

न्यायालय डिवीजनल कमिश्नर, जोधपुर  
चीठासीन अधिकारी बी० एल० कोठारी, आई.ए.एस

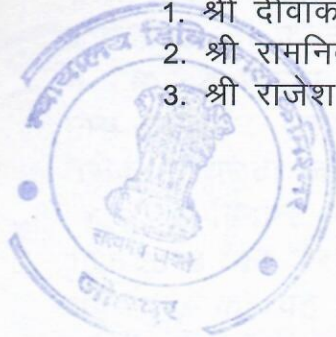
राजस्व अपील संख्या 105/2017

अपीलान्टस	बनाम	रेस्पोडेन्टस
1. नैनाराम पुत्र श्री सालूराम जी, जाति- विश्नीई, निवासी- ग्राम बावंरला, तहसील व जिला जोधपुर हाल निवासी- प्लॉट संख्या 345, धनेश नगर, डिगाडी, तहसील व जिला जोधपुर		1. पूनाराम पुत्र श्री श्रीराम, जाति- जाट, निवासी- गौतम पब्लिक स्कूल के पास, धनेश नगर, डिगाडी, तहसील व जिला जोधपुर 2. जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर जरिये सचिव

अपील अन्तर्गत धारा 90-ए (9) राज० भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध पट्टा क्रमांक 4291 दिनांक 07.06.2013, जो उपायुक्त पूर्व, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर, जिसके तहत रेस्पोडेन्ट पूनाराम के नाम से कुल क्षेत्रफल 125 वर्गगज भूमि का जारी किया गया।

उपस्थिति:—

1. श्री दीवाकर शर्मा, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से उपस्थित।
2. श्री रामनिवास चौधरी अधिवक्ता, रेस्पो.सं 1 की ओर से उपस्थित।
3. श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता, रेस्पो. सं 2 की ओर से उपस्थित।



निर्णय

दिनांक 4.6.2019

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील में अंकित तथ्य इस प्रकार से हैं कि अपीलान्ट का स्वयं का खरीदसुदा व कब्जासुदा प्लॉट संख्या 345, धनेश नगर, ग्राम डिगाडी के खसरा नम्बर 52, तहसील व जिला जोधपुर में आया हुआ है, जो पूर्व में अपीलान्ट ने जगदीशराम पुत्र श्री धन्नाराम निवासी- सारण नगर, जोधपुर से खरीद किया तथा दिनांक 03.03.2005 को बेचान दस्तावेज को पंजीबद्ध करवाया। उक्त बेचाननामा के पंजीयन के पश्चात् दस्तावेज में भूखण्ड संख्या व आस-पड़ोस गलत अंकित होने के कारण अपीलान्ट ने जगदीशराम से एक शुद्धि-पत्र निष्पादित करवाया।

*Handwritten signature*  
डिवीजनल कमिश्नर  
जोधपुर

राजस्व अपील संख्या 105/2017 नैनाराम बनाम पूनाराम वगैराह

अपील वास्तविक रूप से भूखण्ड संख्या 345 खरीद किया गया था, लेकिन लिखित त्रुटि के कारण भूखण्ड संख्या 341 अंकित हो गया था व आस-पडौस भी भूखण्ड संख्या 341 के ही अंकित हो गये थे, जिसको सुद्धि करते हुए भूखण्ड संख्या 341 के स्थान पर भूखण्ड संख्या 345 तथा आस-पडौस दर्ज कर संशोधन किया गया, जिस सुद्धि-पत्र को भी पंजीबद्ध किया गया।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि अपीलान्ट ने भूखण्ड का मौके पर वास्तविक एवं भौतिक रूप से कब्जा प्राप्त कर लिया तथा वास्तविक एवं भौतिक कब्जा बरवक्त रजिस्टर्ड बेचाननामों के जरिये खरीद किये जाने से उसका चला आ रहा है। रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अपीलान्ट के खरीदसुदा भूखण्ड का बेचाननामा अपीलान्ट के पक्ष में पंजीबद्ध होने के बावजूद भी बाले-बाले रेस्पोंडेंट संख्या-2 जोधपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय से मिलावट करके कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर कार्यवाहियां कर अपने पक्ष में गैर कानूनी तरीके से अपीलाधीन पट्टा जारी करवाया गया है जो अपीलान्ट के हक अधिकारों के विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया नहीं अपनाकर मात्र रेस्पोंडेंट संख्या 2 से मिलीभगती से अपीलाधीन पट्टा जारी कर दिया जबकि पट्टा जारी करने से पूर्व मौके की रिपोर्ट तलब की जानी चाहिए थी अगर मौके की रिपोर्ट तलब की जाती तो पूर्ववर्ती बेचाननामा व कब्जे के तथ्य उनके समक्ष उजागर हो जाते क्योंकि मौके पर पिछले करीब 11 वर्षों से लगातार अपीलान्ट का कब्जा बहैसियत मालिक के चला आ रहा है, लेकिन वास्तव में रेस्पोंडेंट संख्या 2 द्वारा मौके की कोई रिपोर्ट तलब नहीं की एवं केवल मात्र रेस्पोंडेंट संख्या 1 को गलत फायदा देने की नीयत से गैर कानूनी तरीके से पट्टा जारी किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि दिनांक 15.6.2016 को रेस्पोंडेंट संख्या-1 अपीलान्ट के भूखण्ड पर आये तथा अपीलान्ट को यह अवगत कराया कि उक्त भूखण्ड रेस्पोंडेंट संख्या-1 ने जरिये रजिस्टर्ड बेचान के शेराराम पुत्र केशुराम व ओमाराम पुत्र मंगलाराम व्यक्तियों से खरीद किया है और भूखण्ड को खाली कर कब्जा रेस्पोंडेंट संख्या-1 को सुपुर्द किया जावे, जिस पर अपीलान्ट द्वारा जगदीशराम पुत्र श्री धन्नाराम से सम्पर्क किया गया, लेकिन जगदीशराम पुत्र श्री धन्नाराम द्वारा किसी प्रकार का कोई सन्तोषजनक जवाब नहीं दिया गया। इसके पश्चात् अपीलान्ट ने उक्त भूखण्ड के बाबत समस्त दस्तावेज प्राप्त किये, तब उक्त पट्टा विलेख के बारे में प्रथम जानकारी हुई, जिनके अवलोकन



*[Handwritten signature]*  
विभागाध्यक्ष  
जयपुर

राजस्व अपील संख्या 105/2017 नैनाराम बनाम पूनाराम वगैराह

से ज्ञात हुआ कि प्रथम बेचान दिनांक 03.03.2005 को अपीलान्ट के पक्ष में किया गया।

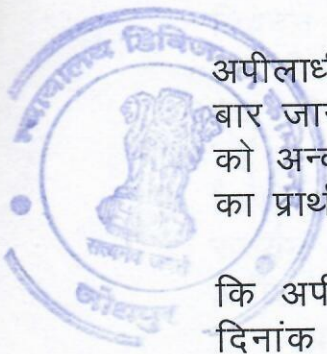
तत्पश्चात् द्वितीय बेचान दिनांक 04.02.2006 को जगदीशराम ने शेराराम पुत्र श्री केसुराम व ओमाराम पुत्र श्री मगलाराम के पक्ष में जरिये बेचाननामा दस्तावेज के किया, जो बेचाननामा दिनांक 14.02.2006 को पंजीबद्ध किया गया। इसके पश्चात् शेराराम पुत्र श्री केसुराम व ओमाराम पुत्र श्री मगलाराम ने उक्त भूखण्ड का बेचान जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा के रेस्पोडेन्ट संख्या-1 पूनाराम के हक में कर दिया, जो बेचाननामा दिनांक 21.02.2007 को पंजीबद्ध किया गया। इसके पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या-1 ने कूटरचित दस्तावेज, बेचाननामा व अन्य दस्तावेज के आधार पर जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर से उक्त भूखण्ड का पट्टा विलेख क्रमांक 4291 दिनांक 07.06.2013 को अपने स्वयं के नाम से प्राप्त किया।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि अपीलार्थी ने अपने भूखण्ड को प्रत्यर्थी संख्या 01 या अन्य किसी भी शख्स को कोई बेचान हस्तान्तरण नहीं किया है। पट्टा पूर्णतया फर्जी व कूटरचित है, क्योंकि उक्त भूखण्ड संख्या 345 का अपीलान्ट एकमात्र मालिक एवं काबिज है, जिस पर प्रत्यर्थी संख्या-1 का कोई हक व अधिकार नहीं है। अपीलान्ट के पक्ष में रजिस्टर्ड बेचाननामा आज भी प्रभाव में है एवं जिसको आज तक किसी भी न्यायालय में निरस्तीकरण की कार्यवाही नहीं की गई है एवं न ही चुनौती दी गई है अतः उपरोक्त रजिस्टर्ड बेचाननामा के प्रभाव में रहते हुए रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जारी अपीलाधीन पट्टा आदेश पूर्ण रूप से विधि विरुद्ध एवं गैर कानूनी होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया कि अपीलाधीन पट्टा विलेख की जानकारी दिनांक 17.6.2016 को प्रथम बार जानकारी से यह अपील अन्दर म्याद प्रस्तुत की गई है तथा अपील को अन्दर म्याद शुमार करने हेतु धारा 5 भारतीय परिसीमा अधिनियम का प्रार्थना-पत्र अलग से किया है।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने अन्त में यह निवेदन किया कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जावे एवं पट्टा क्रमांक 4291 दिनांक 07.06.2013 जो भूखण्ड संख्या 345, वाके ग्राम डिगाडी, खसरा नम्बर 52, धनेश नगर, तहसील व जिला जोधपुर में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में जारी किया गया है, को निरस्त किया जावे।

प्रत्युत्तर में रेस्पो0 संख्या 01 के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस प्रस्तुत करते हुए यह निवेदन किया कि अपीलान्ट ने रेस्पो0 संख्या 2 के द्वारा रेस्पो0 संख्या एक के पक्ष में जारी पट्टा विलेख दिनांक 7.2.2013 को चुनौती न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई। उसमें



**जयपाल**  
जयपाल कर्मल  
जोधपुर

अपीलान्ट द्वारा मौजूदा अपील में पटटा जारी करने के सम्बन्ध में पारित निर्णय को न तो किसी रूप से प्रश्नगत किया है और न ही निर्णय की तारीख अंकित है और न ही निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की है। ऐसे में अपीलान्ट की अपील को डिफेक्ट की मानते हुए खारिज की जावे। इसके अतिरिक्त पटटा जारी करने से पूर्व उपरोक्त भूखण्ड का भूमि रूपान्तरण किये जाने बाबत आदेश की प्रतियां भी पेश नहीं की गई है। ऐसे में अपीलान्ट द्वारा महज पटटा विलेख को चुनौती पेश करने बाबत प्रस्तुत की गई अपील चलने योग्य नहीं होने से खारिज की जावे।

रेस्पो0 संख्या 01 के योग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस में यह निवेदन किया कि अपीलान्ट के द्वारा जो रजिस्ट्री रेस्पो0 संख्या एक के पक्ष में होना बताया है वो रेस्पो0 संख्या एक के पक्ष में हुए बेचाननाम से पूर्व की है जबकि जोधपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा रेस्पो0 संख्या एक की ओर से अपने पक्ष में हुए रजिस्टर्ड बेचाननाम के आधार पर उक्त भूखण्ड का पटटा विलेख जारी करने हेतु प्रस्तुत किये गये आवेदन, दस्तावेजों की तथा मौके पर कब्जे आदि की जाँच व पूर्ण संतुष्टि उपरान्त ही मुझ रेस्पो0 के पक्ष में पटटा विलेख संख्या 4291 दिनांक 7.6.2013 को जारी किया है वो नियमानुसार उचित जारी किया गया है इसके अलावा अपीलान्ट की ओर से यह अपील पूर्णतया म्याद बाहर पेश की गई है क्यों कि पटटा विलेख दिनांक 7.6.2013 को जारी हुआ तथा अपील वर्ष 2016 में यानि 03 वर्ष से अधिक समय उपरान्त प्रस्तुत की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

रेस्पो0 संख्या 01 के योग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस में यह निवेदन किया कि उपरोक्त भूखण्ड पर उसका ही कब्जा व मालिकाना हक है। अपीलान्ट द्वारा बनावटी दस्तावेज की आड में रेस्पो0 संख्या एक को परेशान व ब्लैकमेल करने की नियत से यह अपील प्रस्तुत की गई है। रेस्पो0 संख्या दो के द्वारा पटटा विलेख को जारी करने में किसी प्रकार की वैधानिक त्रुटि या भूल नहीं की गई है। ऐसे में पटटा संख्या 4291 दिनांक 7.6.2013 को यथावत बहाल रखा जावे तथा अपीलान्ट की यह अपील खारिज की जावे।

प्रत्युत्तर में रेस्पो0 संख्या 02 के योग्य अधिवक्ता ने यह निवेदन किया रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा विधि अनुसार दिनांक 7.2.2013 को आवेदन प्रस्तुत करते हुए भूखण्ड संख्या 345, वाके ग्राम डिगाडी, खसरा नम्बर 52, धनेश नगर, तहसील व जिला जोधपुर का पटटा अपने नाम से जारी करवाने हेतु दस्तावेज इत्यादि प्रस्तुत किये गये थे जिस पर उपायुक्त (पूर्व), जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए दिनांक 7.6.2013 को पटटा संख्या 4291 जारी किया गया है जो विधि अनुकूल होने से यथावत रखने योग्य है।



**7-11-17**  
विभाजनल कनिष्ठ  
जोधपुर

राजस्व अपील संख्या 105/2017 नैनाराम बनाम पूनाराम वगैराह

हमने अपील मिमों में वर्णित तथ्यों एवं संलग्न अभिलेख तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय का प्रस्तुत रेकॉर्ड का अवलोकन किया तथा उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों की बहस पर गहनता से विचार किया।

उक्त अपील अपीलार्थी द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए (9) के तहत प्रस्तुत की गई है लेकिन अपीलार्थी द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 90 ए अथवा तत्समय लागू धारा 90 बी के तहत जारी आदेश की प्रति/प्रमाणित अपील मिमों के साथ प्रस्तुत नहीं की है। ऐसी स्थिति में सर्वप्रथम विचाराणीय बिन्दू है कि "आया अपीलाधीन आदेश की प्रमाणित प्रति के अभाव में अपील चलने योग्य है?" अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने इस सम्बन्ध में हमारा ध्यान उनके द्वारा अपील मिमों के साथ प्रस्तुत जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर द्वारा "राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख" की ओर आकर्षित किया एवं उसे ही अपीलाधीन आदेश होना जाहिर किया। अतः हमने राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 का सांगोपागं अध्ययन किया। जिसके अनुसार उक्त नियम 2012, राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के प्रावधानों के क्रम में बनाये गये थे। जिसके नियम 7(1) के अनुसार काश्तकार द्वारा स्वयं के खाते की कृषि भूमि का समर्पण गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में करने पर सक्षम/ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा समर्पण स्वीकार किया जाकर उक्त नियमों के संलग्न प्रारूप-11 में आदेश/अनुमति जारी किया जाता है। उक्त प्रारूप-11 में जारी आदेश/अनुमति को ही राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए (9) के तहत अपील के माध्यम से चुनौती दिये जाने का प्रावधान है। उपरोक्त नियम 2012 के नियम 22 के तहत जारी पट्टा विलेख को नियम 34 के तहत चुनौती दी जा सकती है न कि राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए (9) के तहत।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के अनुसार राज0 भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए अथवा तत्समय प्रचलित धारा 90 बी एवं सहपठित राज0 नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के नियम (1) के क्रम में प्रारूप-11 के जारी आदेश की प्रमाणित प्रति के अभाव में उक्त अपील अन्तर्गत धारा 90 ए (9) के तहत पोषणीय नहीं होने से श्रवण योग्य नहीं है। परिणामस्वरूप अपीलान्त की यह अपील खारिज की जाती है। निर्णय आज दिनांक 04.6.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

(बी0एल0 कोठारी)

डिवीजनल कमिश्नर,  
जोधपुर

डिवीजनल कमिश्नर,  
जोधपुर