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

प्रकरण संख्या – 103/2022 अपील (GCMS 2022/120)
पंजीयन दिनांक– 30.11.2022
निर्णय दिनांक– 28.03.2023

1. श्री तुषीरकांत अग्रवाल पिता स्व. रणजीतलाल अग्रवाल, निवासी 32/347, सूरजपोल अन्दर, उदयपुर।
2. श्री विनयकांत अग्रवाल पिता स्व. रणजीतलाल अग्रवाल, निवासी 32/347, सूरजपोल अन्दर, उदयपुर।

–अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जिला कलक्टर, उदयपुर, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट

उपस्थितिः–

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा — अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक — अधिवक्ता रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा–75 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश क्रमांक
प.12/3/(1)/राज/पे.प./1995/1592 दिनांक 18.05.2022

निर्णय

दिनांक 28.03.2023

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश क्रमांक प.12/3/(1)/राज/पे.प./1995/1592 निर्णय दिनांक 18.05.2022 के विरूद्ध दिनांक 30.11.2022 को प्रार्थना पत्र धारा 5 मय शपथ पत्र के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन प्रो. श्रीमती कलावती अग्रवाल द्वारा जिला

कलक्टर, उदयपुर के सम्मुख आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि कार्यालय जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश दिनांक 18.01.1995 द्वारा मौजा काया, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर की आराजी नम्बर 6908/83, 6989/87, 6990/86, 84, 73 कुल किता 5 कुल रकबा 0.3850 हैक्टेयर भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम (सिनेमा, होटल निर्माण एवं पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु कृषि भूमि का अकृषि में परिवर्तन, आवंटन एवं नियमन), 1978 के तहत पेट्रोल पम्प हेतु आवंटन किया गया। तत्पश्चात् जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उक्त लीज का नवीनीकरण दिनांक 16.03.2016 को किया गया। मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, उदयपुर जो कि आज भी अस्तित्व में है और इस फर्म की प्रोपराईटर श्रीमती कलावती अग्रवाल का स्वर्गवास दिनांक 07.01.2020 को हो चुका था और श्रीमती कलावती अग्रवाल द्वारा अपने जीवनकाल में अपीलांट दोनो पुत्रों के हक में उपरोक्त पेट्रोल पम्प मय भूमि की वसीयत दिनांक 07.03.2018 को निष्पादित की और इस वसीयत के आधार पर अपीलांट द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर के सम्मुख आवंटनशुदा भूमि में श्रीमती कलावली अग्रवाल के स्थान पर उनका नाम दर्ज कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था, जिस पर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपने पत्रांक 1592 दिनांक 18.05.2022 से प्रशासनिक आदेश जारी करते हुए श्रीमती कलावती अग्रवाल की जगह अपीलांट के नाम पर आवंटन भूमि के हस्तांतरण शुल्क के एवज में राशि 44,75834/– (चवालिस लाख पचहत्तर हजार आठ सौ चौतीस) रूपया जमा कराने के निर्देश जारी किये गये जिससे असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई।

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

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया

गया। अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री हुनमान प्रसाद शर्मा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 28.03.2023 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रशासनिक पत्र दिनांक 18.05.2022 में जिस भागीदारी डीड का उल्लेख किया गया है उसका कोई रजिस्ट्रेशन नही हुआ है और उक्त आवंटित भूमि आज भी फर्म के नाम पर ही होकर कभी भी फर्म ने उक्त भूमि का हस्तांतरण नही किया है और अपीलांट का यह प्रकरण फर्म के हस्तांतरण बाबत नही है बल्कि विरासत के आधार पर है। उक्त फर्म की प्रोपराईटर श्रीमती कलावली अग्रवाल थी जिसके द्वारा दिनांक 07.03.2018 को अपीलांट्स के नाम पर वसीयत की गई और उसी वसीयत के अनुक्रम में श्रीमती कलावली अग्रवाल की जगह अपीलांट्स के नाम राजस्व अभिलेख में भूमि दर्ज करवाने का निवेदन किया गया था। अधीनस्थ न्यायालय के यहां प्रस्तुत दस्तावेजो में मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, काया, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर के किसी प्रकार की कोई पुर्नगठन बाबत अनुमति नही है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भागीदारी डीड हस्तांतरण हेतु कथन किया गया था उसके संबंध में वास्तविकता यह है कि किसी भागीदारी फर्म के पुर्नगठन पर रिटायरिंग भागीदार फर्म के पक्ष में अपने हिस्से का त्याग करता है और यदि उक्त फर्म बतौर मालिक अचल संपति को धारित करता हो तो उस स्थिति में ऐसे दस्तावेज का भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अंतर्गत पंजीकरण करना आवश्यक नही है और जहां पंजीयन की आवश्यकता नहीं है तो उस स्थिति में हस्तगत प्ररकण में आवंटित भूमि के हस्तांतरण शुल्क की एवज में जो राशि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्धारित की गई है वह अपीलांट्स के हस्तगत प्रकरण में लागु नही होती है। अतः ऐसी स्थिति में अधीनस्थ

न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाकर अपील अपीलांट्स स्वीकार किया जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा दिनांक 18.05.2022 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 18.05.2022 की अपील अपीलांट्स द्वारा इस न्यायालय में दिनांक 30.11.2022 को पेश की है तथा अंदर मयाद अपील प्रस्तुत नहीं किये जाने के लिए दफा 5 मयाद अधिनियम का आवेदन व शपथ–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि अपीलांट्स को प्रशासनिक पत्र दिनांक 18.05.2022 की पूर्व में कोई जानकारी नही थी। साथ ही अपीलांट्स द्वारा उक्त आदेश पर पुर्नविचार करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था जिस पर आदेश होने का इंतजार करते रहे किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विचार नही करने से कानूनी अनभिज्ञता के कारण नियत अवधि में अपील प्रस्तुत नहीं कर सके। ताइद में शपथ–पत्र भी दिया है। न्यायहित में मियाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

- अब हम अपील में गुणावगुण पर विवेचन करना उचित समझते है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन प्रो. श्रीमती कलावती अग्रवाल द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर के सम्मुख आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि कार्यालय जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश दिनांक 18.01.1995 द्वारा मौजा काया, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर की आराजी नम्बर 6908/83, 6989/87, 6990/86, 84, 73 कुल किता 5 कुल रकबा 0.3850 हैक्टेयर भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम

(सिनेमा, होटल निर्माण एवं पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु कृषि भूमि का अकृषि में परिवर्तन, आवंटन एवं नियमन), 1978 के तहत पेट्रोल पम्प हेतु आवंटन किया गया। तत्पश्चात् जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उक्त लीज का नवीनीकरण दिनांक 16.03.2016 को किया गया। मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, उदयपुर जो कि आज भी अस्तित्व में है और इस फर्म की प्रोपराईटर श्रीमती कलावती अग्रवाल का स्वर्गवास दिनांक 07.01.2020 को हो चुका था और श्रीमती कलावती अग्रवाल द्वारा अपने जीवनकाल में अपीलांट्स दोनो पुत्रों के हक में उपरोक्त पेट्रोल पम्प मय भूमि की वसीयत दिनांक 07.03.2018 को निष्पादित की और इस वसीयत के आधार पर अपीलांट द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर के सम्मुख आवंटनशुदा भूमि में श्रीमती कलावली अग्रवाल के स्थान पर उनका नाम दर्ज कराने हेतु निवेदन किया गया था।

- प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपने पत्रांक 1592 दिनांक 18.05.2022 से प्रशासनिक आदेश जारी करते हुए श्रीमती कलावती अग्रवाल की जगह अपीलांट के नाम पर आवंटन भूमि के हस्तांतरण शुल्क के एवज में राशि 44,75834/– (चवालिस लाख पचहत्तर हजार आठ सौ चौतीस) रूपया जमा कराने के निर्देश जारी किये गये है।

- प्रकरण में यह स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रशासनिक पत्र दिनांक 18.05.2022 में वर्णित भागीदारी डीड का उल्लेख किया गया उसका कोई रजिस्ट्रेशन नही हुआ है। उक्त आवंटित भूमि आज भी फर्म के नाम पर होकर कभी भी फर्म ने उक्त भूमि का हस्तांतरण नहीं किया है। अपीलांट्स का प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में फर्म हस्तांतरण बाबत नही था बल्कि विरासत के आधार पर था जिसकी प्रोपराईटर श्रीमती कलावती अग्रवाल थी उसके द्वारा दिनांक 07.03.2018 को अपीलांट्स के नाम पर वसीयत के अनुक्रम में राजस्व अभिलेख में भूमि दर्ज करवाने बाबत था। हस्तगत प्रकरण में श्रीमती कलावली अग्रवाल

द्वारा अपने हकों का कोई त्याग अपीलांट्स के पक्ष में नही किया बल्कि वसीयत के आधार पर अपीलांट्स के नाम उक्त लीज राजस्व अभिलेख में दर्ज कराने बाबत अधीनस्थ न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत किया गया।

- अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांट्स द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे उसमें मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, काया, तहसील गिर्वा जिला उदयपुर के किसी प्रकार की कोई पुर्नगठन की अनुमति नहीं है बल्कि सूरजपोल स्थित पेट्रोल पम्प के पुर्नगठन बाबत अनुमति है।

- प्रार्थीया 84 वर्ष की वृद्धावस्था प्राप्त कर चुकी थी और प्रार्थीया का स्वास्थ्य भी ठीक नही रहता था इसलिये पेट्रोल पम्प का संचालन भी सही ढंग से नही कर पा रही थी इस कारण प्रार्थीया द्वारा अपने दोनो पुत्र वर्तमान अपीलांट्स है के पक्ष में अपनी फर्म मैसर्स फ्रेन्ड्स फिलिंग स्टेशन जिसकी प्रार्थीया एक मात्र प्रोपराईटर थी को पार्टनरशीप फर्म मैसर्स फ्रेन्ड्स फिलिंग स्टेशन में नामांतरण करवाना चाहती थी। इस हेतु प्रार्थीया द्वारा दिनांक 11.12.2019 को अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया गया था कि मेरी वृद्धावस्था को देखते हुए और पम्प के सुचारू संचालन हेतु आप कृपा करके उपरोक्त भूमि को मैसर्स फ्रेन्ड्स फिलिंग स्टेशन प्रोपराईटर कलावती अग्रवाल के बजाय मैसर्स फ्रेन्ड्स फिलिंग स्टेशन पार्टनर तुषीरकांत और पार्टनर विनयकांत अग्रवाल के नाम कराने की अनुशंषा प्रदान करावें।

- प्रकरण में श्रीमती कलावती अग्रवाल के 2 पुत्र अपीलांट्स है, के पक्ष में वसीयत के आधार पर उक्त संपत्ति अपने नाम पर हस्तांतरित नहीं करके फर्म में एक भागीदार के रूप में नाम स्थापित कराना चाहते है क्योंकि मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, उदयपुर जो कि आज भी अस्तित्व में है क्योंकि हस्तगत प्रकरण

में आवंटित भूमि मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, उदयपुर के नाम पर हस्तांतरित नही हो रही है बल्कि भूमि आज भी मैसर्स फ्रेण्ड्स फिलिंग स्टेशन, उदयपुर के नाम पर ही है केवल मात्र श्रीमती कलावली अग्रवाल जिनकी मृत्यु हो चुकी थी उसकी जगह उनके पुत्र अपीलांट्स का नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज कराने का प्रकरण प्रस्तुत किया गया था।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिस परिपत्र का हवाला अपने आदेश दिनांक 18.05.2022 से हस्तांतरण शुल्क का जारी किया है वह हस्तगत प्रकरण में लागु नही होता है क्योंकि आवंटनशुदा भूमि का हस्तांतरण नही होकर केवल मात्र वसीयत के आधार पर राजस्व अभिलेख में श्रीमती कलावती के स्थान पर अपीलांट्स का नाम दर्ज करने का तथ्य है और साथ ही उक्त वसीयत पर किसी के द्वारा कोई आपत्ति नही की गई थी।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्ररकण में अपने निर्णय दिनांक 21.07.2022 के उपरांत उनके पत्रांक 2733 दिनांक 20.09.2022 द्वारा संयुक्त शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप–9) विभाग, राजस्थान, जयपुर को पत्र लिखते हुए प्रकरण में आवंटित भूमि के हस्तांतरण/स्थानांतरण बाबत मार्गदर्शन चाहा गया है।

- प्रकरण में जब आवंटित भूमि के हस्तांतरण/स्थानांतरण बाबत संयुक्त शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप–9) विभाग, राजस्थान, जयपुर से मार्गदर्शन ही चाहा जाना था, तो फिर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 21.07.2022 से अपीलांट के नाम पर आवंटन भूमि के हस्तांतरण शुल्क के एवज में राशि 44,75834/– (चवालिस लाख पचहत्तर हजार आठ सौ चौतीस) रूपया जमा कराने के निर्देश किस प्रकार प्रदान किये गये। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय स्वयं ही आश्वस्त नही थे, कि प्रकरण में आवंटित भूमि का हस्तांतरण करना है अथवा स्थानांतरण करना है। उक्त पारित आदेश विवेकपूर्ण प्रतीत नही होता है। अतः

विवेकपूर्ण आदेश पारित किया जाने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

- अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण है, अतएवं अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि संबंधित पक्षकार को विधिवत् सुनवाई का अवसर दिया जावे तथा प्रकरण में विधिवत् जांच उपरांत नवनिर्णय पारित करें। संबंधित पक्षकार अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 16.05.2023 को उपस्थित रहे।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर