

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी : भंवर लाल मेहरा, आई.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 90/2022

अपीलान्त

बनाम

रेस्पोडेन्ट्स

जमना पुत्री स्व० भोमला उर्फ
भोमाराम पत्नी चौथाराम जाति
बावरी, निवासी-बावरियों का
बास, गढवाडा जैतपुर जिला
पाली।

1. सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर
2. कोजाराम पुत्र रतनाराम भादरू,
निवासी- 26 ई, शास्त्री नगर, जरिये
आम मुख्तयार विनोद सिंघवी पुत्र
उम्मेदमल सिंघवी, निवासी- 3 पाल
लिक रोड कमला नेहरू नगर
हास्पिटल के पास, जोधपुर एवं
मुकेश सिंघवी पुत्र उम्मेदमल सिंघवी
जाति ओसवाल, निवासी- 79,
केशवनगर, पालरोड जोधपुर।
3. मुकेश सिंघवी पुत्र उम्मेदमल सिंघवी
जाति ओसवाल, निवासी- 129, गली
नम्बर, 02, श्यामनगर जोधपुर।



राजस्व अपील अंतर्गत धारा 90 ए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध
आदेश दिनांक 11.04.2019 जो उपायुक्त, (दक्षिण) जोधपुर विकास
प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 79/2018 कोजाराम भादरू पुत्र
रतनाराम में पारित किया गया।

उपस्थिति:-

1. श्री सिद्धार्थ परिहार, अधिवक्ता अपीलान्त की ओर से।
 2. श्री सी०पी० चौहान अधिवक्ता, रेस्पो० संख्या एक की ओर से।
 3. श्री अनोपसिंह सोलंकी, अधिवक्ता रेस्पो० संख्या 2 व 3 की ओर से।
- निर्णय

दिनांक 11 मार्च, 2024

अपीलान्त के द्वारा यह अपील उपायुक्त, (दक्षिण) जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 79/2018 कोजाराम भादरू पुत्र रतनाराम के प्रकरण में
पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.04.2019 जिसके द्वारा ग्राम काकांणी तहसील लूणी के
ख०सं० 793/2 की रकबा 07 बीघा भूमि को कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ यानि
आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया गया, के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।


संभागीय आयुक्त
जोधपुर

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैराह

अपीलार्थीया के द्वारा प्रस्तुत अपील के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार से है कि ग्राम काकाणी तहसील लूणी में ख0सं0 661 व 793 स्थित है जिसके खातेदार भोमला उर्फ भोमाराम पुत्र मूलाराम बावरी थे, उनका निर्ववसीयत देहान्त हो जाने पर उपरोक्त भूमि में विरासत के जरिये खातेदार उनके दो पुत्रों व दो पुत्रियों तथा उनकी पत्नी को प्राप्त हुए जिनकी जानकारी होने पर अपीलार्थीया जो कि मृतक खातेदार भोमला की पुत्री है, ने उक्त नामा0 के विरुद्ध एक अपील उपखण्ड अधिकारी, लूणी के समक्ष पेश की जो विचाराधीन है जिसमें दिनांक 6.4.2022 को स्थगन आदेश पारित किया गया। जिसका जमाबन्दी में अंकन करवा कर उसकी नकल जोधपुर विकास प्राधिकरण में पेश की और दिनांक 2.4.2022 को एक प्रार्थना पत्र जोधपुर विकास प्राधिकरण में पेश कर उपरोक्त खसरा की भूमि बाबत यदि कोई प्रार्थना पत्र भूमि रूपान्तरण हेतु पेश किया हो उसकी सूची प्रार्थीया को दी जावे। दिनांक 15.7.2022 को रेस्प0 संख्या 2 अपीलार्थीया के पास आये और बताया कि उनके द्वारा ख0सं0 793/2 कुल रकबा 07 बीघा का रेस्प0 संख्या एक कार्यालय से उक्त भूमि स्थानिय निकाय में निहित करने का आदेश वर्ष 2019 में ही जारी करवा दिया है तब अपीलार्थीया को अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.04.2019 की दिनांक 22.7.2022 को नकले प्राप्त करने पर जानकारी हुई। इससे पहले इनकी कोई जानकारी अपीलार्थीया को नहीं थी। उक्त अपीलाधीन आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीया ने यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष पेश की है।

अपीलार्थीया के द्वारा अपील प्रस्तुत करने हेतु पेश अनुमति प्रार्थनापत्र को तथा धारा 05 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों के आधार पर अपील पेश करने की अनुमति तथा अपील पेश करने में हुए विलम्ब को इन आधारों पर अन्दर मियाद शुमार करते हुए गुणावगुण पर निर्णित की जावे। रेस्प0डेन्टस अधिवक्ता के द्वारा अपीलार्थीया के उक्त दोनों प्रार्थना पत्रों का विरोध प्रकट करते हुए प्रार्थनापत्रों को अस्वीकार करने का निवेदन किया गया।

पक्षकारान के अधिवक्ता उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलार्थीया के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि उपायुक्त, (दक्षिण) जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 18/2019 कोजाराम भादरू पुत्र रतनाराम में पारित आदेश अनाधिकारपूर्ण, मनमाना होने से निरस्त करने योग्य है क्योंकि रेस्प0 संख्या 02 के द्वारा जिन राजस्व रेकर्ड के इन्द्राजों को आधार मानते हुए धारा 90 ए के तहत उक्त खसरान की कृषि का भूमि का आवायीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करने हेतु आवेदन किया उस राजस्व रिकार्ड की

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैराह

कोई कानूनी अहमियत नहीं है। उक्त रेकॉर्ड एक गलत नामा संख्या 275 के आधार पर तैयार किया गया है, जिसे स्वीकृत करते समय उत्तराधिकार कानून को पूर्ण रूप से नजर अंदाज करते हुए स्वीकार किया गया था।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि मूल खातेदार भोमला के स्वर्गवास हो जाने पर उपरोक्त भूमि में उनके सभी वारिसों को बराबर अधिकार प्राप्त हुए व सभी का उक्त भूमि पर कब्जा काश्त है परन्तु राजस्व रेकॉर्ड के इन्द्राजों का नाजायज फायदा उठाकर केवल दो वारिसान ने भूमि का आगे बेचान/हस्तान्तरण कर दिया जो अपीलार्थी के अधिकारों के विरुद्ध होने से शून्य है। रेस्पों संख्या 2 ने गलत तथ्य रेस्पोंडेन्ट संख्या एक के समक्ष प्रस्तुत किये गये क्योंकि यह जानते हुए कि उपरोक्त भूमि सामलाती खाते की है एवं राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज सही नहीं है फिर भी लालच में आकर भूमि रूपान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र पेश कर दिया और रेस्पों संख्या एक ने भी जल्दबादी में उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.04.2019 पारित कर दिया जो निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अधीनस्थ कार्यालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व सम्बन्धित नियमों की व प्रावधानों की कोई पालना पूर्ण नहीं की है और न ही कोई सूचना सम्बन्धी विधिवत प्रकाशन करवाया गया है। रेस्पों संख्या एक के द्वारा तामील कार्यवाही बहुत जल्दबाजी में की गई व छपे छपाये फार्मों को काम में लेते हुए प्रकरण का निस्तारण कर दिया गया, इस प्रकार अपीलाधीन आदेश एवं उसके सम्बन्ध में की गई कार्यवाही विधि विरुद्ध सम्पादित की गई होने से अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे एवं अपीलार्थीया की अपील को स्वीकार किया जावे।

प्रत्युत्तर में रेस्पों सं 1 की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने निवेदन किया कि रेस्पों संख्या एक के कार्यालय के समक्ष रेस्पों संख्या 2 के द्वारा उल्लेखित खसरान भूमि में 07 बीघा भूमि का कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ कार्य में लेने हेतु प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किये जाने पर रेस्पों संख्या 2 के पक्ष में धारा 90 ए राज 0 भू राजस्व अधिनियम के तहत अपीलाधीन आदेश के जरिये की गई कार्यवाही विधि अनुसार तथा विधि सम्मत निष्पादित की गई है जो आदेश बहाल रखे जाने योग्य है।

रेस्पों संख्या 2 व 3 की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अपीलार्थीया के द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष उपरोक्त अपील पेश होने जानकारी उनको

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैराह

होने पर आदेश 01 नियम 10 सीपीसी का प्रार्थना पत्र बाबत पक्षकार अपील बनाये जाने का पेश किया गया था क्योंकि ख0सं0 793/2 रकबा 07 बीघा भूमि ग्राम कांकाणी को जरिये इकरारनामा के राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज खातेदारी कोजाराम पुत्र रतनाराम भादरू निवासी-शास्त्री नगर, जोधपुर से दिनांक 5.2.2019 को उनके द्वारा खरीद की गई थी। तत्पश्चात उक्त खरीदशुदा भूमि पर उम्मेद इण्डस्ट्रीयल पार्क के नाम से योजना बनाई जाकर नक्शा मय पत्रावली जोधपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। तथा पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत नियमानुसार शुल्क जमा करवाकर एवं औद्योगिक पट्टा विलेख प्राप्त किये गये और उप पंजीयक कार्यालय लूणी में दिनांक 6.11.2019 को पंजीबद्ध करवाये जा चुके हैं। ऐसे में वह प्रभावित पक्षकार होने के आधार पर न्यायालय हाजा द्वारा पक्षकार बनाये जाने के आदेश प्रदान किये गये थे।

रेस्पो0 संख्या 2 व 3 अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलार्थीया द्वारा इन्हीं औद्योगिक भूखण्डों के खरीददारान के साथ में अप्रत्यक्ष रूप से चिटिंग की है। इन सारे तथ्यों को छुपाते हुए अपीलान्त के द्वारा यह अपील पेश की गई है जो वह तथ्यों को छुपाते हुए पेश की गई जिसे अपीलार्थीया को पेश करने का कोई अधिकार नहीं रहा है क्योंकि वर्तमान समय तक भी अपीलार्थीया का किसी प्रकार विधिक रूप से न तो वादग्रस्त भूमि पर कब्जा साबित हो रहा है और न ही विधिक रूप से वह राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज खातेदार हो रखी है, मात्र पूर्व मृतक खातेदार की एक वारिसान हो जाने के आधार पर अधीनस्थ कार्यालय के द्वारा की गई विधिक कार्यवाही को चुनौती पेश की गई है जिन्हें करने का कोई अधिकार अपीलार्थीया को नहीं है। इसके अतिरिक्त रेस्पो0 संख्या 3 के पक्ष में आज दिनांक में एक पंजीकृत पट्टा विलेख जारी हो रखा है जिसे निरस्त करने सम्बन्धी कोई अधिकार इस राजस्व न्यायालय को नहीं है। अपीलार्थीया सिविल न्यायालय के जरिये ही इन्हें चुनौती दे सकती है।

रेस्पो0 संख्या 2 व 3 अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि ख0सं0 661 की रकबा 42.06 भूमि एवं 793 की रकबा 34.09 बीघा भूमि के खातेदार खातेदार भोमला उर्फ भोमाराम पुत्र मूलाराम बावरी था जिनके देहान्त उपरान्त उनके हिस्से की भूमि में उनके दो पुत्रों का नाम जरिये नामा0 संख्या 275 व उनकी पत्नी के नाम जरिये नामा0 संख्या 442 के जरिये राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज किये गये तत्पश्चात इन तीनों के द्वारा बंटवाडा का दावा पेश किया गया जिसके तहत बंटवाडा स्वीकृत किया गया जिसके आधार पर नामा0 संख्या 556 दर्ज किया गया। खातेदार भैरा, ढगला, रम्भा को भूमि को सांवला व छोटकी को आगे बेचाने

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैराह

कर दिया, सांवला ने अशोक को बेचान कर दिया तत्पश्चात अशोक ने कोजाराम रेस्पो0 संख्या 2 को बेचान कर दिया था, कोजाराम पुत्र रतनाराम ने अधीनस्थ कार्यालय के समक्ष धारा 90-ए के तहत उक्त कृषि भूमि में से रकबा 07 बीघा बीघा का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने हेतु आवेदन किया गया जिस पर रेस्पो0 संख्या एक के कार्यालय के द्वारा उनके आवेदन के सम्बन्ध में दैनिक समाचार पत्र में आवेदित भूमि के सम्बन्ध में आपत्तियों आमंत्रित की गई परन्तु किसी के द्वारा कोई आपत्ति पेश नहीं किये जाने पर आवेदित भूक्रे की मौका रिपोर्ट एवं विधी पर परीक्षण करवाते हुए सभी प्रकार की औपचारिक कार्यवाही सम्पादित करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.04.2019 के द्वारा कृषि भूमि का अन्य प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने का आदेश पारित किया गया है जो यथावत् बहाल रखे जाने योग्य है।



रेस्पो0 संख्या 2 व 3 अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलार्थीया के द्वारा रेस्पोडेन्टस को दबाव में लाने के उद्देश्य से तथा अन्य के बहकावे में आकर लालच रखते हुए ब्लेकमैल करने की नियत से यह अपील पेश की है जिसका कोई ठोस आधार व उद्देश्य अपील में अंकित किया गया है तथा म्याद बाहर अपील पेश की गई हैं। अपीलार्थीया द्वारा अपनी अपील में यह अंकित किया कि उनके द्वारा उपखण्ड अधिकारी, लूणी के समक्ष अपने हक-हिस्से को प्राप्त करने हेतु अपील पेश कर रखी है वो अपील भी उपखण्ड अधिकारी, लूणी के द्वारा म्याद बाहर पेश होने आधार पर खारिज की जा चुकी है। ऐसे में वर्तमान समय में अपीलार्थी का उक्त भूमि पर न तो किसी प्रकार से कब्जा हो रखा है और न ही उनका नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज हो पाया है, अपीलार्थीया को यह अपील पेश करने का भी अधिकार नहीं है क्योंकि यदि वे वादग्रस्त भूमि में अपने पिता के दर्ज हिस्से में से अपना हिस्सा पाने के उद्देश्य यह अपील की है जबकि रेस्पो0 संख्या 2 व तत्पश्चात रेस्पो0 संख्या 3 जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख एवं पट्टा विलेख के उक्त भूमि में खातेदार राजस्व रेकर्ड में दर्ज हुए हैं। ऐसे में अपीलार्थीया की यह अपील सारहीन, आधारहीन होने से एवं रेस्पोडेन्टस को बेवजह परेशान की नियत से पेश की होने के आधार पर अस्वीकार की जावे एवं अपीलाधीन आदेशों को बहाल रखा जावे।

हमने पक्षकारान अधिवक्ता द्वारा की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलाधीन आदेश, न्यायिक दृष्टान्तों इत्यादि का अवलोकन किया गया जिससे यह पता लगा गया कि रेस्पो0 संख्या 2 श्री कोजाराम पुत्र रतनाराम ने अधीनस्थ कार्यालय के समक्ष धारा 90-ए के तहत उक्त कृषि भूमि में से रकबा 07.00 बीघा

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैरह

का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण यानि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने हेतु आवेदन किया गया जिस पर रेस्पों संख्या एक के कार्यालय के द्वारा उनके आवेदन को स्वीकार करते हुए उक्त ख०सं० 793/2 की रकबा 07 बीघा को अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.04.2019 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित आदेश पारित किया गया है।

अपीलार्थीया के द्वारा उक्त आदेशों के विरुद्ध यह अपील पेश करने हेतु अनुमति प्रार्थना पत्र में यह अंकित किया है कि ग्राम काकाणी तहसील लूणी में ख०सं० 661 व 793 स्थित होना एवं उसके खातेदार भोमला उर्फ भोमाराम पुत्र मूलाराम बावरी थे, उनका निर्ववसीयत देहान्त हो जाने पर उपरोक्त भूमि में विरासत के जरिये खातेदार उनके दो पुत्रों व दो पुत्रियों तथा उनकी पत्नी को प्राप्त हुए जिनकी जानकारी होने पर अपीलार्थीया जो कि मृतक खातेदार भोमला की पुत्री है, ने उक्त नामा० के विरुद्ध एक अपील उपखण्ड अधिकारी, लूणी के समक्ष पेश की जो विचाराधीन होना बताया है। दौरान सुनवाई उक्त प्रथम अपील को उपखण्ड अधिकारी लूणी के द्वारा म्याद बाहर होना मानते हुए खारिज कर दिया जाना पाया गया है। ऐसे में अपीलार्थीया इस अपील के जरिये अपने पिता की उल्लेखित खसरान में खातेदारी होना तथा उसमें अपने हिस्से की भूमि होना बताते हुए रेस्पों संख्या एक कार्यालय द्वारा रेस्पों संख्या 2 के पक्ष में जारी भूमि रूपान्तरण आदेश को चुनौती दी गई है, जो स्वीकार करने योग्य नहीं हो सकती है।

इस प्रकार रेस्पों संख्या एक के द्वारा रेस्पों संख्या 2 के पक्ष में अपीलाधीन आदेश पारित करने के उपरान्त जरिये आम मुख्यतार के द्वारा रेस्पों संख्या 3 के पक्ष में औद्योगिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्राप्त करने की कार्यवाही की जानी भी दस्तावेजों से प्रकट होती है। इस स्थिति में अपीलार्थीया द्वारा मात्र यह कथन करने के आधार पर की उक्त भूमि उनके पिता के नाम से पूर्व में खातेदारी में दर्ज रही है एवं उनका भी हक-हिस्सा उसमें निहित रहा है, अपील करने का विधिक आधार नहीं माना जा सकता, उक्त भूमि का आगे से आगे जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख के बेचान हो चुका है, उनके विक्रय विलेखों के विरुद्ध अपीलार्थीया द्वारा कोई कार्यवाही की जाना अपील में नहीं दर्शाया है और न ही उनको इस अपील में पक्षकार बनाया गया है और न ही अपने भाईयों को पक्षकार बनाया गया है। रेस्पों संख्या एक कार्यालय द्वारा तत्समय की राजस्व रेकॉर्ड अनुसार रेस्पों संख्या 2 के नाम दर्ज होने के आधार पर उनके द्वारा प्रस्तुत धारा 90-ए के प्रार्थना पत्र को नियमानुसार निस्तारित किया गया है जिसमें यह न्यायालय कोई विधिक त्रुटि नहीं होना पाये जाने के आधार पर उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप करने की गुंजाइश

राजस्व अपील संख्या 90/2022 जमना बनाम जोधपुर विकास प्राधिकरण वगैराह

नहीं मानता है। ऐसे में उल्लेखित समस्त तथ्यों मनन व विश्लेषण करने के उपरान्त हमारी विनम्र राय में अपीलान्टस की ओर से पेश उक्त अपील अस्वीकार किये जाने योग्य हैं।

अतः उपरोक्त तथ्यों पर मनन करने एवं विश्लेषण करने के उपरान्त अपीलान्ट की यह अपील अस्वीकार की जाती है एवं उपायुक्त (दक्षिण) जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के द्वारा द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.04.2019 को यथावत रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 11 मार्च, 2024 को सरे इजलास सुनाया गया।



(Handwritten signature)

(भंवर लाल मेहरा)
संस्मानीय आयुक्त,
जोधपुर