न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰

प्रकरण संख्या 9 / 2012 (राजसमन्द आर्डर)

कुम्भलगढ़ फोर्ट, रिसोर्ट एवं स्पा प्राईवेट लिमिटेड, कांकरोली, तहसील व जिला राजसमन्द जरिये निदेशक कमलेश पिता श्री रोशनलाल तलेसरा, निवासी कांकरोली, तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. राधिका पुत्री गिरीश सांचिहर, निवासी गोपाल निवास होटल, मोहनगढ़, नाथद्वारा, तहसील नाथद्वारा, जिला राजसमन्द (राज.)
2. सरकार जरिये भूमिधारी तहसीलदार, कुम्भलगढ़, जिला राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा– 75 राजस्थान
भू–राजस्व अधिनियम – 1956 विरूद्ध
आदेश उपखण्ड अधिकारी कुम्भलगढ़
दिनांक 09–04–2012 आदेश क्रमांक
प.( )राजस्व / ग्राभूरू / 2012 / 242–246

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री मुकेश तलेसरा अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री रजनीकान्त सनाढ्य अभिभाषक रे. स. 1

———::———

निर्णय **दिनांक 28–05–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश क्रमांक 242–246 दिनांक 09–04–2012 द्वारा ग्राम बीड की भागल की आराजी संख्या 686 / 553 रकबा 9 बिस्वा में से 4 बिस्वा भूमि अर्थात 432 वर्ग मीटर भूमि का वाणिज्यिक (गेस्ट हाउस एवं रेस्टोरेन्ट) प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश पारित किया गया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 03–12–2012 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मयाद का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर कथन किया कि उक्त रूपान्तरण आदेश की जानकारी उसे प्रथम बार दिनांक 19–10–2012 को हुए। रूपान्तरण आदेश कानूनन अवैध है और ऐसे अवैध आदेशों को कभी भी चुनौती दी जा सकती है। मामला जायदाद से

संबंधित है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को बिना सुना प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत निर्णय पारित किया है। जानकारी दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत की जा रही है। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

उक्त आवेदन का रेस्पोन्डेन्ट द्वारा जवाब भी प्रस्तुत किया, जिस पर उभयपक्षों की बहस सुनी गयी। अपीलान्ट अधिनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था तथा उसे अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय के जानकारी होने की कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है तथा रेस्पोन्डेन्ट द्वारा भी इस बाबत् ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है, जिससे अपीलान्ट को अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय की जानकारी होने के तथ्य उपलब्ध हों। तद्नुसार मयाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

अपीलान्ट द्वारा अपील के साथ दफा 96 जा.दी. का आवेदन भी प्रस्तुत किया गया, जिसमें कथन किया कि अपीलान्ट अधिनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था, लेकिन उक्त आदेश से अपीलान्ट के हित प्रभावित हो रहे हैं। उक्त आदेश की आड़ में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 अपीलान्ट की भूमि पर अतिक्रमण करना चाह रहे हैं तथा अन्य व्यक्तियों को अन्तरण करने एवं मौके पर निर्माण करने की धमकी दे रहे हैं। अपीलान्ट व्यथित होने से यह अपील प्रस्तुत कर रहा है। अतएवं अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे।

उपरोक्त आवेदन पर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। रेस्पोन्डेन्ट द्वारा व्यक्त किया गया कि अपीलान्ट का विवादित भूमि से कोई सरोकार नहीं है तथा उसके किस प्रकार हित प्रभावित हो रहे हैं, यह नहीं बनाया है। अपीलान्ट को अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। अतएवं आवेदन खारिज किये जाने योग्य है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण विवेचन के बाद रेस्पोन्डेन्ट की खातेदारी भूमि का रूपान्तरण किया गया है, जिससे अपीलान्ट द्वारा सिर्फ यह अंकित कर दिया जाना कि वह व्यथित पक्षकार है, परन्तु व किस प्रकार व्यथित पक्षकार है तथा उसके हित किस प्रकार से प्रभावित हो रहे हैं, इस बाबत् उसके द्वारा कोई कथन नहीं किया गया है। तद्नुसार अपीलान्ट को प्रथम दृष्टया

आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यक्ति पक्षकार नहीं माना जा सकता। अतएवं दफा 96 जा.दी. का आवेदन स्वीकार योग्य नहीं होने के कारण अपील इसी आधार पर खारिज योग्य है।

प्रकरण में जहां तक गुणावगुण का प्रश्न है, अपीलान्ट द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी है, जो पत्रावली के रेकार्ड पर उपलब्ध है। अपीलान्ट द्वारा प्रथम उजर यह लिया गया कि रेस्पोन्डेन्ट द्वारा तथ्य छुपाये गये हैं, परन्तु क्या तथ्य छुपाये गये हैं, यह व्यक्त नहीं किया है।

अपीलान्ट द्वारा अन्य उजर यह लिया गया कि रेस्पोन्डेन्ट द्वारा 11 बिस्वा भूमि पूर्व में आवासीय रूपान्तरित करवायी जा चुकी है, परन्तु पूर्व में आवासीय रूपान्तरण होने के बाद शेष भूमि का रूपान्तरण किये जाने अपीलान्ट के कोई हक प्रभावित होते हों, ऐसे कोई तथ्य पत्रावली के रेकार्ड पर नहीं हैं।

वकील अपीलान्ट द्वारा अन्य उजर यह लिया गया कि भूमि रूपान्तरण योग्य नहीं है तथा रूपान्तरण नियमों की पालना रेस्पोन्डेन्ट द्वारा नहीं की गयी है। भूमि किस प्रकार रूपान्तरण योग्य नहीं है इस बाबत् कोई वर्णन नहीं है तथा रूपान्तरण नियमों की पालना किस प्रकार से नहीं हुई है इस बाबत् भी कोई वर्णन नहीं है।

अपीलान्ट ने यह उजर भी लिया कि भूमि रहन शुदा थी, परन्तु इस बाबत् कोई रेकार्ड पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। तद्नुसार अपील गुणावगुण पर भी पोषणीय नहीं है।

समग्र रूप से अपीलान्ट का दफा 96 जा.दी. का आवेदन स्वीकार नहीं होने के कारण तथा अपील गुणावगुण आधारों पर भी पोषणीय नहीं होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 09–04–2012 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 28–05–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर