कार्यवाही करेगी व अपने द्वारा की गई कार्यवाही से प्रत्येक 03 माह में पंजीयक-सहकारिता विभाग को अवगत करायेगी।
- (iv) समितियों द्वारा आवासीय योजना सृजित करने से पूर्व संबंधित स्थानीय निकाय (विकास प्राधिकरण, नगर निगम आदि) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन.ओ.सी.) प्राप्त किया जाना अनिवार्य किया जाये।
- (v) सरकारी भूमि/गोचर/पार्क/मंदिर माफी इत्यादि सुविधा क्षेत्र की भूमि पर अतिक्रमण/अनाधिकृत कब्जे के संन्दर्भ में संबंधित निकाय द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 में अग्रिम विधिक कार्यवाही की जाये।
- (vi) गृह निर्माण सहकारी समितियों से दिनांक 17.06.1999 से पूर्व जारी पट्टों की केवल उन्हीं सदस्यता सूचियों एवं अन्य रिकॉर्डों को मान्यता दी जावेगी, जिसे ज.वि.प्रा. द्वारा दिनांक 31.12.2001 तक जमा करवा लिया गया था एवं जिन का

पुस्तिकिकरण किया जा चुका है। इसके पश्चात् गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा जमा रिकार्ड को नियमन योग्य नहीं माना जायेगा।

(vii) काश्तकार/खातेदार द्वारा एक ही जमीन को एक से अधिक बार रजिस्ट्री के द्वारा बेचान की कार्यवाही पर अंकुश लगाने हेतु जमीन के पंजीयन से पूर्व राजस्व एवं पंजीयन विभाग द्वारा संयुक्त रूप से निम्नानुसार व्यवस्था की जानी प्रस्तावित है:-

- I. नगरीय/ग्रामीण क्षेत्र की सीमा में भूमि की जांच हेतु संबंधित विभागों द्वारा अधिवक्ताओं का पैनल गठित किया जाकर भूमि के क्रेता को वैकल्पिक जांच की सुविधा उपलब्ध कराई जा सकती है। जांच करने वाले अधिवक्ता यह सुनिश्चित करेंगे कि भूमि का मालिकाना हक विक्रेता के पास है, भूमि मौके पर उपलब्ध है तथा विक्रेता का भूमि पर कब्जा है।
- II. उक्त कार्यवाही हेतु अधिवक्ताओं के पैनल की उचित फीस का निर्धारण राजस्व/नगरीय विकास विभाग द्वारा किया जाये।
- III. गठित अधिवक्ताओं के पैनल द्वारा पंजीयन से पूर्व भूमि की जांच एवं तकासमा से संबंधित कार्यवाही की सूचना संकलित/जांच कर संबंधित पंजीयन कार्यालय/तहसीलदार/क्रेता/विक्रेता को दी जायेगी।
- IV. राजस्व विभाग द्वारा राजस्व नियमों में संशोधन करते हुए तकासमे के संपूर्ण वाद-विवाद के निर्णय लेने हेतु एसडीएम के स्थान पर तहसीलदार को शक्तियाँ प्रदान की जाए। वर्तमान में सहमति के आधार पर तहसीलदार द्वारा ही तकासमे की कार्यवाही की जाती है तथा विवादित प्रकरणों में ही एसडीएम द्वारा सुनवाई की जाती है।
- V. तहसीलदार द्वारा तकासमा संबंधित वाद एक माह की समय सीमा में निस्तारण किया जाए।
- VI. तकासमे/नामान्तरण की राजस्व विभाग/पंजीयन विभाग द्वारा वर्ष में एक माह का अभियान चलाकर वर्षभर में की गई कार्यवाहियों को अद्यतन किया जाये।

(कुंजीलाल मिना)

प्रमुख शासन सचिव,
नगरीय विकास एवं सदस्य

(दिनेश एम.एन.)

अतिरिक्त महानिदेशक पुलिस,
अपराध एवं सदस्य

(आनन्द श्रीवास्तव)

पुलिस आयुक्त एवं
सदस्य

(मानू प्रकाश एदुलू)

शासन सचिव (प्रथम),
गृह विभाग एवं सदस्य सचिव

(जोगाराम)

शासन सचिव
स्वायत्त शासन एवं सदस्य

(मेघराज सिंह रतनू)

रजिस्ट्रार, सहकारी समितियाँ
सदस्य

(एम.डी. रतनू)

शासन उप सचिव, राजस्व (गुप-6)
सदस्य (एसीएस राजस्व का प्रतिनिधि)

(आनन्द कुमार)

प्रमुख शासन सचिव, गृह एवं
अध्यक्ष समिति