न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 30/2016 (उदयपुर आर्डर)

1. श्रीमती मीरा पत्नी तेजराम जी मेघवाल, निवासी हवाला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती दुर्गा पत्नी लोगर जी मेघवाल, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.

.... अपीलान्टगण

बनाम

1. सोहनलाल पिता नानकिया जी मेघवाल, निवासी पुला, हाल देबारी, मेघवालों की घाटी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
2. सत्यनारायण मोची पिता गंगाराम जी मोची, निवासी भुपालपुरा, उदयपुर।
3. विनोद कुमार पिता भागचन्द जी सालवी, निवासी अशोकनगर, उदयपुर।
4. ओमप्रकाश पिता रामलाल जी मेघवाल, निवासी मनवाखेड़ा, त्रिमूर्ति कोम्पलेक्स, हिरण मगरी सेक्टर 4, उदयपुर (राज.)
5. अजीज एम. हुसैन एवं माद एम. हुसैन, निवासी कार्टर रोड़, मुम्बई जरिये जनरल पावर ऑफ एटोर्नी होल्डर जावेद ताज पिता श्री ताज खान जी बोहरा, निवासी 62, पोलो ग्राउण्ड, उदयपुर (राज.)
6. श्रीमती स्नेहलता पत्नी श्री गुणवन्त वागरेचा एवं गुणवन्त पिता श्री नाथुलाल वागरेचा, निवासी भोपालपुरा, उदयपुर (राज.)
7. अनिल यादव पिता श्री देवीलाल यादव, निवासी किले के अन्दर, समाज कल्याण विभाग के पास, उदयपुर (राज.)
8. सरकार जरिये भूमिधारी तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राज. भू–राजस्व
अधिनियम–1956 विरूद्ध निर्णय प्राधिकृत
अधिकारी (भूमि रूपान्तरण) प्रथम उदयपुर
दिनांक 20.05.1994 प्रकरण सं. 245/94

———/———

उपस्थित :— 1— श्री खेमराज डांगी अभिभाषक अपीलान्टगण

2— श्री कमलेश चौहान अभिभाषक रे.सं. 1 व 4

3— श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक रे. 8

———::———

निर्णय **दिनांक 27—12—2017**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि उपखण्ड अधिकारी (भूमि रूपान्तरण) उदयपुर द्वारा पत्रावली संख्या 245/94 निर्णय दिनांक 20—05—94 से ग्राम भुवाणा की आराजी नंबर 1556 से 1564 व 1567 से 1570 में से 200 वर्ग गज का रूपान्तरण आदेश जारी किया गया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्टगण द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 11—05—2016 को पेश की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मियाद का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजियात को रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा अन्य रेस्पोन्डेन्ट को विक्रय कर दिया गया, जिसकी जानकारी होते ही अपीलान्टगण द्वारा अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा व निषेधाज्ञा का वाद सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक) गिर्वा के यहां प्रस्तुत कर दिया गया, जिसके मुकदमा नंबर 258/2015 होकर विचाराधीन है। इसी वाद में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 द्वारा आदेश 7 नियम 11 जा.दी. का आवेदन दिनांक 23—02—2016 को प्रस्तुत किया गया तथा उसके बाद अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपीलान्टगण को दिनांक 04—05—2016 को बताया, जिस पर तुरन्त नकले प्राप्त कर अपील प्रस्तुत कर दी गयी है। अपीलान्टगण द्वारा जानबूझकर कोई देरी नहीं की गई है। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ यह सुस्पष्ट है कि अपीलान्टगण अधिनस्थ न्यायालय में रूपान्तरण आदेश में पक्षकार नहीं थे अतएवं उन्हें अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय की जानकारी होने का कोई प्रमाणिक तथ्य उपलब्ध नहीं है। यदि जैसाकि अपीलान्ट द्वारा वर्णित किया गया है कि उसे अधिनस्थ न्यायालय में लम्बित घोषणात्मक वाद के तहत रेस्पोन्डेन्ट द्वारा आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर रूपान्तरण आदेश की जानकारी हुई। तद्नुसार न्यायहित में मयाद कण्डोन की जाती है।

अपीलान्ट द्वारा आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर उसके साथ प्रस्तुत दस्तावेज प्रकरण से संबंधित होने का

कथन करते हुए रेकार्ड पर लिये जाने का निवेदन किया है। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ उपरोक्त दस्तावेज रेकार्ड की प्रमाणित प्रतियां होकर फर्जी एवं बनावटी होने की संभावना नहीं है। अतएवं उक्त दस्तावेज रेकार्ड पर लिये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

अपीलान्ट द्वारा दफा 96 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजीयात में अपीलान्ट/प्रार्थीगण का 1/2 हिस्सा व रेस्पोन्डेन्ट/विपक्षी संख्या 1 का 1/2 हिस्सा है। उक्त भूमि अपीलान्ट के दादा गोपाल जी के समय से चली आ रही है। गोपाल जी की मृत्यु के बाद उक्त भूमि उसके दोनों पुत्र नानकिया व पूरा में निहित हुए। नानकिया की मृत्यु के पश्चात् नानकिया का हिस्सा विपक्षी संख्या 1 में तथा पूरा की मृत्यु के बाद पूरा के वारिसान अपीलान्ट/प्रार्थीगण व अम्बाबाई बेवा पूरा में निहित हुआ। अम्बाबाई की मृत्यु हो चुकी है, जिसकी जाईन्दा वारिसान अपीलान्ट/प्रार्थीगण होकर उसकी पुत्रियां हैं। उक्त आराजियात का अभी तक अपीलान्ट व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के मध्य बंटवाड़ा नहीं हुआ है। गांव पूला में अपीलान्टगण के स्वामित्व व आधिपत्य के मकान के संबंध में पड़ोसी से विवाद हो जाने से रेस्पोन्डेन्ट/विपक्षी नंबर 1 अपीलान्ट/प्रार्थीगण के पास आया व विवाद निपटाने हेतु कहां तथा मकान में अपीलान्ट संख्या 1 का 1/3 हिस्सा, अपीलान्ट संख्या 2 का 1/3 हिस्सा व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 का 1/3 हिस्सा रखना तय कर लिखापढ़ी कर रजिस्ट्री कराना तय किया। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने दिनांक 09–01–2015 को अपीलान्टगण को आपसी राजीनामे की लिखापढ़ी कराने व रजिस्ट्री कराने के लिए फोन कर बुलाया व कोर्ट में लाकर मीरा नाम से स्टाम्प खरीदा व राजीनामा टाईप कराकर अंगूठे कराये तथा कहा कि रजिस्ट्री बाद में करायेंगे। इसके बाद दिनांक 11–05–2015 को रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट संख्या 2 को फोन कर मकान के राजीनामे की रजिस्ट्री हेतु बुलाया व अपीलान्ट संख्या 1 को मोटर साईकल पर बिठाकर लाया व पहले से तैयार किये गये स्टाम्प कागजातों पर अपीलान्ट/प्रार्थीगण के अंगूठा करवाये तथा पंजीयन कार्यालय के बाहर बिठाकर कहा कि जब कहे तब अन्दर आ जाना। कुछ देर बाद रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व उसका साला भगवतीलाल व गेरीदास आये व अपीलान्टगण को अन्दर बुलाया तथा अंगूठा कराकर बाहर निकाल दिया तथा रेस्पोन्डेन्ट

संख्या 1 ने बताया कि राजीनामे की रजिस्ट्री हो गयी है। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने राजीनामे के बहाने धोखे से रिलीज डीड निष्पादित करायी है तथा इसके बाद अन्य रेस्पोन्डेन्ट के पक्ष में नुमाईशी विक्रय कर दिया हैं। जिससे अपीलान्टगण के हित प्रभावित हो रहे हैं, जिससे अपीलान्टगण को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश की विरूद्ध अपील प्रस्तुत करना आवश्यक हो गया है। इसलिए अपीलान्ट/प्रार्थीगण को उक्त अपील पेश करने की अनुज्ञा दी जावे।

उक्त आवेदन पर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। रेस्पोन्डेन्ट सं. 1 व 4 की ओर से वकील श्री कमलेश चौहान उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 8 सरकार की ओर से औपचारिक पक्षकार राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुए।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया तो पाया कि इस प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा अपील रूपान्तरण आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है, जिसके लिए यह कथन किया है कि अपीलान्ट/प्रार्थीगण अम्बाबाई की पुत्रियां होकर उसके 1/2 हिस्से की अधिकारिणी हैं। यह भी कथन किया है कि अम्बाबाई पूरा की बेवा होकर पूरा की भूमियों की अकेली वारिस नहीं थी, बल्कि अपीलान्ट/प्रार्थीगण पूरा की पुत्रियां होने से उनका भी अधिकार बनता है। साथ ही उनके द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित रिलीज डीड को भी धोखा–धड़ी पूर्वक कराया जाना बताया है तथा उक्त रिलीज डीड धोखा–धड़ी पूर्वक होने से उनका 1/2 हिस्सा अभी होना बताया है। अर्थात वह अपने पिता की विरासत से तथा अपनी माता की विरासत से तथा रिलीज डीड धोखा–धड़ी से कराये जाने के कारण उक्त भूमि में अपनी हितबद्धता एवं स्वामित्व होना व्यक्त करती हैं।

धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के तहत अधिनस्थ न्यायालय के राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्र में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) नियम 1981 के तहत किये गये रूपान्तरण आदेश के विरूद्ध यह अपील पेश की गयी है। अर्थात यह अपील विशुद्ध रूप से रूपान्तरण आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है। रूपान्तरण आदेश वर्ष 1994 में जारी हुआ है तथा पत्रावली में उपलब्ध रेकार्ड अनुसार वर्ष 1994 में अम्बाबाई रेकार्डेड खातेदार पूरा की पत्नी के रूप में

उपलब्ध रही हैं तथा अम्बाबाई द्वारा दी गयी पॉवर ऑफ एटोर्नी के आधार पर उक्त रूपान्तरण निष्पादित हुआ है। अर्थात अम्बाबाई के इस भूमि में पॉवर ऑफ एटोर्नी देने के बाद रूपान्तरण होने के कारण कोई हक अधिकार शेष नहीं रहे। अतएवं अपीलान्टगण द्वारा अम्बाबाई के वारिसान के रूप में अपने हितबद्धता प्रकट किये जाने का इस स्तर पर विचारण का कोई आधार नहीं है।

प्रकरण में जहां तक पूरा की विरासत में उसकी पुत्रियों अपीलान्टगण को वंचित किये जाने का प्रश्न है, यह रूपान्तरण आदेश की अपील में विचारण का आधार नहीं हो सकता। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा रूपान्तरण नियमों के तहत राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में दर्ज खातेदार के पक्ष में रूपान्तरण आदेश जारी कर दिया गया है। रूपान्तरणकर्ता अधिकारी को संबंधित नियमों के तहत स्वत्व का निर्धारण नहीं करना होता है, स्वत्व का निर्धारण सक्षम सहायक कलक्टर द्वारा घोषणात्मक वाद में ही किया जा सकता है, जो कि राजस्थान काश्तकारी कानून के तहत होता है तथा बकौल अपीलान्ट इस बाबत् उसका वाद भी अधिनस्थ न्यायालय में लम्बित होना बताया है। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जब रूपान्तरण आदेश जारी किया गया, उस दौरान अपीलान्टगण रेकार्डेड खातेदार रही हों, ऐसी कोई साक्ष्य रेकार्ड पर नहीं है तथा अधिनस्थ न्यायालय से इस प्रकार की अपेक्षा नहीं की जा सकती कि रूपान्तरण के लिए प्राधिकृत अधिकारी के रूप में वह स्वत्व का विनिश्चयन करें। अर्थात अपीलाधीन आदेश के सन्दर्भ में अपीलान्टगण की हितबद्धता का निर्धारण राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 1956 के तहत बने रूपान्तरण नियम 1981 के तहत नहीं किया जा सकता, बल्कि राजस्थान काश्तकारी कानून के तहत ही किया जा सकता है, जिसके लिए अपीलान्टगण द्वारा घोषणात्मक वाद पृथक से प्रस्तुत कर रखा है। अधिनस्थ न्यायालय में अपीलाधीन आदेश के विचारण के दौरान अपीलान्टगण रेकार्डेड खातेदार के रूप में अपना पक्ष रख सकते हैं, रूपान्तरण आदेशों के सन्दर्भ में स्वत्व पर विचारण किये जाने का प्रथम दृष्टया कोई आधार नहीं है, क्योंकि आज भी अपीलान्टगण के स्वत्व का निर्धारण नहीं होकर उनका वाद सक्षम न्यायालय में विचाराधीन है। अपीलान्टगण यदि अपना स्वत्व सक्षम न्यायालय से तय करवा लेता तो उन्हें अवश्य हितबद्ध तथा व्यथित पक्षकार माना जा सकता था, परन्तु इस अपील

स्तर पर स्वत्व का विनिश्चयन किये जाने का कोई वाद/सक्षम न्यायालय का आदेश उपलब्ध नहीं है। अतएवं रूपान्तरण आदेशों के सन्दर्भ में अपीलान्टगण आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यथित पक्षकार नहीं माने जा सकते।

आश्चर्य जनक रूप से यह भी प्रकट आया है कि अपीलान्टगण द्वारा दफा 96 जा.दी. के आवेदन में यह भी कथन किया गया है कि उनके द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जो रिलीज डीड निष्पादित की गयी है, वह धोखे से करवायी गयी है। अर्थात उक्त रिलीज डीड को वह अवैध होना कहता है। किसी भी पंजीकृत दस्तावेज को (रिलीज डीड) को धोखा–धड़ी से किये जाने के कारण इस न्यायालय द्वारा वोईड/अवैध घोषित नहीं किया जा सकता, उसे वोईड अथवा अवैध घोषित किये जाने का अधिकार एवं सक्षमता दीवानी न्यायालय को ही है। तद्नुसार भी रिलीज डीड निष्पादित होने के पंजीकृत दस्तावेज के मद्दे नजर भी अपीलान्टगण को रूपान्तरण के दृष्टिगत इस स्तर पर आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यथित पक्षकार नहीं माना जा सकता। अपीलान्ट द्वारा दफा 96 जा.दी. के तहत लिए गये तीनों आधार जिसमें वह स्वयं को अम्बाबाई का वारिस होना बताते हैं तथा पूरा की पुत्री होने के कारण हितबद्धता बताते हैं तथा रिलीज डीड को अवैध होना बताते हैं। उपरोक्त तीनों आधारों पर हमारे द्वारा किये गये उपरोक्त विवेचन के दृष्टिगत हम अपीलान्टगण को हितबद्ध, व्यथित एवं आवश्यक पक्षकार नहीं पाते हैं। तद्नुसार दफा 96 जा.दी. का आवेदन खारिज किया जाता है।

अतएवं अपीलान्टगण का दफा 96 जा.दी. का आवेदन खारिज हो जाने से अपील इसी स्टेज पर खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 20–05–1994 यथावत रखा जाता है। अपीलान्टगण सक्षम राजस्व न्यायालय से अपने घोषणात्मक वाद में स्वत्व अर्जित कर लेने पर रूपान्तरण आदेश की वैधता को चुनौती देने को सक्षम न्यायालय में चाराजोही कर अनुतोष पाने को स्वतंत्र हैं। पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 27–12–2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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