न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 131/2018 अपील (GCMS/2018/00144)
पंजीयन दिनांक - 18.09.2018
निर्णय दिनांक - 11.01.2022

1. श्री माणकचन्द पिता श्री हरिप्रसाद अग्रवाल, निवासी सर्वऋतुविलास, उदयपुर तहसील गिर्वा जिला उदयपुर भागीदार हरिप्रिया फिलिंग स्टेशन।

-अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती मोनिका साहनी पत्नि श्री मनीष साहनी, निवासी शक्तिनगर, उदयपुर तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. सरकार जरिये तहसीलदार, मावली।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री सम्पतलाल बोहरा - वकील अपीलार्थी
2. श्री मनीष मोगरा - वकील प्रत्यर्थी-1
3. श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील प्रत्यर्थी-2

प्रकरण संख्या-179/2014 बउनवानी श्री माणकचन्द बनाम श्रीमती मोनिका में न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.07.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 11.01.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या-179/2014 बउनवानी श्री माणकचन्द बनाम श्रीमती मोनिका में पारित निर्णय दिनांक 20.07.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- वर्तमान अपील के अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष न्यायालय तहसीलदार मावली के नामान्तरकरण संख्या 2263 दिनांक 21.04.2007 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के पेश कर कथन किया कि अपीलार्थी की भूमि उदयपुर से डबोक रोड़ पर स्थित है, जिस अपीलार्थी द्वारा वाणिज्यिक रूपान्तरण पेट्रोल पम्प लगा रखा है। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वेषता के चलते उसके पेट्रोल पम्प के पास में अपना पेट्रोल पम्प लगाना चाहता है। ग्राम डबोक के आराजी संख्या 387/1 रकबा 10 बिस्वा, 387मी. रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि जो अपीलार्थी की जमीन से 30 मीटर की दुरी पर स्थित होकर प्रत्यर्थी ने अशोक कुमार पिता नोतनदास सिंधी निवासी इन्दौर खातेदार से 19 वर्ष 11 माह

के लिये सबटिनेन्सी के रूप में किराये पर ली। कानूनन ऐसी सबटिनेन्सी (सबलीज) नहीं हो सकती है क्योंकि राजस्थान टिनेन्सी एक्ट की धारा 45 के अनुसार सबलीज 5 वर्ष से अधिक की अवधि के लिये ही दी जा सकती है। इस बिना अधिकार की सबलीज के आधार पर नामान्तरकरण नहीं खोला जा सकता है फिर भी प्रत्यर्थी-1 के नाम नामाान्तरकरण स्वीकृत कर दिया। सन् 1961 से 1964 की जमाबंदी में प्रत्यर्थी का नाम सबटिनेन्सी के रूप में 19 वर्ष 11 माह दर्ज किया गया। परन्तु संवत् 2065 से 2068 की जमाबंदी में मोनिका का नाम खातेदार की हैसियत से पटवारी हल्का से मिलकर दर्ज करा दिया तथा आराजी नम्बर 387/1 आबादी की जमीन थी, उसे भी खातेदारी के रूप में दर्ज करा दिया गया। उसके आधार पर धारा-90ए की कार्यवाही करा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करा लिया जबकि मूल नामान्तरकरण ही विधि विरूद्ध है व इसके आधार पर खातेदारी अधिकार भी मोनिका साहनी को कभी नहीं दिये जा सकते है। प्रत्यर्थी अपीलार्थी की जमीन के पास ही पेट्रोल पम्प लगाना चाहते है जिससे उसका व्यवसाय कम हो जाये। इस कारण अपीलार्थी व्यथित एवं हितबद्ध होने से अपील प्रस्तुत की गई। मूल खातेदार अशोक कुमार द्वारा वादग्रस्त भूमि को उप किराये की लीज लिखकर उसका पंजीयन करवा दिया जो गलत है जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 45 के तहत 5 वर्ष से अधिक समय के लिये कृषि भूमि को सबलीज पर नहीं लिया जा सकता है, परन्तु इनके द्वारा मर्जीमकसूद तरीके से 19 वर्ष 11 माह के लिये सब लीज पर म्यूटेशन संख्या 2263 स्वीकृत कर लिया गया। पटवारी व भूअभिलेख निरीक्षक द्वारा सबलीज को केवल पंजीयन के आधार पर वेलिड मानते हुए रिपोर्ट कर दी और तहसीलदार द्वारा गलत तरिके से नामान्तरकरण स्वीकृत कर लिया गया। इस वादग्रस्त भूमि का मूल खातेदार अशोक कुमार द्वारा कभी भी विक्रय सहमति मोनिका साहनी के हक में नहीं किया गया था। मोनिका साहनी इस जमीन की कभी खातेदारी काश्तकार नहीं हो सकती थी, परन्तु पटवारी हल्का ने मोनिका साहनी से मिलकर सीधे ही जमाबंदी में सबलीज के स्थान पर खातेदार के रूप में संवत् 2065 से 2068 की जमाबंदी में इन्द्राज कर लिया जो गलत है। तहसीलदार द्वारा सम्मत कार्यवाही कानूनी स्थिति को नजरअंदाज करते हुए की गई। विधि विरूद्ध आदेश को किसी भी स्टेज एवं कभी भी चेलेंज किया जा सकता है। अतः नामान्तरकरण संख्या 2263 निरस्त फरमाया जाकर कथित जमीन पुनः मूल खातेदार अशोक कुमार के नाम दर्ज कराये जाने के आदेश प्रदान किये जावें।

- न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उक्त अपील को खारिज करते हुए निर्णय दिनांक 20.07.2018 पारित किया कि-

"पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार अधिवक्ता अपीलान्ट का मुख्य तर्क यह है कि धारा 45 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत कृषि भूमियों को पांच वर्ष से अधिक अवधि हेतु पट्टे पर नहीं दिया जा सकता एवं राजस्व अधिकारी द्वारा अशोक कुमार सिंधी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि की खातेदारी विधि विरूद्ध तरीके से अपीलान्ट के पक्ष में दर्ज

कर दी गई जिसे नामान्तरकरण को निरस्त किये जाने की ईस्तदुआ की गई हे। जबकि अधिवक्ता रेस्पोडेंट द्वारा निवेदन किया कि अपीलान्ट व्यथित व्यक्ति नहीं है। जिसे अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। वादग्रस्त भूमि से अपीलान्ट का किसी प्रकार का कोई स्वत्व अथवा स्वामित्व नहीं है। अपील प्रस्तुत करने का मुख्य कारण कि वादग्रस्त भूमि के पास में अपीलान्ट का स्वयं का पेट्रोल पम्प है जिसके पास में रेस्पोडेंट द्वारा अपनी उक्त वादग्रस्त भूमि में पेट्रोल पम्प लगाना चाहा जा रहा है। जिसको रूकवाने का उद्देशय है। अपीलान्ट व्यापार के एकाधिकार का दावा करते हुए ऐसी अपील करने प्रस्तुत करने की अधिकारिता नहीं रखता है। मूल खातेदार अशोक कुमार सिंधी द्वारा रेस्पोडेंट के पक्ष में जो लीज डीड वादग्रस्त भूमि की की गई है वह लीज डीड पेट्रोल पम्प स्थापना के लिये की गई जिसकी समयावधि सम्पादित लीज में 19 वर्ष 11 माह की रखी गई। जिसका राजस्व रेकार्ड में अपीलीय नामान्तरकरण से रेस्पोडेंट के नाम पर दिनांक 21.04.07 को दर्ज हुई है। जबकि अपीलान्ट द्वारा दिनांक 03.11.14 को यह अपील प्रस्तुत की गई है। जबकि इसी भूमि को रेस्पोडेंट के आवेदन पत्र पर मूल खातेदार अशोक कुमार सिंधी द्वारा दिये गये सहमति पत्र पर नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा अपने आदेश क्रमांक प्रकरण संख्या एफ 11( )Region II /डबोक/पी.एन.1/2013/07 दिनांक 26.08.13 से आवंटन जारी कर धारा 90ए के तहत उक्त वादग्रस्त भूमि को राज्य सरकार के पक्ष में पुर्नग्रहित घोषित की जाकर रेस्पोडेंट को आवंटित/नियमित की गई। उक्त आदेश को यह भूमि स्वतः नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में निहीत हो गई। नगर विकास प्रन्यास द्वारा अपने पट्टा विलेख 07/26.08.13 से दिनांक 16.09.13 को पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु लीज डीड जारी की गई। जिसका पंजीयन दिनांक 16.09.13 को ही हो चुका है। अशोक कुमार सिंधी द्वारा एक विक्रय पत्र याददाशत भी निष्पादित की गई है, जिसमें उसके द्वारा उसकी सहमति स्वीकृति एवं पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर विवादित भूमियां प्रार्थीयां के नाम पर खातेदारी दर्ज कराने बाबत अपनी अनुमति प्रदान की गई। प्रस्तुत दृष्टांत एआईआर 1976 (एस.सी.) पेज 807 के अनुसार मौखिक व्यवस्था के तहत खोले गये नामान्तरकरण को वैध माना गया है। साथ ही रेस्पोडेंट की ओर से यह भी निवेदन किया गया है कि यदि उक्त लेख पत्र के आधार पर कोई राजस्व हानि हुई है तो रेस्पोडेंट नियमानुसार जमा कराने हेतु तैयार है एवं यह भी निवेदन किया कि अपीलीय नामान्तरकरण साढ़े सात वर्ष के अतिविलम्ब से प्रस्तुत किया गया है विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने का कोई ठोस कारण भी नहीं बताया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी का धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र भी किसी भी सूरत में कण्डोन नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त राजस्व मण्डल के प्रकरण संख्या निगरानी/एल.आर./7424/2015 उदयपुर दिनांक 08.08.17 के अनुसार भी श्री माणकचन्द को अपीलीय न्यायालय में अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं था। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जोधपुर के प्रकरण संख्या एस बी सिविल रिट पिटीशन नम्बर 11672/2017 आदेश दिनांक 04.05.18 से भी इसे स्वीकार करते हुए श्री माणकचन्द की रिट पीटीशन को खारिज कर दिया।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर हमारी विनम्र राय के अनुसार अपीलीय नामान्तरकरण से स्थान्तरित भूमि अपील प्रस्तुत होने के पूर्व ही 90ए की कार्यवाही मूल खातेदार की अनापत्ति/सहमति के आधार पर राज्यहीत में पुर्नग्रहित होकर रेस्पोडेंट के पक्ष में पेट्रोल पम्प प्रयोजन हेतु वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी हो चुका है। अपील दिनांक को वादग्रस्त भूमि राज्यहीत में पुर्नग्रहित हो जाने से एवं मूल खातेदार श्री अशोक कुमार सिंधी द्वारा कोई चाराजोही नहीं किये जाने से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धार 45 के प्रावधान हस्तगत प्रकरण में इस स्तर पर लागु नहीं होते है। परन्तु मूल खातेदार अशोक कुमार सिंधी द्वारा विक्रय पत्र याददाश्त सम्पादित किया गया है। जिसके कारण रेस्पोडेंट को खातेदार घोषित किया जाना बताया जा रहा है। उक्त दस्तावेज से जो राजस्व हानि हुई है। उसको वसूल किया जाना आवश्यक है।

अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर खारीज की जाती है।

तहसीलदार मावली को निर्णय की प्रति मूल दस्तावेज विक्रय पत्र याददाश्त सम्पादन दिनांक 18.09.15 प्रेषित करते हुए निर्देश दिये जाते है कि दस्तावेज को परिबद्ध (इम्पाउड) किया जाकर कलक्टर स्टाम्प उदयपुर को प्रेषित कर नियमानुसार स्टाम्प ड्युटी व शुल्क रेस्पोडेंट से वसुल किया जावें।"

अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.07.2018 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 17.09.2018 प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत अपील दिनांक 18.09.2018 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 11.01.2022 को सुनी गई। वकील अपीलार्थी द्वारा लिखित बहस मय नजीरे प्रस्तुत की।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए लिखित एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि अपीलार्थी की डबोक रोड़ पर स्थित भूमि पर लगे वाणिज्यिक रूपान्तरण पेट्रोल पम्प के पास में रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वेषता के चलते अपना पेट्रोल पम्प लगाना चाहता है। ग्राम डबोक के आराजी संख्या 387/1 रकबा 10 बिस्वा, 387मी. रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि जो अपीलार्थी की जमीन से 30 मीटर की दुरी पर स्थित होकर प्रत्यर्थी ने अशोक कुमार पिता नोतनदास सिंधी निवासी इन्दौर खातेदार से 19 वर्ष 11 माह के लिये सबटिनेन्सी के रूप में किराये पर ली। कानूनन ऐसी सबटिनेन्सी (सबलीज) नहीं हो सकती है क्योंकि राजस्थान टिनेन्सी एक्ट की धारा 45 के अनुसार सबलीज 5 वर्ष से अधिक की अवधि के लिये ही दी जा सकती है। इस बिना अधिकार की सबलीज के आधार पर नामान्तरकरण नहीं खोला जा सकता है फिर भी प्रत्यर्थी-1 के नाम नामाान्तरकरण स्वीकृत कर दिया। सन् 1961 से 1964 की जमाबंदी में प्रत्यर्थी का नाम सबटिनेन्सी के रूप में 19 वर्ष 11 माह दर्ज किया गया। परन्तु संवत् 2065 से 2068 की जमाबंदी में मोनिका का नाम खातेदार की हैसियत से पटवारी हल्का से मिलकर दर्ज करा दिया तथा आराजी नम्बर 387/1 आबादी की जमीन थी, उसे भी खातेदारी के रूप में दर्ज करा दिया गया।

उसके आधार पर धारा-90ए की कार्यवाही करा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करा लिया जबकि मूल नामान्तरकरण ही विधि विरूद्ध है व इसके आधार पर खातेदारी अधिकार भी मोनिका साहनी को कभी नहीं दिये जा सकते है। प्रत्यर्थी अपीलार्थी की जमीन के पास ही पेट्रोल पम्प लगाना चाहते है जिससे उसका व्यवसाय कम हो जाये। इस कारण अपीलार्थी व्यथित एवं हितबद्ध होने से अपील प्रस्तुत की गई। मूल खातेदार अशोक कुमार द्वारा वादग्रस्त भूमि को उप किराये की लीज लिखकर उसका पंजीयन करवा दिया जो गलत है जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 45 के तहत 5 वर्ष से अधिक समय के लिये कृषि भूमि को सबलीज पर नहीं लिया जा सकता है, परन्तु इनके द्वारा मर्जीमकसूद तरीके से 19 वर्ष 11 माह के लिये सब लीज पर म्यूटेशन संख्या 2263 स्वीकृत कर लिया गया। पटवारी व भूअभिलेख निरीक्षक द्वारा सबलीज को केवल पंजीयन के आधार पर वेलिड मानते हुए रिपोर्ट कर दी और तहसीलदार द्वारा गलत तरिके से नामान्तरकरण स्वीकृत कर लिया गया। इस वादग्रस्त भूमि का मूल खातेदार अशोक कुमार द्वारा कभी भी विक्रय सहमति मोनिका साहनी के हक में नहीं किया गया था। मोनिका साहनी इस जमीन की कभी खातेदारी काश्तकार नहीं हो सकती थी, परन्तु पटवारी हल्का ने मोनिका साहनी से मिलकर सीधे ही जमाबंदी में सबलीज के स्थान पर खातेदार के रूप में संवत् 2065 से 2068 की जमाबंदी में इन्द्राज कर लिया जो गलत है। तहसीलदार द्वारा सम्मत कार्यवाही कानूनी स्थिति को नजरअंदाज करते हुए की गई। विधि विरूद्ध आदेश को किसी भी स्टेज एवं कभी भी चेलेंज किया जा सकता है। जिससे नामान्तरकरण संख्या 2263 निरस्त फरमाया जाकर कथित जमीन पुनः मूल खातेदार अशोक कुमार के नाम दर्ज कराये जाने के आदेश प्रदान किये जाने बाबत अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष अपील प्रस्तुत की परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा उठाये उपरोक्त बिन्दुओं को विवेचन किये बिना अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध पारित कर दिया। अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर जो 100रू से अधिक को हो क्रेता को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते है। सिर्फ अशोक कुमार के इससे सहमत होने से अनवेलीड दस्तावेज वेलीड नहीं हो जाता है। विक्रय पत्र अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश करने के बाद का है इस महत्वूपर्ण तथ्य पर कोई विचार नहीं किया गया। कथित म्यूटेशन के कार्यवाही पर 90ए का कोई प्रभाव नहीं पडता है। 90ए की कार्यवाही गलत मानते हुए अपीलान्ट को अपील पेश करने का अधिकार नहीं मानते हुए जो आदेश दिया, उसके विरूद्ध स्पेशल अपील राजस्थान हाईकोर्ट की डीबी में चल रही है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने केवल संभावनाओं के आधार पर जो आदेश पारित किया वह गलत होकर निरस्तनीय है। इस मामलें में धारा 54 टीपी एक्ट के अनुसार कोई विक्रय पत्र नहीं होते हुए भी जो विक्रय पत्र दिनांक 18.09.2015 को निष्पादित किया गया वह विक्रय पत्र नहीं होकर याददाश्त पत्र है जो रद्दी कागज का टुकडा है, जिसे किसी भी एंगल से कानूनन देखा ही नही जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र धारा 96 जादी, धारा 5 मयाद अधिनियम एवं आदेश 41 नियम 27 को निर्णित नहीं कर सीधे ही निर्णय पारित कर दिया जबकि इनका निस्तारण सर्वप्रथम आवश्यक है। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश एवं अपीलाधीन नामान्तरकरण को निरस्त फरमाये जाने का अनुरोध किया। अपने

कथनों के समर्थन में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत (RRD 1984 Page 283, RRD 1981 Page 647, RRD 1991 Page 326, RBJ (5)1998 Page 546, RRD 1986 Page 761) प्रस्तुत किये।

विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 द्वारा अधिवक्ता अपीलार्थी की बहस के खण्डन में निवेदन किया कि अपीलार्थी अपीलाधीन नामान्तरकरण से किसी प्रकार से प्रभावित व्यक्ति नहीं है। उसका वादग्रस्त आराजी में किसी प्रकार का कोई हक स्वामित्न निहीत नहीं है। न ही वह संपरिवर्तन की कार्यवाही से व्यथित व्यक्ति है। उसे किसी भी न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। न ही अपीलार्थी अपने व्यापार की एकाधिकार का दावा कर सकता है। मात्र व्यापार के एकाधिकार का दावा करते हुए नामान्तरकरण की कार्यवाही की अपील किया जाना असंवैधानिक है। अपने व्यापार के एकाधिकार की कामना में अपीलार्थी अन्य व्यक्ति के जीविकोपार्जन को छिनना चाहता है जो संविधान के विपरित है। वादग्रस्त भूमि 19 वर्ष 11 माह की रजिस्टर्ड लीज के जरिये प्रत्यर्थी-1 को स्थानान्तरित की गई, वह पेट्रोल पम्प प्रयोजन हेतु हस्तान्तरित हुई, जिसमें पेट्रोल पम्प प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन कराये जाने के अधिकार प्रदान किये गये है। अपीलार्थी का प्रमुख उजर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 45 के संबंध में रहा जिस पर अधीनस्थ न्यायालय नियमानुसार अभिवचन करते हुए उक्त धारा का हस्तगत प्रकरण से प्रभावित होना नहीं माना है। यदि अपीलार्थी के किसी सिविल अथवा अन्य अधिकारों काा हनन हो रहा है तो उसके द्वारा नियमानुसार सिविल न्यायालय में वाद दायर कर वांछित दाद प्राप्त कर सकने का अधिकार है तथा ऐसे विवादों का केवल मात्र सिविल न्यायालय द्वारा ही तय किया जा सकता है। मूल खातेदार श्री अशोक कुमार सिंधी द्वारा रेस्पोडेंट को पेट्रोल पम्प लगाने के लिये भूमि का रजिस्टर्ड लीज द्वारा हस्तान्तरित कर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने के अधिकार दिये गये थ। श्री अशोक सिंधी द्वारा उक्त भूमियों के समर्पण एवं पुनर्ग्रहण रेस्पोडेंट के पक्ष में पट्टा जारी करने बाबत अनापत्ति सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई। साथ ही एक विक्रय पत्र याद्दाशत भी निष्पादित किया गया जिसमें भी उनके द्वारा सहमति स्वीकृति एवं पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर वादग्रस्त भूमियों को रेस्पोडेंट के नाम पर खातेदारी दर्ज कराने बाबत अपनी अनुमति प्रदान की गई। उक्त भूमि राज्य सरकार को समर्पित एवं पुर्नग्रहित की जा चुकी है। नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ हेतु पंजीकृत पट्टा विलेख रेस्पोडेंट के नाम जारी किया जा चुका है। अपीलार्थी द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही के विरूद्ध आप न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर में भी अपी प्रस्तुत की गई, जिसमें आप न्यायालय द्वारा नगर विकास प्रन्यास के आदेश को विधि विरूद्ध माना, जिसकी निगरानी न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा अपने प्रकरण संख्या निगरानी/एलआर/7424/2015/उदयपुर दिनांक 08.08.2017 से संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश को अपास्त कर सक्षम अधिकारी नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के आदेश दिनांक 22.05.2013 को बहाल रखा। साथ ही अपने निर्णय में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया है कि धारा 45 के प्रावधान इसमें लागु नहीं होते है क्योंकि वादग्रस्त भूमियॉ कृषि प्रयोजन हेतु पट्टे पर नहीं दी जाकर पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु प्रदत्त की जा चुकी है। उक्त भूमियां बिल एवज 300000/- रूपये मूल खातेदार श्री अशोक सिंधी के समक्ष उक्त भूमियां रेस्पोडेंट के नाम करवाने हेतु स्वीकृति श्री अशोक कुमार द्वारा दी गई थी जो कालान्तर में अशोक कुमार द्वारा निष्पादित

सहमति पत्र के अनुरूप भूमियों का समर्पण राज्य का जरिये नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में किया जाकर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा श्री अशोक कुमार की सहमति के पश्चात् उक्त भूमियों का पट्टा विलेख रेस्पोडेंट के पक्ष में किया गया। सहवन से श्री अशोक कुमार द्वारा मोनिका साहनी के पक्ष में कारित विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं कराया जा सका जिसके सम्बन्ध में रेस्पोडेंट द्वारा निर्धारित राशि जमा कराने की सहमति पर जिला कलक्टर द्वारा अपने निर्णय में नियमानुसार स्टाम्प ड्युटी एवं शुल्क वसूली की कार्यवाही के सम्बन्ध में निष्कर्ष दिया। आप न्यायालय समक्ष अपीलार्थी द्वारा वही तथ्य प्रस्तुत किये गये है जो जिला कलक्टर समक्ष प्रस्तुत किया जिन पर पूर्णरूपेण विचार करने बाद अपील अपीलार्थी खारिज की गई थी। अपीलार्थी हस्तगत नामान्तरकरण से किसी भी प्रकार से व्यथित व्यक्ति नहीं है, न ही उसे अपील प्रस्तुत करने का अधिकार है। अपीलार्थी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में जो भी रीट पीटीशन प्रस्तुत किये वह निरस्तारित होकर अपीलार्थी व्यथीत व्यक्ति नहीं माना गया गया। अतः अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश व निर्णय यथावत रखा जावें। अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर की पत्रावली पर उपलब्ध उनकी ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का हवाला दिया।

प्रत्यर्थी-2 की ओर से विद्वान राजकीय पेरोकार द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय विधि सम्मत होने का कथन करते हुए अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जाने का निवेदन किया।

हमनें उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का गहनतापूर्वक अवलोकन एवं मूल्यांकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अवलोकन किया।

अपील मेमों के पेरा 12 व 13 में अपीलार्थी द्वारा यह आक्षेप प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा-96 जादी, प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम एवं आदेश 41 नियम 27 के प्रार्थना पत्र का निस्तारण किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया जो गलत होकर बिना अधिकार के है। इन बिन्दुओं पर यह न्यायालय सर्वप्रथम विवेचन किया जाना उचित पाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपीलार्थी द्वारा अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-96 जादी व धारा-5 मयाद अधिनियम सहित प्रस्तुत की गई। उक्त प्रार्थना पत्रों के खण्डन में प्रत्यर्थी-1 श्रीमती मोनिका साहनी द्वारा जवाब प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय समक्ष पक्षकारान द्वारा विविध प्रार्थना पत्र मय प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी के पेश किये। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी सम्बन्धित दिनांक को फर्द अहकाम अनुसार शामिल फाईल किये गये और दिनांक 11.01.2016 व 25.01.2016 को इन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी पर आदेश पारित किये गये। ऐसे में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी के संबंध में अपीलार्थी के आक्षेप स्वीकार्य नहीं है। जहा तक प्रार्थना पत्र धारा 96 जादी एवं मयाद अधिनियम का संबंध है, अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में मयाद एवं

अपीलार्थी के व्यथित पक्षकार होने के संबंध में अभिवचन अभिलिखित किया है और अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मयाद अधिनियम को किसी भी सुरत में कण्डोन नहीं किये जाने के कथन किये, ऐसी स्थिति में इस बिन्दु पर भी अपीलार्थी का आक्षेप स्वीकार्य नहीं है। फिर भी इस निर्णय के अनुवर्ती पेरा में इन बिंदुओं पर विस्तृत विवेचन किया जा रहा है।

प्रश्नगत प्रकरण में इस न्यायालय समक्ष प्रमुख प्रश्न अवधारित होता है कि क्या अपीलार्थी श्री माणकचन्द हस्तगत प्रकरण से व्यथित व्यक्ति है अथवा नहीं। संबंधित अभिलेखों के अध्ययन एवं परिशील ये तथ्य प्रकट होता है कि अपीलार्थी जो एक पडौसी है और पडौस में ही उसका पेट्रोल पम्प है, जिसके आधार पर उसके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। यह प्रावधित है कि व्यथित व्यक्ति द्वारा ही अपील पेश किये जाने का प्रावधान है जबकि अपीलार्थी किसी प्रकार से व्यथित व्यक्ति की श्रेणी में नहीं आता है क्योंकि स्वयं उसके द्वारा यह स्वीकार किया गया है, उसका पडौस में पेट्रोल पम्प है, जिससे उसके द्वारा अपील पेश की जा रही है। विवादित आराजीयात के संबंध में राजस्व अभिलेख के परिशीलन से अपीलार्थी का कोई हक अथवा स्वत्व होना दर्शित नहीं होता है। इस प्रकार अपीलार्थी को अपील पेश करने का कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं है, न ही वह व्यथित व्यक्ति है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा मीना शर्मा बनाम राजेन्द्र कुमार पोरवाल के प्रकरण में यह मत अभिनिर्धारित किया गया है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत की गई कार्यवाही में केवल मात्र व्यथित व्यक्ति को ही संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील पेश करने का अधिकार है। जहां तक उस व्यक्ति के किसी सिविल अथवा अन्य अधिकार के अर्न्तवलन को प्रश्न है, वह समुचित सिविल न्यायालय के समक्ष आवेदन कर सकता है तथा ऐसे विवादों को केवल मात्र सिविल न्यायालय द्वारा ही विनिश्चय किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में विवादित आराजीयात के संबंध में राजस्व अभिलेख के परिशीलन से अपीलार्थी का कोई हक अथवा स्वत्व होना दर्शित नहीं होता है, ऐसे में वह किसी प्रकार से व्यथित व्यक्ति नहीं हो सकता है। अतः इस न्यायालय की राय में अपीलार्थी श्री माणकचन्द्र अग्रवाल को अधीनस्थ अपील न्यायालय में और इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं था और न ही अधीनस्थ न्यायालय एवं इस न्यायालय को खातेदारी अधिकारों को प्रभावित करने का कोई क्षेत्राधिकार ही उपलब्ध है।

प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी श्री माणकचन्द का एक अन्य आक्षेप यह है कि प्रत्यर्थी श्रीमती मोनिका साहनी अपीलार्थी की जमीन के पास ही पेट्रोल पम्प लगाना चाहते है जिससे उसका व्यवसाय कम हो जायेगा और उसके अधिकार प्रभावित होगें। अपीलार्थी के उक्त आक्षेप से यह प्रकट होता है कि उसका मुख्य मसला व्यवसायिक प्रतिस्पर्धा का है। जेटूसिंह बनाम राजस्थान राज्य एसबी सिविल रिट पीटीशन संख्या 722/2014 में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार कोई भी व्यक्ति व्यापार मे एकाधिकार का दावा नहीं कर सकता है जो भारत के संविधान के अनुच्छेर 19(1)(जी) से समर्थित है, ऐसें में अपीलार्थी केवल इस आधार पर की उसका पडौस में पेट्रोल पम्प स्थित है तथा प्रत्यर्थी श्रीमती मोनिका साहनी का पेट्रोल पम्प स्थापित होने से उसके व्यवसायिक हित प्रभावित होगे, ऐसी स्थिति में उसको व्यथित पक्षकार नहीं माना जा सकता है। यहा यह लेख किया जाना

अत्यावश्यक है कि श्रीमती मोनिका साहनी की विवादित आराजीयात की खातेदारी को किसी भी स्तर पर चुनौती नहीं दी गई। उक्त विवेचन यह परिलक्षित है कि अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय एवं न्यायालय हाजा समक्ष अपील पेश कर अपने व्यापारिक हितों का प्रावर्तन किसी भी प्रकार से विधि में अनुज्ञेय नहीं है व न ही अपीलार्थी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अधिनियम, 1956 के तहत व्यथित व्यक्ति है।

संबंधित अभिलेख के परिशीलन से यह तथ्य प्रकट होते है कि विवादित भूमि मूल खातेदार श्री अशोक कुमार सिंधी द्वारा श्रीमती मोनिका साहनी को पेट्रोल पम्प स्थापित करने के प्रयोजन से जरिये रजिस्टर्ड लीज द्वारा हस्तांतरित की गई, जिसके द्वारा श्रीमती मोनिका साहनी को विवादित भूमियां पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने का अधिकार प्रदान किये गये एवं श्री अशोक कुमार सिंधी द्वारा उक्त भूमियों के समर्पण, पुर्नग्रहण एवं श्रीमती मोनिका साहनी के पक्ष में पट्टा जारी करने बाबत अनापत्ति समक्ष प्राधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के समक्ष प्रदान की गई है तथा श्री अशोक कुमार सिंधी द्वारा एक विक्रय पत्र याद्दाश्त भी निष्पादित की गई, जिसमें उसके द्वारा उसकी सहमति, स्वीकृति एवं पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर विवादित भूमियां श्रीमती मोनिका साहनी के नाम खातेदारी दर्ज कराने बाबत् अपनी अनुमति प्रदान की गई। विवादित भूमि राज्य सरकार का सर्मपित एवं पुर्नग्रहित की जा चुकी है एवं नगर विकास प्रन्यास द्वारा श्रीमती मोनिका साहनी के पक्ष में पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ पंजीकृत पट्टा विलेख जारी किया जा चुका है। राज्यहित में सर्मपण एवं पुर्नग्रहण हेतु केवल मात्र खातेदार की अनापत्ति/सहमति ही आवश्यक है, ऐसी स्थिति में यदि अशोक कुमार सिंधी को खातेदार मान भी लिया जावे तो उसके द्वारा अनापत्ति/सहमति से विवादित भूमियां राज्यहित में पुर्नग्रहित हो चुकी है और श्रीमती मोनिका साहनी के पक्ष में संबंधित पट्टा जारी हो चुका है, जिसमें खातेदार की सहमति है और उसके द्वारा कभी भी कोई चाराजोई नहीं की गई। ऐसे में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 45 के प्रावधान हस्तगत प्रकरण को प्रभावित नहीं होकर लागू नहीं होते है क्योंकि भूमियां वाणिज्यिक पेट्रोल पम्प प्रयोजन उपयोग हेतु दी गई है, न की कृषि हेतु। यहा उल्लेख करना आवश्यक है कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के धारा 90ए के आदेश दिनांक 22.05.2013 के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष अपील प्रस्तुत की गई थी जिसको न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 10.11.2015 से स्वीकार कर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के आदेश को अपास्त किया। उक्त निर्णय दिनांक 10.11.2015 के विरूद्ध श्रीमती मोनिका साहनी द्वारा एक निगरानी माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर समक्ष प्रस्तुत की गई जिस प्रकरण संख्या 7424/2015 में निर्णय दिनांक 08.08.2017 से निगरानी स्वीकार कर न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के निर्णय दिनांक 10.11.2015 को अपास्त कर संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.05.2013 को बहाल किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से पाया गया कि अपीलार्थी श्री माणकचन्द्र अग्रवाल द्वारा न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के निर्णय दिनांक 08.08.2017 के विरूद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर समक्ष एक एसबी सिविल रिट पीटीशन संख्या 11672/2017 दायर की गई जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 04.05.2018 को

पारित कर अपीलार्थी श्री माणकचन्द्र अग्रवाल की रिट पीटीशन को खारिज किया। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद निम्नानुसार है-

The uterior motive is evident from the perusal of Para(k) of the appeal preferred by the petitioner before the Divisional Commissioner, Udaipur which is reproduced as under&

"(क) ..... वह इस आधार पर जिला कलक्टर से एनओसी लेकर पेट्रोल पम्प लगाना चाह रहा है ताकि अपीलान्ट की बिक्री आधी रह जाये। इस कारण अपीलान्ट एग्रीव्ड व्यक्ति है तथा अपीलान्ट कथित आदेश से नाराज होकर निम्न आधारों पर यह अपील पेश कर रहा है।"

The motive here on the face of it is to prevent other persons from the society to establish petrol pump adjacent to his petrol pum and thus to enrich himself alone at the cost of another needy person in whose favour the letter of Intent has been issued. There is no other objection from any other quarter and neither any objection from the concerned khatedar who has already given his consent.

In view of the above, this Court finds no reason to interfere in the well reasoned order passed by the Board of Revenue, Rajasthan, Ajmer dismissing the appeal both on account of merits as well as on account of locus standi. The litigation at the behest of the petitioner is totally misconceived.

Dismissed accordingly, However, this Court just stopped itself from imposing cost on the petitioner.

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के उपरोक्त आदेश अनुसार अपीलार्थी को प्रकरण में व्यथित पक्षकार नहीं माना है और साथ ही नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा की गई कार्यवाही अन्तर्गत धारा-90ए को भी गुणावगुण पर उचित माना है। दौराने अपीलीय कार्यवाही अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 मोनिका साहनी ने अपीलार्थी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर की डबल बेंच में उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत प्रकरण को भी खारिज किये जाने के साक्ष्य स्वरूप प्रकरण संख्या 1568/2018 में पारित निर्णय दिनांक 11.03.2019 की प्रति पेश की। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के उपरोक्त आदेश के आलोक में इस न्यायालय का मत है कि अपीलार्थी अपीलाधीन नामान्तरकरण से किसी प्रकार से व्यथित व्यक्ति नहीं है, जो माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विनिश्चित किया जा चुका है। हस्तगत प्रकरण में विवादित आराजीयात के संबंध में राजस्व अभिलेख के परिशीलन से अपीलार्थी का कोई हक अथवा स्वत्व होना दर्शित नहीं होता है,

ऐसे में वह किसी प्रकार से व्यथित व्यक्ति नहीं हो सकता है, न ही लोकस स्टेण्डाई है और न ही उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार है।

जहां तक अपीलार्थी का आक्षेप है कि इस मामलें में धारा 54 टीपी एक्ट के अनुसार कोई विक्रय पत्र नहीं होते हुए भी जो विक्रय पत्र दिनांक 18.09.2015 को निष्पादित किया गया वह विक्रय पत्र नहीं होकर याददाश्त पत्र है जो रद्दी कागज का टुकडा है, जिसे किसी भी एंगल से कानूनन देखा ही नही जा सकता है। इस सम्बन्ध में यह न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर विधिक स्थिति एवं नियमानुसार कार्यवाही को इंगित करते हुए निम्न निष्कर्ष से पूर्वरूपेण सहमत है-

> **मूल खातेदार अशोक कुमार सिंधी द्वारा विक्रय पत्र याददाश्त सम्पादित किया गया है। जिसके कारण रेस्पोडेंट को खातेदार घोषित किया जाना बताया जा रहा है। उक्त दस्तावेज से जो राजस्व हानि हुई है। उसको वसूल किया जाना आवश्यक है। .....तहसीलदार मावली को निर्णय की प्रति मूल दस्तावेज विक्रय पत्र याददाश्त सम्पादन दिनांक 18.09.15 प्रेषित करते हुए निर्देश दिये जाते है कि दस्तावेज को परिबद्ध (इम्पाउड) किया जाकर कलक्टर स्टाम्प उदयपुर को प्रेषित कर नियमानुसार स्टाम्प ड्युटी व शुल्क रेस्पोडेंट से वसुल किया जावें।**

हमारी सुविचारित राय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 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 यह न्यायालय कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझता है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण से उपरोक्त तथ्यात्मक स्थिति के दृष्टिगत सुंसगत नही होने से चस्पा नहीं होते है जबकि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 श्रीमती मोनिका साहनी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण पर चस्पा होते है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपीलार्थी व्यथित पक्षकार नहीं होने से एवं प्रस्तुत अपील सारहीन होने से अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पुष्टि की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.07.2018 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 सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर