<u>न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर</u>

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

प्रकरण संख्या - 148/2018 अपील (GCMS/2018/00170)
पंजीयन दिनांक - 26.12.2018
निर्णय दिनांक - 29.09.2020

1. श्री उदा पिता श्री जगन्नाथ धाकड़, निवासी सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।

-अपीलार्थी

बनाम

1. श्री चांदमल पिता श्री मोतीलाल बोकडिया, निवासी सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती शारदा पत्नि श्री चांदमल बोकडिया, निवासी सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।
3. श्रीमती कामिनी पत्नि श्री गगन बोकडिया, निवासी आजादनगर सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।
4. श्री गौरव पिता श्री चांदमल बोकडिया, निवासी आजादनगर सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।
5. श्री गगन पिता श्री चांदमल बोकडिया, निवासी आजादनगर सेंती, जिला चित्तौड़गढ़।
6. प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़।

-प्रत्यर्थी

उपस्थितिः-

1. श्री सम्पतलाल बोहरा - वकील अपीलार्थी
2. श्री पी.सी.पालीवाल - वकील प्रत्यर्थी-1 से 5
3. श्री नरेश जणवा - वकील प्रत्यर्थी-6

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क क्रमांक भूमि/.../2018/1563 दिनांक 21.05.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम 1956

<u>निर्णय</u>

दिनांक 29.09.2020

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क क्रमांक भूमि/.../2018/1563 दिनांक 21.05.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम सेंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ में खसरा नम्बर 1135, 1201मी., 1197मी., 1200मी. कुल किता 4 रकबा 0.9850 हैक्टयर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2072 से

2075 के अनुसार भूमि प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5, श्री चांदमल, श्रीमती शारदा, श्रीमती कामिनी, श्री गौरव व श्री गगन बोकडिया के नाम दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ उपरोक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 27.04.2018 को नगर विकास न्यास, चित्तौड़गढ़ में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदारों द्वारा नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के परिक्षण उपरान्त, तहसीलदार एवं स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट के परिक्षणोपरान्त, आवेदित भूमि के गैर कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप होने से आवेदन को भू-राजस्व अधिनियम की धारा-90क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा-63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि को आवासीय प्रयोजन के लिए अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा आदेश क्रमांक भूमि/.../2018/1563 दिनांक 21.05.2018 को पारित किया गया।

- प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा आदेश क्रमांक भूमि/... /2018/1563 दिनांक 21.05.2018 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 21.12.2018 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। दिनांक 15.09.2020 को वकील अपीलार्थी द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की। दिनांक 23.09.2020 को वकील प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 और दिनांक 25.09.2020 को वकील प्रत्यर्थी संख्या-6 द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की, लिखित बहस की प्रतियां सम्बन्धित वकील-पक्षकार को उपलब्ध कराई गई। दिनांक 25.09. 2020 को अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा सभी पक्षकारान द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत करने से आगामी पेशी को निर्णय सुनाये जाने का निवेदन किया।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए लिखित बहस में प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 से 5 द्वारा नगर विकास प्रन्यास में उपरोक्त आराजीयात के सम्बन्ध धारा-90क की कार्यवाही चाही जिसके लिए युआईटी में एक नक्शा प्रस्तुत किया गया जिसमें अपीलान्ट की आराजी संख्या-1136 में करीब 30 फीट चौडी व आराजी नम्बर 1134 में भी 30 फीट चौडी रोड़ बता दी गई हैं। प्रस्तुत नक्शें में दोनों आराजी संख्या-1136 व 1134 को नहीं दर्शाया है, केवल 40 फीट चौड़ी रोड़ बता

दी गयी जबकि प्रत्यर्थी-1 से 4 ने अपनी जमीन में केवल 10 फीट चौडी रोड़ मौके पर दर्शा रखी है तथा उसके बाद की सारी जमीन रोड़ में अपीलान्ट की आ जाती है जबकि कानूनन जो व्यक्ति 90क की कार्यवाही कराना चाहता है तो उसके लिए उसी खातेदार की जमीन में से रास्ता बताया जाना आवश्यक है तथा इस मामलें में प्रत्यर्थी-1 से 5 ने यूआईटी को गुमराह करने के उद्देश्य से केवल 40 फीट चौड़ी रोड़ अपनी जमीन में होना बताकर नक्शा पेश कर दिया जबकि वह रोड़ अपीलान्ट की आराजी नम्बर 1130 व 1134 में आती है तथा इसके लिए धारा-90क की कार्यवाही के सम्बन्ध में आपत्ति आमंत्रित की गई जिसमें आराजी संख्या-1136 एवं 1134 को नहीं दर्शा रखा है। इस 90क की कार्यवाही की आड़ में सड़क में अपीलान्ट की जमीन लेना चाहते है जिसका उन्हे कोई हक व अधिकार नहीं है, फिर भी कथित रोड़ को मौके पर अपीलान्ट की जमीन में होना स्पष्ट होते हुए भी धारा-90क का आदेश दिया जो काबिल निरस्त के हैं। इस मामलें में आदेश कब पारित किया गया इसकी अपीलान्ट को कोई जानकारी नहीं है, अपीलान्ट को आदेश की जानकारी दिनांक 20.11.2018 को मौके पर रोड़ बनाने के लिए मशीन आने से हुई और इसके उपरान्त रेस्पोडेंट संख्या-6 के कार्यालय में नकल एवं जानकारी प्राप्त करने के उपरान्त प्रश्नगत अपील प्रस्तुत की गई जिसमें हुए विलम्ब को क्षमा करने बाबत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का पृथक से प्रस्तुत किया गया हैं। अन्त में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलान्ट स्वीकार कर प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ का आदेश क्रमांक भूमि/... /2018/1563 दिनांक 21.05.2018 अपास्त फरमाये जाने का निवेदन किया।

विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 से 5 द्वारा लिखित बहस में प्रस्तुत किया कि राजस्व ग्राम सेंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ में खसरा नम्बर 1135, 1201मी., 1197मी., 1200मी. कुल किता 4 रकबा 0.9850 हैक्टयर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2072 से 2075 के अनुसार भूमि प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5, श्री चांदमल, श्रीमती शारदा, श्रीमती कामिनी, श्री गौरव व श्री गगन बोकडिया के नाम दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ उपरोक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 27.04.2018 को नगर विकास न्यास, चित्तौड़गढ़ में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदारों द्वारा नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए। प्रत्यर्थी के आवेदन पर पूर्ण प्रक्रिया अपनाने के पश्चात् उनकी कृषि भूमि का आवासीय रूपान्तरकरण बाबत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश पारित किया। उक्त कार्यवाही के दौरान समस्त व्यक्तियों/जनसाधारण को जानकारी दिये जाने के प्रयोजन से दैनिक समाचार पत्र में नोटिस का प्रकाशन कराया गया, जिससे संपरिवर्तन की जानकारी अपीलान्ट को आरम्भ से ही चली आ रही हैं, परन्तु किसी पक्षकार द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। जिस पर पूर्ण प्रक्रिया अपनाकर एवं तहसीलदार की सहमति रिपोर्ट प्राप्त कर धारा-90क(3)

के अन्तर्गत संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया। अपीलार्थी द्वारा वर्णित आराजी का आवासीय प्रयोजनार्थ टाऊनशीप पॉलिसी-2010 के अनुसार टाउनशिप योजना के अनुसार निवास के प्रयोजन कॉलोनी के लिए भू-उपयोग मास्टर प्लान 2025 के अनुसार सड़क एवं अन्य सुविधा को सम्मिलित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया। इस मानचित्र का अनुमोदन सभी विभागों द्वारा किय जाकर उक्त टाउनशिप द्वारा ग्राम सेंती के हाल उक्त आराजी का प्लान बनाकर प्लान स्वीकृत कराया। उक्त स्वीकृत प्लान एवं नक्शा अनुसार रेस्पोडेंट द्वारा प्लॉट का अन्तरण अन्य व्यक्तियों को भी पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया गया है, इससे सम्बन्धित खरीददार का भी हित, हक व अधिकार कानूनन हो गया है और इनको पक्षकार नहीं बनाया गया, जिससे अपील पोषणीय नहीं है। इस प्लान में ग्राम सेंती के हाल आराजी संख्या-1134 व 1136 में कोई सड़क प्रस्तावित नहीं की गई, न ही मानचित्र में प्रदर्शित की गई है। सम्बन्धित विभागीय रिपोर्ट दिनांक 11.05.2018 के अनुसार मौके पर प्रत्यर्थी द्वारा समर्पित आराजी में सड़क होना प्रकट किया गया है और रिपोर्ट आने के बाद आगे की कार्यवाही की गई, जिसमें प्रत्यर्थी द्वारा नियमानुसार सड़क, बिजली एवं अन्य सुविधा की स्थापना मौके पर की गई। जैसा की उपरोक्त कथन किये है कि न्यास द्वारा दैनिक समाचार पत्र में आपत्ति आमंत्रित की गई, परन्तु कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। जिससे पारित संपरिवर्तन आदेश से अपीलार्थी प्रभावित पक्षकार नहीं रहा। प्रत्यर्थी अपने खातेदारी एवं मालिकाना हक के आराजी का संपरिवर्तन कराने का अधिकारी हैं, वर्णित आराजी में अपीलार्थी का कोई हक व अधिकार नहीं है, न ही राजस्व रेकर्ड में उसका नाम अंकित रहा है। यहि नहीं, अपीलार्थी द्वारा आराजी संख्या-1134 को अपने खातेदारी अधिकार होने का उल्लेख किया है और उसमें सड़क निकालने का कथित आक्षेप किया, इस आराजी से अपीलार्थी का कोई सम्बन्ध नहीं है, आराजी संख्या-1134 श्री दिलीप कुमार भण्डारी के नाम है, जिसकी जमाबंदी रेकर्ड पर उपलब्ध कराई गई हैं। अपीलार्थी द्वारा आप न्यायालय समक्ष झूठे साक्ष्य एवं कथन प्रस्तुत किये हैं। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी हितबद्ध पक्षकार नहीं है और न ही उसके द्वारा अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा के लिये कोई अलग से आवेदन प्रस्तुत किया है, जिससे उसे अपील प्रस्तुत करने का कानुनी अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर दिनांक 11.05.2018 को अंकन किया गया है कि पेरा 5 की पालना में मौका देखा मौके पर उक्त भूमि रिक्त पाई जाकर एचटीएलटी व नदी नाला नहीं गुजर रहा है उक्त भूमि को तीस फीट सड़क पहुंच मार्ग उपलब्ध है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक प्रक्रिया का पालना करते हुए संपरिवर्तन आदेश पारित किया है। कृषि आराजी के संपरिवर्तन आदेश के पूर्व नगर विकास प्रन्यास द्वारा अपने स्तर पर सुक्ष्म स्थिति के परिक्षण के लिए सुपरइम्पोजड करके एवं तहसीलदार से रिपोर्ट प्राप्त कर पूर्ण स्थिति का सत्यापन किया। न्यायालय हाजा द्वारा कमीश्नर रिपोर्ट प्राप्त की गई, प्राप्त रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट हो जाता है कि अपीलान्ट की आराजी में किसी प्रकार का रास्ता नहीं है। जिससे अपीलार्थी का कथन कि उसकी आराजी में रास्ता प्रकट कर दिया

गया है, उसकी पुष्टि किसी भी साक्ष्य नहीं होने से अपीलार्थी का कथन विश्वास योग्य नहीं है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मयाद बाहर भी है, अपीलार्थी द्वारा जो कथन प्रार्थना पत्र में किये है, वह संतोषजनक न होकर मनगढ़त है। आदेश पारित होने से पूर्व अखबार में आपत्ति आमत्रिंत की गई, ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलार्थी को संपरिवर्तन आदेश कार्यवाही की जानकारी न हो। प्रस्तुत आवेदन में अपील प्रस्तुत करने में हुई दिन प्रतिदिन की देरी का उचित एवं युक्तियुक्त कारण अंकित नहीं किया है, प्रत्यर्थी द्वारा मयाद प्रार्थना पर आपत्ति जाहिर करते हुए विस्तृत जवाब भी प्रस्तुत किया गया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील अवधि बाहर होने की वजह से अपील मयाद के बिन्दु पर निरस्त किये जाने योग्य हैं। अन्त में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत (आरआरडी 1993 पेज 232 व 44, 2013(1) आरआरटी पेज 482 (एचसी), आरबीजे 2014 पेज 388(एचसी) व पेज 560, आरआरडी 2004 पेज 13, आरबीजे 2007 पेज 438, एससीए 2010(2) आरआरटी पेज 801 एचसी, 2011(2) आरआरटी पेज 851 एचसी) संलग्न करते हुए अपील अपीलार्थी उपरोक्त आधारों पर निरस्त फरमाये जाने का अनुरोध किया है।

विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी-6 द्वारा लिखित बहस में प्रस्तुत कर कथन किया कि कि अपील अपीलार्थी द्वारा मयाद बाहर पेश की है जिसका कोई उचित आधार नहीं बताया गया है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अनुमोदित योजना अनुरूप राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क की उपधारा 8 और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा-63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार ऐसी भूमि का अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा की कार्यवाही नियमानुसार की गई। न्यास द्वारा दैनिक समाचार पत्र में नोटिस का प्रकाशन कराया गया, परन्तु कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। तत्पश्चात पूर्ण प्रक्रिया अपनाकर एवं तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय अधिकारी की सहमति रिपोर्ट के परिक्षण एवं प्लान का सर्वे कर धारा-90क(3) के अन्तर्गत संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया। अपीलार्थी द्वारा वर्णित आराजी का आवासीय प्रयोजनार्थ टाऊनशीप पॉलिसी-2010 के अनुसार टाउनशिप योजना के अनुसार आवासीय प्रयोजन कॉलोनी के लिए भू-उपयोग मास्टर प्लान 2025 के अनुसार सड़क एवं अन्य सुविधा को सम्मिलित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया जिसका अनुमोदन सभी विभागों द्वारा किया जाकर प्लान स्वीकृत कराया। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी व्यथित/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, न उसके पक्ष में कोई आदेश पारित किया, न उसके विरूद्ध। अतः निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील निराधार, मयाद बाहर होने से तथा स्वच्छ हाथों से सहीं तथ्य पेश नहीं करने से खारिज होने योग्य हैं।

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 6 माह 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 अधिवक्ता प्रत्यर्थी 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 विद्वान अधिवक्ता 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-1 से 5 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 राजस्व ग्राम सेंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ में खसरा नम्बर 1135, 1201मी., 1197मी., 1200मी. कुल किता 4 रकबा 0.9850 हैक्टयर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2072 से 2075 के अनुसार भूमि प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5, श्री चांदमल, श्रीमती शारदा, श्रीमती कामिनी, श्री गौरव व श्री गगन बोकडिया के नाम दर्ज थी। अभिलेखों पर उपलब्ध जमाबंदी अनुसार आराजी संख्या-1136 अपीलार्थी के नाम दर्ज हैं और आराजी संख्या-1134 अन्य व्यक्ति श्री दिलीप कुमार भण्डारी, जो प्रकरण में पक्षकार

नहीं है, के नाम दर्ज हैं। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध प्रत्यर्थी-1 से 5 द्वारा प्रस्तुत आवेदन के साथ सलंग्न जमाबंदी अनुसार आराजी संख्या-1135 रास्ता दर्ज होकर नामान्तरकरण संख्या-3167 दिनांक 23.04.2018 से कामिनी, गौरव गगन बोकडिया के नाम दर्ज हुई। अभिलेख पर उपलब्ध राजस्व नक्शें अनुसार यह प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 के आराजी संख्या-1201मी., 1197मी., 1200मी. एवं अपीलार्थी के आराजी संख्या-1136 व अन्य व्यक्ति श्री दिलीप कुमार भण्डारी के आराजी संख्या-1134 के मध्य आराजी संख्या-1135 स्थित है, जो की पूर्व से ही रास्ता के रूप में दर्शायी हुई। 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 21.05.2018 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। भूमि प्लान अनुसार रास्ते में समर्पित करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया। प्रत्यर्थी-1 से 5 द्वारा दोनों आराजी में मध्य में रास्ता होने का अंकन किया गया जो लेआउट प्लान से प्रमाणित होता है। यह भी प्रकट होता है कि अपीलार्थी जिस आराजी संख्या-1134 के सम्बन्ध में प्रश्नगत अपील में उजर प्रस्तुत कर रहा है, वह उसके नाम न होकर किसी अन्य व्यक्ति श्री दिलीप कुमार भण्डारी के नाम दर्ज है और जिसकी पुष्टि में जमाबंदी अपीलार्थी द्वारा स्वंय अपील के साथ प्रस्तुत की गई। इससे एक स्थिति स्पष्ट होती है कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 के आराजी संख्या 1136 एवं आराजी संख्या-1201मी., 1197मी., 1200मी., 1135 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 व्यथित 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। जो व्यक्ति/अपीलार्थी आलौच्य आदेश में पक्षकार नहीं है, वह अगर अपने आपको प्रभावित पक्षकार मानकर अपील करना चाहता है तो उसे न्यायालय से पूर्व स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा अपील प्रस्तुत करने के लिए धारा-96 सि.प्र.स. के तहत कोई स्वीकृत प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है, ऐसी स्थिति न्यायालय से स्वीकृति प्राप्त किये जाने बिना एवं असम्बद्ध पक्षकार द्वारा दायर प्रथम अपील चलने लायक 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 से 5 द्वारा उक्त रूपान्तरित भूमि को प्लान अनुसार प्रत्यर्थी द्वारा आगे विक्रय किया गया है और प्रस्तुत विक्रय पत्रों अनुसार खरीददारों द्वारा कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। कब्जे सम्बन्धित कार्यवाही की अपीलार्थी को जानकारी न हो, यह भी नहीं माना जा सकता है कि अपीलार्थी 6 माह 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 6 माह 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 6 माह से अधिक अवधि की मयाद बाहर अपील की देरी को उपशमन किये जाने के कोई न्यायसंगत आधार नहीं है।

नैसर्गिक न्याय की दृष्टि से हस्तगत प्रकरण में गुणावगुण पर भी विचार किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं दौराने अपीलीय कार्यवाही अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज जरिये प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा-151 जा.दी. का अवलोकन किया गया। उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थी-1 से 5 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा-151 जा.दी. को निर्णय दिनांक 05.11.2019 से स्वीकार किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध टिप्पणी अनुसार राजस्व ग्राम सेंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ में खसरा नम्बर 1135, 1201मी., 1197मी., 1200मी. कुल किता 4 रकबा 0.9850 हैक्टयर भूमि के खातेदार प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5, श्री चांदमल, श्रीमती शारदा, श्रीमती कामिनी, श्री गौरव व श्री गगन बोकडिया द्वारा दिनांक 27.04.2018 को नगर विकास न्यास, चित्तौड़गढ़ में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदारों द्वारा नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध कार्यालय टिप्पणी अनुसार समिति द्वारा प्लान का संयुक्त स्थल निरीक्षण किया गया और प्लान अनुमोदन प्रस्तावित किया गया। दिनांक 11.05.2018 की टिप्पणी में 30 फीट पंहुच मार्ग का अंकन हैं और दिनांक 16.05.2018 की टिप्पणी अनुसार राजस्वे नक्शे अनुसार प्लान का सुपरइम्पोज किया गया और न्यास द्वारा तदनुसार सभी अनुभाग से टिप्पणी प्राप्त कर अभिलेखों का परिक्षण एवं विश्लेषण कर संपरिवर्तन आदेश दिनांक 21.05.2018 को पारित किया गया। दौराने अपीलीय

कार्यवाही अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र बाबत कमिश्नरी रिपोर्ट अन्तर्गत आदेश 26 नियम 9 सीपीसी का प्रस्तुत किया जिसे निर्णय दिनांक 05.11.2019 से स्वीकार कर तहसीलदार, चित्तौड़गढ़ से रिपोर्ट प्राप्त की गई। प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 06.12.2019 आराजीयात 1135, 1201मी., 1197मी., 1200मी. के पश्चिम में रास्ता आ.न. 1200 में 7 फीट व आराजी नम्बर 1135 में 26 फीट व आ.न. 1197मी में मध्य में 12 फीट व आ.न. 1135 में 20 फीट तथा आ.न. 1197 में पूर्वी दिशा में 10.5 व आ.न. 1135 में 21.5 फीट आता है। तहसीलदार के रिपोर्ट के साथ संलग्न मौका पर्चा अनुसार अपीलार्थी मौका निरीक्षण दौरान उपस्थित था, परन्तु उसके द्वारा हस्ताक्षकर करने से मना किया गया। दौराने अपीलीय कार्यवाही अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 06.12.2019 पर आपत्ति जाहिर कर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उपखण्ड अधिकारी स्तर से रिपोर्ट प्राप्त करने का अनुरोध किया। उल्लेखनीय है कि उक्त रिपोर्ट दिनांक 06.12.2019 से रास्ते की स्थिति स्पष्ट होती है, जो प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 के कथनों एवं न्यास द्वारा विधिसम्मत की गई कार्यवाही की पुष्टि करती है। अपीलार्थी द्वारा तहसीलदार, चित्तौड़गढ़ की रिपोर्ट पर प्रस्तुत किये गये आक्षेप निराधार है क्योंकि मौका पर्चा पक्षकारान, पटवारी, भू.अभिलेख निरीक्षक की उपस्थिति में तैयार किया गया और विधि सम्मत कार्यवाही की गई। अपीलार्थी पुनः मौका रिपोर्ट प्राप्त करने के आड़ में न्यायालय स्तर से अतिरिक्त साक्ष्य इकठ्ठा करना चाहता है, जो अनुचित है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 24.12.2019 अस्वीकार किया जाता हैं। उपरोक्त समग्र परिस्थितियों से यह प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 के अपनी खातेदारी भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आवेदन अन्तर्गत धारा-90क पर प्रत्यर्थी संख्या-6 नगर विकास प्रन्यास द्वारा विधि सम्मत कार्यवाही करते हुए, दस्तावेजों/कथनों व सर्वेक्षण नक्शा, की-मैप का परिक्षण कर, संबंधित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय अधिकारी की सहमति रिपोर्ट के परिक्षण एवं प्लान का सर्वे कर आलौच्य आदेश दिनांक 21.05.2018 को पारित किया है, जिसमें कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती 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 से 5 द्वारा राजस्व रेकर्ड में दर्ज अपने खातेदारी भूमि को अपने रकबे अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराया। अपीलार्थी द्वारा अन्य व्यक्ति श्री दिलीप कुमार भण्डारी के आराजी संख्या-1134 पर अपने स्तर से आक्षेप प्रस्तुत किये, जिसका उसको अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुए आलौच्य आदेश पारित किया, जो पूर्णतया विधिक होकर उसमें कोई त्रुटि नहीं है। अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या-1 से 5 द्वारा प्रस्तुत नजीरें हस्तगत प्रकरण से सुसंगत होकर चस्पा होती हैं।

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 सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2018 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 आज दिनांक 29.09.2020 को सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर