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

**प्रकरण संख्या** – 66 / 2021 अपील (GCMS 2021/89)
**पंजीयन दिनांक**– 20.09.2021
**निर्णय दिनांक**– 24.01.2023

1. श्री बृजमोहन पिता शांतिलाल गोयल, निवासी वार्ड नम्बर 13, फतहनगर, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
2. श्री मनीष पिता जगदीश मुन्दडा, निवासी वार्ड नम्बर 13, फतहनगर, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
3. श्री विठल किशोर खण्डेलवाल पिता कैलाशचन्द्र खण्डेलवाल, निवासी वार्ड नम्बर 15, फतहनगर, तहसील मावली, जिला उदयपुर।

**–अपीलांट्स**

**बनाम**

1. श्री मांगीलाल पिता गेन्दा मेघवाल, निवासी वासनीमाफी, तहसील मावली, जिला उदयपुर।

**–रेस्पोडेंट**

उपस्थितिः–
1. श्री अजयसिंह हाडा – अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री रामलाल मेघवाल – अधिवक्ता रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा–76 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के
प्रकरण संख्या 64 / 2019 निर्णय दिनांक 31.08.2021

## निर्णय

दिनांक 24.04.2023

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के प्रकरण

संख्या 64/2019 निर्णय दिनांक 31.08.2021 के विरूद्ध दिनांक 14.09.2021 को इस न्यायालय में पेश की गई है।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स ग्राम फतहनगर के निवासी होकर ग्राम वासनी माफी तहसील मावली, जिला उदयपुर में अपीलांट्स ने आवसीय भू–खण्ड रेस्पोडेंट के पिता श्री गेन्दा पिता दोला मेघवाल की खातेदारी आराजी संख्या 946 रकबा 1.06 बीघा भूमि ग्राम वासनी माफी में रूपांतरित होकर भू–रूपांतरण अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर से मिसल संख्या 65 वर्ष 1996 से आबादी परिवर्तन का पट्ट विलेख संख्या 66 दिनांक 31.10.1996 प्राप्त कर अपीलांट्स को विक्रय किया गया। अपीलांट्स द्वारा आपस में परामर्श कर उपरोक्त वर्णित आवासीय संपरिवर्तन करवाई गई 2600 वर्गगज भूमि का पंजीयन पृथक–पृथक तीन विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 06.11.1996 को उप पंजीयक कार्यालय, मावली में करवाया गया। उपरोक्त विक्रय–पत्र पंजीबद्ध करवाने के पश्चात् अपीलांट्स अपने हक अधिकार से भू–खण्डों का उपयोग–उपभोग करते चले आ रहे है। दिनांक 23.03.2007 को गेन्दा पिता दोला मेघवाल का स्वर्गवास हो जाने के पश्चात् रेस्पोडेंट द्वारा राजस्व कर्मचारियों से मिलकर नामांतरण स्वयं के नाम से तस्दीक करवा लिया गया। उपरोक्त मौके से अपीलांट्स के बेदखल करने हेतु उपखण्ड अधिकारी, मावली के समक्ष स्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया जो खारिज हो जाने के पश्चात रेस्पोडेंट द्वारा उसकी अपील की गई किन्तु रेस्पोडेंट को किसी प्रकार की सफलता प्राप्त नही हुई तो रेस्पोडेंट द्वारा अपीलांट्स की भूमि में जबरन प्रवेश करने का प्रयास किया जिस पर अपीलांट द्वारा रेस्पोडेंट के विरूद्ध थाने में धोखाधडी का मुकदमा दर्ज करवाया जो वर्तमान में लम्बित है। अपीलांट्स द्वारा सिविल न्यायालय में रेस्पोडेंट के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा हेतु वाद प्रस्तुत किया गया जिसमें रेस्पोडेंट के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई जो आज भी लम्बित है इसके साथ ही अपीलांट्स द्वारा वादग्रस्त भू–खण्ड अपीलांट्स के नाम दर्ज करने का निवेदन भी तहसील मावली एवं उपखण्ड अधिकारी,

मावली के समक्ष किया गया जिसे स्वीकर करते हुए विधिवत् रूप से तहसीलदार, मावली द्वारा नामांतरण संख्या 817 दिनांक 27.09.2019 को पारित किया गया। उपरोक्त नामांतरण संख्या 817 तस्दीक किये जाने पर रेस्पोडेंट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 64/2019 निर्णय दिनांक 31.08.2021 से अपील आंशिक स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 817 वाके ग्राम वासनी माफी, तहसील मावली को निरस्त किया जाकर पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाने से अप्रसन्न होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 31.08.2021 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया हैः— ***"अतः अपील आंशिक स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 817 वाके ग्राम वासनी माफी, तहसील मावली को निरस्त किया जाकर पत्रावली अधीनस्थ अदालत को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि उभयपक्ष को सुना जाकर एवं विधिक पहलूओं का विचारण कर नियें सिरे से आदेश पारित करें। "***

- उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। दिनांक 17.10.2022 को प्रकरण में आंशिक बहस सुनी गई जिसमें अपीलांट् की ओर से अधिवक्ता श्री अजयसिंह हाडा उपस्थित व रेस्पोडेंट की ओर से अधिवक्ता श्री रामलाल मेघवाल, उपस्थित तथा दिनांक 19.12.2022 को अंतिम बहस सुन गई जिसमें अपीलांट् की ओर से अधिवक्ता श्री अजयसिंह हाडा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट अधिवक्ता अधिवक्ता श्री रामलाल मेघवाल द्वारा दिनांक 02.01.2023 को लिखित बहस पेश की।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस बहस में बताया कि कानूनन वादग्रस्त भूमि रेस्पोडेंट के पिता द्वारा आवासीय संपरिवर्तन

विधिवत करवायी जाकर तीन अलग–अलग पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर तीनों अपीलांट्स के नाम दिनांक 06.11.1996 को पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर विक्रय की जाकर अलग–अलग प्रतिफल विक्रय की गई भूमि का अपीलाट्स से नकद राशि प्राप्त कर ली गई। विक्रय के पश्चात् रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा द्वारा अपनी आराजी संख्या 946 रकबा 1.06 बीघा भूमि जिसका कि विक्रय किया गया विक्रेताओं को मौके पर कब्जा भी सुपुर्द कर दिया गया। इस भूमि का विक्रय अपीलांट्स संख्या 1 से 3 को अलग–अलग भूखण्डों के आधार पर इस आराजीयात की संपूर्ण भूमि का विक्रय कर दिया गया। राजस्व अभिलेख में आराजी संख्या 946 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा भूमि जो कि उपखण्ड अधिकारी, मावली से दिनांक 31.10.1996 को आवसीय संपरिवर्तन हो चुकी थी, जिसका अमल दरामद राजस्व अभिलेख में नहीं होने के कारण यह भूमि अभिलेख में कृषि भूमि ही दर्ज रही। गेन्दा की मृत्यु के पश्चात् विरासत से अन्य भूमि के साथ में यह आराजीय भी रेस्पोडेंट मांगीलाल के नाम दर्ज हुई जिसका फायदा उठाते हुए रेस्पोडेंट द्वारा अपीलांट्स को अनावश्यक परेशान करना, मौके से बेदखल करना, झुठी शिकायते करना प्रारंभ कर दिया गया। जबकि विक्रय पत्र का पंजीयन रेस्पोडेंट की मौजूदगी में दिनांक 06.11.1996 को रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा द्वारा अपीलांट्स के पक्ष में करवा दिया गया। इस दिनांक से वादग्रस्त भूमि में रेस्पोडेंट अथवा उसके पूर्व पुरूष के सारे हक अधिकार समाप्त हो चुके है। राजस्व अभिलेख में यह भूमि रेस्पोडेंट के नाम दर्ज रह जाने से उसके मन में बदनियति उत्पन्न हो गई जिसका ज्ञान रेस्पोडेंट को होते ही अपीलांट्स द्वारा विभिन्न स्तरों पर विधिक प्रक्रिया अपनाकर चाराजोही की गई जिस पर वास्तविकता की जांच कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण क्षमता एवं विधिक प्रक्रिया को अपनाते हुए प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक किया गया। न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी में विचाराधीन वाद को खारिज कर दिया गया है। माननीय सिविल न्यायालय में वाद लम्बित है, जिसमें पक्षकारान के हकों का निर्धारण होना है। रेस्पोडेंट केवल मात्र राजस्व

जमाबंदी में नुमाईशी इन्द्राज के आधार पर अपीलांट्स को प्रताडित एवं परेशान कर रहा है। अतः अपील अपीलांट्स स्वीकार फरमाई जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने दिनांक 17.10.2022 को सुनी आंशिक बहस एवं दिनांक 02.01.2023 को लिखित बहस पेश कर बताया कि मौजा वासनी माफी की आराजी नम्बर 946 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा भूमि रेस्पोडेंट के नाम जरिये विरासत से अपने पिता गेन्दा से प्राप्त हुई जिसपर रेस्पोडेंट नियमित रूप से कब्जे काश्त होकर काश्त करता रहा है। अपीलांट संख्या 2 के पिता द्वारा दखलअंदाजी करने पर न्यायालय सहायक कलक्टर, मावली ने स्थायी निषेधाज्ञा का वाद दिनांक 07.11.2017 को प्रस्तुत किया गया जिस पर न्यायालय द्वारा 09.11.2017 को स्थगन आदेश जारी किया गया। न्यायालय द्वारा रेस्पोडेंट का वाद खारिज करने पर अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी के यहां प्रस्तुत की गई जो विचाराधीन थी। न्यायालय में वाद विचाराधीन होते हुए भी पटवारी, इंस्पेक्टर व अपीलांट्स द्वारा मिलीभगत कर अपीलीय नामांतकरण दर्ज किया गया। अपीलांट्स द्वारा वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में एक वाद सिविल न्यायालय, मावली में भी निषेधाज्ञा का प्रस्तुत कर रखा था, सिविल न्यायालय, मावली द्वारा दिनांक 07.11.2018 को दोनो पक्षों का स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया गया वह आज भी विचाराधीन है। इसके उपरांत भी अपीलांट्स उपखण्ड अधिकारी, मावली के यहां नामांतरकरण आदेश दिलाने बाबत दिनांक 05.09.2019 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा रेस्पोडेंट को बिना सुने दिनांक 12.09.2019 को प्रशासनिक आदेश देते हुए उक्त आराजीयात के नामांतरकरण के कार्यवाही करने का आदेश दिया गया। जिसमें अपीलांट्स द्वारा झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। उक्त कार्यवाही में जो रिपोर्ट मौके की मांगी गई थी उस रिपोर्ट में भी पटवारी द्वारा 1 बीघा भूमि पर गेहूं की फसल व 6 बिस्वा भूमि पडत होने की रिपोर्ट की, उसके उपरांत भी न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, मावली द्वारा प्रशासनिक आदेश जारी कर

दिया गया। अपीलांट्स द्वारा रेस्पोडेंट के पिता द्वारा जो पट्टा आवसीय संपरिवर्तन का स्न 1996 में जारी करना बताया जा रहा है, उक्त पट्टे में वर्णित शर्तो की पालना अपीलांट्स द्वारा नहीं की गई जिससे उक्त पट्टा स्वतः निरस्त होने योग्य है। अपीलांट्स द्वारा सारी कार्यवाही रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा के जीवन काल में नही कर उनकी मृत्यु के उपरांत की गई। कानूनन भी यहां रेगुलर वाद पक्षकार के मध्य विचाराधीन हो वहां नामांतरकरण जैसी समरी कार्यवाही नहीं होनी चाहिए यदि कोई कार्यवाही शुरू की गई है तो उसे स्थगित कर देनी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानून से परे जाकर प्रशासनिक आदेश के आधार पर कथित नामांतरकरण स्वीकृत किया गया था, जिसके विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर के यहां अपील प्रस्तुत की गई थी। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.08.2021 नियमानुसार होने से अपील अपीलांट खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

- प्रकरण में अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय पर अपील अंदर मयाद प्रस्तुत की गई है।

- प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का विस्तृत अध्ययन किया गया। उभयपक्ष के बहस पर मनन करने के उपरांत प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि रेस्पोडेंट के पिता श्री गेन्दा पिता दोला मेघवाल द्वारा ग्राम वासनी माफी की अपने खातेदारी की आराजी संख्या 946 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा भूमि का आवासीय संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी, मावली की मिसल संख्या 65 वर्ष 1996 से आबादी संपरिवर्तन का पट्टा विलेख 66 दिनांक 31.10.1996 से करवाय जाकर अपीलांट्स को विक्रय किया गया।

- अपीलांट्स द्वारा रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा पिता दोला मेघवाल से उपरोक्त ग्राम वासनी माफी की संख्या 946 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा आवासीय संपरिवर्तित 2600 वर्गगज भूमि क्रय कर उक्त

भूमि में से एक आवासीय भू–खण्ड अपीलांट संख्या 1 द्वारा क्रय किया गया एवं एक अन्य भू–खण्ड अपीलांट संख्या 2 द्वारा क्रय किया गया एवं शेष अन्य भू–खण्ड श्री मनीष कुमार पिता जगदीशचन्द्र मुन्दडा द्वारा क्रय किया गया एवं उनका पृथक–पृथक विक्रय–पत्र दिनांक 06.11.1996 को पंजीबद्ध करवाया गया जो कि प्रथम विक्रय–पत्र दिनांक 06.11.1996 को उप पंजीयक कार्यालय, मावली में विठल किशोर पिता कैलाशचन्द्र खण्डेलवाल (अपीलांट संख्या 3) के पक्ष में द्वितीय विक्रय–पत्र श्री बृजमोहन पिता शांतिलाल गोयल अपीलांट संख्या 1 के में एवं तृतीय विक्रय–पत्र श्री मनीष कुमार पिता जगदीश चन्द्र मुन्दडा अपीलांट संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित करवाकर पंजीबद्ध किया गया। उक्त विक्रय–पत्र रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा पिता दोला मेघवाल द्वारा अपीलांट्स के पक्ष में स्वयं द्वारा निष्पादित करवाया गया है, विक्रय–पत्र उप पंजीयक कार्यालय, मावली द्वारा पंजीबद्ध किया गया है जिसकी प्रतियां अभिलेख पर उपलब्ध है।

- उपरोक्त भू–खण्ड रेस्पोडेंट के पिता गेन्दा पिता दोला मेघवाल द्वारा अपीलांट्स को विक्रय कर देने के पश्चात् आराजी संख्या 946 के संबंध में निहित सभी हक अधिकार अपीलांट्स में निहित हो गये एवं गेन्दा मेघवाल अथवा रेस्पोडेंट का उक्त भूमि से कोई संबंध सरोकार नही रहा।

- ग्राम वासनी माफी की हाल आराजी संख्या 946 रकबा 1 बीघ 06 बिस्वा जो कि वर्ष 1996 में ही आवासीय परिवर्तित हो चुकी है एवं रेस्पोडेंट के खातेदारी अधिकार समाप्त हो चुके है तथा पंजीबद्ध विक्रय–पत्र के आधार पर अपीलांट्स के पक्ष में नामांतरकरण संख्या 817 दिनांक 27.09.2019 तस्दीक किया गया है, जिसके संबंध में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने का कोई आधार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष नही था, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने नामांतरकरण संख्या 817 को निरस्त करने का जो आदेश पारित किया गया है व पूर्णतया विधि के विपरित होकर प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है।

- जहां तक रेस्पोडेंट द्वारा लिये गये बैंक ऋण का प्रश्न है तो रेस्पोडेंट की अन्य सभी भूमियों तक सीमित है जिसमें अपीलांट्स की वादग्रसत भूमि सम्मिलित नही है तथा वादग्रस्त भूमि पर ऋण लेने का कोई अधिकार रेस्पोडेंट को प्राप्त नही रहा अपीलांट्स की खरीदशुदा भूमि आवसीय रूपांतरित भूमि है।

- अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में वादग्रस्त भूमि का रकबा 1.06 हैक्टेयर अंकित किया है, जबकि वास्तव में 1 बीघा 06 बिस्वा होकर संपूर्ण भूमि कृषि भूमि से आवासीय भूमि में संपरिवर्तित होने का जो आदेश पारित हुआ है वह पूर्णतया सही है।

- उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट्स स्वीकर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.08.2021 अपास्त किया जाता है। पत्रावली शुमार फैसल होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

(राजेन्द्र भट्ट)
**संभागीय आयुक्त,**
**उदयपुर**