न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 223/2019 अपील (GCMS/2019/00247)
पंजीयन दिनांक - 17.02.2019
निर्णय दिनांक - 10.01.2022

1. **श्रीमती परथीबाई पत्नि स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
2. **श्री गणेश पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
3. **श्री भेरूलाल पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
4. **श्री लालूराम पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
5. **श्रीमती जमना पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
6. **श्रीमती पुष्पा पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**

-अपीलार्थी

बनाम

1. **श्रीमती लक्ष्मीदेवी पत्नि श्री नारायणलाल कुर्डिया, निवासी ठक्करबापा कॉलोनी, टाऊनहाल, उदयपुर।**
2. **श्रीमती मंजू सालवी पत्नि श्री छगनलाल सालवी, निवासी एम.बी. कॉम्प्लेक्स, प्रतापनगर, उदयपुर।**
3. **राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**
4. **श्री वेणीराम पिता स्व. श्री अम्बालाल बलाई, निवासी बेडवास, इण्डस्ट्रीयल एरिया के पास, बेडवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री सम्पतलाल बोहरा, परमेश्वर पंड्या - वकील अपीलार्थी
2. श्री राजमल राव - वकील प्रत्यर्थी-1
3. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय पेरोकार - वकील प्रत्यर्थी-3

नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ.11()/नियमन II/90ए/2018 दिनांक 11.06.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 10.01.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ. 11()/नियमन II/90ए/2018 दिनांक 11.06.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम बेडवास के आराजी संख्या 1943, 1945मी कुल रकबा 0.0950 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसका राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ (इण्डस्ट्रीयल प्रयोजनार्थ) के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश क्रमांक एफ.11()/नियमन II/90ए/2018 दिनांक 11.06.2018 से प्रत्यर्थी-1 श्री लक्ष्मी देवी के नाम पारित किया।

- उक्त पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क दिनांक 11.06.2018 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर सक्षम अपील दिनांक 17.12.2019 को मयाद बाधित प्रस्तुत की। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम पर निर्णय आरक्षित रखते हुए प्रस्तुत अपील दिनांक 17.12.2019 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलार्थी, वकील रेस्पोडेंट-1 व राजकीय पेरोकार उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 10.01.2022 को सुनी गई। अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गई।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को ही अपनी बहस होने के कथन किया। अपीलार्थी द्वारा अपील मेमों में अंकन किया कि रेस्पोडेंट व अम्बालाल बलाई एवं श्रीमती मंजू सालवी के संयुक्त स्वामित्व, आधिपत्य तथा सहखातेदार की कृषि भूमि बता ग्राम बेडवास में आराजी नम्बर 1942, 1943 व 1945 की भूमि स्थित है, इस भूमि के सम्बन्ध में उपखण्ड अधिकारी द्वारा प्रकरण संख्या 58/2015 में दिनांक 26.06.2018 को अंतिम डिक्री बटवारे की पारित की गई तथा उस अंतिम डिक्री को पारित करने से पूर्व ही कथित जमीन के सहखातेदारी की होते हुए भी लक्ष्मीदेवी ने नियमन हेतु व औद्योगिक परिवर्तन कराने हेतु धारा-90ए के तहत आराजी संख्या 1943 व 1945 मीन की रकबा 0.0950 है. भूमि के लिए औद्योगिक रूपान्तरण कराने बाबत प्रार्थना पत्र पेश किया। उपखण्ड अधिकारी द्वारा पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर दिनांक 26.06.2018 को अंतिम डिक्री पारित कर दी जिसमें अपीलार्थी को बिना सुने व बिना सूचना के निर्णय पारित किया, जिसके संबंध में अपीलान्ट को उस डिक्री का पता चलते ही सात दिन के अन्दरर अपील भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी के यहा पेश की। जब इस मामलें में बटवारा ही नहीं हुआ तो धारा 90ए की कार्यवाही नहीं की जा सकती है। बटवारें में अपीलान्ट के हक में जो कुआ आया है, उस पर पहुंचने का कोई रास्ता नहीं दिया गया

है जबकि रेस्पोडेंट की जमीन कुए की तीन तरफ स्थित है व एक तरफ थर्ड व्यक्ति की जमीन स्थित है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेंट की जमीन से होकर कुए पर पहुंचने के लिए अपीलान्ट को रास्ता दिया जाना आवश्यक था। न ही अपीलार्थी को जमीन को पिलाने के लिए कुए से धोरा भी नहीं दिया गया, जिससे अपीलार्थी फसल भी नहीं बो सकता है। इस मामलें में कोई आपत्ति राजस्थान पत्रिका में दिनांक 15.10.2017 को आमंत्रित करना बताया परन्तु किसी भी अपीलार्थी ने उस अखबार को पढ़ा ही नहीं था, इस कारण से कथित धारा 90ए के तहत रेस्पोडेंट के नाम से कार्यवाही की गई जो नल एवं वोईड है क्योंकि उस दिन तक कोई बटवारे की डिक्री नहीं हुई थी तथा सहखातेदारी की जमीन में से अकेली श्रीमती लक्ष्मीदेवी के नाम पर 90ए की कार्यवाही की गई, वह नल एवं वोईड है। इस मामले में ऐसी किसी भी जमीन को जो रेस्पोडेंट को बटवारें के बाद में प्राप्त की उसमें रास्ता व धोरा नहीं बताया गया तथा इसी जमीन का एकल पट्टा भी नहीं दिया जा सकता है। अपीलान्ट को धारा 90ए की कार्यवाही का जो आदेश दिया वह एबइनिश्योवोईड है तथा उस आदेश के आधार पर मेवाड़ पोलिटेक्स लिमिटेड जरिये सुरेश कुमार जैन के नाम से पट्टा जारी किया वह भी एबनिश्योवोईड है। पट्टा जिस आराजी का दिया गया उसमे जो नम्बर बताये गये है, उसमें आराजी नम्बर 1943 व 1945 मी है तथा इन आराजी नम्बरों को पट्टा नही दिया जाकर अन्य आराजी नम्बर सम्मिलित करते हुए जो पट्टा दिया गया वह नल एंड वोईड है। 90ए की कार्यवाही में अपीलार्थी की कोई सहमति नहीं ली गई। सहखातेदारी की भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा चला आ रहा है। 90ए की कार्यवाही से पूर्व अपीलार्थी को न ही सूना गया, न ही पक्षकार बनाया गया, न ही नोटिस दिया गया। ऐसे में अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध ससमय अपील दायर नहीं हो सकी और अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम प्रस्तुत किया गया। अतः उपरोक्त विधिक स्थिति के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश निरस्त फरमाया जाकर उसकी पालना में जारी किए गए पट्टे को भी निरस्त किया जाकर कथित भूमि को पुनः कृषि भूमि के रूप में दर्ज कराये जाने का आदेश प्रदान करावें।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी-1 लिखित बहस एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी-1 ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा के यहा एक बटवारें का वाद पेश किया जो कि सभी पक्षकारों की उपस्थिति में दिनांक 26.06.2018 को डिक्री किया गया, जिसमें प्रत्यर्थी-1 व 2 को मिलाकर बटवारें में आराजी संख्या 1943, 1945मी कुल किता 2 रकबा 0.0950 है. भूमि हक में रखी तथा वेणीराम वगैरा के हक में आराजी संख्या 1942, 1945/1 कुल किता 2 रकबा 0.0800 है. हक में रखी इस प्रकार बटवाडा किया तथा इसी अनुरूप राजस्व रेकर्ड में अमलदरामद हो गया। मौजुदा अपीलान्ट का वादग्रस्त जमीन में लगभग 0.0575 हैक्टेयर जमीन ही बनती थी परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 ने सहमति से मौजुदा अपीलान्ट को बटवारें में 0.0800 हैक्टेयर जमीन दी तथा वह पूर्ण संतुष्ट था एवं बटवाडा अनुसार सभी पक्षकार मौके पर काबिज हो गए। बटवाडा होने के बाद रेस्पोडेंट-1 ने उक्त जमीन में अपने हिस्से में आयी जमीन की 90क की कार्यवाही नियमानुसार करवायी तथा दिनांक 11.06.2018 को नगर विकास प्रन्यास ने रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के खातेदारी अधिकारों का सर्मपण मानते हुए 90क की कार्यवाही की जिसको चैलेन्ज करने का अपीलान्टस् को

कोई अधिकार नहीं है, न ही अपीलान्ट का कोई लोकसस्टेण्डाई है। न ही तृतीय व्यक्ति को चैलेन्ज करने का कानूनन कोई अधिकार है। इस कारण जो उसके द्वारा अपील पेश की गई है, वह चलने काबिल नहीं है। अपीलान्ट ने पूरी अपील का मुख्य आधार बटवारें में प्राप्त हुए कुएं पर आने जाने के संबंध में किया है, जबकि उसको कुएं पर आने जाने का रास्ता आराजी नम्बर 2003 से होकर सीधा है तथा उन्होनें इसी बाबत एक अपील न्यायालय भूप्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, उदयपुर के यहा पेश की थी जिसके मुकदमा नम्बर 61/2019, जिसमें न्यायालय ने दिनांक 03.08.2021 को निर्णय पारित किया जिसमें यह कहा गया कि बटवाडा सही किया गया है तथा केवलमात्र अपीलान्ट ने कुए पर जाने के रास्त के सम्बन्ध में उजर किया, इस कारण अपीलान्ट के खाते में रखी गई आराजीयात से कुए पर जाने के रास्ते को ध्यान में रखकर निर्णय करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया, इस कारण इस अपील में कोई सार नहीं है तथा भूप्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी ने बटवारें को निरस्त नहीं किया है, इसलिए बटवाड़ा होने के बाद 90क की कार्यवाही की गई, वह बिल्कुल सही है, अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाया जाने का आदेश प्रदान कराया जावें। दिनांक 04.01.2022 को अधिवक्ता रेस्पाडेंट-1 उपस्थित होकर प्रार्थना पत्र मय दस्तावेज प्रस्तुत कर उपरोक्त कथनों क्रम में कथन किया कि उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा दिनांक 15.11.2021 को आदेश पारित कर कुएं पर जाने हेतु राजस्ता आराजी नम्बर 2003/रास्ता बिलानाम सरकार वास्ते आयन प्लाट से उपलब्ध होने से तहसीलदार गिर्वा को रास्ता अवरूद्ध होने से नियमानुसार खुलवाने बाबत निर्देशित किया और पूर्व में जारी डिक्री को यथावत रखा। अतः कुएं का विवाद समाप्त हो चुका है। अतः अपील खारिज फरमाई जावें।

विद्वान राजकीय पेरोकारा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को विधि सम्मत बताते हुए अपील अपीलान्ट खारिज किये जाने का अनुरोध किया।

हमने उपस्थित अपीलार्थी की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एफ.11()/नियमन II/90ए/2018 दिनांक 11.06.2018 के विरूद्ध न्यायालय हाजा समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। अपीलार्थीगण अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपीलार्थी पक्षकार नहीं था। इस प्रकरण में हम सर्वप्रथम इस अपील के एक महत्वपूर्ण बिन्दु पर विचार किया जाना उचित समझते है। विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि विधि के आज्ञापक प्रावधानों की पालना की जानी चाहिये। विधि में जाप्ता दीवानी के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत किये जाने के लिए दफा 96 जाप्ता दीवानी एवं आदेश 41 जाप्ता दीवानी के प्रावधानों के अन्तर्गत ही अपील की जा सकती है। अपील किये जाने के लिए सिर्फ अधीनस्थ न्यायालय के पक्षकार द्वारा ही अपील प्रस्तुत किये जाने का अधिकार है। यदि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय से अन्य कोई व्यक्ति व्यथित पक्षकार है तो उसे अपील प्रस्तुत करने से पूर्व दफा 96 जाप्ता दीवानी के तहत पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किये जाने के आज्ञापक प्रावधानों व अनेकानेक न्यायिक दृष्टान्त उपलब्ध है। न्यायालय हाजा समक्ष

प्रस्तुत अपील मेमों के साथ धारा-96 जाब्ता दीवानी के आज्ञापक प्रावधानों के तहत कोई आवेदन पेश किया है। जो व्यक्ति किसी आदेश या डिक्री में पक्षकार नहीं है, वह अपील में बिना न्यायालय की अनुमति प्राप्त किये पक्षकार नहीं बन सकते है। ऐसी कमी के साथ प्रस्तुत अपील अयोग्य एवं चलने योग्य नहीं है। इस सम्बन्ध में न्यायिक दृष्टान्त 1993 RRD 44 का सारांश निम्न प्रकार है:-

"SECTION 96 -The fact that a party is an aggrieved person does not by itself entitle him to file an appeal if he was not a party to the dispute in the lower court - He must obtain the permission of the court for filing the appeal before actually doing so – An appeal filed without obtaining permission from the court of appeal is incompetent and cannot be maintained"

इसी प्रकार 1993 RRD 232 (DB) का सारांश निम्न प्रकार है :-

"CODE OF CIVIL PROCEDURE – SECTION 96- A PERSON WHO IS NOT A PARTY TO AN ORDER OR DECREE CANNOT PREFER AN APPEAL AGAINST SUCH ORDER OR DECREE WITHOUT THE LEAVE OF THE COURT – AN APPEAL FILED WITHOUT LEAVE OF THE IS INCOMPETENT."

उपरोक्त विधिक स्थिति एवं न्यायिक दृष्टांतो के आलोक में अपीलार्थी द्वारा न्यायालय हाजा समक्ष उक्त आज्ञापक प्रावधानों की पालना नहीं कर धारा-96 सीपीसी के तहत कोई सक्षम स्वीकृति प्राप्त नहीं की जिससे प्रस्तुत अपील प्रथम दृष्टया धारा-96 के आज्ञापक प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने से ही खारिज योग्य है।

प्राकृतिक न्यायालय के सिद्वान्त के दृष्टिगत यह न्यायालय प्रश्नगत अपील के अयोग्य होने के उपरान्त भी प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम एवं गुणावगुण पर विवेचन किया जाना उचित समझता है, जिसके क्रम में यह न्यायालय पाता है कि अपीलार्थी द्वारा न्यायालय हाजा समक्ष प्रस्तुत 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। न ही अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत 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। ऐसे में हस्तगत अपील मयाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है।

गुणावगुण पर विवचेन करने पर पाते है कि हस्तगत अपील नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क के विरूद्ध प्रस्तुत की गई जिसमें यह देखा जाना अपेक्षित है कि उक्त रूपान्तरण की कार्यवाही नियमानुसार की गई है अथवा नहीं। प्रकरण के विश्लेषण से यह प्रकट होता है कि अपीलार्थी की ओर विवाद का प्रमुख बिन्दु कुएं पर जाने के रास्त से संबंधित है। रास्ते के संबंध में कोई आदेश/निर्देश दिया जाना इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है। रास्ते के संबंध में अपीलार्थी के स्तर पर सक्षम न्यायालय में चाराजोही की जा सकती है यद्यपि **उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा दिनांक 15.11.2021 को आदेश पारित कर कुएं पर जाने हेतु राजस्ता आराजी नम्बर 2003/रास्ता बिलानाम सरकार वास्ते आयन प्लाट से उपलब्ध होने से तहसीलदार गिर्वा को रास्ता अवरूद्ध होने से नियमानुसार खुलवाने बाबत निर्देशित किया और पूर्व में जारी डिक्री को यथावत रखा, जो प्रकट करता है कि रास्ते के संबंध में विवाद समाप्त हो चुका है।** प्रस्तुत प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि विवादित आराजी के राजस्व अभिलेख में अभिलिखित खातेदार प्रत्यर्थी-1 श्रीमती लक्ष्मी ने अपनी खातेदारी की आराजी का रूपान्तरण करवाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बाद जांच नियमानुसार कार्यवाही करते हुए विवादित आराजी के रूपान्तरण आदेश पारित किया, जिसमें किसी प्रकार की विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश में अपील के माध्यम से किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है जबकि मुख्यतः अपीलान्ट द्वारा दफा 96 जाप्ता दीवानी का आवेदन प्रस्तुत किये बिना न्यायालय की अनुज्ञा प्राप्त करने का आवेदन किये बिना जो यह अपील प्रस्तुत की है, विधि के आज्ञापक प्रावधानों का उल्लघंन होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

उपरोक्तानुसार अपीलान्ट द्वारा दफा 96 जाप्ता दीवानी का आवेदन प्रस्तुत किये बिना न्यायालय की अनुज्ञा प्राप्त करने का आवेदन किये बिना जो यह अपील प्रस्तुत की है, यह विधि सम्मत् नहीं होने से, मयाद बाहर होने से एवं उक्त विवेचन के आधार पर सारहीन होने से अस्वीकार की जाती 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।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर