न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर(राज.)

(पीठासीन अधिकारी : दीपेन्द्र सिंह राठौर, आर.ए.एस.)
प्रकरण स. : 03/2024 (राजस्व अपील)
RCMS No. 2019/00033
अनवान

1. श्री डालचन्द पिता मोहनलाल चौधरी, निवासी नाई, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

—प्रार्थी/अपीलान्ट

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार झाड़ोल, जिला उदयपुर।

— विपक्षी/रेस्पोडेन्ट

उपस्थित

1. श्री संजय बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री कल्पित जैन, राजकीय अधिवक्ता।

अपील कार्यवाही अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956
अपील विरूद्ध न्यायालय तहसीलदार झाड़ोल, प्र.स. 09/2019 दिनांक 24.07.2019

अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

* निर्णय *

दिनांक— 29-08-2024

न्यायालय हाजा में अपीलाण्ट द्वारा पूर्व में अपील पेश की जिसके प्र.स. 18/19 अनवान श्री डालचन्द्र बनाम सरकार होकर निर्णय दिनांक 20.12.2019 को निर्णय पारित किया गया। उक्त निर्णय के विरूद्ध माननीय संभागीय आयुक्त उदयपुर में अपील संख्या 132/20 अनवान डालचन्द्र बनाम सरकार दायर की गई जिसमें निर्णय दिनांक 31.03.2024 पारित कर प्रकरण पुनः न्यायालय हाजा को रिमाण्ड किया गया, माननीय न्यायालय के निर्णय की पालना में प्रकरण पुनः दर्ज किया जाकर उभय पक्ष को जरिये नोटिस तलब किया गया। प्रकरण मे संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट ने इस न्यायालय मे अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश तहसीलदार झाड़ोल, जिला उदयपुर निर्णय दिनांक 24.07.2019 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा बांरी, तहसील झाड़ोल की आराजी संख्या 691/671 एवं 687/517 कुल किता 2 रकबा 0.2000 हेक्टेयर भूमि का सम्परिवर्तन अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी श्रीमती पीजारी देवी ने अपने नाम से प्राप्त कर तदुपरान्त सम्परिवर्तित भूमि को मौजूदा अपीलार्थी को पंजीकृत विक्रय विलेख से विक्रय किया। उक्त आराजी को अपीलान्ट के पूर्वाधिकारी ने विपक्षी के कार्यालय के आदेश क्रमांक 26 दिनांक 01.06.2012 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराया एवं रूपान्तरित भाग को विधि अनुसार 05 वर्ष की अवधि में

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

आवश्यकतानुसार आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग–उपभोग कर लिया था। दिनांक 12.04.2019 को विपक्षी तहसीलदार झाड़ोल की ओर से ज्ञापित सूचना पत्र जारी होने पर अपीलान्ट द्वारा विधिवत समुचित तथ्यात्मक आधारो पर जवाब प्रस्तुत किया गया किन्तु इसके उपरान्त विपक्षी तहसील झाड़ोल द्वारा विधि विरूद्ध तरीके से आदेश पारित कर दिया। कथित भूमि का रूपान्तरण प्रत्याहुत करने के लिये विपक्षी तहसीलदार झाड़ोल द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 से जारी ड्राफ्ट प्रपोजल को आधार बनाया है, लेकिन उक्त प्रपोजल में अपीलान्ट की भूमि सम्मिलित नही है। इसके अतिरिक्त विपक्षी ने रूपान्तरित भूमि का उपयोग–उपभोग आवासीय प्रयोजन हेतु नही करना दर्शाया है। जिस ड्राफ्ट प्रपोजल दिनांक 17.08.2012 का संदर्भ लेते हुये अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपिक निर्णय पारित किया है, कथित ड्राफ्ट प्रपोजल परवर्तीकाल में संशोधित अधिसूचना क्रमांक 366 जिसका प्रकाशन भारत के राजपत्र में दिनांक 18.02.2014 को किया गया, तदद्वारा उक्त ड्राफ्ट प्रपोजल को निरस्त कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा पारित निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। विपक्षी द्वारा जारी सूचना पत्र का जवाब अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत कर दिया गया था, उसके उपरान्त दिनांक 24.07.2019 को पारित किया है, जो प्राकृतिक न्याय एवं विधि के सिद्धान्तो के विरूद्ध है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को अपास्त किया जाकर रूपान्तरण आदेश संख्या 26 दिनांक 01.06.2012 को पुनः बहाल कराया जावे।

प्रकरण माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर के अपील संख्या 132/20 अनवान डालचन्द्र बनाम सरकार में निर्णय दिनांक 31.03.2024 की पालना में दर्ज रजिस्टर किया गया एवं विपक्षी को नोटिस/सूचना पत्र जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट्स की ओर से राजकीय अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति दी गई एवं प्रकरण मे पृथक से जवाब पेश न कर सीधे बहस हेतु अनुरोध किया। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल से मूल पत्रावली तलब की गई। प्रकरण में तहसीलदार झाड़ोल द्वारा प्रकरण से संबंधित मूल पत्रावली संख्या 09/2019 प्राप्त होने पर बहस हेतु तिथि नियत की गई।

प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता उभय पक्षकारान की बहस सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पारित आदेश को विधि विरूद्ध बताया एवं अपीलान्ट द्वारा कराया गया रूपान्तरण अवाप्ति की अधिसूचना के प्रकाशन से पूर्व को होना अवगत कराया। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया कि मामले मे रूपान्तरण दिनांक 01.06.2012 के उपरान्त 5 वर्षो मे संपरिवर्तन शर्तो की पालना करना अनिवार्य था, लेकिन समय सीमा से पूर्व ही वादग्रस्त भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही होने से निर्माण नहीं किया जा सका। तहसीलदार द्वारा अपने निर्णय मे मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से भूमि का रूपान्तरण कराया जाने का उल्लेख किया है, जो त्रुटिपूर्ण है। गजट प्रकाशन से पूर्व के समस्त रूपान्तरण सही है एवं अवाप्ति की अधिसूचना व अवार्ड जारी होने के उपरान्त

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

अधीनस्थ न्यायालय आराजीयात की किस्म को पश्चात्‌वर्ती आदेश से परिवर्तित [illegible] कर सकते है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावें। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा अपने समर्थन में [illegible] राजपत्र दिनांक 22.12.2016, 26.09.2017 पेश किया।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में भाग लेते हुए न्यायालय को अवगत कराया कि रूपान्तरण तिथि 01.06.2012 से 5 वर्षो मे दिनांक 01.06.2017 तक रूपान्तरण शर्तो की पालना न करने से रूपान्तरण हेतु जारी अनुज्ञा प्रत्याहुत योग्य पाये जाने से रूपान्तरित भूमि की रूपान्तरण से पूर्व की किस्म दर्ज करने के आदेश पारित किये गये है। इस प्रकार तहसीलदार झाडोल द्वारा पारित निर्णय पूर्णतया विधिनुकुल होने से यथावत रखा जाने का निवेदन किया।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील प्रार्थना पत्र, अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उनमे वर्णित तथ्यों आदि का गंभीरता से अध्ययन किया। अपीलीय न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर के निर्णय का अध्ययन किया। प्रकरण के अवलोकन से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 9(3)(4) तहत तहसीलदार झाडोल द्वारा आदेश कमांक 26 दिनांक 01.06.2012 से वादग्रस्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई जो राजस्व रेकार्ड में ना.स. 167 दिनांक 22.06.2012 से आबादी किस्म दर्ज की गई। तहसीलदार झाडोल द्वारा प्र.स. 09/2019 सरकार बनाम डालचन्द्र में आदेश कमांक 1518 दिनांक 24.07.2019 से उक्त भूमि रूपान्तरण को निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेश के विरूद्ध अपीलाण्ट द्वारा न्यायालय हाजा में अपील संख्या 18/2019 प्रस्तुत की गई जिसमें निर्णय दिनांक 20.12.2019 से तहसीलदार झाडोल का निर्णय यथावत रखा। उक्त निर्णय से रूष्ठ होकर अपीलार्थी द्वारा माननीय संभागीय आयुक्त महोदय उदयपुर के यहां अपील संख्या 132/20 डालचन्द्र बनाम सरकार पेश की जिसमें निर्णय दिनांक 31.03.2024 से न्यायालय हाजा का निर्णय दिनांक 20.12.2019 को निरस्त कर निर्णय में अंकित विनिश्चय के दृष्टिगत पुनः जांच कर अपीलार्थी को पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान का प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार विश्लेषण उपरांत नये सिरे से एक माह में निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित की गई है।

माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा वर्णित विवेचन के आधार पर न्यायालय को निर्णय हेतु प्रतिप्रेषित की गई :–

- तहसीलदार झाडोल द्वारा अपने आदेश का पुनर्विलोकन किया गया जबकि धारा 86 के प्रावधानों के अनुसार रिव्यू प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाने का एक मात्र आधार यही हो सकता है कि रिकार्ड पर कोई भूल स्पष्टतया परिलक्षित हो। नये तथ्यों के आधार पर या जिन तथ्यो का निस्तारण हो चुका है, उन्ही को फिर रिव्यू किया जाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किये जाने का कोई आधार नहीं हो सकता।

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

नजरसानी/पुनर्विलोकन का दायरा अत्यन्त सीमित होता है और नजरसानी/पुनर्विलोकन की आड में प्रकरण का पुनः परिक्षण नहीं किया जा सकता है।

- यदि तहसीलदार को किसी माध्यम से अपने द्वारा किये गये संपरिवर्तन की कार्यवाही पर संशय होता है तो इस सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय में अपील/निगरानी पेश करनी चाहिए थी, जो नहीं की गई। यदि प्रावधित है कि बिन्दु जो सुना और निर्णय हो चुका है, निर्णय में लिया दृष्टिकोण गलत हो सकता है, किन्तु नजरसानी/ पुनर्विलोकन के लिये आधार नहीं हो सकता है।

- अपीलार्थी द्वारा हस्तगत संपरिवर्तित भूमि को पूर्वाधिकारी से जरिये पंजीकृत विकय पत्र से कय किया गया और कय शुदा भूमि का नामान्तरकरण तदनुसार राजस्व अभिलेखों में किया गया। उल्लेखनीय है कि पंजीकृत विकय विलेख आज भी प्रभाव में है, जिसे सर्वप्रथम निरस्त कराया जाना था, जो नहीं कराया गया है। सम्पति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 व पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार खातेदार द्वारा पंजीकृत दस्तावेज के जरिये बेचान करने पर केताओं को पूर्ण अधिकार रहता है। पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर केताओं के नाम अभिलेख में लेने हेतु नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। पंजीकृत विकय पत्रों को किसी भी पक्षकार द्वारा किसी भी न्यायालय में चुनौती दी हो, ऐसी कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। पंजीकृत विकय पत्र से प्राप्त हुए खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं किये जा सकते। जब तक पंजीकृत विकय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व मे है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेन्ट के हक में किया गया पंजीकृत विकय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर कोई विचार विश्लेषण न कर कानूनी त्रुटि कारित की है और ऐसे त्रुटिपूर्ण आदेश का अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर का अपने निर्णय से समर्थन किया जाना उचित नहीं है। साथ ही ऐसी स्थिति मे यह स्पष्ट है कि पुनर्विलोकन के लिए पर्याप्त आधार नहीं है एवं पुनर्विलोकन कर संपरिवर्तन आदेश को निरस्त किये जाने का आदेश पूर्णतया अवैधानिक है।

- प्रकरण में वर्णित अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा भूमि NHAI प्राधिकरण को हस्तांतरित करने की सूचना है तथा यह दर्शाया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 जो मौके पर स्थित है उसे चौडा किया जाने बाबत् सूचना है जबकि अपीलाण्ट की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर नहीं होकर वहां से 1½ किलोमीटर दूर स्थित थी तथा जहां अपीलाण्ट की भूमि थी, वो बाईपास बनाया गया व नये तरीके से भूमि अवाप्त होकर पूर्णतः नई रोड बनाई गई है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 के पास लगती हुई माना है।

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधीसूचना दिनांक 14.11.2011 को अपने निर्णय का आधार बनाया है, जबकि उक्त अधिसूचना में केवल मात्र रोड मंत्रालय द्वारा NHAI प्राधिकरण को भूमि हस्तांतरण के बारे मे लिखा गया है व मौजूदा सडक को चौडा करने के प्रावधान के संबंध में गजट नोटिफाईड किया है व इससे अपीलाण्ट के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पडता है, क्योंकि अपीलाण्ट की तत्कालीन राष्ट्रीय राजमार्ग 58 के पास स्थित ही नहीं थी न वर्तमान में है।
- सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 17.08.2012 को अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल को पत्र लिखा था कि झाडोल के राजस्व ग्रामों की सूची व नक्शे सत्यापन बाबत् व अपीलाण्ट की भूमि उक्त प्रपोजल के बाद अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा रूपांतरित की गई है एवं समस्त प्रक्रिया/रिपोर्ट आदि भूमि के बारे में उपलब्ध थी व उसके पश्चात रूपांतरित की गई है। यदि उक्त भूमि अवाप्ति में होती या गजट नोटिफीकेशन होता तो अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल भूमि रूपांतरित नहीं करता तथा प्रथम ड्राफ्ट प्रपोजल मे भी अपीलाण्ट की भूमि के आराजी नम्बर नहीं थे, जिससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि दिनांक 01.06.2012 को रूपांतरित होने के पूर्व अवाप्ति संबंधित कोई कार्यवाही उक्त भूमि के बारे में नहीं थी।
- प्रकरण में पटवारी माकडदेवी तहसील झाडोल द्वारा दिनांक 26.02.2024 से तहसीलदार झाडोल को रिपोर्ट प्रस्तुत कर अवगत कराया गया है कि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.06.2012 को हुआ है तथा भारत का राजपत्र दिनांक 22.12.2016 नई दिल्ली में प्रकाशन हुआ एवं उक्त के आधार पर दैनिक समाचार पत्रों में 3ए का प्रकाशन दिनांक 08.04.2017 को हुआ है। अतः स्पष्ट है कि अपीलाण्ट का उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.06.2012 3ए प्रकाशन दिनांक 08.04.2017 से पूर्व का है।
- विचारण न्यायालय तहसीलदार झाडोल द्वारा अपने निर्णय का आधार दिनांक 18.03.2012 को ड्राफ्ट प्रपोजल व निर्माण कार्य नहीं होना बताया है, जबकि दिनांक 17.08.2012 के ड्राफ्ट प्रपोजल में उक्त आराजीयात ही नहीं है न ही अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट द्वारा ऐसे कोई दस्तावेज पेश किया है जिससे यह साबित हो कि दिनांक 17.08.2012 के ड्राफ्ट प्रपोजल में उक्त आराजी स्थित हो।

माननीय अपीलीय न्यायालय के निर्णय के अध्ययन एवं दिये गये निर्देशों की पालना में अपीलाण्ट को सुना जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार से प्राप्त रेकार्ड के अध्ययन उपरान्त हमारा मत है कि सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 17.08.2012 को अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल को पत्र लिखा था कि झाडोल के राजस्व ग्रामों की सूची व नक्शे सत्यापन बाबत् व अपीलाण्ट की भूमि उक्त प्रपोजल के बाद अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा रूपांतरित की गई है एवं समस्त प्रक्रिया/रिपोर्ट आदि भूमि के बारे में उपलब्ध थी व उसके पश्चात रूपांतरित की गई है। यदि उक्त भूमि अवाप्ति में होती या गजट नोटिफिकेशन होता तो अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल भूमि रूपांतरित नहीं करता तथा प्रथम ड्राफ्ट प्रपोजल मे भी अपीलाण्ट की भूमि के आराजी

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

नम्बर नहीं थे, जिससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि दिनांक 01.06.2012 को रूपांतरित होने से पूर्व अवाप्ति संबंधित कोई कार्यवाही उक्त भूमि के बारे में नहीं थी। तहसीलदार झाडोल द्वारा जो संपरिवर्तन किया गया है वह जांच उपरान्त मौका देखकर किया गया है। हमारा यह मानना है तहसीलदार झाडोल भूमिधारी होने की हैसियत से उन्होने नियमो के तहत ही संपरिवर्तन किया होगा। उसी संपरिवर्तन को स्वंय तहसीलदार द्वारा आदेश दिनांक 27.09.2019 से निरस्त कर दिया गया है। जबकि माननीय संभागीय आयुक्त महोदय द्वारा अपने निर्णय में कथन किया है कि नये तथ्यों के आधार पर या जिन तथ्यों का निस्तारण हो चुका है, उन्ही को फिर रिव्यू किया जाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किये जाने का कोई आधार नहीं हो सकता। नजरसानी/पुनर्विलोकन का दायरा अत्यन्त सीमित होता है और नजरसानी/पुनर्विलोकन की आड में प्रकरण का पुनः परीक्षण नहीं किया जा सकता है। यह न्यायालय भी एक हद तक माननीय संभागीय आयुक्त महोदय के मत से सहमत है। माननीय संभागीय आयुक्त महोदय द्वारा अपने निर्णय में स्पष्ट अंकन किया है कि वर्णित अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा भूमि NHAI प्राधिकरण को हस्तांतरित करने की सूचना है तथा यह दर्शाया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 जो मौके पर स्थित है उसे चौडा किया जाने बाबत् सूचना है जबकि अपीलाण्ट की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर नहीं होकर वहां से 1½ किलोमीटर दूर स्थित थी तथा जहां अपीलाण्ट की भूमि थी, वो बाईपास बनाया गया व नये तरीके से भूमि अवाप्त होकर पूर्णतः नई रोड बनाई गई है। संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.06.2012 को किया गया एवं अवाप्ति हेतु भारत का राजपत्र दिनांक 22.12.2016 नई दिल्ली में प्रकाशन हुआ उसी के आधार पर दैनिक समाचार पत्रों में दिनांक 08.04.2017 में प्रकाशन हुआ है। इससे स्पष्ट है कि संपरिवर्तन में दी गई शर्त 5 वर्ष पूरी होने से पूर्व ही भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ हो चुकी है, ऐसी स्थिति में यदि हितधारी द्वारा यदि निर्माण नहीं किया गया है तो इसमें हितधारी का कोई दोष सिद्ध नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा केवल मात्र यह कथन कर कि उन्होने निर्माण नहीं किया एवं अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से संपरिवर्तन कराया यह कथन मिथ्या साबित होता है। क्योंकि उक्त संपरिवर्तन स्वंय तहसीलदार द्वारा किया गया है उन्हे इस का भलीभांति ज्ञान होगा की भूमि अवाप्ति में जा रही है या नहीं, और यदि अवाप्ति में चली गई है उसके पश्चात जानबूझकर यदि भूमि रूपान्तरण किया है तो संबन्धित अधिकारी के विरूद्ध कार्यवाही भी होनी चाहिए जो पत्रावली में कहीं पर भी उल्लेख नहीं किया गया है इससे भी स्पष्ट है कि उक्त संपरिवर्तन अवाप्ति कार्यवाही से पूर्व ही नियमानुसार किया गया है। अपीलाण्ट द्वारा संपरिवर्तित भूमि को पूर्वाधिकारी से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय किया गया और क्रय शुदा भूमि का नामान्तरकरण तद्नुसार राजस्व अभिलेखों में किया गया। उल्लेखनीय है कि पंजीकृत विक्रय विलेख आज भी प्रभाव में है, जिसे सर्वप्रथम निरस्त कराया जाना था, जो नहीं कराया गया है। सम्पति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 व पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार खातेदार द्वारा पंजीकृत दस्तावेज के जरिये बेचान करने पर केताओं को पूर्ण अधिकार रहता है। पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर केताओं के नाम अभिलेख में लेने

अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर (राज.)

हेतु नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्रों को किसी भी पक्षकार द्वारा किसी भी न्यायालय में चुनौती दी हो, ऐसी कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्र से प्राप्त हुए खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं किये जा सकते। जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व मे है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेन्ट के हक में किया गया पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर कोई विचार विश्लेषण न कर कानूनी त्रुटि कारित की है। कोई भी खातेदार अपनी भूमि को नियमानुसार राजकोष में संपरिवर्तन शूल्क जमा करा संपरिवर्तन करा लेता है तो वह उसके उपयोग–उपभोग हेतु स्वतंत्र है, केवल मात्र यह कथन कर कि वह संपरिवर्तन आदेश के तहत अधिक मुआवजा प्राप्त करना चाहता है इसको आधार मानकर संपरिवर्तन को निरस्त नहीं किया जा सकता। मुआवजा का निर्धारण मौके एवं रिपोर्ट के आधार पर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय किया जाता है, इसके लिए संपरिवर्तन को निरस्त किया जाने का आधार नहीं बनाया जा सकता है। इस न्यायालय को केवल मात्र तहसीलदार द्वारा दिये गये रिव्यू के आदेश को ही देखना है, जो कि उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर तहसीलदार द्वारा दिया गया आदेश त्रुटिपूर्ण पाया जाता है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर उक्त अपील स्वीकार योग्य पायी जाती है।

परिणामस्वरूप अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झाडोल द्वारा प्र.स. 9/2019 आदेश दिनांक 24.07.2019 को अपास्त किया जाकर सपंरिवर्तन आदेश क्रमांक 26 दिनांक 01.06.2012 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो ।

निर्णय खुले ईजलास लिखवाया जाकर सुनाया गया।

(दीपेन्द्र सिंह राठौर)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर
उदयपुर

अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)