न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 43 / 2017 (उदयपुर आर्डर)

सोहनलाल पिता भंवरलाल जी मीणा, निवासी लदानी, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्ट

बनाम

1. छगनलाल पिता केवल जी भील, निवासी डबोक, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती नलिनी पत्नी अनिल कुमार जी भट्ट, निवासी 150 / 10, अशोक नगर, उदयपुर (राज.)
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, मावली, जिला उदयपुर (राज.)
4. पटवारी हल्का नाहरमगरा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

.... रेस्पोन्डेन्टगण

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा – 76
राज. भू–राजस्व अधि. 1956 विरूद्ध
निर्णय जिला कलक्टर उदयपुर दि.
05–06–2017, प्र0 सं0 56 / 2012

–––/–––

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री खेमराज डांगी अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री पंकज भटनागर राजकीय अधिवक्ता

–––::–––

निर्णय दिनांक 26–11–2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि तहसीलदार मावली द्वारा अपने प्रकरण संख्या 216 / 2012 सपंरिवर्तन आदेश दिनांक 27–04–2012 से ग्राम नाहरमगरा की आराजी नंबर 6280 / 4255 रकबा 14 बिस्वा व आराजी नंबर 6281 / 4255 रकबा 14 बिस्वा किता 2 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा भूमि रेस्पोन्डेन्ट / प्रार्थी छगनलाल पिता केवल भील के नाम उसकी खातेदारी अभिघृति में धारित कृषि भूमि को नियम 9 के अन्तर्गत राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन)

नियम 2009 के संशोधित नियम 2012 के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की।

तहसीलदार मावली के उक्त सपंरिवर्तन आदेश दिनांक 27—04—2012 से रूष्ट होकर अपीलान्ट सोहनलाल द्वारा आवेदन छगनलाल व अन्य के विरूद्ध जिला कलक्टर उदयपुर के समक्ष प्रथम अपील संख्या 56/2012 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजी के संबंध में अपीलान्ट ने रेस्पोन्डेन्टगण के विरूद्ध घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा के वाद के साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र उपखण्ड अधिकारी मावली के यहां दिनांक 15—09—2006 को पेश किया, जिसमें दिनांक 02—01—2008 को दोनों पक्षों को सुनकर रेकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये, जो विचाराधीन है, जिसके मुकदमा नंबर 197/2006 है। उक्त वाद के विचाराधीन होते हुए दिनांक 26—10—2008 को विवादित आराजी रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व अन्य को विक्रय कर दी गयी, जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 6787 खुला। उक्त नामान्तकरण के विरूद्ध अपीलान्ट ने उपखण्ड अधिकारी मावली में अपील प्रस्तुत की जो दिनांक 02—07—2009 को निरस्त कर दी गयी, जिसकी द्वितीय अपील अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त उदयपुर में पेश करने पर दिनांक 19—01—2011 को उक्त अपील स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 6787 को निरस्त कर दिया गया, जिसके मुकदमा नंबर 90/2009 होकर उक्त सभी रेस्पोन्डेन्टगण पक्षकार हैं। उक्त नामान्तरकरण निरस्त होने के बावजूद रेस्पोन्डेन्टगण ने आपसी मिलीभगत से नुमाईशी बंटवाड़ा करवाकर भूमि राजस्व अभिलेख में अपने नाम दर्ज करवा ली है, जिसमें तहसीलदार ने भी अपने कर्तव्यों से बाहर जाकर बिना अधिकार के उक्त आदेश पारित कर दिया है। कानूननी प्रावधान अनुसार जहां पक्षकारों के मध्य नियमित वाद चल रहा हो वहां नामान्तरकरण जैसी समरी प्रोसिडिंग व आपसी बंटवाड़े की समरी कार्यवाही नहीं चल सकती और यदि कार्यवाही कर भी दी है तो वह दावे के निर्णय तक स्थगित कर देनी चाहिए, लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने जानबूझकर ऐसा नहीं करने में भूल की है। विवादित भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा है। नामान्तरकरण संख्या 6787 को सही मानकर आपसी बंटवाड़ा किया गया है व आपसी बंटवाड़ा तस्दीक करा विवादित भूमि का संपरिवर्तन करा आगे विक्रय कर नामान्तकरण भी खुलवा दिया है। अतएवं उक्त सारी कार्यवाही निरस्त की जावे।

अधिनस्थ न्यायालय में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के अनुपस्थित रहने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 के अधिवक्ता की बहस सुनकर दिनांक 05–06–2017 को निम्नानुसार निर्णय पारित किया :–

''बहस पर मनन करने के उपरान्त न्यायालय का मत है कि रेस्पोन्डेन्ट वादग्रस्त भूमि का खातेदार था। उसे भूमि विक्रय किये जाने का पूर्ण अधिकार था। परन्तु उसके द्वारा दौराने वाद भूमि का विक्रय कर नामान्तरकरण की कार्यवाही करवायी गयी। परन्तु वर्तमान में मूल वाद निस्तारण हो जाने से अतिरिक्त संभागीय आयुक्त महोदय, उदयपुर का भी आदेश प्रभावहीन हो जाता है। अपीलार्थी द्वारा जो मूल घोषणा का वाद प्रस्तुत किया गया है जिसमें स्पष्ट लिखा है कि हमारे पिता जी के मौसर में जो राशि खर्च हुई और उक्त खर्च राशि प्रतिवादी संख्या 1 के हिस्से में 2650/– रूपये मुझ वादी ने अदा किये एवं 5000/– रूपये में इस भूमि को रहन से छुड़वाया इस प्रकार 7650/– रूपये अदा कर जमीन का कब्जा प्राप्त किया। इसी आधार पर वह भूमि प्राप्त करना चाहता है। Rajasthan Prevention of Mrityu Bhoj Act 1960 के क्लाज 8 (2) के तहत ऐसे एग्रीमेन्ट व ऋण Void हैं। अपीलार्थी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय मावली के संपरिवर्तन आदेश 27–04–2012 क्रमांक एफ(216)रीडर/भू.रू./ग्रा./ 2012/539 की अपील कर आदेश निरस्ती की ईस्तदुआ मांगी है। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा खातेदार के प्रार्थना पत्र पर संपरिवर्तन नियम 2007 के तहत विधिवत जांच कर भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिये हैं। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने संपरिवर्तन आदेशों में किसी प्रकार की वैधानिक त्रुटि नहीं की है। विधि में प्रदत्त नियमों के तहत ही आदेश जारी किये हैं। अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है।''

अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 05–06–2017 से रूष्ट होकर अपीलान्ट ने इस न्यायालय में यह द्वितीय अपील दिनांक 11–07–2017 को प्रस्तुत की।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 की ओर से वकील श्री अशोक भट्ट उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 व 4 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहा।

दौराने बहस रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 के वकील भी अनुपस्थित रहे। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर अपीलान्ट व राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस अभिभाषक अपीलान्ट में अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को ही पुनः दोहराया एवं अपील अपीलान्ट स्वीकर कर दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के निर्णय निरस्त करने की प्रार्थना की। वही राजकीय अभिभाषक ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णयों को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट ने प्रमुख उजर यह लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एंव विधि के विपरीत है। विवादित आराजियात के सम्बन्ध में अपीलान्ट ने रेस्पोन्डेन्ट के विरूद्ध घोषणा व निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत कर उसके साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पर उपखण्ड अधिकारी मावली के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसके मुकदमा नंबर 197/06 वाद पत्र है। कथित वाद के विचाराधीन रहते हुए मोती द्वारा दिनांक 26–10–2008 को विवादित आराजी रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व अन्य को नुमाईशी रूप से विक्रय कर दी, जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 6787 स्वीकृत हुआ, जिसके विरूद्ध अपीलान्ट द्वारा उपखण्ड अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की जो दिनांक 02–07–2009 को खारिज कर दी गयी, जिसकी द्वितीय अपील अपीलान्ट द्वारा अतिरिक्त संभागीय आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की जो दिनांक 19–01–2011 को स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 6787 निरस्त कर दिया गया, जिसके मुकदमा नंबर 90/09 है, जिसमें उक्त सभी रेस्पोन्डेन्ट पक्षकार हैं एवं उन्होंने इस तथ्य को छुपाते हुए आपसी मिलीभगत से नुमाईशी बंटवाड़ा बनाकर तहसीलदार से बंटवाड़े का आदेश पारित करवा लिया, जो बिना अधिकार के होकर निरस्त योग्य है। कानूनी प्रावधान अनुसार जहां पक्षकारों के मध्य नियमित वाद चल रहा हो वहां नामान्तरकरण जैसी प्रोसिडिंग व आपसी बंटवारे की समरी कार्यवाही नहीं चल सकती है और यदि किसी ने कार्यवाही कर भी दी है तो वह दावे के निर्णय तक स्थगित कर देनी चाहिए एवं दावे के निर्णय के अनुसार उसकी पालना करनी चाहिए। विवादित भूमि पर कब्जा अपीलान्ट का चला आ रहा है तथा अपीलान्ट ने रेस्पोन्डेन्ट के विरूद्ध नियमित वाद भी दायर कर रखा है जो इस समय माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में विचाराधीन है तथा माननीय

राजस्व मण्डल द्वारा मौके व राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति के आदेश दे रखे हैं, जो अभी कायम है तथा यह आदेश भी अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है, फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने कथित आदेश पारित कर दिया। अधिनस्थ न्यायालय ने कथित वाद किस आधार पर है तथा किस आधार पर क्या दाद मांगी है इसको तय करने का अधिकार नहीं होते हुए भी मृत्यु भोज एक्ट का हवाला देते हुए एग्रीमेन्ट व ऋण वोईड होना मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। अपीलान्ट का वाद एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदार से संबंधित है जो साक्ष्य से तय होगा व इस बिन्दु पर रेस्पोन्डेन्ट द्वारा 2 बार आदेश 7 नियम 11 जा.दी. के तहत आवेदन प्रस्तुत किये गये जिस पर उपखण्ड अधिकारी मावली ने एडवर्स पजेशन साक्ष्य के आधार पर तय करना मानकर रेस्पोन्डेन्ट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया व अभी साक्ष्य नहीं ली गयी है इसी कारण माननीय राजस्व मण्डल द्वारा भी मौके व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये हैं, जो अभी कायम है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने विवेक का उपयोग नहीं कर जो निर्णय पारित किया है वह त्रुटि पूर्ण है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि प्रकरण में अपीलान्ट ने रेकार्डेड खातेदार द्वारा विक्रय किये जाने के आधार पर क्रेता के पक्ष में खोले गये नामान्तरकरण निरस्त होने के बावजूद विभाजन किया जाकर जो रूपान्तरण आदेश पारित किया गया है उसे त्रुटि पूर्ण बताया है। प्रकरण में वस्तु स्थिति यह है कि अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा विवादित आराजी बाबत् रूपान्तरण आदेश दिनांक 27–04–2012 को पारित किया है। उक्त आदेश पारित करते समय राजस्व रेकार्ड की क्या स्थिति थी इस बाबत् उसके द्वारा यह कथन किया गया है कि अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त उदयपुर द्वारा दिनांक 19–01–2011 को नामान्तरकरण संख्या 6787 को निरस्त कर दिया गया था। इसके विपरीत अधिनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में जो तथ्य वर्णित किये हैं, उसके अनुसार अपीलान्ट का मूल घोषणात्मक वाद इससे पूर्व ही खारिज हो चुका था। अर्थात प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा रेकार्डेड खातेदार द्वारा किये गये विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की है साथ ही घोषणात्मक वाद भी प्रस्तुत किया है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट स्थिति है कि जब घोषणात्मक वाद विचाराधीन हो तो

नामान्तरकरण की समरी प्रोसिडिंग का कोई महत्व नहीं होता है। प्रकरण में नामान्तरकरण की कार्यवाही के स्थान पर वाद कार्यवाही से पक्षकारों के स्वत्व का निर्धारण होता है। प्रकरण में यह स्पष्ट नहीं है कि दिनांक 27–04–2012 को रूपान्तरण आदेश पारित करते समय जो तहसीलदार द्वारा पारित किया गया है उसकी विधिकता इस पर निर्भर करती है कि ''आया कि अपीलान्ट का वाद जो स्वत्व अधिकारों का निर्णायक होता है, उसकी क्या स्थिति थी। क्या उक्त वाद उक्त दिनांक को खारिज हो चुका था अथवा नहीं तथा क्या उक्त दिनांक को स्थगन आदेश प्रचलित था अथवा नहीं।'' प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा अपने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों के संबंध में अधिनस्थ न्यायालय में ही अपीलान्ट का घोषणात्मक वाद खारिज होने के बाद उसके वर्णनानुसार तथा दौराने अपील उसके द्वारा पेश किये गये स्थगन आदेश दिनांक 07–04–2017 अपील डिक्री / टी.ए. / 1697 / 2017 से यह स्पष्ट होता है कि मूलवाद खारिज होने के बाद उसकी अपील भी इस न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 4 / 2016 निर्णय दिनांक 25–01–2017 से खारिज हो चुकी है तथा इस न्यायालय के निर्णय दिनांक 25–01–2017 के विरूद्ध दिनांक 07–04–2017 को माननीय राजस्व मण्डल द्वारा रूपान्तरण आदेश पश्चात् मौके व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये हैं।

अर्थात प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि दिनांक 27–04–2012 को रूपान्तरण आदेश के दौरान अपीलान्ट के हक में कोई प्रभावी आदेश यथास्थिति बनाये रखे जाने हो, ऐसी कोई साक्ष्य नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा किये गये विवेचन अनुसार यह सुस्पष्ट होता है कि प्रकरण में नामान्तरकरण की कार्यवाही के स्थान पर अपीलान्ट का मूलवाद खारिज हो चुका थ। अर्थात यह सुस्पष्ट है कि रूपान्तरण आदेश जारी करते समय अपीलान्ट के पक्ष में कोई स्थगन आदेश होने की कोई प्रभावी साक्ष्य नहीं है। सिर्फ वाद प्रचलित रहने के आधार पर किसी रेकार्डेड खातेदार के द्वारा किये गये विक्रय को अमान्य मान लेना अथवा उक्त विक्रय के आधार पर रूपान्तरण आदेश को अपास्त किये जाने का कोई वैधानिक आधार नहीं है। प्रकरण में अपीलान्ट के लिए यह लाजमी था कि वे यह साबिक कराते कि रूपान्तरण आदेश दिनांक 27–04–2012 जारी होते समय उनके पक्ष में स्थगन प्रचलित था। प्रकरण में वकील अपीलान्ट द्वारा प्रमुख रूप से

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त के निर्णय को आधार बनाकर यह कहता है कि नामान्तरकरण संख्या 6787 खारिज हो चुका था। वस्तुतः अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उक्त निर्णय उपलब्ध है, जिसमें अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा अपने निर्णय में यह आदेश पारित किया कि पक्षकारों के मध्य जो नियमित वाद विचाराधीन है, जब तक नियमित वाद में पक्षकारों के हक हकूको का निर्धारण नहीं हो जाता नामान्तरकरण की संक्षिप्त कार्यवाही को स्थगित रखा जाना उचित होगा। तद्नुसार नामान्तरकरण संख्या 6787 का जो निर्णय पारित किया या है, उसका मूल उद्देश्य वाद प्रोसिडिंग को ही निर्णित किया जाता है। प्रकरण में मूल वाद उपखण्ड अधिकारी मावली के प्रकरण संख्या 197/2006 निर्णय दिनांक 06–01–2016 से फैसल हो चुका है तथा उसकी अपील भी प्रकरण संख्या 4/2016 इस न्यायालय के निर्णय दिनांक 25–01–2017 से खारिज हो चुकी है।

उपरोक्त समग्र विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट की प्रथम अपील खारिज करने में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं की है। अतएवं अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 05–06–2017 एवं तहसीलदार, मावली का रूपान्तरण आदेश दिनांक 27–04–2012 यथावत रखे जाते हैं।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 26–11–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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