न्यायालय संभागीय आयुक्त, भरतपुर

अपील संख्याः– 105/20 (RCMS No.2020/00105) (90 बी भू–रूपान्तरण)

नवीन कुमार शर्मा पुत्र श्री प्रेमचन्द शर्मा जाति ब्राहमण निवासी 250 राजेन्द्र नगर घना रोड भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती विमलादेवी पत्नी श्री प्रीतमचंद गर्ग जाति वैश्य निवासी केयर आफ श्री पी एल जैन 506 चन्द्र निकेतन लाजपत नगर अलवर ।
2. जगनसिह पुत्र श्री सुन्दरसिंह जाति जाट निवासी गुलजार बाग भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर।(मृतक)
   2/1 श्रीमती कुसुम फौजदार धर्मपत्नी स्व0 श्री जगनसिह
   2/2 डॉ0 हेमेन्द्रसिंह पुत्र स्व0 श्री जगनसिंह
   2/3 हिमांशु फौजदार पुत्र स्व0 श्री जगनसिह
   } अकवाम जाट निवासी कोठी गुलजार बाग कॉलोनी भरतपुर।
3. गजेन्द्रसिंह पुत्र नेकरामसिंह जाति जाट निवासी कॉधौली तहसील रूपवास जिला भरतपुर।
4. उपखण्डाधिकारी (भूमि रूपान्तरण) भरतपुर।
5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार भरतपुर।
6. उपजिला कलक्टर महोदय भरतपुर।

.....रैस्पो0

अपील खिलाफ आदेश उपखण्डाधिकारी (भूमि रूपान्तरकरण) भरतपुर दिनांक 11.09.1986 वसिलसिले भूमि रूपान्तरण खसरा नम्बर 2479 में से 200 वर्गगज वाकै कस्बा भरतपुर चक नम्बर 3 तहसील व जिला भरतपुर।

उपस्थितिः–

1. श्री सोनीराम शर्मा वकील अपीलान्ट।
2. श्री महाराजसिंह वकील रैस्पोडेन्ट।
3. श्री कृष्ण कुमार सिंघल वकील रैस्पोडेन्ट।

नि र्ण य

दिनांकः– 27.08.2024

उक्त अपील उपजिला कलक्टर भरतपुर द्वारा जारी किये गये संपरिवर्तन आदेश कमांक राजस्व/भूमि रूपान्तरण/12/3/12649/82/112 दिनांक 11.09.1986 के विरूद्ध पेश की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रैस्पो0 1 विमलादेवी के द्वारा उपखण्ड अधिकारी कार्यालय भरतपुर में नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमों के तहत कृषि भूमि का उपयोग करने हेतु खसरा नम्बर 2479 में से 200 वर्गगज वाकै कस्बा भरतपुर चक नम्बर 3 तहसील भरतपुर का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराने हेतु आवेदन किया गया। आवेदन पत्र के साथ शपथ पत्र, बयनामा,

27.8.2024
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

जमाबन्दी इत्यादि पेश किये गये। उपखण्डाधिकारी (भू रूपान्तरण) भरतपुर द्वारा रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत आवेदन पर कार्यवाही करते हुये रैस्पोडेन्ट संख्या 1 श्रीमती विमलादेवी पत्नी श्री प्रीतमचंद गर्ग जाति वैश्य निवासी केयर आफ श्री पी एल जैन 506 चन्द्र निकेतन लाजपत नगर अलवर के हक में चाही गई भूमि के संबध में संपरिवर्तन आदेश कमांक राजस्व/भूमि रूपान्तरण/12/3/12649/82/112 दिनांक 11.09.1986 को जारी किया गया है। उपखण्डाधिकारी (भू रूपान्तरण) भरतुपर के द्वारा पारित उक्त संपरिवर्तन आदेश कमांक राजस्व/भूमि रूपान्तरण/12/3/12649/82/112 दिनांक 11.09.1986 के खिलाफ अपीलान्ट के द्वारा यह अपील अदालत हाजा में पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रैस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। अपीलाधीन आदेश से संबधित मूल पत्रावली तलब की गई। नियत दिनांक को वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुये बहस में तर्क दिया कि उपखण्ड अधिकारी भूमि रूपान्तरण भरतपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 विधि विरूद्ध तथा रिकार्ड के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। विवादित आराजी खसरा नंबर 2479 रकबा 2 बीघा 13 विस्वा वाकै कस्बा भरतपुर चक नम्बर 3 तहसील भरतपुर के 2/5 हिस्से के 1/3 हिस्से में से 3630 वर्गफुट का भूखण्ड जरिये रजिस्टर्ड बयनामा से राजीव लोचन पुत्र बृजेन्द्र दत्त शर्मा से दिनांक 16.11.2012 को अपीलान्ट द्वारा कय किया गया है। उक्त बयनामा के आधार पर अपीलान्ट व रैस्पो0 नम्बर 1 व अन्य सहखातेदारान आराजी मुतनाजा में सहखातेदार हैं। उक्त साविक खसरा नंबर 2679 का हाल खसरा नम्बर 1227/0.12, 1328/0.30 बने हैं तथा सहखातेदारान के मध्य बंटवारा नहीं हुआ है। इसके बाबजूद रेस्पो0 नं0 1 द्वारा संयुक्त खातेदारी में स्थित भूमि, जो कि गैर खातेदारी में थी, का दिनांक 11.09.1986 को उपखण्डाधिकारी (भूमि रूपान्तरण) भरतपुर से भूमि रूपान्तरण कराया गया है, जो कि नियम विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है, क्योंकि वक्त भूमि रूपान्तरण विवादित भूमि का विभाजन नहीं हुआ था। उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपीलाधीन भूमि रूपान्तरण आदेश पारित करने से पूर्व न तो रिकार्ड का ही भलीभांति ही अवलोकन किया और न ही सहखातेदारान को ही सुनवाई का मौका दिया। केवल रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत नक्शे पर विश्वास करके अपीलाधीन भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किया है। उक्त आदेश जारी करने से पूर्व किसी प्रकार की न तो कोई मौका रिपोर्ट ही मंगाई गई और न ही स्वयं के द्वारा ही मौका देखा गया तथा मौके की पैमाइश भी नहीं कराई गई। जबकि भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किये जाने से पूर्व उक्त कार्यवाही किया जाना आवश्यक था, क्योंकि विवादित भूमि संयुक्त खातेदारी की भूमि में थी। रैस्पोडेन्ट द्वारा बिना विभाजन कराये रूपान्तरण हेतु पेश नक्शे में दिशाओं का हवाला दिया गया है। जबकि संयुक्त खातेदारी में स्थित भूमि के प्रत्येक इंच पर सहखातेदार का कब्जा माना जाता है, परन्तु इस तथ्य को उपखण्ड अधिकारी भरतपुर द्वारा अपीलाधीन आदेश जारी करने से पूर्व नजरअंदाज किया गया। इस आधार पर अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 निरस्तनीय है।

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि उपखण्ड अधिकारी भरतपुर द्वारा रैस्पोडेन्ट को दिनांक 12.11.1984 को मौके पर उपस्थित होने के लिये नोटिस दिया गया, परन्तु रैस्पो0 मौके पर उपस्थित नहीं हुआ तथा भू अभिलेख निरीक्षक ने दिनांक 03.11.1985 को इस आशय की रिपोर्ट पेश की कि मौके पर रैस्पो0 उपस्थित नहीं मिला तथा प्लाट पर कोई निशानात कायम नहीं है, जिसके अभाव में सर्वे कार्य नहीं किया जा सकता है। उक्त रिपोर्ट आने के बाबजूद उपखण्ड अधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किया गया है, जो कि निरस्तनीय है। आवेदित खसरा नम्बर 2479 में अपीलान्ट व रैस्पो0 1 सहखातेदार काश्तकार हैं, फिर भी अपीलान्ट को ना तो कोई नोटिस दिया गया और ना ही पक्षकार मुकदमा बनाया गया और ना ही कोई सुनवाई का मौका ही दिया गया है। इसलिये अपीलाधीन आदेश प्राकृतिक न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। रैस्पो0 ने उक्त खसरा नम्बर 2479 में से कुछ भाग गजेन्द्रसिंह पुत्र श्री नेकराम जाति जाट निवासी कॉधोली तह0 रूपवास व जगनसिह पुत्र सुन्दरसिंह कोठी गुलजार बाग भरतपुर को दिनांक 12.05.1997 को रजिस्टर्ड बयनामा विक्रय कर दिया तथा जिनको उक्त अपील में रैस्पो0 संख्या 2 व 3 बनाया गया है। मीमो आफ अपील के साथ बयनामा व नक्शा भी संलग्न किया गया है उसमें रैस्पो0 की जमीन के वजानिव पूर्व की तरफ जमीन दीगर व्यक्तियों की दर्शायी गई है। जबकि मौके पर ऐसी कोई भूमि नहीं है। फिर भी उपखण्ड अधिकारी भरतपुर ने भूमि रूपान्तरण आदेश में दीगर व्यक्तियों की जमीन बताकर भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किया है, जो कि गलत है। उक्त प्रकरण में तरतीवी रैस्पोडेन्ट संख्या 5 ने पूर्व में खसरा नंबर 2479 के सहखातेदार महेन्द्र पाल पुत्र तेजपाल जाट निवासी गुलजार बाग भरतपुर ने भूमि रूपान्तरण करा लिया था। इस आदेश के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील पेश किये जाने पर अदालत हाजा के द्वारा निर्णय दिनांक 21.09.1988 के द्वारा अपील स्वीकार कर रिमाण्ड की थी जो आज भी लम्बित है, परन्तु इस तथ्य पर भी उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व कोई गौर नहीं किया गया। इसलिये अपीलाधीन आदेश निरस्तनीय है।

वकील अपीलान्ट ने यह भी तर्क दिया कि अपीलान्ट अपीलाधीन आदेश से इसलिये परिवेदित है क्योंकि आराजी खसरा नम्बर 2479 वाकै कस्बा भरतपुर चक नम्बर 3 तहसील भरतपुर में अपीलान्ट काबिज खातेदार है तथा उसके बैक पर बिना विभाजन कराये रैस्पोडेन्ट की ओर से भूमि रूपान्तण करवा गया है। उपखण्ड अधिकारी कार्यालय में अपीलान्ट को न तो पक्षकार बनाया गया और न ही उपखण्ड अधिकारी कार्यालय द्वारा सहखातेदार के रूप में अपीलान्ट को सुनवाई का कोई मौका नहीं दिया गया, चूंकि विवादित भूमि में अपीलान्ट का हित निहित है। इसलिये अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अपील पेश किये जाने हेतु अपीलान्ट की ओर से सीपीसी की धारा 96 के तहत प्रार्थना पत्र पेश कर अपील पेश करने की अनुमति चाही गई है। अदालत हाजा की ओर से अपीलान्ट के द्वारा सीपीसी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र के आधार पर अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत की गई अपील को दर्ज रजिस्टर किया गया है। चूंकि अपीलाधीन आदेश अपीलान्ट की बैक पर अपीलान्ट को सुनवाई का पर्याप्त व उचित

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

अवसर दिये बिना एकतरफा में पारित किया गया है। इसलिये अपीलाधीन आदेश की अपीलान्ट को पूर्व में जानकारी नहीं रही है। दिनांक 30.10.2013 को नकल आदेश लेने पर जानकारी होते ही अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। अपील पेश करने में हुये विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र भी पेश किया गया है। इसलिये अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद शुमार करते हुये स्वीकार किया जावे तथा उपखण्ड अधिकारी भरतपुर की ओर से पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 एवं पट्टाविलेख को निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुये रैस्पोडेन्टस के अभिभाषक द्वारा तर्क दिया कि उपखण्ड अधिकारी भरतपुर की ओर से पारित किया गया आदेश दिनांक 11.09.1986 रिकार्ड व तथ्यों पर आधारित है। जिसमें कोई अनियमितता नहीं है। अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ प्रस्तुत किये गये दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व सीपीसी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र का रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से दिनांक 18.01.2017 को जवाब पेश किया है। जिसमें उल्लेख किया है कि अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 के विरूद्ध अदालत हाजा में लगभग 26 वर्ष के विलम्ब के बाद अपील पेश की गई है। अपीलान्ट के द्वारा विवादित खसरा नंबर में से 3630 वर्गफीट भूमि दिनांक 16.11.2012 को राजीव लोचन से क्रय करना बताया है। जिसमें उसकी पैमाईश भी अंकित है, परन्तु राजीव लोचन न तो कभी विवादित भूमि का खातेदार काश्तकार ही रहा और न ही उक्त भूखण्ड पर भौतिक रूप से कोई कब्जा या स्वामित्व ही रहा। अपीलान्ट के कथित फर्जी वयनामें में वर्णित भूखण्ड का कहीं कोई अस्तित्व नहीं है। अपीलान्ट व राजीव लोचन ने कूटरचित वयनामा तैयार कर झगड़ा करने के उद्देश्य से उक्त निराधार अपील पेश की है। जबकि रैस्पोडेन्ट द्वारा जब भूमि रूपान्तरण करवाई गई थी। तब उसके साथ–साथ अन्य सहखातेदारानों ने भी रूपान्तरित करवाई थी तथा नगर विकास न्यास से ले आउट अनुमोदित कराने के बाद सभी भूखण्डों पर निर्माण कर लिया गया है। पक्की सड़क मौके पर मौजूद है। राजीव लोचन व उसके कथित पूर्व मालिकों ने अपीलाधीन आदेश की पूर्व में कोई अपील नहीं की, जबकि अपीलाधीन आदेश सभी सह खातेदारों की सहमति से दिनांक 11.09.1986 को जारी किया गया था। इसलिये अपीलान्ट तत्कालीन सहखातेदारों के आचरण व सहमति से पाबंद है। अपीलान्ट की ओर से वही अधिकार क्रय किये गये हैं, जो उनके पूर्व स्वामियों के थे। इसलिये अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील किये जाने का अपीलान्ट को कोई अधिकार नहीं है। इस आधार पर अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील खारिज किये जाने योग्य है। साथ ही अपीलान्ट की ओर से दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन आदेश की जानकारी होने का स्रोत भी स्पष्ट नहीं किया है। जबकि विवादित भूमि के संबंध में अपीलान्ट की ओर से सिविल न्यायालय में पूर्व में भी दावा पेश किया गया था। जिसमें अस्थायी निषेधाज्ञा संबंधी प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया था। इसी प्रकार की आपत्ति रैस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से भी अदालत हाजा में दिनांक 01.06.2017 को प्रस्तुत की गई है। अपीलान्ट की ओर से जो जवाब अदालत हाजा

27.8.2019
संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

में पेश किया गया है, उसमें भी न तो यह स्पष्ट किया गया कि अपीलान्ट अपीलाधीन निर्णय से किस प्रकार से व्यथित है और न ही मियाद बाहर अपील पेश किये जाने के संबंध में कोई पर्याप्त या उचित कारण ही बताया गया। इसलिये अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील अपीलान्ट को कोई लोकस्टैण्डाई नहीं होने तथा मियाद बाहर होने के कारण मियाद संबंधी बिन्दु पर भी खारिज किये जाने योग्य है।

वकील रैस्पोडेन्टस ने यह भी तर्क दिया कि अपीलान्ट द्वारा जो भूमि क्रय की गई है, वह भूमि रैस्पोडेन्ट के पक्ष में जारी रूपान्तरित भूमि से अलग भूमि है, जिससे अपीलान्ट का कोई वास्ता नहीं है। वकील अपीलान्ट का यह कथन गलत है कि भूमि रूपान्तरण आदेश जारी करने से पूर्व उपखण्ड अधिकारी भरतपुर द्वारा पटवारी हल्का व भू अभिलेख निरीक्षक से मौके की रिपोर्ट नहीं मंगाई गई। जबकि वस्तुस्थिति यह है कि रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र के संबंध में उपखण्ड अधिकारी द्वारा पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक से मौका रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद अपीलाधीन रूपान्तरण आदेश जारी किया गया है। रैस्पोडेन्टस के पक्ष में विवादित भूमि में मकान आदि बने हुये हैं। इस भूमि से अपीलान्ट का किसी प्रकार का कोई वास्ता नहीं है। जहां तक महेन्द्र पाल सिंह की ओर से प्रस्तुत की गई अपील में पारित आदेश का प्रश्न है तो इससे उक्त प्रकरण का कोई संबंध नहीं है और न ही किसी प्रकरण में हुये निर्णय को दूसरे प्रकरण पर लागू किया जा सकता है। जहां तक अपीलान्ट को अपीलाधीन रूपान्तरण आदेश जारी करने से पूर्व सुने जाने का प्रश्न है तो उक्त आदेश जारी किये जाने की दिनांक को अपीलान्ट न तो सहखातेदार था और न ही विवादित भूमि पर काबिज ही था। इसलिये सुने जाने की कोई आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा अपीलाधीन भूमि रूपान्तरण आदेश जारी किये जाने से पूर्व सभी सहखातेदारों की सहमति लेने के बाद ही उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपीलाधीन रूपान्तरण आदेश जारी किया गया है। यदि सहखातेदारान द्वारा सहमति नहीं दी गई होती तो इस संबंध में सहखातेदारान द्वारा अपील पेश की जा सकती थी, परन्तु किसी भी सहखातेदार द्वारा न तो उपखण्ड अधिकारी कार्यालय में और न ही अन्य किसी कार्यालय में रैस्पोडेन्ट के पक्ष में हुये भूमि रूपान्तरण के संबंध में कोई आपत्ति ही प्रस्तुत की है। अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील इस आधार पर भी मैन्टनेबल नहीं है कि अदालत हाजा में केवल भू अभिलेख से संबंधित मामलों में पारित निर्णयों के विरूद्ध ही अपील पेश की जा सकती है। जबकि अपीलान्ट की ओर से भूमि रूपान्तरण के आदेश के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। इसलिये अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत क्षेत्राधिकार के बिन्दु, मियाद बाहर व अपीलान्ट को अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अपील पेश करने का कोई लोकस्टैण्डाई नहीं होने के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

रिब्यूटल में पुनः वकील अपीलान्ट ने तर्क दिया कि रैस्पोडेन्ट की ओर से दफा 5 लिमिटेशन एक्ट व सीपीसी की धारा 96 के तहत प्रस्तुत किये गये जवाब का पुनः अदालत हाजा में अपीलान्ट की ओर से जवाब पेश किया गया है। जिसमें स्पष्ट उल्लेख किया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी होते ही अपीलान्ट की ओर से अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। इसी प्रकार अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील पेश करने का

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

अधिकार होने के संबंध में भी तथ्य स्पष्ट करते हुये सीपीसी की धारा 96 के प्रार्थना पत्र में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि अपीलान्ट अपीलाधीन निर्णय से व्यथित है, चूंकि उपखण्ड अधिकारी भरतपुर की ओर से पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 रिकार्ड व तथ्यों के विपरित होने के साथ–साथ अपीलान्ट के हितों के विपरित है। इसके अलावा उपखण्ड अधिकारी की ओर से पारित भूमि रूपान्तकरण के आदेश के विरूद्ध भी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के तहत अदालत हाजा में ही अपील लाई करती है। इसलिये वकील रैस्पोडेन्ट की ओर से दिया गया यह तर्क कि अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अदालत हाजा में अपील लाई नहीं करती है, मानने योग्य नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 11.09.1986 निरस्त किया जावे।

अपीलान्ट व रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपरोक्त प्रकरण में अपीलान्ट की ओर से उपखण्ड अधिकारी भरतपुर के द्वारा पारित किये गये भूमि रूपान्तरण आदेश दिनांक 11.09.1986 के विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर के न्यायालय में दिनांक 25.11.2013 को मियाद बाहर अपील पेश किये जाने पर राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर द्वारा अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील को दिनांक 17.12.2013 को मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुये दर्ज रजिस्टर की गई। क्षेत्राधिकार परिवर्तन के बाद उक्त अपील राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय से अदालत हाजा में स्थानान्तरित होकर प्राप्त होने पर दिनांक 17.03.2020 को दर्ज रजिस्टर की गई है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण पर विचार किये जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु को निस्तारित किया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ संलग्न दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 की जानकारी दिनांक 30.10.2013 को नकल आदेश लेने पर होने का उल्लेख करते हुये जानकारी होते ही अन्दर मियाद अपील पेश करने का उल्लेख किया है। इसके साथ शपथ पत्र भी पेश किया गया। अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र का रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से दिनांक 18.01.2017 व रैस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से दिनांक 01.06.2017 को मियाद के बिन्दु के संबंध में प्राथमिक आपत्ति संबंधी प्रार्थना पत्र पेश किया है। जिसमें उल्लेख किया है कि अपीलान्ट के कथन अनुसार उसके द्वारा दिनांक 16.11.2012 को 3630 वर्गफीट भूमि राजीव लोचन से क्रय किया गया है। जिसमें उसकी पैमाईश भी अंकित की है, परन्तु राजीव लोचन विवादित भूमि का कभी खातेदार काश्तकार नहीं रहा और न ही कथित भूखण्ड पर उसका भौतिक रूप से कब्जा या स्वामित्व भी रहा है। इसके अलावा अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 के विरूद्ध दिनांक 25.11.2013 को लगभग 26 वर्ष के विलम्ब से अपील पेश की है। इसलिये अपील मियाद बाहर होने के कारण खारिज की जावे। रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत जवाब में यह भी उल्लेख किया गया है कि अपीलान्ट के द्वारा विवादित भूमि के संबंध में सिविल राईट बताते हुये सिविल न्यायालय में रैस्पोडेन्टस के विरूद्ध पाबंदी हेतु वाद प्रस्तुत किया गया था। जिसमें अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र को दिनांक 04.08.2014 को सिविल न्यायालय

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

द्वारा खारिज कर दिया गया। रैस्पोडेन्टस की ओर से प्राथमिक आपत्ति प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। रैस्पोडेन्टस की ओर से प्रस्तुत किये गये प्राथमिक आपत्ति संबंधी प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के संबंध में अपीलान्ट के द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अदालत हाजा में प्रस्तुत नहीं किया गया। जिससे स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को अपीलाधीन आदेश के बारे में जानकारी किस स्रोत के माध्यम से हुई तथा इनके द्वारा अपीलाधीन आदेश की नकल हेतु आवेदन कब किया गया। इसके अलावा स्वयं अपीलान्ट ने अदालत हाजा में प्रस्तुत अपील के मद संख्या 1 में यह स्पष्ट किया है कि अपीलान्ट द्वारा विवादित खसरा नंबर 2479 में से 3630 वर्गफीट भूमि जरिये रजिस्टर्ड वयनामा दिनांक 16.11.2012 को राजीव लोचन पुत्र विजेन्द्र शर्मा से क्रय किया है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी भरतपुर की ओर से जारी किये गये अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 से उनके हित किस प्रकार प्रभावित हो रहे हैं, स्पष्ट नहीं किया है। इसी तरह दिनांक 11.09.1986 को जारी रूपान्तरण आदेश से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई हेतु नोटिस किस आधार पर दिया जाना था, यह भी स्पष्ट नहीं किया गया। इसके अलावा अपीलान्ट की ओर से मियाद बाहर पेश की गई अपील के संबंध में 2015 (1) आर.आर.टी. पेज 232 पर उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त उल्लेखनीय है। जिसके अनुसार मियाद संबंधी प्रावधान केवल औपचारिकता नहीं है। वरन् अपील पेश करने में हुये विलम्ब का उचित एवं पर्याप्त कारण बताया जाना स्पष्ट है। इसी प्रकार 2012 आर.बी.जे. पेज 113, 2023 (1) आर.आर.टी. पेज 231, 2022–23 (SUPP) आर.आर.टी. पेज 487 पर उद्धरित निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार जब तक अपील को अन्दर मियाद नहीं मान लिया जावे तब तक अपील इनकाम्पीटेन्ट है। इसी प्रकार विलम्ब से अपील प्रस्तुत किये जाने पर विलम्ब के लिये प्रत्येक दिन का पर्याप्त व उचित कारण बताया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट की ओर से उक्त अपील 26 वर्ष के विलम्ब से प्रस्तुत की गई है तथा अपील विलम्ब से पेश करने का जो कारण बताया गया है, वह पर्याप्त व उचित नहीं है। इस आधार पर अपील अपीलान्ट मियाद संबधी बिन्दु पर ही खारिज किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अपीलान्ट की ओर से अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध विलम्ब से अपील पेश किये जाने के संबंध में कोई पर्याप्त व उचित कारण नहीं बताया गया है। इस आधार पर अपील अपीलान्ट मियाद संबंधी बिन्दु पर ही खारिज किये जाने योग्य है। इसके अलावा अपीलाधीन भूमि रूपान्तरण संबंधी पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी भरतपुर द्वारा रैस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत किये गये भूमि रूपान्तरण संबंधी आवेदन पत्र के आधार पर बाद जॉच अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.09.1986 को पारित किया गया है। अपीलान्ट की ओर से विवादित भूमि के संबंध में सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किये गये वाद में भी अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश वरिष्ठ खण्ड भरतपुर की ओर से दिनांक 04.08.2014 को अपीलान्ट की ओर से रैस्पोडेन्टस के विरूद्ध प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र को भी खारिज कर दिया गया है तथा मूल वाद अभी भी लम्बित होना बताया गया है। ऐसी स्थिति में यदि सिविल न्यायालय में लम्बित वाद में अपीलान्ट के पक्ष में किसी प्रकार का कोई निर्णय होता है तो तदानुसार कार्यवाही की जा सकती है,

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

परन्तु दिनांक 11.09.1986 को जारी किये गये भूमि रूपान्तरण आदेश में इतने विलम्ब से हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य नजर नहीं आता है, क्योंकि उक्त आदेश में प्रथम दृष्टया किसी तरह की कोई अनियमितता या अवैधानिकता नहीं है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर उपखण्ड अधिकारी भरतपुर की आरे से पारित अपीलाधीन भूमि रूपान्तरण आदेश दिनांक 11.09.1986 को यथावत रखा जाता है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 27.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(साँवर मल वर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर