

न्यायालय डिविजनल कमिश्नर जोधपुर
पीठासीन अधिकारी-कैलाश चन्द मीना आई.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 78/2018

अपीलाण्टस

बनाम

रेस्पोडेन्टस

1. राधा टण्डन पत्नी श्री आर.के. टण्डन, निवासी गंगानगर शुगर मिल स्टॉफ क्वार्टर, मण्डोर, जोधपुर।
2. श्रीनाथ अरोड़ा पुत्र स्व० श्री राम निवास अरोड़ा, जाति अरोड़ा खत्री निवासी जालोरियों का बास, मेहता जी का नोहरा, नागौरी गेट के अन्दर, हाल बोम्बे मोटर चौराहा, राम लॉज के पास वाली गली, जोधपुर।
3. चौधमल अरोड़ा पुत्र स्व० श्री राम निवास अरोड़ा, जाति अरोड़ा खत्री निवासी जालोरियों का बास, मेहता जी का नोहरा, नागौरी गेट के अन्दर, हाल बोम्बे मोटर चौराहा, राम लॉज के पास वाली गली, जोधपुर।
1. जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर जरिये आयुक्त।
2. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि रूपांतरण) उपायुक्त, जोधपुर विकास प्राधि० जोधपुर।
3. तहसीलदार जोधपुर जिला जोधपुर।
4. शशीकांत व्यास पुत्र स्व० श्री प्यारे लाल व्यास, जाति ब्राह्मण, निवासी सुभाषचन्द्र बोस कॉलोनी, रातानाडा, जोधपुर।



अपील अन्तर्गत धारा 90ए राज० भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी, विशेषाधिकारी (भूमि), तत्का० यूआईटी जोधपुर, (वर्तमान में जो०वि०प्रा० जोधपुर) द्वारा प्रकरण सं० 2164/2008 दिनांक 05.09.2008

उपस्थिति-

1. श्री मोतीसिंह राजपुरोहित वकील अपीलाण्टस
2. श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो० सं० 3
4. रेस्पोडेन्ट संख्या 4 बावजूद सूचना (समाचार पत्र में प्रकाशन) के अनुपस्थित

निर्णय

दिनांक 09.11.2022

प्रस्तुत अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से है कि रेस्पो० सं० 4 -प्रार्थी शशिकान्त व्यास द्वारा तत्कालीन नगर विकास न्यास जोधपुर (वर्तमान में

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

जोधपुर) के समक्ष राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नम्बर 57 रकबा 13 बीघा भूमि में से 728 वर्गगज के भूखण्ड सं० 2 की भूमि नगरीय सीमा में स्थित कृषि भूमि को अकृषि उपयोग हेतु भूमि समर्पण/पर्यावसान/नियमन/आवंटन हेतु दिनांक 18.08.2008 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसमें रेस्पो० सं० 1 व 2 तत्कालीन यूआईटी द्वारा प्रकरण सं० 2164/2008 में बाद जांच एवं कार्यवाही प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर उक्त भूखण्ड सं० 2 की भूमि राज० काश्तकारी अधि० 1955 की धारा 63(1) के सब क्लॉज (द्वितीय) व भू-राजस्व अधि० 1956 की धारा 90(ख) के अन्तर्गत खातेदार व पश्चातवर्ती क्रेताओं के खातेदारी अधिकारों का पर्यवसान कर राज्य हक में नगर विकास न्यास जोधपुर में पुनर्ग्रहित करने का आदेश दिनांक 05.09.2008 को पारित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट्स ने यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

अपील के साथ अपील प्रस्तुत करने में हुए विलंब को क्षमा करने हेतु अवधि गणनार्थ अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया, जो न्यायहित में स्वीकार कर अपील का गुणावगुण पर परीक्षण किया गया।

हमने दोनों पक्षों के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी। दौरान सुनवाई अपीलांट्स के योग्य अधिवक्ता ने अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्य रूप से यह निवेदन किया कि ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नम्बर 57 किस्म बारानी तृतीय, रकबा 13 बीघा भूमि का उस समय के खातेदार श्रीमती गोविन्द कंवर पत्नी श्री मदनपाल सिंह द्वारा दिनांक 30.10.1992 को जरिये पंजिबद्ध बेचान 30 व्यक्तियों को संयुक्त रूप से किया गया व बेचाननामे के आधार पर ख०न० 57 का नामान्तरकरण इन 30 व्यक्तियों के नाम दर्ज किया गया, जिसमें शशिकांत व्यास का भी नाम दर्ज है। उक्त रजिस्ट्री के कम सं० 23 से 30 पर खरीददारों के हिस्से में करीबन साढ़े पांच बीघा भूमि होना एवं सभी क्रेता एक दूसरे को आवागमन के लिए रास्ता देना दर्शाया गया। रजिस्ट्री के कम सं० 23 से 27 पर क्रमशः सुमन पत्नी श्री भुवनेश व्यास, मीना पत्नी दिलीप व्यास, सरिता पत्नी निर्मल व्यास, लक्ष्मीकांत पुत्र प्यारेलाल व्यास एवं शशिकांत पुत्र प्यारेलाल व्यास भी



डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

खरीददार थे। इन सभी खातेदारान द्वारा जो नक्शा बनाया गया, उसके अनुसार भूखण्ड सं० 36 व 37 श्रीमती सुमन, मीना, सरिता, लक्ष्मीकांत, शशिकांत एवं सुमन जोशी के हिस्से में रहे, जिसका आगे विभाजन कर रेस्पों सं० 4-शशिकांत व्यास ने अपनी भूमि में से अपीलाण्ट्स श्रीमती राधा टण्डन, श्रीनाथ अरोड़ा एवं चौथमल अरोड़ा प्रत्येक को 201 वर्गगज (33X55फुट) के भूखण्ड संख्या 8, 9 व 10 बेचान कर दिये गये। इस प्रकार शशिकांत व्यास ने 603 वर्गगज भूमि बेचान कर दी एवं उसके हिस्से की शेष भूमि 30 खातेदारों द्वारा संयुक्त रूप से बनाये गये नक्शे में छोड़ी गई सड़क में मर्ज हो गई। रेस्पों सं. 4-शशिकांत द्वारा उपलब्ध कराये गये नक्शे के अनुसार शशिकांत की भूमि मुख्य बाईपास की हद्द यानी की 200 वर्गफुट क्षेत्र को छोड़कर स्थित थी, जिसमें शशिकांत वगैरा ने अपने प्लॉट का सबडिविजन किया गया। अपीलांट चौथमल एवं श्रीनाथ द्वारा भूखण्ड खरीद के पश्चात रेस्पों सं० 1-2 के समक्ष भू-रूपांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के उपरांत प्रकरण दर्ज कर आपत्तियां आमंत्रित की गई, परंतु उसके पश्चात किसी प्रकार का आदेश पारित नहीं किया गया।

तत्पश्चात वर्ष 2008 में रेस्पों सं. 4-प्रार्थी शशिकांत द्वारा अपने हिस्से की प्रस्तावित भूमि में से अपीलाण्ट्स को भूखण्ड बेचान करने के उपरांत, राजस्व रेकर्ड में अपने नाम दर्ज म्युटेशन की प्रविष्टि के आधार पर रेस्पों सं० 1 व 2 के समक्ष धारा 90बी (तत्कालीन प्रावधान) के तहत सहमति पत्र के अनुसार अपने हिस्से की 728 वर्गगज भूमि का रूपांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत कर पट्टे उठाने की कार्यवाही की गई है। जिसकी जानकारी अपीलांट चौथमल को होने पर उसके द्वारा दिनांक 19.11.2012 को उक्त कार्यवाही रोकने हेतु रेस्पों सं० 1 व 2 के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर प्रकरण में पट्टा जारी करने की कार्यवाही रोकी गई। वर्ष 2014 में अपीलाण्ट्स द्वारा रेस्पों सं. 4-शशिकांत के विरुद्ध पुलिस थाना उदय मंदिर में फौजदारी मुकदमा भी दर्ज करवाया गया, जो एफआईआर नं० 400/2014, 523/2014 एवं 524/2014 दर्ज की गई। पुलिस अनुसंधान में शशिकांत द्वारा अपीलाण्ट्स के साथ धोखाधड़ी करते हुए रूपांतरण की कार्यवाही की जाना




डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

माना गया, क्योंकि इनके द्वारा अपने हिस्से की भूमि पूर्व में ही अपीलांट्स को बेचान कर दी गई थी। पुलिस जांच में यह भी पाया गया कि शशिकांत ने काल्पनिक नक्शे बनाकर अपीलांट्स को भूमि विक्रय की गई, जबकि मौके पर भूखण्ड सं० 8, 9 व 10 स्थित ही नहीं है। उक्त पुलिस अनुसंधान के विरुद्ध शशिकांत ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष विविध याचिका पेश की गई, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 25.04.2018 में अभिनिर्धारित किया गया कि पक्षकारों के मध्य कब्जे एवं विभाजन के लिए आपराधिक कार्यवाही अमल में नहीं लायी जाकर विधिवत अधिकारों की प्राप्ति हेतु सक्षम न्यायालयों में कार्यवाही की जानी चाहिए। तत्पश्चात अपीलांट्स द्वारा सूचना के अधिकार के तहत अपीलाधीन आदेश से संबंधित पत्रावली जेडीए से प्राप्त कर यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई।

अपीलांट्स के योग्य अधिवक्ता द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नं० 57 का टाउन प्लान जेडीए द्वारा वर्ष 2012 में अनुमोदित किया गया, प्लॉन के अनुमोदन के पूर्व ही बिना स्कीम के पारित उक्त रूपांतरण आदेश निरस्त योग्य है। शशिकांत द्वारा सहमति पत्र के अनुसार अपने हिस्से की 728 वर्गगज भूमि में से 603 वर्गगज भूमि का जरिये रजिस्टर्ड बेचान अपीलांट्स को पूर्व में ही कर दिये जाने से उसके स्वामित्व में भूमि निहित ही नहीं थी, इसके बावजूद उसने अपने नाम 728 वर्गगज भूमि का रूपांतरण आदेश प्राप्त कर लिया, जो विधि अनुकूल नहीं है। इसके अलावा रूपांतरण कार्यवाही में जो मौका रिपोर्ट बनाई गई है, उसमें भूखण्ड सं. 2 का हवाला दिया गया है, जबकि स्वीकृत रूप से भूखण्ड सं. 2 शशिकांत के हिस्से में नहीं था, जारी प्रथम नक्शे के अनुसार भूखण्ड सं० 36 व 37 संयुक्त रूप से खातेदारों के पास था। संपरिवर्तन नियम के अनुसार आवेदन के साथ भूमि की स्पष्ट स्थिति एवं योजना व भूखण्डों की संख्या बताया जाना आवश्यक है, जबकि हस्तगत प्रकरण में भूमि संयुक्त खातेदारी की है व बिना तरमीम के कोई सहखातेदार विशिष्ट भू भाग का भू उपायोग परिवर्तन नहीं करवा सकता है। इस प्रकार अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट्स एवं अन्य सहखातेदारान को कोई सूचना नहीं दी गई।




डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

मात्र जमाबन्दी की पुरानी प्रविष्टि के आधार पर उक्त रूपांतरण करवाया गया है। आवासीय रूपांतरण के पश्चात आज दिन तक भूमि का उपयोग कृषि में ही किया जा रहा है। अतः अपील अपीलांत स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त फरमाने व ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नं. 57 में दर्ज खातेदारों के मध्य खाता विभाजन, तरमीम कराये बिना भूमि को आवासीय में दर्ज नहीं किए जाने हेतु जो0वि0प्रा0 को निर्देशित करने एवं रेस्पो0 सं0 4-प्रार्थी-शशिकांत के हक में पट्टे जारी करने की कार्यवाही निरस्त करने का आग्रह किया गया।

अंत में अपीलांट्स के योग्य अधिवक्ता द्वारा फार्म नं0 3 के साथ दस्तावेजी साक्ष्यों के रूप में रेस्पो0 सं0 4-शशिकांत द्वारा अपीलांट्स-श्रीमति राधा टण्डन, श्रीनाथ अरोड़ा व चौथमल अरोड़ा को विक्रय किये गये भूखण्डों के रजिस्टर्ड बेचाननामे तथा अति0 पुलिस उपायुक्त (पूर्व) जोधपुर कमिश्नरेट की मुकदमात रिपोर्ट क्रमांक 3411 दिनांक 30.8.17 की छाया प्रतियां एवं वादग्रस्त जायदाद के फोटोग्राफ प्रस्तुत किए गये।

जवाब में रेस्पो0 सं0 1 व 2 के योग्य अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में मुख्य रूप से यह निवेदन किया गया कि रेस्पो0 सं. 4-प्रार्थी भाशिकांत द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उल्लेखित खसरान की भूमि के स्वामित्व संबंधी दस्तावेज में राजस्व रेकर्ड-जमाबंदी की प्रति प्रस्तुत की गई व रूपांतरण हेतु प्रस्तावित भूमि उसके सहखातेदारी में दर्ज थी, जिसका नोन ज्युडिसियल स्टाम्प पर आपसी सहमति पत्र से विभाजन व नक्शा प्रस्तुत किया गया। प्रस्तुत आवेदन पर तत्कालीन यूआईटी द्वारा विहित प्रावधानों के तहत नियमानुसार जांच एवं आवश्यक कार्यवाही के उपरांत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो विधि अनुरूप है। प्रार्थी शशिकांत द्वारा प्रस्तावित भूमि में किए गये पूर्व विक्रय की जानकारी तत्समय प्रकट नहीं थी। अतः प्रकरण में विधि सम्मत आदेश फरमाने का आग्रह किया गया।

हमने दोनो पक्षों के योग्य अधिवक्ताओं द्वारा किए गये अभिकथनों पर मनन किया एवं प्रस्तुत अभिलेखों का अवलोकन किया, जिससे यह पाया जाता है रेस्पो0 सं0 4-शशिकांत द्वारा रेस्पो0 सं0 1 व 2-तत्कालीन यूआईटी के समक्ष कृषि भूमि

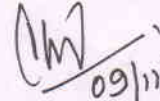


डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

का अकृषि उपयोग हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नम्बर 57 रकबा 13 बीघा, किस्म बारानी-गा भूमि में से संपरिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि भूखण्ड सं० 2 की 728 वर्गगज अपने स्वामित्व की दर्शायी गई। जबकि प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अनुसार उसके द्वारा प्रस्तावित 728 वर्गगज भूमि में से 603 वर्गगज भूमि का 33X55 वर्गफुट यानि 201 वर्गगज के तीन भूखण्डों का अपीलाट्स श्रीमती राधा टण्डन, श्रीनाथ अरोड़ा व चौथमल अरोड़ा को क्रमशः भूखण्ड सं. 8, 9 व 10 का जरिये रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 08.08.1995 को कर दिया था। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ कार्यालय तत्का० जेडीए (हाल जो.वि.प्रा. जोधपुर) द्वारा रेस्प० सं० 4-प्रार्थी शशिकांत के पक्ष में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.09.2008 विधि सम्मत नही होने से अपास्त योग्य है।

अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणामस्वरूप प्रस्तुत अपील अपीलाट्स स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.09.2008 अपास्त किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक ०९ नवम्बर, 2022 को खुले न्यायालय सुनाया गया।


09/11/2022
(कैलाश चन्द मीना)
डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

