<u>न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर</u>

(पीठासीन अधिकारी : श्री ओ.पी. बुनकर आर.ए.एस.)

प्रकरण स. : 15/2021 (राजस्व अपील)
GCMS No. 2021/36

अनवान

1. श्री आशीष कुमार जैन पिता श्री जयन्तीलाल जैन, निवासी खाई मोहल्ला, तहसील सलुम्बर, जिला उदयपुर।

– अपीलान्ट

बनाम

1. श्री भेरा पिता हकरा मीणा, निवासी–गांव लकापा, पटवार मण्डल अदकालिया, तहसील–सलुम्बर, जिला उदयपुर।
2. श्री वीणा पिता श्री रूपा मीणा, निवासी–भीमावला, तहसील–सलुम्बर, जिला उदयपुर।
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार सलुम्बर, जिला उदयपुर।

– रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थित

1. श्री नरेन्द्र चित्तोड़ा, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री शरद अग्रवाल, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 व 2
3. श्री कल्पित जैन, राजकीय अधिवक्ता।

<u>अपील अंतर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956</u>
<u>अपील विरूद्ध आदेश तहसीलदार सलुम्बर क्रमांक 993–97 दिनांक 06.09.2010</u>

*** <u>निर्णय</u> ***

दिनांक– 01-04-2022

प्रकरण मे संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 20/2019, में श्री आशीष कुमार बनाम श्री भेरा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 24.12.2020 के विरुद्व अपील माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में पेश की गई । माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 11/2021 मे पारित निर्णय दिनांक 06.12.2021 से इस न्यायालय में पारित निर्णय दिनांक 24.12.2020 को अपास्त करते हुए प्रकरण इस न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया है।

अपीलान्ट श्री आशीष कुमार द्वारा माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के समक्ष अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2020 के विरुद्व अपील अन्तर्गत धारा–75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के पेश की एवं कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर ने आदेश क्रमांक [illegible] रूपान्तरण/2010/993–97 दिनांक 06.09.2010 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को मौजा लकापा तहसील सलुम्बर मे स्थित आराजी संख्या 1313, 1319 रकबा 0.1000 हेक्टेयर भूमि [illegible] प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किया गया था,

Signature Not Verified
Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2022.05.20 16:55:02 IST
Reason: SelfAttested

उसे संबंधित पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 20.05.2010 के आधार पर उक्त भूमि का उपयोग एवं निर्माण करने मे विफल मानते हुए संपरिवर्तन आदेश संख्या–4031 दिनांक 20.08.2004 को प्रत्याहुत कर दिया, जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत की और कथन किया कि मौजा लकापा, की उक्त भूमि पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा आवासीय उपयोग कर उस पर निर्माण कर उक्त भूमि मे से 1125 वर्ग फीट भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.07.2009 को श्रीमती कंकू देवी पत्नी गोतम मेहता को, 3375 वर्ग फीट भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.07.2009 को श्रीमती जया देवी पत्नी धर्मेन्द्र मेहता एवं श्रीमती सुमित्रा देवी पत्नी हेमेन्द्र मेहता को संयुक्त रूप से विक्रय की तथा 4500 वर्ग फीट भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 09.07.2009 को श्रीमती जया देवी एवं श्रीमती सुमित्रा देवी को संयुक्त रूप से विक्रय की। तत्पश्चात तीनों विक्रेतागण ने उक्त भूमि दिनांक 18.02.2013 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र अपीलान्ट की माता श्रीमती ऊषा देवी सागलिया को विक्रय की। श्रीमती ऊषा देवी ने उक्त भूमि का वसीयतनामा दिनांक 10.12.2015 को अपने पुत्र अपीलान्ट श्री आशीष कुमार पुत्र जयन्तीलाल के पक्ष मे निष्पादित किया। श्रीमती उषा देवी की मृत्यु दिनांक 24.01.2016 को होने से जरिये वसीयतनामा उक्त आवासीय भूमि अपीलान्ट को अन्तरित हुई है। इसके पश्चात से ही अपीलान्ट उक्त भूमि का उपयोग उपभोग कर रहा है तथा उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य मे है। उक्त विक्रय के पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा पुनः उक्त भूमि का विक्रय केवा पिता वीरजी मीणा को कर दिया गया तथा क्रेता केवा पिता वीरजी मीणा ने उक्त भूमि का पुनः विक्रय वीणा पिता रूपा को कर दिया गया। इस प्रकार पश्चातवर्ती विक्रय शून्य है तथा उक्त शून्य विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा किया गया क्रय भी शून्य है। तहसीलदार द्वारा अपीलान्ट के पूर्व हिताधिकारियों को बिना नोटिस दिये, बिना सुने, बिना मौके की वस्तुस्थिति देखे कथित आदेश पारित कर दिया। विवादित भूमि का आवासीय संपरिवर्तन होने के उपरान्त विधिवत संपरिवर्तन शर्तो की पालना मे निर्माण किया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त भूमि का विक्रय कर देने से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भेरा का उक्त भूमि पर कोई अधिकार नही रहता है फिर भी भेरा को नोटिस देकर उसके साथ मिलीभगत कर कथित आदेश पारित कर दिया। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर द्वारा वर्ष 1995–2011 तक हुई अनुसूचित जाति /अनुसूचित जनजाति की आबादी भूमि पर हुये निर्माण की सूची मे क्रम संख्या 26 पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भेरा पिता हकरा मीणा निवासी लकापा द्वारा संपरिवर्तन आदेश की पालना मे निर्माण किया जाना दर्शाया गया है, जिससे स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 श्री भेरा द्वारा उक्त भूमि का आवासीय उपयोग कर लिया गया था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उक्त आबादी भूमि का आवासीय उपयोग कर निर्माण उपरान्त वर्ष 2009 मे ही उक्त भूमि को अपीलान्ट के पूर्व हिताधिकारियों को विक्रय कर दिया था तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा कराये गये उक्त आवासीय निर्माण का हवाला तहसीलदार कार्यालय के रेकर्ड पर उपलब्ध होने के बावजूद तहसीलदार द्वारा विधि विरूद्व आदेश पारित किया, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलार्थी द्वारा 1995–2011 तक हुई अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति की आबादी भूमि पर हुये निर्माण की दो सूचियां प्रस्तुत की, जिनमे 114 व 10 पर भेरा का नाम अंकित है जो निर्माण को दर्शाता है। निर्माण के संबंध मे अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष फोटो

Signature Not Verified
Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2022.05.20 16:55:02 IST
Reason: SelfAttested

प्रस्तुत किये जिस पर कोई घ्यान नहीं दिया गया। पटवारी रिपोर्ट भी अपीलार्थी के परोक्ष बनाई गई । तहसीलदार द्वारा भी किसी को सुना नहीं गया। ऐसे में अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का कथित निर्णय अपास्त फरमाया जावे।

प्रकरण प्रतिपेषित होकर प्राप्त होने पर दिनांक 20.12.2021 को दर्ज रजिस्टर किया गया एवं रेस्पोडेन्ट्स को नोटिस/सूचना पत्र जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की श्री शरद अग्रवाल अधिवक्ता द्वारा वकालात पत्र प्रस्तुत किया एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर राजकीय अभिभाषक श्री कल्पित जैन द्वारा उपस्थिति दी गई। प्रकरण मे अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर से रूपान्तरण से संबधित मूल पत्रावली तलब की गई एवं आवासीय रूपान्तरण खारिज करने से संबंधित दस्तावेज की सत्यापित प्रति अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत कर देने से मामले मे बहस हेतु तिथि 31.03.2022 को नियत की गई।

बहस हेतु निर्धारित तिथि को उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ता उपस्थित हुए। अपीलान्ट अधिवक्ता ने बहस प्रारंभ करते हुए अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए माननीय न्यायालय संभागीय आयुक्त के निर्णय दिनांक 06.12.2021 के क्रम में अनुरोध किया तथा अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा पूर्व में पेश लिखित बहस एवं इसी तरह के प्रकरण में प्रस्तुत नजीरे यथा न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 68/2012 एवं 66/2012 मे पारित निर्णय दिनांक 31.12.2014 एवं न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रकरण 4566/2015 मे पारित निर्णय दिनांक 20.06.2018 आदि का उल्लेख कर कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर द्वारा पारित आवासीय रूपान्तरण निरस्तीकरण आदेश दिनांक 06.09.2010 को विधि विरूद्ध बताते हुए कथन किया कि मौजा लकापा, तहसील सलुम्बर की आराजी संख्या 1313, 1319 रकबा 0.1000 हेक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियमानुसार हुआ है एवं नियमानुसार संपरिवर्तन शर्तो की पालना हुई है, किन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 20.05.2010 के आधार पर, आदेश दिनांक 06.09.2010 द्वारा उक्त भूमि का उपयोग व निर्माण कार्य मे विफल मानकर संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहूत किया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 श्री भेरा पिता हकरा मीणा द्वारा भूमि पर मकान निर्माण उपरान्त 1125 वर्ग फीट भूमि कंकू देवी, 3375 वर्ग फीट भूमि जया देवी एवं सुमित्रा देवी, 4500 वर्ग फीट भूमि जया देवी व सुमित्रा देवी को विक्रय की है एवं उक्त तीनो विक्रेतागण द्वारा अपीलान्ट की माता श्रीमती उषा देवी सागलिया को भूमि का विक्रय किया है एवं वसीयतनामे के आधार पर विरासत से उक्त भूमि अपीलान्ट के नाम अन्तरित हुई है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा विधि विरूद्ध पुनः उक्त भूमि का विक्रय केवा पिता वीरजी मीणा को कर दिया एवं केवा पिता वीरजी मीणा द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 वीणा पिता रूपा मीणा को उक्त भूमि का विक्रय कर दिया गया। इस प्रकार पश्चातवर्ती किया गया विक्रय शून्य है। उक्त रूपान्तरण निरस्त करते समय मात्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 श्री भेरा पिता हकरा मीणा को नोटिस देकर आदेश पारित किया गया है, जो पूर्णतया विधिक प्रक्रिया अपनाये बिना पारित किया गया है। तहसीलदार सलुम्बर के कार्यालय के रेकर्ड अनुसार वर्ष 1995—2011 तक अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति की आबादी भूमि पर हुये निर्माण की सूची मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भेरा

Signature Not Verified
Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2022.05.20 16:55:02 IST
Reason: SelfAttested

पिता हकरा मीणा का निर्माण किया जाना दर्शाया गया है। इस तथ्य को नजरंअदाज करते हुये अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि विपरीत होने से निरस्त किया जावे।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के अधिवक्ता ने बहस मे भाग लेते हुये 2004 का संपरिवर्तन आदेश होना एवं 2 वर्ष मे उस पर निर्माण किये जाने के कथन किये। 1995–2011 तक अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति की आबादी भूमि पर हुये निर्माण की सूची मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भेरा पिता हकरा मीणा का नाम अंकित होने का कथन किया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया कि रूपान्तरण उपरान्त दिनांक 06.09.2010 को संपरिवर्तन शर्तो की पालना न करने से तहसीलदार सलुम्बर द्वारा संपरिवर्तन प्रत्याहूत कर भूमि कृषि दर्ज कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम दर्ज की गई है व दौराने विक्रय भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम दर्ज होने से ही उसके द्वारा भूमि का विक्रय किया है।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस मे भाग लेते हुये अनुरोध किया कि उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.08.2004 को जारी किया गया है जिसे संपरिवर्तन शर्तो की पालना न होने के कारण दिनांक 06.09.2010 को खारिज किया गया है। अपीलान्ट की माता द्वारा उक्त भूमि रूपान्तरण खारिज हो जाने के उपरान्त क्रय की गई है, जो प्रारंभतः शून्य है एवं यदि विक्रय गलत हुआ है तो इसके लिए सुनवाई का क्षेत्राधिकार सक्षम सिविल न्यायालय को है।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील, अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उनमे वर्णित तथ्यों का गंभीरता से अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर से प्राप्त रूपान्तरण पत्रावली संख्या 39/2004 के अवलोकन से ज्ञात होता है कि राजस्व ग्राम लकापा, तहसील सलुम्बर की आराजी संख्या 1313 कुल रकबा 0.1200 हेक्टेयर मे से 0.0900 हेक्टेयर एवं आराजी संख्या 1319 कुल रकबा 0.0400 हेक्टेयर मे से 0.0100 हेक्टेयर इस प्रकार कुल रकबा 0.1000 हेक्टेयर अर्थात 10764 वर्गफीट भूमि का तहसीलदार सलुम्बर द्वारा 20.08.2004 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 श्री भेरा पिता हकरा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि बाद रूपान्तरण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा दिनांक 02.07.2009 को 1125 वर्गफीट भूमि का विक्रय कंकु पत्नि गौतम मेहता को, 3375 वर्गफीट भूमि का विक्रय जयादेवी पत्नि धर्मेन्द्र मेहता, सुमित्रा पत्नि हेमेन्द्र मेहता को संयुक्त किया गया है तथा दिनांक 09.07.2009 को उक्त भूमि मे से 4500 वर्गफीट भूमि का विक्रय जयादेवी पत्नि धर्मेन्द्र मेहता, सुमित्रा पत्नि हेमेन्द्र मेहता को संयुक्त किया गया हैं। सम्परिवर्तन शर्तो की पालना न होने संबंधी रिपोर्ट दिनांक 20.05.2010 पटवारी हल्का अदकालिया द्वारा अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सुलम्बर मे प्रस्तुत करने पर तहसीलदार सलुम्बर द्वारा सुनवाई उपरान्त अपने कार्यालय के आदेश क्रमांक 993–997 दिनांक 06.09.2010 द्वारा उक्त सम्परिवर्तन आदेश को प्रत्याहुत किया गया हैं एवं राजस्व अभिलेख मे भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का नाम अंकित होने से पुनः कृषि दर्ज की गई हैं। जबकि भूमि उससे पहले विक्रय हो चुकी थी। अपीलान्ट के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तहसील क्षेत्र सलुम्बर मे 1995 से 2011 तक अनुसूचित जनजाति/अनुसूचित जाति की आबादी भूमि पर हुए खातेदारो के भूमि समपरिर्वतन की सूची मे क्रमांक 114 पर भेरा पिता हकरा मीणा, निवासी

Signature Not Verified
Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2022.05.20 16:55:02 IST
Reason: SelfAttested

लकापा का नाम अंकित हैं। उक्त सूची मे ग्राम का नाम, आराजी संख्या का उल्लेख नहीं होने से उक्त दस्तावेज को आराजी संख्या 1313 एवं 1319 मानने हेतु जॉच की आवश्यकता है। साथ ही मूल खातेदार द्वारा संपरिवर्तन उपरान्त जिनको भूमि विक्रय कर दी थी उनको भी सुनवायी का अवसर नहीं दिया गया है।

अपीलान्ट द्वारा पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार पूर्व दिनांक में निष्पादित दस्तावेज, पश्चात्वर्ती दिनांक में निष्पादित दस्तावेज पर प्रभावी होगा तथा विधि का यह सर्वमान्य सिद्वान्त है कि स्वामित्व अधिकार केवल मात्र सबसे पूर्व वाले बेचाननामे के आधार पर स्थापित होंगे तथा अपीलार्थी के पूर्वाधिकारियों के पक्ष में पूर्ववर्ती बेचाननामे को सक्षम न्यायालय से अवैध धोषित नहीं करवाया गया है इसलिए पश्चात्वर्ती बेचाननामे के आधार पर उसे उसके अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता है। तहसीलदार द्वारा 1995 से 2011 तक अनुसूचित जनजाति/अनुसूचित जाति की आबादी भूमि पर हुए निर्माण की सूचियों के संबंध में अपेक्षित जांच नहीं की गई। प्रकरण में प्रस्तुत नजीरे यथा न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 68/2012 एवं 66/2012 मे पारित निर्णय दिनांक 31.12.2014 एवं न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रकरण 4566/2015 मे पारित निर्णय दिनांक 20.06.2018 आदि के अध्यन्न के आधार पर प्रकरण को पुनः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान कर, सूचियो के संबंध में अपेक्षित जांच की कार्यवाही कर प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार एंव विश्लेषण उपरान्त नये सिरे से निर्णय पारित किये जाने बाबत् प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय तहसीलदार सलुम्बर क्रमांक 993–97 दिनांक 06.09.2010 को निरस्त किया जाता है। अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सलुम्बर, जिला उदयपुर को प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी एवं सभी पक्षकारों को सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान कर, सूचियो के संबंध में अपेक्षित जांच की कार्यवाही कर प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार कर आवश्यकता हो तो नये सिरे से निर्णय पारित करे।

निर्णय खुले न्यायालय मे सुनाया गया। प्रकरण फैसल शुमार होकर नंबर से कम किया जावे।

(ओ.पी. बुनकर)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by Om Prakash Bunkar
Date: 2022.05.20 15:55:02 IST
Reason: SelfAttested