न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 132 / 2020 अपील (GCMS 2020/00137)
पंजीयन दिनांक– 24 / 01 / 2020
निर्णय दिनांक– 31 / 03 / 2024

1. श्री डालचंद पिता मोहनलाल चौधरी, निवासी नाई, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. सरकार जरिये तहसीलदार, झाडोल, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट

उपस्थितिः–

1. श्री सम्पतलाल बोहरा — अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक — अधिवक्ता रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध, अति. जिला कलक्टर, उदयपुर, जिला उदयपुर के प्रकरण संख्या 18 / 2019 निर्णय दिनांक 20.12.2019

निर्णय

दिनांक 31 / 03 / 2024

- अपीलांट्स द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय अति. जिला कलक्टर, उदयपुर, जिला उदयपुर के प्रकरण संख्या 18 / 2019 निर्णय दिनांक 20.12.2019 के विरूद्ध दिनांक 16.01.2020 को इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायानलय में अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश तहसीलदार झाड़ोल,

जिला उदयपुर निर्णय दिनांक 24.07.2019 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा बांरी, तहसील झाड़ोल की आराजी संख्या 691/671 एवं 687/517 कुल किता 2 रकबा 0.2000 हेक्टेयर भूमि का संपरिवर्तन अपीलांट के पूर्वाधिकारी श्रीमती पीजारी देवी ने अपने नाम से प्राप्त कर तदुपरान्त संपरिवर्तित भूमि को मौजूदा अपीलांट को पंजीकृत विक्रय विलेख से विक्रय किया। उक्त आराजी को अपीलांट के पूर्वाधिकारी ने रेस्पोडेंट के कार्यालय के आदेश क्रमांक 26 दिनांक 01.06.2012 से राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराया एवं रूपान्तरित भाग को विधि अनुसार 05 वर्ष की अवधि में आवश्यकतानुसार आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग–उपभोग कर लिया था। दिनांक 12.04.2019 को विपक्षी तहसीलदार झाड़ोल की ओर से ज्ञापित सूचना पत्र जारी होने पर अपीलांट द्वारा विधिवत समुचित तथ्यात्मक आधारों पर जवाब प्रस्तुत किया गया किन्तु इसके उपरान्त विपक्षी तहसीलदार झाड़ोल द्वारा विधि विरूद्ध तरीके से आदेश पारित कर दिया। कथित भूमि का रूपान्तरण प्रत्याहुत करने के लिये विपक्षी तहसीलदार, झाड़ोल द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 से जारी ड्राफ्ट प्रपोजल को आधार बनाया है, लेकिन उक्त प्रपोजल में अपीलांट की भूमि सम्मिलित नही है। इसके अतिरिक्त विपक्षी ने रूपान्तरित भूमि का उपयोग–उपभोग आवासीय प्रयोजन हेतु नही करना दर्शाया है। जिस ड्राफ्ट प्रपोजल दिनांक 17.08.2012 संदर्भ लेते हुये अधिनस्थ न्यायालय ने आक्षेपिक निर्णय पारित किया है, कथित ड्राफ्ट प्रपोजल परवर्तीकाल में संशोधित अधिसूचना क्रमांक 366 जिसका प्रकाशन भारत के राजपत्र में दिनांक 18.02.2014 को किया गया, तद्द्वारा उक्त ड्राफ्ट प्रपोजल

को निरस्त कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा पारित निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। विपक्षी द्वारा जारी सूचना पत्र का जवाब अपीलांट द्वारा प्रस्तुत कर दिया गया था, उसके उपरान्त दिनांक 24.07.2019 को पारित किया है, जो प्राकृतिक न्याय एवं विधि के सिद्धान्तो के विरूद्ध है। अतः अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार, झाडोल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को अपास्त किया जाकर रूपान्तरण आदेश संख्या 26 दिनांक 01.06.2012 को पुनः बहाल कराया जावे। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 18/2019 निर्णय दिनांक 20.12.2019 से अपीलांट की अपील खारिज की जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 20.12.2019 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया हैः— *"हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील प्रार्थना पत्र, अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उनमे वर्णित तथ्यों आदि का गंभीरता से अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि प्रकरण राजस्व ग्राम बारी की आराजी संख्या 691/671 एवं आराजी संख्या 687/517 कुल किता 2 रकबा 0.2000 हेक्टेयर किस्म आबादी से सम्बन्धित है, जिसका राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 9(3)(4) के तहत तहसीलदार, झाड़ोल के आदेश क्रमांक 26 दिनांक 01.06.2012 से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है एवं दिनांक 22.06.2012 को राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद हुआ है। खातेदार द्वारा 05 वर्ष की अवधि में किसी प्रकार का आवासीय उपयोग न करने से नियमानुसार अपीलांट को नोटिस जारी कर*

जवाब हेतु पर्याप्त अवसर दिया एवं सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की ओर से पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय/पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 से जारी ड्राफ्ट पब्लिकेशन उपरान्त रूपान्तरण होने से अनुज्ञा निरस्त योग्य होना पाया जाने एवं खातेदार द्वारा मात्र आवासीय की दर से मुआवजा प्राप्त करने हेतु रूपान्तरण कराने के आधार पर तहसीलदार द्वारा अनुज्ञा प्रत्याहुत कर दिनांक 24.07.2019 को भूमि की किस्म रूपान्तरण से पूर्व की दर्ज करने के आदेश पारित किये है। अपीलांट का कथन है कि रूपान्तरण आदेश के 05 वर्ष के भीतर अवाप्ति की अधिसूचना प्रकाशित हो जाने से वह रूपान्तरण शर्तो की पालना नही कर सका एवं तहसीलदार द्वारा किया गया रूपान्तरण अवाप्ति की अधिसूचना से पूर्व किया गया है। मामले में पत्रावली का गहनतापूर्वक अध्ययन करने पर स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा उक्त आवासीय संपरिवर्तन दिनांक 01.06.2012 को इण्डियन रोड़ कॉग्रेस के प्रावधानों के विपरित सड़क सीमा से निर्धारित दूरी को छोडे बिना किया गया है, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करने से पूर्व तहसीलदार, झाड़ोल द्वारा इण्ड़ियन रोड़ कांग्रेस मे वर्णित प्रावधान की अक्षरशः पालना की जाती एवं घोषित/प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58–ई से निर्धारित दुरी छोड़कर रूपान्तरण किया जाता तो स्पष्ट रूप से नियमानुसार संपरिवर्तित भूमि अवाप्ति में नहीं आती। तहसीलदार द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश मे इण्डियन रोड कॉग्रेस के प्रावधानों की पालना करते हुए रूपान्तरण आदेश जारी करना नही पाया जाता हैं। अपीलांट अधिवक्ता का यह कथन है कि नियमानुसार 3–ए प्रकाशन उपरान्त भूमि की किस्म में किसी प्रकार का परिवर्तन नही किया जा सकता है, किन्तु मामले में यह उल्लेखनीय है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58–ई की घोषणा रूपान्तरण के पूर्व ही हो चुकी थी। मामले मे सड़क परिवहन एवं

राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना जिसका भारत के राजपत्र मे 14.11.2011 को प्रकाशन हुआ है का गंभीरता पूर्वक अवलोकन करने पर यह तथ्य भी दृष्टिगोचर होता है कि उक्त अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 के कॉलम संख्या 2 में रा. रा. 58 का विस्तार एवं कॉलम संख्या 3 मे सेक्शन स्पष्ट रूप से उल्लेखित है अर्थात दिनांक 14.11.2011 को रा. रा. 58 के विस्तार की अधिसूचना जारी हो चुकी थी एवं उक्त तिथि को रा. रा. 58 अवस्थित था एवं परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, उदयपुर के पत्र क्रमांक भाराराप्रा/उदय /पकाई/झाड़ोल/2050 दिनांक 17.08.2012 द्वारा प्रस्ताव तहसीलदार, झाड़ोल को प्रेषित किये जा चुके थे एवं रूपान्तरण उक्त तिथि के उपरान्त किया गया है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 4 मे भी स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि किस प्रकार की भूमियों का संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं किया जाएगा। तहसीलदार का दायित्व था कि उक्त अधिसूचना के परिपेक्ष्य में रूपान्तरण आदेश नियमानुसार जारी किये जाते, किन्तु तहसीलदार द्वारा अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 का अवलोकन किये बिना नियमों से परे जाकर रूपान्तरण करते समय रूपान्तरण नियमों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया जाना पाया जाता है। अपीलान्ट द्वारा उक्त रूपान्तरण मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से कराया जाना स्पष्ट जाहिर है। ऐसी स्थिति मे तहसीलदार, झाड़ोल द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण आदेश ही प्रथम दृष्ट्या निरस्त योग्य होने से तहसीलदार द्वारा पुनरावलोकन से रूपान्तरण आदेश उचित रूप से निरस्त किया हैं। इसके अतिरिक्त मामले मे अपीलांट द्वारा वर्णित भूमि अवाप्ति के मुआवजे से संबंधित बिंदु पर सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को न होकर जिला कलक्टर (आर्बीट्रेशन) को हैं, जिस

पर इस न्यायालय द्वारा कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नही हैं। इस प्रकार तहसीलदार झाड़ोल द्वारा जारी आवासीय रूपान्तरण निरस्तीकरण के आदेश दिनांक 24.07.2019 मे किसी प्रकार की त्रुटि होना परिलक्षित न होने से तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.07.2019 की पुष्टि की जाती है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 खारिज की जाती है एवं अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार, झाड़ोल, जिला उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को यथावत रखा जाता है।"

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री सम्पतलाल बोहरा उपस्थित, रेस्पोडेंट की ओर से श्री मुरलीधर पीलवाल राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 26.03.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि मामले में अवाप्ति की अधिसूचना जारी हो जाने के उपरान्त भूमि की किस्म परिवर्तन की अधिकारिता तहसीलदार को नही है। यदि भूमि की किस्म परिवर्तन की जानी थी तो तहसीलदार को रेफरेन्स पेश करना चाहिये था। तहसीलदार द्वारा पुराने ड्राफ्ट प्रपोजल के आधार पर कार्यवाही की गयी है। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया कि मामले मे रूपान्तरण दिनांक 01.06.2012 के उपरान्त 5 वर्षो में संपरिवर्तन शर्तो की पालना करना अनिवार्य था, जो अपीलान्ट द्वारा किया गया हैं। तहसीलदार द्वारा अपने निर्णय मे मात्र अधिक मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से भूमि का रूपान्तरण कराया जाने का उल्लेख किया है, जो त्रुटिपूर्ण है। गजट प्रकाशन से पूर्व के समस्त

रूपान्तरण सही है एवं अवाप्ति की अधिसूचना व अवार्ड जारी होने के उपरान्त अधिनस्थ न्यायालय आराजीयात की किस्म को पश्चात्वर्ती आदेश से परिवर्तित नही कर सकते है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय व विधि के विपरित होकर बिना सम्पूर्ण पत्रावली के अवलोकन कर पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत नजीरों पर कोई मत व्यक्त नहीं किया गया कि वह किस तरह से प्रकरण में चस्पा नहीं होती है। तहसीलदार को अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई कार्यवाही करने का कानूनी अधिकार नहीं था, वो फक्टस औफिशीयों की परिभाषा में आता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मात्र अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 को आधार बनाया, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त अधिसूचना किस बाबत् है उसकी ओर कोई ध्यान नहीं दिया, न ही उसे समझा, न ही मौके की वास्तविक स्थिति के बारे में कोई रिपोर्ट मंगवाई गई। अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 में सड़क परिवहन और राजमार्ग द्वारा भूमि एन.एच.ए.आई. को हस्तान्तरित करने की सूचना है तथा यह दर्शाया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 को चौडा किया जावें। अपीलार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर नहीं होकर देढ़ किमी दूर स्थित है, जहां अपीलार्थी की भूमि थी वो बायपास बनाया गया व नये तरिके से भूमि अवाप्त होकर पूर्णतः नई रोड़ बनाई गई, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी की भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग 58 के सटमा मानकर विधि विरूद्ध निर्णय पारित किया गया। एन.एच.ए.आई. द्वारा जो बायपास बनाया गया, वहा पूर्व में कोई रोड़ नहीं थी। प्रथम बार भूमि अवाप्त कर रोड़ बनाई गई है। उक्त अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 से अपीलार्थी के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। तहसीलदार, झाड़ोल द्वारा अपने पूर्व के निर्णय का जो पुर्वविलोकन किया है, वह पूर्णतया अवैद्यानिक है। प्रकरण में रिव्यु करने का आदेश

एबनिश्योवोईड होकर बिना अधिकार के है। प्रकरण में तहसीलदार द्वारा रेफरेन्स की जानी थी जो नहीं की गई। इस मामलें में जांच का बिन्दु निहित होने पर रिव्यु प्रार्थना पत्र लाई नहीं होता है क्योकि रिव्यु प्रार्थना पत्र वहा पर ही लाई होता है जहां पर फैसले को पढनें से ही प्रथम दृष्टया कोई भूल नजर आती है। तहसीलदार झाड़ोल द्वारा पुर्नविलोकन आदेष में एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपने आदेष में मुआवजें के सम्बन्ध में कई कथन किये जबकि अपीलार्थी द्वारा किसी भी स्तर इस तथ्य को लिखित एवं मौखिक रूप से प्रकट नहीं किया गया, कयासी आधार पर अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा उक्त मुआवजें के तथ्यों को अपने निर्णय में वर्णित किया गया। तहसीलदार द्वारा निर्णय में किसी प्रकार के निर्माण कार्य नहीं होने का कथन किया जबकि मौके पर अपीलार्थी की बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है तथा पक्का निर्माण नहीं होकर कच्चा निर्माण था, परन्तु पटवारी द्वारा गलत रिपोर्ट की गई। उक्त तथ्यों की ओर अधीनस्थ न्यायालय समक्ष उज्र पेश किया गया परन्तु यह नजरअंदाज किया गया। उक्त भूमि पर अपीलार्थी द्वारा 5 वर्षों के भीतर निर्माण कार्य किया गया। सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय के ड्राफ्ट प्रपोजल दिनांक 17.08.2012 में अपीलार्थी के आराजी का कोई वर्णन नहीं था, भू–रूपान्तरण की दिनांक से पूर्व उक्त भूमि अवाप्ति सम्बन्धित किसी भी कार्यवाही में नहीं थी। न ही अधीनस्थ न्यायालय में इस सम्बन्ध में तहसीलदार, झाड़ोल द्वारा कोई अन्य दस्तावेज पेश किया, जो उनके कथनों को साबित कर सकें। उपरोक्त सारें तथ्यों का नजदअदांज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 के आधार पर जो निर्णय पारित किया है, वह गलत होकर काबिल निरस्त के है। अन्त में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णयों

दिनांक 24.07.2019 व 20.12.2019 को अपास्त फरमाया जाकर रूपान्तरण आदेष को बहाल रखा जाने का निवेदन किया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय अति. जिला कलक्टार, उदयपुर जिला उदयपुर द्वारा दिनांक 20.12.2019 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 20.12.2019 की अपील अपीलांट द्वारा दिनांक 16.01.2020 को पेश की गयी है, जो अंदर मयाद पेश की गई है।

- प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अध्ययन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अति. जिला कलक्टर, उदयपुर के यहां अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध तहसीलदार, झाडोल, जिला उदयपुर निर्णय दिनांक 24.07.2019 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त आदेश प्राकृतिक न्याय एवं विधि के सिद्धांतों के विरूद्ध है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 को अपास्त किया जाकर रूपांतरण आदेश संख्या 26 दिनांक 01.06.2012 को पुनः बहाल किया जावें, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 18/2019 निर्णय दिनांक 20.12.2019 से अपीलांट की अपीलन खारिज की जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- प्रकरण में अधिवक्तागण की बहस एवं प्रस्तुत व उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन एवं परिक्षण से मुख्य बिन्दु उभर के आते है कि क्या तहसीलदार को अपने ही आदेश पर की गई रिव्यु की कार्यवाही विधिक दृष्टि से उचित है। धारा 86 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के प्रावधान इस प्रकार से है–

86. Review by the Board and other Courts – (1) The Board of its own motion, or on application of a party to a suit or other proceeding may reivew and may rescind, alter or confirm any 63[xxx] order made by itself or by any of its members.

(2) Even other revenue court or officer may either on its or his own motion, or on application of any party interested, review any 63[xxx] order passed by itself or himself or by any of its or his predecessors in office and pass such orders in reference thereto as it or he thinks fit:

Provided that –

(i) no [xxx] order shall be varied or reversed unless notice has been given to the parties interested to appear and be heard in support of such [xxx] order;

(ii) no [xxx] order from which an appeal has been made or which is the subject of any revision proceedings shall, so long as such appeal or proceedings are pending be reviewed;

(iii0 no [xxx] order affecting any question of right between private persons shall be reviewed except on the application of a party to the proceedings, and no application for the review of such 63[xxx] order shall be entertained unless it is made within ninety days from the passing of the 63[xxx] order.

(3) An application for review under this section shall lie on any of the grounds mentione din rule 1 of Order XLVII of the First Schedule to the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act V of 1908) and the provisions of the said order shall, subject to the provisions containe din sub-section (1) or sub-section (2), be applicable.

आदेश 47 नियम 1 सीपीसी में प्रावधान इस प्रकार से है–

According to section 47 (C.P.C.), the scope of review is very limited. The review of judgement may be on three grounds namely:-

(i) Discovery of new and important matter of evidence (i.e. fresh facts) which after the exercise of due diligence was not within the knowledge of applicant or could not be produced by him at the time when the decree was passed or order was made, or

(ii) Some mistake or error apparent on the fact of the record, or

(iii) For any other sufficient reasons (which has been interpreted to be analogous to the other reasons specified above).

- उपरोक्तानुसार धारा–86 के प्रावधानों के अनुसार कोई स्वयं अपनी इच्छा से या वाद या कार्यवाही के एक पक्ष के आवेदन पर स्वयं द्वारा या अपने किसी सदस्य द्वारा दी गई डिक्री या आज्ञा का पुनरावलोकन कर सकता है और उसका खण्डन, परिवर्तन अथवा पुष्टि कर सकता है। रिव्यू प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का एक मात्र आधार यहि हो सकता है कि रिकार्ड पर कोई भूल स्पष्टतया परिलक्षित हो। नये तथ्यों के आधार पर या जिन तथ्यों का निस्तारण हो चुका है, उन्ही को फिर रिव्यु किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किये जाने का कोई आधार नहीं हो सकता। नजरसानी/पुनर्विलोकन का दायरा अत्यन्त सीमित होता है और नजरसानी/पुनर्विलोकन की आड में प्रकरण का पुनः परिक्षण नहीं किया जा सकता है। 2006 आर.बी.जे. पेज 235 इस मत की पुष्टि करती है कि नजरसानी में केवल उस सीमा तक ही विचार किया जा सकता है जिस सीमा तक आदेश 47 नियम 1 सीपीसी में प्रावधान दिये गये है। 2006 आर.आर.टी. पेज 545, 1995 ए. आई.आर (एससी) पेज 455 में इस सम्बन्ध में स्पष्ट मत प्रतिपादित किया गया है। यदि निर्णय में किसी प्रकार का गलत दृष्टिकोण लिया गया है तो भी वह पुर्नविलोकन का आधार नहीं हो सकता है जैसा कि 1995 ए.आई.आर (एससी) पेज 455 एवं आर.आर.टी. 2005(1) पेज 545 में माननीय सर्वोच्य न्यायालय ने

मत दिया है। अर्थात निर्णय त्रुटिपूर्ण "erroneous" होने की स्थिति में भी वह नजरसानी का आधार नहीं हो सकता। रिकार्ड पर दृष्टिगोचर होने वाली भूल ही "error apparent on the face of record" की परिभाषा में मानी जा सकती है और नजरसानी का आधार नहीं हो सकती है।

- हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार स्वयं द्वारा आवेदित/विवादित भूमिं के सपंरिवर्तत के आवेदन पर पटवारी हल्का एवं अन्य संबंधित विभागों से जांच रिपोर्ट एवं सहमति रिपोर्ट प्राप्त होने उपरान्त अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी के नाम संपरिवर्तत आदेश जारी किया गया। यहा यह भी उल्लेख किया जाना उचित होगा कि यदि तहसीलदार को किसी माध्यम से अपने द्वारा किये गये सपंरिवर्तत की कार्यवाही पर संशय होता है तो इस सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय में अपील/निगरानी पेश करनी चाहिए थी, जो नहीं की गई। यह प्रावधित है कि बिन्दु जो सुना और निर्णय हो चुका है, निर्णय में लिया दृष्टिकोण गलत हो सकता है, किन्तु नजरसानी/ पुनर्विलोकन के लिये आधार नहीं हो सकता है। पुनर्विलोकन का क्षेत्र अत्यन्त सीमित होता है एवं सीमित उद्देश्यों के लिये ही होता है। अभिलेख पर कोई प्रत्यक्ष त्रुटि नहीं होने के कारण स्वतः पुनर्विलोकन की अधिकारिता का उपयोग नहीं किया जा सकता है।

- अपीलार्थी द्वारा हस्तगत संपरिवर्तित भूमि को पूर्वाधिकारी से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय किया गया और क्रयशुदा भूमि का नामान्तरकरण तद्नुसार राजस्व अभिलेखों में किया गया। उल्लेखनीय है कि पंजीकृत विक्रय विलेख आज भी प्रभाव में है, जिसे सवप्रर्थन निरस्त कराया जाना था, जो नहीं कराया गया है। सम्पत्ति हस्तातंरण अधिनियम की धारा 54 व पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार खातेदार द्वारा पंजीकृत दस्तावेज के

जरिये बेचान करने पर क्रेताओं को पूर्ण अधिकार रहता है। पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर क्रेताओं के नाम अभिलेख में लेने हेतु नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्रों को किसी भी पक्षकार द्वारा किसी भी न्यायालय में चुनौती दी हो, ऐसी कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्र से प्राप्त हुए खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं किये जा सकते। जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेंट के हक में किया गया पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर कोई विचार विश्लेषण न कर कानूनी त्रुटि कारित की है और ऐसे त्रुटिपूर्ण आदेश का अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर का अपने निर्णय से समर्थन किया जाना उचित नहीं है। साथ ही ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि पुनर्विलोकन के लिए पर्याप्त आधार नहीं है एवं पुनर्विलोकन कर सपंरिवर्तन आदेश को निरस्त किये जाने का आदेश पूर्णतया अवैद्यानिक है।

- प्रकरण में वर्णित अधिसूचना दिनांक 14.11.2011 सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा भूमि NHAI प्राधिकरण को हस्तांतरित करने की सूचना है तथा यह दर्शाया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 जो मौके पर स्थित है उसे चौडा किया जाने बाबत सूचना है जबकि अपीलांट की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर नहीं होकर वहां से 1½ किलोमिटर दूर स्थित थी तथा जहां अपीलांट की भूमि थी, वो बाईपास बनाया गया व नये तरीके से भूमि अवाप्त होकर पूर्णतः नई रोड बनाई गई है, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा

अपीलांट की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 58 के पास लगती हुई माना है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधीसूचना दिनांक 14.11.2011 को अपने निर्णय का आधार बनाया है, जबकि उक्त अधिसूचना में केवल मात्र रोड़ मंत्रालय द्वारा NHAI प्राधिकारण को भूमि हसतांतरण के बारे में लिखा गया है व मौजूदा सड़को चौड़ा करने के प्रावधान के संबंध में गजट नोटिफाईड किया है व इससे अपीलांट के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है, क्योंकि अपीलांट की तत्कालीन राष्ट्रीय राजमार्ग 58 के पास स्थित ही नहीं थी न वर्तमान में है।

- सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 17.08.2012 को अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, झाडोल को पत्र लिखा था कि झाडोल के राजस्व ग्रामों की सूची व नक्शे सत्यापन बाबत व अपीलांट की भूमि उक्त प्रपोजल के बाद अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा रूपांतरित की गई है एवं समस्त प्रक्रिया/रिपोर्ट आदि भूमि के बारे में उपलब्ध थी व उसके पश्चात भूमि रूपांतरित की गई है। यदि उक्त भूमि अवाप्ति में होती या गजट नोटिफीकेशन होता तो अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, झाडोल भूमि रूपांतरित नहीं करता तथा प्रथम ड्राफ्ट प्रपोजल में भी अपीलांट की भूमि के आराजी नम्बर नहीं थे, जिससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि दिनांक 01.06.2012 को रूपांतरित होने के पूर्व अवाप्ति संबंधित कोई कार्यवाही उक्त भूमि के बारे में नहीं थी।

- प्ररकण में पटवारी, माकडदेव, तहसील झाडोल द्वारा दिनांक 26.02.2024 से तहसीलदार, झाडोल को रिपोर्ट प्रस्तुत कर अवगत कराया गया है कि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.06.2012 को हुआ है तथा भारत का राजपत्र दिनांक 22.12.2016 नई दिल्ली में

प्रकाशन हुआ एवं उक्त के आधार पर दैनिक समाचार पत्रों में 3ए का प्रकाशन दिनांक 08.04.2017 को हुआ है। अतः स्पष्ट है कि अपीलांट का उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.06.2012 3ए प्रकाशन दिनांक 08.04.2017 से पूर्व का है।

- विचारण न्यायालय तहसीलदार, झाडोल द्वारा अपने निर्णय का आधार दिनांक 18.08.2012 को ड्राफ्ट प्रपोजल व निर्माण कार्य नहीं होना बताया है, जबकि दिनांक 17.08.2012 के ड्राफ्ट प्रपोजल में उक्त आराजीयात ही नहीं है न ही अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेंट द्वारा ऐसे कोई दस्तावेज पेश किया है जिससे यह साबित हो कि दिनांक 17.08.2012 के ड्राफ्ट प्रपोजल में उक्त आराजी स्थित हो।

- उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय अति. जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 20.12.2019 अपास्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि इस निर्णय में अंकित उपरोक्त विनिश्चय के दृष्टिगत पुनः जांच कर, अपीलार्थी को पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर, एवं प्रस्तुत दस्तावेजों पर विचार विश्लेषण उपरांत नये सिरे से एक माह निर्णय पारित करें।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर