न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या — 95/2017 अपील (RCMS/2017/00117)
पंजीयन दिनांक — 19.07.2017
निर्णय दिनांक — 24.12.2019

1. श्री बसन्तीलाल पिता श्री सुन्दरलाल लढ्ढा (माहेश्वरी), निवासी माहेश्वरी मोहल्ला राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
2. श्री राकेश पिता श्री बसन्तीलाल लढ्ढा (माहेश्वरी), निवासी माहेश्वरी मोहल्ला राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।

—अपीलान्टस्

बनाम

1. श्री कैलाश पिता श्री राधेकृष्ण निष्कलंक, निवासी भिक्षु निलपम के सामने, राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
2. श्री विमल कुमार पिता श्री भंवरलाल बापना, निवासी तेली मोहल्ला राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
3. श्रीमती वनिता बापना पत्नि श्री विमल कुमार बापना, निवासी तेली मोहल्ला राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।

—रेस्पोडेन्टस्

उपस्थितिः—
1. श्री पी.सी.पालीवाल — वकील अपीलान्टस्
2. श्री सम्पतलाल बोहरा — वकील रेस्पोडेंटस्

प्रकरण संख्या—26/2012, द्वारा श्री कैलाश पिता श्री राधेकृष्ण निष्कलंक में प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा—90क दिनांक 07.11.2012 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा—90क(9) भू—राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 24.12.2019

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा—90क दिनांक 07.11.2012 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है—

- राजस्व ग्राम राजनगर तहसील राजसमन्द के आराजी नम्बर 138/01 रकबा 09.10 बिस्वा, कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु रेस्पोडेंट संख्या 1 ने भू—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द समक्ष खातेदार अधिकार समर्पण करने हेतु

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के अन्तर्गत कृषि भूमि का गैर कृषि भूमि प्रयोजनार्थ दिनांक 07.11.2012 को आदेश पारित किया गया।

- प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द के उक्त निर्णय दिनांक 07.11.2012 के विरूद्ध न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष अपील अन्तर्गत धारा–90क(9) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के दिनांक 18.06.2014 को प्रस्तुत की गई। धारा–90क(9) अन्तर्गत प्रस्तुत अपील का श्रवणाधिकार न्यायालय संभागीय आयुक्त में होने से प्रश्नगत अपील इस न्यायालय को स्थानान्तरित की गई।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी सभी प्रार्थना पत्रों, प्रारम्भिक आपत्ति एवं अंतिम बहस दिनांक 17.12.2019 को सुनी गई। वकील रेस्पोडेंट द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई जिसकी प्रति अधिवक्ता अपीलार्थी को दिलाई गईं

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि रेस्पोडेंट संख्या–1 श्री कैलाश द्वारा राजस्व ग्राम राजनगर में स्थित आराजी नम्बर 138/1 के पुरे रकबे 9.10 बिस्वा भूमि के लिये गैर कृषि प्रयोजनार्थ नगर परिषद् समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जबकि मौके पर 08.10 बिस्वा भूमि ही स्थित है। राजनगर के स्थित आराजी नम्बर 138 रकबा 0.19 बिस्वा के दक्षिण में जो 30 फीट चौड़ी सड़क निकली है, पहले कच्चा पगडन्डीनुमा रास्ता था, जिसे चौड़ा कर इस आराजी नम्बर 138 के दक्षिण की तरफ 0.02 बिस्वा भूमि को सड़क में मिलाते हुए यह सड़क निकाली है। इस तरह मौके पर वास्तव में आराजी नम्बर 138 की 00.17 बिस्वा भूमि ही मौजूद है, 0.02 बिस्वा भूमि सड़क में चली गई है। परन्तु राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद नहीं होने से अभिलेखों में 0.19 बिस्वा दर्ज चला आ रहा है। पूर्व में आराजी संख्या–138 के 6 खातेदार थे जिसमें से तीन खातेदारों ने उक्त आराजी की आधे हिस्से को आगे विक्रय किया उक्त विक्रय पत्र में भी मौके पर 0.17 बिस्वा का उल्लेख है। उक्त खातेदारों के मध्य बंटवारा हुआ था जिससे इस आराजी के दो हिस्से बने आराजी नम्बर 138/1 व 138/1। बंटवारें के बाद राजस्व रेकर्ड में दोनों आराजी में 09.10–09.10 बिस्वा दर्ज हुआ जबकि मौके पर 08.10–08.10 बिस्वा ही है। उक्त खातेदारों में से श्री मोहनलाल व प्रेमशंकर से आराजी नम्बर 138/1 की भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के रेस्पोडेंट संख्या–1 श्री कैलाश ने क्रय की। मौके पर कम भूमि के बावजूद भी अपने विक्रय पत्र में इस भूमि का रकबा 09. 10 बिस्वा को अंकन किया। विक्रय पत्र में भूजाओं का नाप गलत है। रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा उक्त सभी तथ्यों को छुपाते हुए धारा–90क की कार्यवाही 09.10 बिस्वा के लिए कराई गई, ले–आउट प्लान बनाया, जिसमे अपीलान्ट की आराजी नम्बर 138/2 की एक बिस्वा भूमि यानि 271.2 बिस्वा को भी शामिल कर लिया, जो पूर्णतया गलत है। इसी प्रकार आदेश पारित किये जाने पूर्ण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौके का निरीक्षण नहीं

किया गया, कोई जांच नहीं कर केवल खानापूर्ति की गई है। जो सूचना जिस अखबार में प्रकाशित की गई, उसका सर्कुलेशन नाम मात्र का है।

अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अधिवक्ता रेस्पोडेंट द्वारा अपीलार्थी के व्यथित व्यक्ति न होकर अपील मेंटेनेबल नहीं होने की आपत्ति पर अपना जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा गैर कृषि प्रयोजनार्थ आवेदन में अपीलार्थी के आराजी संख्या–138/2 की एक बिस्वा भूमि को मिला लिया गया जिससे अपीलार्थी के हक एवं अधिकार प्रभावित होते है और अपीलार्थी स्पष्ट रूप से व्यथित व्यक्ति है जिसे अपील प्रस्तुत करने का पूर्ण अधिकार है।

अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मयाद बाहर होने से अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि रेस्पोडेंट संख्या–2 व 3 आराजी नम्बर 138/1 में निमार्ण कार्य हेतु नींव खुदवाना चालू किया, जानकारी करने रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा पट्टा लेने एवं आलौच्य आदेश की दिनांक 29.05.2014 को जानकारी मिली। जो सूचना जिस अखबार में आपत्तियां प्रकाशित की गई, उसका सर्कुलेशन नाम मात्र का है, जो भी जानकारी अभाव का एक कारण है। ऐसी स्थिति में न्यायहित में अपील को अवधि शुमार फरमाया जावें।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपने कथन के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत (2018(1) RRT P. 601 SC, RRT 2013(2) P. 878 SC, RBJ 2017 P. 274, RRD 1990 P. 477, RRD 1990 P. 479, RRD 1990 P. 479) पेश किया और अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाया जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को निरस्त करने कर अनुरोध किया।

विद्वान वकील रेस्पोडेंटस् ने लिखित एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि दौराने अपीलीय कार्यवाही, रेस्पोडेंट की ओर से प्रारम्भिक आपत्ति पेश की जिसें अवगत कराया कि रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा अपने हिस्से की भूमि 09.10 बिस्वा को सरेंडर करते हुआ धारा 90क के तहत कार्यवाही कराई गई तथा प्राधिकृत अधिकारी, नगर परिषद् द्वारा नियमानुसार आम सूचना प्रकाशित की गई तथा आपत्तियां आमंत्रित की गई परन्तु कोई भी आपत्ति नहीं आने से प्राधिकृत अधिकारी द्वारा धारा–90क का आदेश जारी किया गया। धारा 90क की कार्यवाही केवल रेस्पोडेंट संख्या–1 के स्वामित्व, आधिपत्य एवं खातेदारी भूमि के सम्बन्ध में ही की गई है। इंच मात्र अधिक जमीन के सम्बन्ध में धारा 90क की कार्यवाही नहीं की गई। अपीलान्ट हितबद्ध व्यक्ति नहीं है तथा उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है। उसे बिना ईजाजत के अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है इस सम्बन्ध में कोई प्रार्थना पत्र पेश नहीं किया गया। यह अपील बिना पूर्व स्वीकृति के पेश की गई है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेंट पक्षकार नहीं थे तथा वो हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, उन्हे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में इसी आधार पर अपील निरस्त किया जाना आवश्यक है।

मयाद के बिन्दु पर अधिवक्ता रेस्पोडेंटस् ने कथन किया कि यह अपील स्पष्ट रूप से मयाद बाहर है क्योंकि कथित आपत्ति अखबार में प्रकाशित की गई परन्तु अपीलार्थी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा पट्टेशुदा भूमि पर अपना मकान बना लिया गया जिसके निर्माण के एक वर्ष से अधिक समय लगा

ऐसे के यह नहीं कहा जा सकता की अपीलार्थी को उक्त निर्माण की जानकारी नहीं थी। मकान का कार्य पूर्ण होने पर रेस्पोडेंट को परेशान करने की मंशा से यह अपील प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी ने आदेश की जानकारी होने के सम्बन्ध में जो कारण प्रस्तुत किए है वह संतोषप्रद नहीं है। मयाद कंडोन का कोई वास्तविक कारण नहीं है, अतः अपीलान्ट की अपील मयाद के बिन्दु पर ही निरस्त की जानी चाहिए।

अधिवक्ता रेस्पोडेंटस् ने अपने कथनों समर्थन में न्यायिक दृष्टांत (RBJ 2011 P. 511] 643, RBJ 2012 P. 283, RBJ 2013 P. 197, RBJ 2014 P. 388, RBJ 2015 P. 97) प्रस्तुत कर अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखे जाने का अनुरोध किया है।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस एवं प्रस्तुत दस्तावेजों पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रस्तुत विभिन्न तथ्यों एवं न्यायिक दृष्टान्तों का गहनता से अध्ययन किया।

दौराने अपीलीय कार्यवाही अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण ने अपील देढ़ वर्ष देरी से प्रस्तुत करने से अपील को मयाद के बिन्दु पर ही निरस्त करने का तर्क प्रस्तुत किया है। इस सम्बन्ध में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित कारणों की ओर ध्यान आकृष्ट कर अपील अन्दर मयाद शुमार किये जाने का अनुरोध किया। उपरोक्त बिन्दु के गुण अवगुणों पर विचार करने से पूर्व हम उभय पक्षों की ओर से इस बिन्दु बाबत प्रस्तुत नजीरों में प्रतिपादित विधिक दृष्टिकोण को उल्लेख करना उचित समझते हैं। इस क्रम में हम यह पाते हैं कि दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा जिन कानूनी विनिर्णयों पर अवलम्ब लिया गया है उनका मुख्य सार यही है कि यदि किसी अपीलार्थी पक्षकार द्वारा देरी से अपील दायर की जाती है तो उस देरी के सम्बन्ध में विश्वसनीय, पर्याप्त एवं संतोषजनक कारण बताना आवश्यक है। माननीय न्यायलयों द्वारा यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि देरी के बिन्दु पर विचार करते समय अपील के गुणावगुणों पर भी नजर डाल लेनी चाहिए और यदि उक्त अपील में उठाये गये आक्षेपों में प्रथम दृष्टया बल दिखाई पड़ता है तो न्यायहित में देरी को क्षमा कर उसका निर्णय गुण अवगुणों पर किया जा सकता है।

माननीय सर्वोच्य न्यायालय एवं माननीय विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त आशय के मूलभूत सिद्धान्तों को मध्यनजर प्रश्न उत्पन्न होते है कि क्या वास्तव में अपीलार्थी ने देरी से प्रस्तुत की गई अपील को अन्दर मयाद शुमार किये जाने बाबत जो कारण बताये है वह संतोषजनक, विश्वसनीय एवं पर्याप्त है अथवा नहीं? साथ ही यह प्रश्न उत्पन्न होता है कि क्या अपीलार्थी द्वारा अपील में उठाये गये आक्षेपों में प्रथम दृष्टया कोई बल है अथवा नहीं? उल्लेखनीय है कि अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण ने अपीलार्थी को हितबद्व व्यक्ति होने की आपत्ति प्रस्तुत कर उसके अपील का अधिकार नहीं होने का कथन किया है। ऐसी स्थिति में इस बिन्दु का पर विवेचन किया जाना उचित है।

उपरोक्त बिन्दुओं के मूल्यांकन करने के क्रम में हम सर्वप्रथम यह उल्लेख कर देना उचित समझते हैं कि मौजा राजनगर तहसील राजसमन्द के आराजी संख्या–138 रकबा 0.19 बिस्वा की सम्वत् 2067–2070 की जमाबन्दी अनुसार नामान्तरकरण

संख्या–1719 दिनांक 11.08.2011 बेचान से आराजी संख्या–138/1 रकबा 09.10 बिस्वा पूर्व खातेदार के बजाय रेस्पोडेंट संख्या–1 के नाम दर्ज हुई एवं नामान्तरकरण संख्या–1651 दिनांक 24.09.2010 बेचान से आराजी संख्या–138/2 रकबा 09.10 बिस्वा अपीलार्थी श्री बसन्तीलाल लढ्ढा के नाम दर्ज हुई। इस प्रकार राजस्व रेकार्ड अनुसार दोनों आराजी संख्या–138/1 एवं 138/2 पृथक–पृथक होकर दोनों खातेदारों के नाम पृथक–पृथक दर्ज है। आराजी संख्या–138/1 रकबा 09.10 बिस्वा के गैर कृषि प्रयोजनार्थ भू–रूपान्तरण हेतु खातेदार श्री कैलाश निष्कलंक द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकनानुसार प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए लेआउट प्लान एवं राजस्व रेकर्ड की स्थिति के अनुरूप आलौच्य आदेश अन्तर्गत धारा–90क दिनांक 07.11.2012 को पारित किया गया। यह स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रक्रिया एवं समस्त जांच की गई। आदेश पारित करने से पूर्व दैनिक समाचार पत्र में आपत्तियां आमंत्रित की गई परन्तु कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने के स्थिति में आलौच्य आदेश पारित किया गया। इसी क्रम में 5487 वर्गफिट का पट्टा दिनांक 04.12.2012 को जारी किया गया और शेष भूमि प्लान अनुसार रास्ते में समर्पित हो गई। पट्टे में पूर्व दिशा में आराजी 137 की भूमि, उत्तर दिशा में आराजी संख्या 136 की भूमि एवं पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 30–30 फीट के रास्ते का अंकन है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध नक्शा ट्रेस अनुसार पश्चिम दिशा में 138/1 के बाद 138/2 का उल्लेख है। अपीलार्थी द्वारा स्वयं दोनों आराजी में मध्य में रास्ता होने का अंकन किया गया जो लेआउट प्लान से प्रमाणित होता है। इससे एक स्थिति को स्पष्ट होती है कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी संख्या–1 के आराजी संख्या 138/2 एवं 138/1 पृथक–पृथक है जिससे उनकी भूमि की स्थिति परिवर्तन से दोनों खातेदारों के हितों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। आलौच्य निर्णय धारा–90क के अन्तर्गत आता है और राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा–90क में थर्ड व्यक्ति को अपील पेश करने का अधिकार नहीं है। तृतीय पक्ष व्यथिथ नहीं हो सकता। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी व्यथिथ/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, न उसके पक्ष में कोई आदेश पारित किया, न उसके विरूद्ध। अपीलार्थी न तो कृषक/सहकृषक थे, न भूमिधारी। ऐसे में अपीलार्थी जो व्यथिथ/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, को धारा–90क के अन्तर्गत कार्यवाहियों को चुनौती देना न्यायसंगत नहीं है।

जहां तक अपील अन्दर मयाद शुमार किये जाने का प्रश्न है, उल्लेखनीय है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित प्रक्रिया एवं समस्त जांच की गई। आदेश पारित करने से पूर्व दैनिक समाचार पत्र में आपत्तियां आमंत्रित की गई परन्तु कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने के स्थिति में आलौच्य आदेश पारित किया गया। ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलार्थी को धारा–90क की कार्यवाही के बारे में जानकारी नहीं थी। रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा उक्त रूपान्तरित भूमि पर मकान का निर्माण कराया गया जिसके फोटो पत्रावली पर उपलब्ध है, जिसके प्रस्तुत अपील पेश करने से पूर्ण निर्माण के कथन किए गए है। ऐसा नहीं माना जा सकता है कि जिस मकान के निर्माण में एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत हुआ हो और अपीलार्थी को इसके बारें में जानकारी न हो, यह भी नहीं माना जा सकता है कि अपीलार्थी एक वर्ष से अधिक समय से अपनी भूमि पर न गया

हो। ऐसे में प्रतीत होता है कि अपीलार्थी द्वारा असत्य, अविश्वसनीय एवं बनावटी कारण अंकित करते हुए देढ़ वर्ष से अधिक की देरी से प्रस्तुत अपील को अंदर मयाद शुमार कराने हेतु प्रार्थना पत्र मय असत्य शपथ पत्र प्रस्तुत किया जिसे स्वीकार किया जाना तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि होगी। प्रस्तुत नजीरों में प्रतिपादित विधिक दृष्टिकोण से भी मेरे मत में देढ़ वर्ष से अधिक अवधि की मयाद बाहर अपील की देरी को उपशमन किये जाने के कोई न्यायसंगत आधार नहीं है।

जहा तक प्रश्न, क्या अपीलार्थी द्वारा अपील में उठाये गये आक्षेपों में प्रथम दृष्टया कोई बल है अथवा नहीं?, का सम्बन्ध है, हम अपील मीमों में उल्लेखीत आक्षेपों को भी विश्वसनीय माने जाने योग्य नहीं मान सकते है क्योंकि उपरोक्त वर्णित विवेचनानुसार रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा राजस्व रेकर्ड में दर्ज अपने खातेदारी भूमि को अपने रकबे अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुए आलौच्य आदेश पारित किया, जो पूर्णतया विधिक होकर उसमें कोई त्रुटि नहीं है।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार न्यायालय इस निष्कर्ष पर पंहुचती है कि अपील न तो अन्दर मयाद है तथा न ही अपीलार्थी उक्त आदेश से पीड़ित पक्षकार है जिससे उसको अपील पेश करने का अधिकार नहीं है। न ही प्रश्नगत अपील में अपीलार्थी अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में सफल रहा है और न ही प्रमाणित कर पाया है, जिससे अपील सारहीन होने से अपील अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं आयुक्त, नगर परिषद्, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.11.2012 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय आज दिनांक 24.12.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर