न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या - 62/2018 अपील (GCMS/2018/00068)
पंजीयन दिनांक - 14.05.2018
निर्णय दिनांक - 15.12.2020

1. श्री भुपाल को-ओपरेटिव सोसायटी, राजस्थान सहकारी समितियां अधिनियम के तहत पंजीकृत एक सोसायटी (अवसायनाधीन) जरिये अवसायक श्री भूपाल को-ओपरेटिव सोसायटी, उदयपुर (राजस्थान)।

-अपीलार्थी

बनाम

1. भूमिधारी तहसीलदार, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. नगर विकास प्रन्यास जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री सत्यप्रकाश व्यास - वकील अपीलार्थी
2. श्री एन.एस.चुण्डावत, पकंज भटनागर - वकील प्रत्यर्थी-2

प्रकरण संख्या-58/2016, में श्री भूपाल को-ओपरेटिव सोसायटी बनाम तहसीलदार, गिर्वा व अन्य में न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 01.02.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 15.12.2020

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या-58/2016, में श्री भूपाल को-ओपरेटिव सोसायटी बनाम तहसीलदार, गिर्वा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 01.02.2018 के विरूद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- अपीलार्थी ने तहसीलदार (भू.अ.), गिर्वा उदयपुर द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या-767 दिनांक 06.01.2016 के विरूद्ध न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष अपील अन्तर्गत धारा-75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के प्रस्तुत की और निवेदन किया कि अपीलार्थी मेवाड़ सोसायटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट के तहत पंजीकृत एक सोसायटी है जो विगत कुछ समय से अवसायनाधीन है, जिसका प्रबन्ध एवं व्यवस्था करने के लिये अवसायक नियुक्त है। मेवाड़ गवर्नमेंट के समय राजस्व

विभाग के आदेश दिनांक 18.12.1947 के जरिये ग्राम सुन्दरवास, ग्राम बेड़वास और ग्राम पारड़ा में अपीलार्थी को प्रतापनगर के नाम से एक आबादी बसाने का उत्तरदायित्व सौंपा गया जिसके तहत अपीलार्थी को उक्त तीनों गावों की 628 बीघा भूमि निःशुल्क दी जाने का निर्णय लिया गया। इस निर्णय के अनुसरण में दिनांक 04.12.1956 को राजस्थान सरकार ने अपीलार्थी के पक्ष में कुल 378 बीघा 15 बिस्वा भूमि बाबत एक पट्टा क्रमांक 11 जारी किया गया। तब से उक्त तीनों गांवों की यह भूमि अलावा उक्त भूमि के जो आपसी सहमति से एक विशेष व्यवस्था के तहत नगर विकास प्रन्यास को दी गई। राजस्व अभिलेख में एकमात्र मालिक काबिज अपीलार्थी के नाम दर्ज चली आ रही है। अपीलार्थी ने उसे दी गई भूमि पर प्रतापनगर नामक आवासीय बस्ती की बसावट की। इसके उपरान्त भी काफी जमीन रिक्त रही जो उसके आधिपत्य एवं अधिकार में होकर आज भी उसी जगह काबिज है। ग्राम सुन्दरवास तहसील गिर्वा में अपीलार्थी के खाते में आराजी नम्बर 229, 423, 443, 477, 478, 480, 481, 482, 488, 489, 505/499 कुल किता 11 रकबा 10.7550 हैक्टेयर दर्ज है। तहसीलदार, गिर्वा ने उक्त आराजीयात आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या-767 निर्णय करके कुलिया भूमि अपीलार्थी के नाम से हटाकर प्रत्यर्थी संख्या-2 के नाम पर दर्ज कर दी। अपीलार्थी को नामान्तरकरण से पूर्व सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। तहसीलदार को केवल कृषि भूमि का नामान्तरकरण खोलने का अधिकार है, आबादी भूमि के लिये उन्हें नामान्तरकरण खोलने का मूलभूत क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। नामान्तरकरण पारित करने बाबत कोई सक्षम आदेश नहीं है। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा जिस आदेश से नामान्तकरण निर्णित किया गया है ऐसे आदेश जो कि आबादी भूमि को जरिये नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम दर्ज किये जाने बाबत उल्लेख किया हो ऐसा आदेश प्रारम्भ से ही शुन्य एवं अवैध एवं क्षेत्राधिकारविहिन है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर तहसीलदार, गिर्वा द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या-767 दिनांक 06.01.2016 को अपास्त किया जावें।

- अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 01.02.2018 से प्रस्तुत अपील अपीलार्थी मेंटेनेबल नहीं होने से खारिज की।

अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 01.02.2018 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 08.05.2018 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए अपील दिनांक 14.05.2018 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये

नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालयों से अभिलेख मंगवाये गये। वकील अपीलार्थी एवं वकील प्रत्यर्थी-2 उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 24.11.2020 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि मेवाड़ गवर्नमेंट के समय राजस्व विभाग के आदेश दिनांक 18.12.1947 के जरिये ग्राम सुन्दरवास, ग्राम बेड़वास और ग्राम पारड़ा में अपीलार्थी को प्रतापनगर के नाम से एक आबादी बसाने का उत्तरदायित्व सौंपा गया जिसके तहत अपीलार्थी को उक्त तीनों गावों की 628 बीघा भूमि निःशुल्क दी जाने का निर्णय लिया गया। इस निर्णय के अनुसरण में दिनांक 04.12.1956 को राजस्थान सरकार ने अपीलार्थी के पक्ष में कुल 378 बीघा 15 बिस्वा भूमि बाबत एक पट्टा क्रमांक 11 जारी किया गया। तब से उक्त तीनों गांवों की यह भूमि अलावा उक्त भूमि के जो आपसी सहमति से एक विशेष व्यवस्था के तहत नगर विकास प्रन्यास को दी गई। राजस्व अभिलेख में एकमात्र मालिक काबिज अपीलार्थी के नाम दर्ज चली आ रही है। अपीलार्थी ने उसे दी गई भूमि पर प्रतापनगर नामक आवासीय बस्ती की बसावट की। इसके उपरान्त भी काफी जमीन रिक्त रही जो उसके आधिपत्य एवं अधिकार में होकर आज भी उसी जगह काबिज है। ग्राम सुन्दरवास तहसील गिर्वा में अपीलार्थी के खाते में आराजी नम्बर 229, 423, 443, 477, 478, 480, 481, 482, 488, 489, 505/499 कुल किता 11 रकबा 10.7550 हैक्टेयर दर्ज है। तहसीलदार, गिर्वा ने उक्त आराजीयात आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या-767 निर्णय करके कुलिया भूमि अपीलार्थी के नाम से हटाकर प्रत्यर्थी संख्या-2 के नाम पर दर्ज कर दी। अपीलार्थी को नामान्तरकरण से पूर्व सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। तहसीलदार को केवल कृषि भूमि का नामान्तरकरण खोलने का अधिकार है, आबादी भूमि के लिये उन्हें नामान्तरकरण खोलने का मूलभूत क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। नामान्तरकरण पारित करने बाबत कोई सक्षम आदेश नहीं है। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा जिस आदेश से नामान्तकरण निर्णित किया गया है ऐसे आदेश जो कि आबादी भूमि को जरिये नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम दर्ज किये जाने बाबत उल्लेख किया हो ऐसा आदेश प्रारम्भ से ही शुन्य एवं अवैध एवं क्षेत्राधिकारविहिन है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर कोई टिप्पणी नहीं की। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस आपसी सहमति की शर्तों के बारे में कहा गया उनका ध्यानपूर्वक अवलोकन नहीं कर भारी वैधानिक त्रुटि की है। अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी संख्या-2 के बीच जो एमओयू तैयार किया गया उसकी शर्त संख्या-4 में एक समिति गठित की गई और कमेटी को मौके की नपती, आकलन एवं उसका भौतिक सत्यापन करने हुए इत्यादि की रिपोर्ट देने के आदेश थे परन्तु आज दिन तक कमेटी नहीं बनाई गई और बिना रिपोर्ट एवं भौतिक सत्यापन के आधार पर नामान्तकरण खोल दिया गया। तहसीलदार द्वारा नगर विकास प्रन्यास के एक पत्र पर नामान्तरकरण खोला गया जो विधि विरूद्ध होकर खारिज योग्य है। अन्त में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर

आलौच्य नामान्तरकरण एवं अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर के निर्णय को अपास्त फरमाये जाने का निवेदन किया। उक्त अपील प्रस्तुत करने में देरी का प्रमुख कारण अवसायक महोदय द्वारा निर्णय दिनांक 01.02.2018 के सम्बन्ध में अपने विभाग के जयपुर विधिक सलाहकार एवं अपने उच्चाधिकारियों से राय मश्वहरा किया गया और अपील किये जाने के निर्देश प्राप्त होते ही अपील प्रस्तुत की गई, ऐसी स्थिति में अपील को अन्दर मयाद शुमार किया जावें। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत 2013(2) आरआरटी 1347 प्रस्तुत किया।

विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी-2 द्वारा अपनी बहस में प्रस्तुत किया कि प्रस्तुत अपील मयाद बाहर है, प्रस्तुत कारण संतोषप्रद एवं औचित्यपूर्ण नहीं है, विधिक सलाहकार स्तर के अधिकारी मयाद की महत्ता से अभ्यस्त होते है। दिनांक 26.04.2003 को श्री भूपाल को-ओपरेटिव सोसायटी लिमिटेड प्रतापनगर, उदयपुर के अवसायक श्री शान्तिलाल शर्मा एवं तत्कालीन दयाचन्द सैनी, सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के मध्य एक सहमति पत्र (एम.ओ.यू.) सम्पादित हुआ, जिसमें अपीलार्थी की काफी अचल सम्पत्तियां, आवासीय भूखण्ड, भवन, दुकानों एवं खाली पड़ी जमीनों के रूप में पड़ी सम्पत्तियों का निपटारा किये जाने हेतु निर्धारित शर्तों पर समस्त भूमियां, सम्पत्तियां का अधिकार एवं आधिपत्य नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को हस्तान्तरित किये जाने का हुआ था एवं शर्त में यह उल्लेखित किया था कि भूमि का हस्तान्तरण होते ही भौतिक कब्जा भी प्राप्त कर लिया जावें। दिनांक 26.04.2003 को सम्पादित सहमति पत्र (एम.ओ.यू.) की पालना में सचिव, न.वि.प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पत्र दिनांक 17.12.2015 से ग्राम सुंदरवास में स्थित अपीलार्थी के नाम दर्ज समस्त भूमियों को नगर विकास प्रन्यास के नाम दर्ज किये जाने का निवेदन किया। उक्त पत्र की प्रति अवसायक को भी दी गई। उसी की अनुपालना में आलौच्य नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया, जब पत्र की प्रति अवसायक को प्रेषित की गई, भूमि हस्तांतरण की समस्त प्रक्रिया अवसायक को सूचना देकर अमल में लाई गई। वर्तमान में समस्त भूमियों का आधिपत्य अधिकार, स्वत्व आपसी सहमति के अनुसार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में निहित है। आलौच्य नामान्तरकरण नगर विकास प्रन्यास के वैध आदेश से स्वीकृत किया गया है, नगर विकास प्रन्यास के पत्र दिनांक 17.12.2015 के विरूद्ध कोई अपील नहीं की गई। उक्त नामान्तरकरण राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत स्वीकृत किया गया है, जो पूर्णतया विधिसम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा भी सभी तथ्यों का पूर्ण परिक्षण कर निर्णय पारित किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख एवं दौराने अपील प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन कर परिशीलन किया और प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत पर ससम्मान मनन किया।

यहा सवप्रर्थम मयाद के बिन्दु पर भी विवेचन किया जाना उचित होगा। अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम में ऐसा कोई ठोस युक्तियुक्त कारण नहीं बताया है, जिसके आधार पर अपील प्रस्तुत नहीं करने के क्या पर्याप्त और औचित्यपूर्ण कारण रहे है। विधिक प्रावधानों अनुसार विलम्ब हेतु प्रत्येक दिवस के क्या कारण रहे है, स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए है। विभिन्न न्यायालयों द्वारा कई मामलों में यह दृष्टांत प्रतिपादित किये है कि अपीलार्थी द्वारा अपील दायर करने में हुई देरी बाबत औचित्यपूर्ण, सत्य, विश्वसनीय एवं संतोषजनक कारण प्रस्तुत करते हुए न्यायालय को संतुष्ट किया जाना आवश्यक होता है, ऐसा नहीं होने की स्थिति में मयाद को कण्डोन नहीं किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा मयाद कण्डोन किये जाने बाबत जो कारण प्रस्तुत किये है, वह संतोषप्रद एवं पर्याप्त नहीं है। विलम्ब की देरी हेतु प्रत्येक दिन का कारण बताया जाना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में देरी को उपशमन करने का कोई न्याय संगत आधार नहीं है। इस प्रकरण में वस्तुतः अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अधिवक्ता अपीलार्थी ने उपस्थित होकर अपना जवाब प्रस्तुत किया और आलौच्य निर्णय से अपीलार्थी को ससमय जानकारी थी, परन्तु समस्त कानूनी प्रावधानों से अभ्यस्त होने उपरान्त भी अग्रिम कार्यवाही निर्धारित समयावधि में नही की गई। निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से बिलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है उपरोक्त विवेचनानुसार ऐसी अपील जो निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत नहीं की गई, विधि सम्मत नहीं है।

हस्तगत प्रकरण में गुणावगुण पर विवेचन किया जाना उचित समझते हुए अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख एवं दौराने अपील प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन कर परिशीलन किया। दिनांक 26.04.2003 को श्री भूपाल को-ओपरेटिव सोसायटी लिमिटेड प्रतापनगर, उदयपुर के अवसायक श्री शान्तिलाल शर्मा एवं तत्कालीन दयाचन्द सैनी, सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के मध्य एक सहमति पत्र (एम.ओ.यू.) सम्पादित हुआ, जिसमें अपीलार्थी की काफी अचल सम्पत्तियां, आवासीय भूखण्ड, भवन, दुकानों एवं खाली पड़ी जमीनों के रूप में पड़ी सम्पत्तियों का निपटारा किये जाने हेतु निर्धारित शर्तों पर समस्त भूमियां, सम्पत्तियां का अधिकार एवं आधिपत्य नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को हस्तान्तरित किये जाने का हुआ था एवं शर्त में यह उल्लेखित किया था कि भूमि का हस्तान्तरण होते ही

भौतिक कब्जा भी प्राप्त कर लिया जावें। दिनांक 26.04.2003 को सम्पादित सहमति पत्र (एम.ओ.यू.) की पालना में सचिव, न.वि.प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पत्र दिनांक 17.12.2015 से ग्राम सुंदरवास में स्थित अपीलार्थी के नाम दर्ज समस्त भूमियों को नगर विकास प्रन्यास के नाम दर्ज किये जाने का निवेदन किया। वादग्रस्त भूमि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पत्र दिनांक 17.12.2015 की पालना में नगर विकास प्रन्यास के नाम हस्तान्तरित की गई। उक्त पत्र की प्रति अपीलार्थी संस्था के अवसायक को भी प्रेषित की गई, उपरोक्त नामान्तरकरण की कार्यवाही अवसायक को सूचित करने के उपरान्त ही की गई। सचिव, नगर विकास प्रन्यास द्वारा जो पत्र लिखा गया था, वह आपसी सहमति में जो शर्ते तय की गई थी, उन शर्तों की अनुपालना में लिखा गया था। यहा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-133, 134 एवं 135 में नामान्तरकरण का प्रावधान है। इस बारें में पूर्ण विधि का विवरण राजस्थान भू-राजस्व अभिलेख नियम, 1957 के नियम 119 से 148 में दिया गया है। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा जो नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया, वह उपरोक्त प्रावधानों के अनुरूप ही स्वीकृत किया गया है। दौराने अपीलीय कार्यवाही अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जो यह प्रकट करता हो कि नगर विकास प्रन्यास द्वारा पारित आदेश/पत्र दिनांक 17.12.2015 के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा सक्षम न्यायालय में वाद/प्रकरण/अपील प्रस्तुत की गई हों। प्रश्नगत अपील में अपीलार्थी अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है। हमारी सुविचारित राय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष अपीलार्थी द्वारा उठाये गये सभी बिन्दुओं पर पुरी तरह गौर किया एवं तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति का विवेचन करते हुए और पर्याप्त कारण अंकित करते हुए आलौच्य निर्णय पारित किया है, ऐसे तर्कसगत एवं विधिसम्मत निर्णय में हम कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत प्रकरण से सुसंगत नहीं होने से हस्तगत प्रकरण पर चस्पा नहीं होता है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 01.02.2018 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 खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर