न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित चेतन देवडा आई.ए.एस

प्रकरण संख्या **64/2019** अपील (राजस्व)

श्री मांगीलाल पिता गेन्दा जी मेघवाल निवासी वासनीमाफी तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)

—— अपीलान्ट

बनाम

1. श्री ब्रजमोहन पिता शांतिलाल गोयल निवासी वार्ड नम्बर 13, फतहनगर तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री मनीष पिता जगदीश मुन्दडा निवासी वार्ड नम्बर 13, फतहनगर तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्री विठ्लकिशोर खण्डेलवाल पिता कैलाशचन्द्र खण्डेलवाल निवासी वार्ड नम्बर 15, फतहनगर तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

—— रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम
विरूद्ध निर्णय उपतहसीलदार सनवाड़
तारीख 27.09.2019 नामान्तरकरण संख्या 817 ग्राम वासनीमाफी

उपस्थित : श्री रामलाल मेघवाल, अधिवक्ता अपीलान्ट
श्री अजयसिंह हाडा, अधिवक्ता विपक्षीगण

निर्णय

दिनांकः—31.08.2021

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम के तहत उपतहसीलदार सनवाड द्वारा पारित नामान्तकरण सं 817 दिनांक 27.09.2019 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा वासनीमाफी के आराजी नम्बर 946 रकबा 1 बीघा 06 बिस्वा कृषि भूमि अपीलान्ट के नाम पिता गेन्दा से विरासत में दर्ज हुई। अपीलान्ट के खातेदारी व आधिपत्य की उक्त आराजीयात में रेस्पोडेन्ट सं. 2 के पिता द्वारा दखलअंदाजी करने पर उनके विरूद्ध न्यायालय सहायक कलक्टर मावली में धारा 188 राजस्थान टिनेन्सी एक्ट का वाद एवं धारा 212 का प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया। प्रार्थनापत्र पर न्यायालय द्वारा दिनांक 09.11.2017 को स्थगन आदेश जारी किया गया। न्यायालय द्वारा अपीलान्ट का दि[illegible]01.2019 को वाद खारीज कर दिया। जिसकी अपील राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर के यहा प्रस्तुत की गई

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested

जो न्यायालय में विचाराधीन है। रेस्पोडेन्ट ने पटवारी हल्का व भू–अभिलेख निरीक्षक से सांठ–गांठ कर बिना कब्जे की जांच किये पक्षकारों के मध्य प्रकरण विचाराधीन होते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने कथित नामान्तकरण स्वीकृत कर दिया। रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त आराजीयात के संबंध में न्यायालय सिविल न्यायाधीश मावली में अपीलान्ट के विरूद्ध निषेधाज्ञा का वाद एवं एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1,2 का प्रस्तुत कर रखा है जिसमें सिविल न्यायालय द्वारा दिनांक 11.07.2018 को दोनो पक्षों को सुनकर विवादित आराजीयात के यथास्थिति बाबत अन्तरिम अस्थाई निषेधाज्ञा से दोनो पक्षों को पाबन्द किया गया है। रेस्पोडेन्ट ने उपखण्ड अधिकारी मावली के यहा नामान्तकरण आदेश दिलाने बाबत प्रार्थनापत्र दिनांक 05.09.2019 को प्रस्तुत किया। उपखण्ड अधिकारी मावली द्वारा बिना जांच किये व अपीलान्ट को सुने बिना ही दिनांक 12.09.2019 को उक्त आराजीयात के नामान्तकरण की कार्यवाही करने के आदेश पारित कर दिया गया। रेस्पोडेन्ट द्वारा झूठा शपथ पत्र कथित आराजीयात के संबधं में न्यायालय में स्थगन आदेश या कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं होने का देकर कथित नामान्तरण अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त आदेश के आधार पर खोल स्वीकृत करने की भूल की है। रेस्पोडेन्ट द्वारा दिनांक 05.11.2018 को उपखण्ड अधिकारी मावली को उक्त भूमि की किस्म आबादी में दर्ज कराने हेतु प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया जिस पर तहसीलदार मावली से जांच रिपोर्ट पेश करने के आदेश दिया गया। तहसीलदार मावली द्वारा दिनांक 21.02.2019 को पटवारी हल्का से रिपोर्ट मांगी गई। पटवारी हल्का द्वारा मौके पर जाकर जांच कर उक्त आराजीयात पर कोई निर्माण कार्य नहीं होना व मौके पर उक्त भूमि कृषि कार्य में उपयोग में आने एवं एक बीघा भूमि पर गेहूं की फसल व 6 बिस्वा भूमि पडत होने की रिपोर्ट की, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने सिविल कोर्ट के आदेश की परवाह किये बिना कथित नामान्तकरण खोल स्वीकृत किया। अपीलान्ट के पिता द्वारा जो पट्टा आवासीय संपरिवर्तन का सन् 1996 में जारी कराना बताया उस पट्टे में वर्णित शर्तो की पालना रेस्पोडेन्टस् द्वारा नहीं की जाने से पट्टा स्वतः ही निरस्त है तथा उक्त पट्टे के आधार पर जो विक्रय पत्र रेस्पोडेन्टस् के पक्ष में बताया जा रहा है वह फर्जी होकर जालसांझी से तैयार करवाया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने सन् 1996 के विक्रय पत्रों के आधार पर 23 वर्षो बाद अपीलान्ट को सुने बिना आदेश पारित किया जो निरस्त योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त फरमाते हुए नामान्तकरण संख्या 817 ग्राम वासनीमाफी को निरस्त फरमाया जाने का आदेश बक्षाया जावे।

अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंटगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 3 की ओर से अधिवक्ता श्री अजयसिंह हाडा उपस्थित हुए।

रेस्पोडेंट की ओर से प्रस्तुत जवाब के अनुसार वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि नहीं होकर अवासीय भूमि है। उक्त भूमि अपीलान्ट के पिता गेन्दा पिता दोला जी

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested

मेघवाल द्वारा ही आवासीय संपरिवर्तन पत्रावली संख्या 65/96 दिनांक 31.10.96 से करवा दी गई थी। जिसके कुल तीन भूखण्ड जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से रेस्पोडेंट संख्या 1, 2 व 3 को उनके द्वारा विक्रय किया गया। मौके पर तीनो भूखण्ड अलग–अलग है। रेस्पोडेंट संख्या 1 से 3 को पृथक–पृथक विक्रय कर विक्रय प्रतिफल भी गेन्दा जी द्वारा प्राप्त किया गया परन्तु अभिलेख में उक्त भूमि आवासीय दर्ज नहीं होने से गेन्दा के स्वर्गवास के बाद विरासत से अपीलाण्ट के नाम दर्ज हो गई जिसका नाजायज फायदा उठाते हुए अपीलाण्ट द्वारा आये दिन लडाई झगडा शिकायत करना उक्त भूमि को भूमि दलालों को दिखाना आदि कृत्य करता रहा। जब रेस्पोडेंटगणों को अपीलाण्ट का बदनियती व षडयंत्र का पता चला तो रेस्पोडेंटगणों द्वारा विभिन्न स्तरों पर विधिक प्रक्रिया अपनाकर चाराजोही की गई। जिस पर वास्तविक जांच की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण क्षमता एवं विधिक प्रक्रिया को अपनाते हुए प्रश्नगत नामान्तरकण तस्दीक किया गया। अपीलाण्ट द्वारा कानूनी पेचीदगियों में फसाकर रेस्पोडेण्ट को प्रताडित करने का पूर्ण प्रयास किया गया परन्तु वह असत्य होने से असफल रहा। अतः अपील अपीलाण्ट इसी स्तर पर खारिज फरमायी जाये।

प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष को सुना गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मौजा वासीनमाफी की आराजी नंबर 946 रकबा 1 बीघा 6 विस्वा भूमि अपीलाण्ट के नाम जरिये विरासत अपने पिता गेन्दा से प्राप्त हुई जिस पर अपीलाण्ट नियमित रूप से कब्जे काश्त होकर काश्त करता रहा है। जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 2 के पिता द्वारा दखलअंदाजी करने पर न्यायालय सहायक कलक्टर मावली ने स्थायी निषेधाज्ञा का वाद दिनांक 07.11.2017 को प्रस्तुत किया गया जिस पर न्यायालय द्वारा 09.11.2017 को स्थगन जारी किया गया। न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट का दावा खारिज करने पर अपील न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी के यहां प्रस्तुत की गई जो वर्तमान में विचाराधीन है। न्यायालय में वाद विचाराधीन होते हुए भी पटवारी, इंस्पेक्टर व रेस्पोडेंटगणों द्वारा मिलीभगत कर अपीलीय नामान्तरकरण दर्ज किया गया। रेस्पोडेंटगणों द्वारा वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में एक वाद सिविल न्यायालय मावली में भी निषेधाज्ञा का प्रस्तुत कर रखा है जिसके साथ में स्थायी निषेधाज्ञा का भी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। सिविल न्यायालय मावली द्वारा दिनांक 07.11.2018 को दोनों पक्षों को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया गया वह आज भी विचाराधीन है। इसके उपरांत भी रेस्पोडेंटगण उपखण्ड अधिकारी मावली के यहां नामान्तरकरण आदेश दिलाने बाबत् दिनांक 05.09.2019 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उपखण्ड अधिकारी मावली द्वारा अपीलाण्ट को बिना सुने दिनांक 12.09.2019 को प्रशासनिक आदेश देते हुए उक्त आराजीयात के नामान्तरकरण के कार्यवाही करने का आदेश किया गया। जिसमें रेस्पोडेंटगणों द्वारा झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। उक्त कार्यवाही में [illegible] मौके की मांगी गई थी उस रिपोर्ट में भी पटवारी द्वारा 1 बीघा भूमि पर [illegible] की फसल व 6 बिस्वा भूमि पड़त

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested

होने की रिपोर्ट की, उसके उपरान्त भी न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मावली द्वारा प्रशासनिक आदेश जारी कर दिया गया। रेस्पोडेंटगण द्वारा अपीलाण्ट के पिता द्वारा जो पट्टा आवासीय संपरिवर्तन का सन् 1996 में जारी करना बताया जा रहा है। उक्त पट्टे में वर्णित शर्तों की पालना आज दिन तक रेस्पोडेंटगण द्वारा नहीं की गई जिससे उक्त पट्टा स्वतः निरस्त होने योग्य है। रेस्पोडेंटगण द्वारा सारी कार्यवाही अपीलाण्ट के पिता गेन्दा के जीवन काल में नहीं कर उनकी मृत्यु के उपरान्त की गई है। कानूनन भी जहां रेगुलर वाद पक्षकार के मध्य विचारधीन हो वहां नामान्तरकरण जैसी समरी कार्यवाही नहीं होनी चाहिए यदि कोई कार्यवाही शुरू की गई है तो उसे स्थगित कर देनी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानून से परे जाकर प्रशासनिक आदेश के आधार पर कथित नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है वह निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के प्रावधानों के विरूद्ध कथित नामान्तरकरण स्वीकृत किया है वह निरस्त योग्य है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार फरमायी जाकर अपीलीय नामान्तरकरण निरस्त करवाये जाने के आदेश प्रदान करें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट द्वारा अधिवक्ता अपीलाण्ट के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि कानूनन वादग्रस्त भूमि अपीलाण्ट के पिता द्वारा आवासीय संपरिवर्तन विधिवत करवायी जाकर तीन अलग–अलग पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर तीनों रेस्पोडेंटों के नाम दिनांक 06.11.1996 को पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर विक्रय की जाकर अलग–अलग प्रतिफल विक्रय की गई भूमि का रेस्पोडेंटगणों से नकद राशि प्राप्त कर ली गई। विक्रय के पश्चात् अपीलाण्ट के पिता गेन्दा द्वारा अपनी आराजी संख्या 817 रकबा 1.06 बीघा भूमि जिसका कि विक्रय किया गया विक्रताओं को मौके पर कब्जा भी सुपूर्द कर दिया गया। इस भूमि का विक्रय रेस्पोडेंट संख्या 1 से 3 को अलग–अलग भूखण्डों के आधार पर इस आराजीयात की संपूर्ण भूमि का विक्रय कर दिया गया जिसके विक्रय पत्र की छायाप्रतियां न्यायालय के अवलोकनार्थ प्रस्तुत की गई है। राजस्व अभिलेख में आराजी संख्या 817 रकबा 1 बीघा 6 विस्वा भूमि जो कि उपखण्ड अधिकारी मावली से दिनांक 31.10.1996 को आवासीय संपरिवर्तन हो चुकी थी। जिसका अमल दरामद राजस्व अभिलेख नहीं होने के करण यह भूमि अभिलेख में कृषि भूमि ही दर्ज रही। गेन्दा की मृत्यु के पश्चात् विरासत से अन्य भूमि भी साथ में यह आराजीयात भी अपीलाण्ट मांगीलाल के नाम दर्ज हुई जिसका फायदा उठाते हुए अपीलाण्ट द्वारा रेस्पोडेंटगणों को अनावश्यक परेशान करना, मौके से बेदखल करना, झूठी शिकायते करना प्रारंभ कर दिया गया। जबकि विक्रय पत्र का पंजीयन अपीलाण्ट की मौजूदगी में दिनांक 06.11.1996 को अपीलाण्ट के पिता गेन्दा द्वारा रेस्पोडेंट के पक्ष में करवा दिया गया। इस दिनांक से वादग्रस्त भूमि में अपीलाण्ट अथवा उसके पूर्व पुरूष के सारे हक अधिकार समाप्त हो चुके है। राजस्व अभिलेख में यह भूमि अपीलाण्ट के नाम दर्ज रह जाने से उसके मन में बदनियती उत्पन्न हो गई जिसका ज्ञान अपीलाण्ट को होते ही रेस्पोडेंट द्वारा

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested

विभिन्न स्तरों पर विधिक प्रक्रिया अपनाकर चाराजोही की गई जिस पर वास्तविकता की जांच कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण क्षमता एवं विधिक प्रक्रिया को अपनाते हुए प्रश्नगत नामान्तरकरण तस्दीक किया गया । न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी में विचारधीन वाद को खारिज कर दिया गया है। माननीय सिविल न्यायालय में वाद लंबित है, जिसमें पक्षकारान के हकों का निर्धारण होना है। अपीलाण्ट केवल मात्र राजस्व जमाबंदी में नुमाइशी इन्द्राज के आधार पर रेस्पोडेंट को प्रताड़ित एवं परेशान कर रहा है। अतः अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत की गई अपील सारहीन होने से खारिज फरमायी जावें।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का विस्तृत अध्ययन किया गया। बहस पर मनन करने के उपरान्त स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में मौजा वासनीमाफी में स्थित भूमि का अपीलीय नामांतरकरण उपखण्ड अधिकारी मावली द्वारा एक दिये गये प्रशासनिक आदेश संख्या राजस्व/2019/799–801 दिनांक 12.09.2019 की अनुपालना में दिनांक 27.09.2019 को खोला गया। अपीलीय नामांतरकरण में दर्ज आराजी के संबंध में एक रेगुलर वाद सिविल न्यायालय मावली में विचाराधीन है जिसके प्रकरण संख्या 55/2018 ई.दी. है जो कि रेस्पोडेन्ट्स द्वारा प्रस्तुत किया गया है। अपीलाण्ट द्वारा नियमित वाद के साथ में ही एक अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत कर रखा है जिसके दायर नंबर 27/2018 है। माननीय सिविल न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 11.07.2018 से यह आदेश दिया गया है कि ''प्रकरण के तथ्य व परिस्थितियों को देखते हुए प्रकरण आवश्यक प्रकृति का प्रतीत होता है अतः दोनों पक्षों को इस आशय की अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है कि विवादित स्थल की यथास्थिति न्यायालय के आगामी आदेश तक बनाये रखे।'' पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है कि माननीय सिविल न्यायालय द्वारा जारी आदेश दिनांक 11.07.2018 आज दिनांक को निष्प्रभावी हो गया हो। इसी आराजी के संबंध में एक प्रकरण राजस्व अदालत में लंबित होना भी निर्विवाद तथ्य है। विचाराधीन नामांतरकरण विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया है एवं यह स्वीकार तथ्य है कि अपीलाण्ट के पिता द्वारा रेस्पोडेंट 1 लगायत 3 के पक्ष में निष्पादित पृथक–पृथक विक्रय पत्रों को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं कराया गया है। यह सही है कि 1996 में निष्पादित विक्रय पत्र के आधार पर वर्ष 2019 में म्यूटेशन खोलने में कोई विधिक बाधा नहीं हैं।

प्रकरण के निस्तारण में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन एवं मनन करने से स्पष्ट है कि तहसीलदार की मौका रिपोर्ट दिनांक 22.02.2019 के अनुसार मौके पर जमीन पर काश्त हो रही है। तत्समय जमीन अपीलाण्ट मांगीलाल के नाम दर्ज होकर पंजाब नेशनल बैंक के नाम रहन दर्ज है। इससे स्पष्ट है कि मौके पर आवासीय उपय[illegible] होकर काश्त हो रही है जो संपरिवर्तन आदेश का स्पष्ट उल्लंघन है। क[illegible] के संबंध में इस रिपोर्ट में कोई

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested

खुलासा नहीं किया है। संपरिवर्तन आदेश के अनुसार 2600 वर्गगज अर्थात 23400 वर्गफीट भूमि का आवासीय संपरिवर्तन किया गया एवं अपीलाण्ट के पिता द्वारा तीनों रेस्पोडेंट को जरिये तीन विक्रय पत्र 2600 वर्गगज आराजी का विक्रय किया गया है जबकि अपीलाधीन म्यूटेशन 1.06 हैक्टेयर का खोला जाना स्पष्ट है जो रकबा क्रय आराजी से ज्यादा है।

उक्त समस्त तथ्यों के आलोक में न्यायालय का विनम्र मत है कि अपीलाधीन नामांतरकरण में निहित आराजी के संबंध में सिविल न्यायालय एवं राजस्व न्यायालय में वाद/अपील लंबित है, सिविल न्यायालय में यथास्थिति में आदेश जारी किये हुए हैं। यह सुस्थापित सिद्धांत है कि न्यायालय में निष्पादित प्रकरण/वाद लंबित रहने के दौरान संक्षिप्त कार्यवाहियां (Summary Proceedings) नहीं करनी चाहिए एवं पक्षकारों के हितों का निर्धारण नियमित वाद में ही निर्धारित होना चाहिए। मौका रिपोर्ट के अनुसार मौके पर भूमि का आवासीय उपयोग नहीं होकर काश्त हो रही है एवं भूमि बैंक के रहन होने के बावजूद बैंक को नहीं सुना जाकर अन्य पक्ष के नाम नामांतरकरण दर्ज करने की कार्यवाही न्यायोचित नहीं है।

अतः अपील आंशिक स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 817 वाके ग्राम वासनीमाफी तहसील मावली को निरस्त किया जाकर पत्रावली अधीनस्थ अदालत को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि उभयपक्ष को सुना जाकर एवं विधिक पहलूओं का विचारण कर नये सिरे से आदेश पारित करें।

निर्णय खुले न्यायालय में दिनांक 31.08.2021 को सुनाया गया। पत्रावली आवश्यक कार्यवाही के पश्चात् फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें।

(चेतन देवडा)
जिला कलक्टर
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2022.01.17 14:56:37 IST
Reason: SelfAttested