

न्यायालय जिला कलक्टर जोधपुर

पीठासीन अधिकारी :- डॉ.रविकुमार सुरपुर, आई.ए.एस.

राजस्व विविध प्रकरण संख्या : 12/2017

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
1- राणाराम वीरा, 496 MOF C/O 32 Wing C/O 56 APO Air force Station, Jodhpur		1- राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जोधपुर। 2- गिरधारीलाल मकवाना निवासी 18/620, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर महानगर, जोधपुर

प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 सपठित 6, राजस्थान राजगामी विनियमन अधिनियम, 1956 के तहत मकान सं. 18/620, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर महानगर, जोधपुर को राजगामी संपत्ति घोषित करने हेतु।

उपस्थिति:-

निर्णय दिनांक 20.12.2017

- 1- श्री एन.एल. जोशी व कीर्ति जोशी अधिवक्तागण प्रार्थीपक्ष
- 2- श्री डॉ. शैलेन्द्र काला एवं अनुज काला अधिवक्तागण अप्रार्थी-2

आदेश

संक्षिप्त में प्रार्थना-पत्र वाक्यात यह है कि प्रार्थी की ओर से प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 एवं 6, राजस्थान राजगामी विनियमन अधिनियम, 1956 के तहत विरुद्ध अप्रार्थी-1 व 2 के पेश करते हुए रामलाल पुत्र टप्पूलाल जाति मोची को मकान सं. 18/620, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर आवंटन होने एवं रामलाल का देहान्त वर्ष 1998 को होने के पश्चात् अप्रार्थी गिरधारीलाल मकवाना उक्त मकान में वर्ष 2004-05 से अपने परिवार सहित काबिज है जो कि न तो मूल आवंटी की जाति का है और न ही किसी रिश्तेदारी में है तथा धोखाधड़ी के माध्यम से कब्जा कर रखा है तथा उक्त सम्पत्ति को राजगामी घोषित

करने का पेश किया।

प्रार्थना-पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये तथा तहसीलदार जोधपुर से जांच रिपोर्ट भी मंगवाई गई। अप्रार्थी-2 की ओर से अधिवक्ता श्री डॉ. शैलेन्द्र काला एवं अनुज काला ने वकालतनामा पेश किया तथा तहसीलदार जोधपुर से जांच रिपोर्ट भी पेश हुई। प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 03.07.17 को प्रार्थना-पत्र बाबत् म.नं. 18/620, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर को राजगामी संपत्ति घोषित करने के संबंध में "प्रशासक" की नियुक्ति हेतु पेश हुआ जिसकी प्रति अप्रार्थी-2 के अधिवक्ता को दी गई।

अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से जबाब प्रार्थना-पत्र धारा 5 व 6, व धारा 8 (3 व 4) राजस्थान राजगामी विनियमन अधि. के तहत पेश किया जिसमें अवगत कराया कि जिस मकान 18/620, चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर को राजगामी अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही की जा रही है वो श्रीमती सरस्वती पत्नी श्री गिरधारीलाल (अप्रार्थी-2) के नाम से रजिस्टर्ड सुदा है जिसका रजिस्टर्ड बेचान कमला बाई पत्नी नारायणदास ने श्रीमती सरस्वती देवी के हक में निष्पादित किया है। पंजीबद्ध बेचाननामा से पूर्व दोनों के मध्य बेचान इकरार भी हुआ था तथा मालिकाना हक के कारण ही अप्रार्थी सं.-2 अपने परिवार के साथ मकान पर काबिज है अतः राजस्थान राजगामी विनियमन अधि. 1956 के तहत यह प्रकरण सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं है, न प्रशासक नियुक्त करने का कानूनन कोई औचित्य है।

तहसीलदार जोधपुर से प्राप्त रिपोर्ट में बतलाया कि मौके पर जाकर जांच करने पर गिरधारीलाल मकवाना ने बताया कि मकान नं. 18/620 चौपासनी हाउसिंग बोर्ड जोधपुर कमला बाई से खरीदसुदा लिया हुआ है तथा दस्तावेज अपने वकील के पास होने बताये गये।

प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 13.12.2017 को उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की विस्तृत बहस सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण ने अपनी बहस में बतलाया कि चौपासनी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर स्थित म.नं. 18/620 का आवंटन रामलाल नाम के व्यक्ति को हुआ था तथा उसका देहान्त वर्ष 1998 में

ही हो गया एवं उसके कोई वारिसान नहीं है तथा उक्त मकान सं. 18/620 में अप्रार्थी-2 गिरधारीलाल अपने परिवार सहित अनाधिकृत रूप से कब्जा कर निवास कर रहा है। प्रार्थी द्वारा उक्त मकान के संबंध में सम्पर्क पोर्टल पर शिकायत भी की गई। शिकायत की जांच पर प्रार्थी को अवगत कराया गया कि उक्त मकान में अप्रार्थी-2 गिरधारीलाल मकवाना रह रहा है जिसके पास उक्त उल्लेखित मकान रखने का कोई अधिकार व स्वत्व नहीं है। कथित आममुखत्यारनामा होना कहा गया जबकि रामलाल की मृत्यु होने के बाद आम मुखत्यारनामा का कोई महत्व नहीं होता है। अतः उक्त मकान को राजस्थान राजगामी अधि. के तहत राजगामी सम्पति घोषित किया जाय तथा प्रशासक नियुक्त किया जाय।

अप्रार्थीपक्ष-2 के विद्वान अधिवक्तागण ने अपनी बहस में बतलाया कि सूचनाकर्त्ता/प्रार्थी अप्रार्थी-2 की पुत्री का पति है तथा इसने अपनी पत्नी पायल को निकाल कर तलाक का केस पारिवारिक न्यायालय जैसलमेर में दायर कर रखा है तथा उसमें गुजरा भत्ता देने के आदेश के बाद भी गुजरा अदा नहीं कर रहा है तथा एक मुकदमा जोधपुर पारिवारिक न्यायालय में उक्त राणाराम ने अप्रार्थी-2 गिरधारीराम व पत्नी पायल को परेशान करने के लिये दायर कर रखा है। इस प्रकार राणाराम परिवार को तंग व परेशान करने के लिए अलग अलग शिकायते करता रहता है। अपनी बहस के निरन्तर में कहा कि विवादग्रस्त मकान पर वह परिवार सहित 1997 से निवास कर रहा है तथा श्रीमती कमला बाई पत्नी नारायणदास ने श्रीमती सरस्वतीदेवी के पक्ष में रजिस्टर्ड बेचाननामा उप पंजीयक जोधपुर के कार्यालय से निष्पादित किया हुआ है अतः पंजीकृत बेचाननामा निरस्त करने या उसकी विधिवता की जांच इस न्यायालय को नहीं है। बहस में आगे यह भी कहा कि विवादग्रस्त मकान राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर की सम्पति है जिसका संबंध में राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को ही समस्त अधिकार विहित किये हुए हैं अतः उपरोक्त परिस्थितियों में राजस्थान राजगामी अधि. 1956 के प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होने के कारण इसे सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं है तथा प्रार्थना-पत्र गलत एवं बनावटी आधारों पर आधारित है। अन्त में अप्रार्थीपक्ष के विरुद्ध कार्यवाही समाप्त करने की प्रार्थना की।

प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के प्रत्युत्तर में कहा कि

जो दस्तावेज पंजीयन कराये गये वो रामलाल की मृत्यु होने के बाद आममुखत्यारनामा के आधार पर करवाये गये तो वो विधि में शून्य होने के कारण मानने योग्य नहीं है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। यह तथ्य निर्विवादित है कि विवादग्रस्त मकान 18/620 रामलाल पुत्र टप्पूलाल जाति मोची निवासी 16/42 चांदी कुआ लाखन कोटड़ी अजमेर को आवंटनसुदा है। अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से जबाब के साथ प्रस्तुत बेचाननामा दस्तावेज दिनांक 27.06.2017 को पुस्तक संख्या प्रथम जिल्द संख्या 725 पृष्ठ सं० 84 क्रम संख्या 2017030511002570 जो उप पंजीयक प्रथम कार्यालय जोधपुर में पंजीकृत है, का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि बेचानकर्ता कमला बाई के पास रामलाल द्वारा वर्ष 1997 में आममुखत्यार तहरीर व तकमील कर रखा था तथा उस आम मुखत्यारनामा के आधार पर श्रीमती कमला बाई ने श्रीमती सरस्वतीदेवी के पक्ष में दिनांक 14.10.1997 को नोटरी पब्लिक अजमेर से तस्दीकसुदा एक बेचान इकरारनामा भी किया जाना बताया गया। अतः रामलाल द्वारा अपने जीवनकाल में उक्त सम्पति बाबत् श्रीमती कमला बाई को आममुखत्यार देने एवं उस आम मुखत्यार अधिकार का इस्तेमाल करते हुए श्रीमती कमला बाई ने दिनांक 14.10.1997 को श्रीमती सरस्वती देवी पत्नी गिरधारीराम के पक्ष में पूर्व में बेचान इकरारनामा करने एवं उसके पश्चात् कमला बाई ने आममुखत्यारनामा आधार पर रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 27.06.2017 को किया गया, उससे श्रीमती सरस्वती देवी को अधिकार उत्पन्न हो गये है या उक्त पंजीकृत दस्तावेज विधि में शून्य है या नहीं, इसकी जांच करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं है। द्वितीयत् यह तथ्य भी है कि विवादग्रस्त मकान राजस्थान आवासन मण्डल की सम्पति होने के कारण उनके द्वारा आवंटन किया गया तथा जिसके संबंध में राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को ही समस्त अधिकार विहित किये हुए है तथा श्रीमती सरस्वतीदेवी पत्नी गिरधारीलाल के पक्ष में पंजीयन दस्तावेज होने से आवासन मण्डल के किसी प्रकार से हित प्रभावित होते है तो राजस्थान हाउसिंग बोर्ड उचित कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र भी है।

उपरोक्त विवेचनानुसार विवादग्रस्त मकान सं. 18/620 का पूर्व में दिनांक 14.10.1997 को श्रीमती सरस्वतीदेवी के पक्ष में बेचान इकरारनामा करने एवं उसके पश्चात् दिनांक 27.06.2017 को पंजीकृत बेचाननामा होने से राजगामी सम्पति की परिभाषा में नहीं आने से

राजस्थान राजगामी विनियमन अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत कार्यवाही करने के क्षेत्राधिकार नहीं है, परिणामस्वरूप सम्पूर्ण कार्यवाही निरस्त योग्य है, जो निरस्त की जाती है। राजस्थान आवासन मण्डल, जोधपुर को निर्देशित किया जाता है कि विवादित मकान बाबत् श्रीमती सरस्वतीदेवी के पक्ष में दिनांक 27.06.2017 को दिये गये रजिस्टर्ड बेचानानामा से विभाग के किसी प्रकार से हित प्रभावित होते हैं तो आवश्यक कार्यवाही करे। आदेश सुनाया गया। आदेश की प्रति राजस्थान आवासन मण्डल जोधपुर को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।