फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
28.08.2024	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा, कैलाश नागदा - वकील अपीलार्थी 2. श्री दिलीप सुथार - वकील प्रत्यर्थी-1 3. श्री डी.एस.शक्तावत - वकील प्रत्यर्थी-2 **अनवान** 1. श्री नाथु पिता श्री वाला जी गायरी, निवासी कालारोही, पंचायत समिति सीसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर। 2. श्रीमती चम्पाबाई विधवा श्री वाला जी गायरी, निवासी कालारोही, पंचायत समिति सीसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर। **अपीलार्थी** 1. उदयपुर विकास प्राधिकरण, जरिये आयुक्त/सचिव, उदयपुर (पूर्व नाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर) 2. श्री गोविन्द अग्रवाल पिता श्री गौरी शंकर अग्रवाल, निवासी मंगलदीप, 2 पंचवटी, उदयपुर। 3. श्री बंशीलाल पिता श्री लाला जी गायरी, निवासी कालारोही, पंचायत समिति सीसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर। **प्रत्यर्थी** **अपील अन्तर्गत धारा 90क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024**	

<u>निर्णय</u>

दिनांक 28.08.2024

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024 के विरूद्ध अन्तर्गत धारा 90क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अधिनियम के पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- वर्तमान अपील के खातेदार प्रत्यर्थी-2 श्री गोविन्द अग्रवाल द्वारा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष राजस्व ग्राम कालारोही, गिर्वा जिला उदयपुर के आराजी संख्या 903 रकबा 2.165 हेक्टेयर कृषि भूमि के पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ खातेदारी अधिकार समर्पण किये जाने बबात राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90क के अधीन कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर स्वीकार करते आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024 अन्तर्गत धारा-90क एलआर एक्ट का पारित किया।

नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के उक्त आदेश क्रमांक आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष अन्दर मयाद प्रस्तुत की गई। अपील के साथ अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी का प्रस्तुत किया जिस पर आपत्ति आरक्षित रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

किया गया। पक्षकारान/अधिवक्तागण को तद्नुसार सूचित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया।

दौराने कार्यवाही, अधिवक्ता प्रत्यर्थी-2 द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 एवं 28 सपठित धारा-151 सिप्रस मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया। दिनांक 14.08.2024 को अधिवक्ता अपीलार्थी, प्रत्यर्थी-1 व 2 उपस्थित। उपस्थित अधिवक्तागण की प्रकरण में प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी, आदेश 41 नियम 27 व 28 एवं गुणावगुण पर बहस सुनी गई। अन्य बावजुद सूचना अनुपस्थित।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि ग्राम कालारोही में मृतक लाला गायरी ने अपीलार्थी-1 की दादी भागु से नाता किया, उस नाते के समय भागु का पुत्र वाला जो उस वक्त नाबालिग था, भुाग के साथ आया, उसके बाद स्व. वाला, लाला के साथ ही रहा। प्रत्यर्थी-3 श्री बंशीलाल काफी समय बाद लाला और भागु के नुत्फे से पैदा हुआ था। वाला की सेवा तथा उसकी सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए लाला ने दिनांक 28.05.1975 को अपनी मनकूला एवं गैर मनकूल जायदाद के संबंध में एक वसीयतनामा निष्पादित कर दिया और तमाम जायदाद में 1/2 हिस्सा वाला जी को और 1/2 हिस्सा बंशीलाल को दिया। वसीयत में यह लिखा कि यदि लाला की या भागु की कोई सेवा नहीं करता है तो 1/3 हिस्सा यानि तीसरा हिस्सा की वाला को जावेगा और 1/3 हिस्सा बंशीलाल और 1/3 हिस्सा लाला जी की पत्नि को जावेगा। बाद में बंशीलाल के मन में दुराशयता आ जाने से और वाला की मृत्यु हो जाने से अपीलार्थी नाथु जो वाला का पुत्र है और अपीलान्ट चम्पा जो वाला जी की पत्नि है, ने उपखण्ड अधिकारी, उदयपुर में घोषणा, निषेधाज्ञा एवं विभाजन का वाद प्रस्तुत किया, उसमें उक्त वसीयत को प्रस्तुत किया गया। न्यायालय ने यह कहकर की वसीयत में 903 लिखने की कांट फांस हुई है, इस आधार पर दावा खारिज किया, जिसकी वर्तमान में अपील राजस्व मण्डल अजमेर में लम्बित है। उक्त कांट फांस के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गलत तरिके से विवेचन किया गया। न उक्त कांट फांस के संबंध में श्री बंशीलाल द्वारा जवाबदावे में उज्र किया और न ही अपीलार्थी से जिरह में कोई सवाल पुछा गया। वैसे भी इस कांटफांस से जो हिस्सा वसीयत के जरिये वाला को दिया गया, उसमें वाला के हिस्से में वृद्धि नहीं होती है, फिर भी वाद खारिज कर दिया गया। इस वाद के लम्बित रहते श्री बंशीलाल द्वारा आराजी संख्या 903 श्री गोविन्द अग्रवाल को दिनांक 13.12.2011 को विक्रय कर दिया, जबकि बंशीलाल को दावा पेडिंग होने की जानकारी थी। इस बात की जानकारी श्री गोविन्द अग्रवाल को भी थी। फिर भी श्री गोविन्द अग्रवाल ने आराजी संख्या 903 में अधीनस्थ न्यायालय समक्ष धारा-90क के तहत कार्यवाही करा अपीलाधीन आदेश जारी करवाया गया, जो उपरोक्त तथ्यात्मक स्थिति से खारिज योग्य है। उक्त विक्रय लिस पेडेंसी से प्रभावित होने से प्रभावहीन है। अपीलार्थी द्वारा धारा-90क की कार्यवाही के दौरान अधीनस्थ न्यायालय समक्ष दिनांक 18.10.2023 को आपत्ति भी प्रस्तुत की थी। फिर भी उक्त आपत्ति पर कोई निर्णय पारित किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया। उक्त तथ्यात्मक स्थिति अनुसार अपीलाधीन आदेश से अपीलार्थी के हित प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित होते है, वह हितबद्ध पक्षकार है, इस हेतु अपील के साथ प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी की संलग्न किया गया। अतं में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश को निरस्त फरमाये जानें का निवेदन किया। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत आरआरडी 14.06.2020 पेज 388 एवं 2007(5) डब्ल्युएलसी (राज0) पेज 423 पेश किये।

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने कथन में प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रावधित प्रक्रिया का पालन करते हुए आदेश अन्तर्गत धारा-90क का आदेश पारित किया जिसमें कोई त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें।

प्रत्यर्थी-2 द्वारा उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस में प्रस्तुत किया कि मृतक लाला की नातायात पत्नि भागु थी एवं अपीलार्थीगण के पिता वाला भागु के साथ बाकड़ा के रूप में आये थे एवं लाल एवं भागु के नुत्फे से उत्पन्न पुत्र श्री बंशीलाल है। गेलड़ पुत्र का अपनी माता के पति की सम्पत्ति में किसी प्रकार का हिस्सा होने के प्रावधान नहीं है। हिन्दु उत्तराधिकार अधिनियम के तहत वाला लाला का प्राकृतिक पुत्र नहीं होने से उसके श्री लाला की सम्पत्ति में कोई हक नहीं है। अपीलार्थी सिर्फ वसीयत के आधार पर अपना हक चाहता है, कथित वसीयत दिनांक 28.05.1975 को निष्पादित किया जाना बताया है, यह वसीयत अपंजीकृत है, वसीयत मे आराजी संख्या 903 अंकित है जो भूप्रबन्ध के बाद के नम्बर है, यदि वसीयत भूप्रबन्ध से पूर्व निष्पादित की गई है तो भूप्रबन्ध जो की 1982 के बाद हुआ है, उसके नम्बर 1975 में निष्पादित वसीयत में कैसे अंकित किये गये है, वसीयत फर्जी एवं संदेहास्पद है। अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि पर हक व अधिकार के संबंध में उपखण्ड अधिकारी के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया जो खारिज किया गया। उक्त वाद के निर्णय के विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर समक्ष अपील पेश की गई, वह भी खारिज कर दी गई, जिसमें विवादित भूमि पर अपीलार्थी को कोई हक नहीं माना गया और वसीयत को कुटरचित माना गया। राजस्व अपील प्राधिकारी के निर्णय के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा राजस्व मण्डल में निगरानी पेश की गई जो विचाराधीन है, जिसमें किसी प्रकार का कोई स्थगन नहीं दिया गया है। अपीलार्थी द्वारा यह कथन किया जा रहा है कि वाद लम्बित रहते विक्रय की कार्यवाही की गई जबकि उक्त वादों की कार्यवाही में किसी प्रकार का कोई स्थगन नहीं था और वाद में निर्णय अपीलार्थीगण के विरूद्ध पारित हुआ है। प्रत्यर्थी-2 द्वारा उक्त भूमि पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय की गई जिसका इन्द्राज राजस्व अभिलेखों में नियमानुसार किया गया और राजस्व अभिलेखों में अभिलिखित खातेदार द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष धारा-90क की कार्यवाही कराई गई जो पूर्णतया विधि सम्मत है। पंजीकृत विक्रय विलेख को किसी भी न्यायालय से निरस्त नहीं कराया गया है, जब तक पंजीकृत विक्रय विलेख अस्तित्व में है, उसके आधार पर राजस्व अभिलेखों में किये गये इन्द्राज को निरस्त नहीं किया जा सकता है। न ही ऐसे मामलों में लिज पेडेंसी का सिद्वान्त लागु होता है। अपीलार्थीगण अपीलाधीन आदेश से व्यथित नहीं है, न ही हितबद्ध है। राजस्व अभिलेखों में विवादित भूमि कभी भी अपीलार्थीगण व पूर्वाधिकारी श्री वाला के नाम दर्ज नहीं रही है। ऐसें में अपीलार्थी को अपील पेश करने का भी अधिकार नहीं है, अतः अपील इस बिन्दु ही खारिज योग्य है। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपीलाधीन आदेश पूर्णतया विधि सम्मत एवं पूर्ण जांच एवं विधिक प्रक्रिया के उपरान्त पारित किये जाने से अपील अपीलार्थी खारिज फरमाये जाने का निवेदन किया। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता प्रत्यर्थी-2 द्वारा न्यायिक दृष्टांत यथा सिविल अपील न. 2701-2704/2020, 2012 सुप्रीम (एससी) 796, 2011 सुप्रीम (राज.) 434, 2012 सुप्रीम (राज.) 219, 2011 सुप्रीम (राज.) 696, 2008 सुप्रीम (राज.) 1299 पेश किये।

हमने उपस्थित अधिवक्तागण की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अध्ययन एवं परिशीलन किया। जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपीला के साथ प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी मय शपथ पत्र प्रस्तुत की, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए हस्तगत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। विधि के सुसंगत प्रावधानों के दृष्टिगत हम यहां सर्वप्रथम प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी पर विनिश्चय किया जाना आवश्यक समझते है। हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा आक्षेपित आदेश धारा-90क से व्यथित व्यक्ति होने के संबंध में विभिन्न उजरात प्रस्तुत किये जिसके खण्डन में अधिवक्ता प्रत्यर्थी-1 व 2 द्वारा दृढ़ता से अपनी आपत्ति प्रस्तुत की। पत्रावली के अवलोकन से यह स्थिति प्रकट हुई है कि वर्तमान अपील के खातेदार प्रत्यर्थी-2 श्री गोविन्द अग्रवाल द्वारा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष राजस्व ग्राम कालारोही, गिर्वा जिला उदयपुर के आराजी संख्या 903 रकबा 2.165 हेक्टेयर कृषि भूमि के पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ खातेदारी अधिकार समर्पण किये जाने बबात राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90क के अधीन कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर स्वीकार करते आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024 अन्तर्गत धारा-90क एलआर एक्ट का पारित किया। सवप्रर्थम यह मुख्य रूप से देखा जाना अपेक्षित है कि आराजी संख्या 903 कभी भी अपीलार्थी के नाम दर्ज रही है या नहीं। इस संबंध में अभिलेखों पर ऐसा कोई दस्तावेज न तो उपलब्ध है, न ही प्रस्तुत किया गया है जो यह साबित करता हो कि अपीलार्थी विवादित आराजी संख्या 903 भूमि का कभी खातेदार काश्तकार रहा हो, या उसके कब्जे में रही हो। इसके अतिरिक्त यह भूमि कभी भी अपीलार्थी की पैतृक भूमि रही हो, ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य भी अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। दस्तावेजात के अवलोकन से आराजी संख्या 903 कभी भी अपीलार्थीगण के नाम होना नहीं पाया गया है। विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि विधि के आज्ञापक प्रावधानों की पालना की जानी चाहिये। विधि में जाप्ता दीवानी के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत किये जाने के लिए दफा 96 जाप्ता दीवानी एवं आदेश 41 जाप्ता दीवानी के प्रावधानों के अन्तर्गत ही अपील की जा सकती है। अपील किये जाने के लिए सिर्फ अधीनस्थ न्यायालय के पक्षकार द्वारा ही अपील प्रस्तुत किये जाने का अधिकार है। यदि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय से अन्य कोई व्यक्ति व्यथित पक्षकार है तो उसे अपील प्रस्तुत करने से पूर्व दफा 96 जाप्ता दीवानी के तहत पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किये जाने के आज्ञापक प्रावधानों व अनेकानेक न्यायिक दृष्टान्त उपलब्ध है। उक्त प्रकरण में अपीलार्थी अपीलाधीन आदेश से व्यथित व्यक्ति जाहिर नहीं होता है क्योंकि विवादित आराजीयात कभी भी उनके व्यक्तिगत नाम से खातेदारी दर्ज नहीं थी और न ही वह इस भूमि पर मालिक होकर काबिज है। साथ ही उनके कोई वैधानिक अधिकार प्रकट नहीं होने से पुरीक्षणकर्ता का प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी स्वीकार्य योग्य नहीं है। उक्त विनिश्चय के संबंध में यहा हम दफा 96 जादी पर विभिन्न न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित निम्नांकित सिद्वान्तों/व्यवस्थाओं पर विचार किया जाना उचित समझते है, जो इस प्रकरण में पर चस्पा होते है: **आरबीजे (27) 2020 पेज 569 में माननीय सर्वोच्य न्यायालय ने मत व्यक्त**	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

किया है कि

Civil Proceddure Code 1908 – Section 96 – When applicants have failed to demonstrate that they are prejudicially or adversely affected by the decree in question or any or their legal rights stands jeopardized os as to bring them within the abmit or the expression person aggrieved entitling them to maintain appeal against the decree. As the appellants are not the aggrieved person therefore their application for filing appeal was rightly dismissed. [सिविल प्रक्रिया संहिता 1908-धारा-96 - जब अपीलान्ट यह बताने में असमर्थ रहे कि डिक्री का उन पर किस प्रकार से विपरित प्रभाव पड़ेगा जिसके कारण से वह व्यथित व्यक्ति की श्रेणी में आते है, व डिक्री के खिलाफ अपील करने के अधिकारी है, अपीलान्ट व्यथित व्यक्ति की श्रेणी में नहीं आते है, इस कारण अपील करने के दिया गया उनका प्रार्थना पत्र सही निरस्त किया गया।] The appellants have thus failed to demonstrate that they are prejudicially or adversely affected by the decree in question or any of their legal rights stands jeopardized so as to bring them within the ambit of the expression "person aggrieved" entitling them to maintain appeal against the decree.

RBJ 2014(21) Page 388: Rajasthan Land Revenue Act, 1956 – Section 90B – When name of petitioner has not been entered in the revenue record, he has not Locus Standi to challenge the order passed under section 90B. It is abundantly clear that the petitioner is claiming his right on the ground that his name was erroneously not entered in the revenue record and respondent No. 5 and 6 got conversion of land in their favour under section 90B of the Act of 1956. The Divisional Commissioner has rightly rejected the petitioner's prayer on the ground that he has no locus standi because as per petitioner admission, his name is not entered in revenue record. However, if any right will be determined by the Civil Court in the suit filed by him. Then, the petitioner will be at liberty to raise voice against the order passed under section 90B of the Act of 1956 but at this stage no relief can be granted to the petitioner solely on the ground that his name is not entered in the revenue record. Writ petition dismissed.

RBJ 2011(18) Page 510: Rajasthan Land Revenue Act, 1956 – Section 90B – Only a person who has interest in the land, can challenge acquisition of land – it is a well settled proposition of law that is only a person, who has an interest in the land, can challenge acquisition. When a challenge is made to an acquisition at a belated stage, then even of the court is inclined to allow such a belated challenge, it must first satisfy itself that the person challenging acquisition has title to the land. Writ petition dismissed.

उपरोक्त विवेचन से यह जाहिर होता है कि अपीलार्थी व्यथित व्यक्ति नहीं है, जिसे यह अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। फिर भी यह न्यायालय

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	नैसर्गिक न्यायालय के सिद्धान्त के दृष्टिगत हस्तगत प्रकरण गुणावगुण पर विवेचन किया जाना उचित समझता है, जिसका यह अर्थ नहीं है कि अपीलार्थीगण को हस्तगत अपील प्रस्तुत करने की इजाजत दे दी गई। दौराने कार्यवाही, अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा-151 जादी का प्रस्तुत किया। प्रस्तुत दस्तावेज राजकीय विभागों से जारी किये गये दस्तावेज है व प्रस्तुत दस्तावेज हस्तगत प्रकरण से पुरी तरह सम्बन्धित है, जिससे यह दस्तावेज आदेश 41 नियम 27 (ख) के परिपेक्ष्य में रिकार्ड पर लिया जाना आवश्यक है। राजस्व अभिलेखों के अनुसार जारी दस्तावेज व राजकीय विभागों के दस्तावेजों की सत्यता पर भी प्रश्न नहीं उठाया जा सकता है। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश धारा-41 नियम 27 स्वीकार किये जाते है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया। अपीलार्थीगण का प्रमुख उज्र विवादित भूमि पर वसीयत के आधार पर हक व अधिकार होना एवं माननीय राजस्व मण्डल में लम्बित प्रकरण का आधार होना बताया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि मृतक लाला की नातायात पत्नि भागु थी एवं अपीलार्थीगण के पिता वाला भागु के साथ बाकड़ा के रूप में आये थे एवं लाल एवं भागु के नुत्फे से उत्पन्न पुत्र श्री बंशीलाल है। अपने हक व अधिकार तय कराने के संबंध में अपीलार्थीगण द्वारा उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा समक्ष एक वाद अन्तर्गत धारा-88, 188, 92ए काश्तकारी अधिनियम का पेश किया, जिसमें उसके द्वारा विरासत के आधार पर एवं वसीयत के आधार पर अपना हक चाहा गया। उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा अपने निर्णय दिनांक 18.09.2017 से उक्त वाद खारिज कर दिया, जिसके विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा इन्ही आधारों पर राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर समक्ष अपील पेश की गई। राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 16.07.2018 से उक्त अपील को खारिज कर उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा के निर्णय को यथावत रखा गया। उक्त निर्णयों के अवलोकन से उक्त भूमि पर अपीलार्थी का कोई हक व अधिकार नहीं माना गया तथा वसीयत को भी कुटरचित माना गया। उक्त निर्णय दिनांक 16.07.2018 के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर समक्ष दिनांक 08.10.2018 को अपील पेश की गई, जो विचाराधीन है परन्तु उक्त प्रकरण मे किसी प्रकार का स्थगन नहीं दिया गया। उक्त निर्णयों से यह प्रकट होता है कि वादग्रस्त भूमि कभी भी अपीलार्थीगण के नाम नहीं रही और दो स्तर पर उनके विरूद्ध निर्णय पारित किये गये। माननीय राजस्व मण्डल समक्ष लम्बित प्रकरण में भी कोई स्थगन जारी नहीं किया गया है। अतः उक्त प्रकरण में धारा-90क की कार्यवाही हेतु किसी भी न्यायालय द्वारा स्थगन जारी नहीं किया गया था, न ही प्रभाव में था। पत्रावली के अवलोकन से यह स्थिति निर्विवादित है कि वर्तमान अपील के खातेदार प्रत्यर्थी-2 श्री गोविन्द अग्रवाल द्वारा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष राजस्व ग्राम कालारोही, गिर्वा जिला उदयपुर के आराजी संख्या 903 रकबा 2.165 हेक्टेयर कृषि भूमि के पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ खातेदारी अधिकार समर्पण किये जाने बबात राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90क के अधीन कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर स्वीकार करते आदेश क्रमांक एलयु/2012/उदय/2023-24/102399 निर्णय दिनांक 15.01.2024 अन्तर्गत धारा-90क एलआर एक्ट का पारित किया।	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	जिस पर अखबार प्रकाशित कर सर्व साधारण से 7 दिवस में आपत्ति आमंत्रित की गई। प्रकरण में श्री नाथुलाल गायरी की ओर से आपत्ति प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत आपत्ति पर विचार विश्लेषण उपरान्त आपत्ति दस्तावेजी साक्ष्यों के अभाव की पाई गई। तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात, विभिन्न शाखाओं की राय के अवलोकन से यह जाहिर आया है कि अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने के समय प्रकरण में किसी भी न्यायालय का कोई स्थगन आदेश प्रभाव में नहीं था जिससे धारा-90क की कार्यवाही को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रोका जाना चाहिए था। रूपान्तरण हेतु तहसीलदारएवं स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट प्राप्त हुई। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा समस्त तथ्यों एवं दस्तावेजों के परिक्षण उपरान्त यह पाया कि आवेदित भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 और तद्धीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का पर्यटन प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है। इन तथ्यों अनुसरण में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन स्वीकार करते हुए आवेदित भूमि के संबंध में अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत धारा-90क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 दिनांक 15.01.2024 को प्रत्यर्थी-2 के पक्ष में पारित किया। हस्तगत प्रकरण में विवादित भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रित होकर प्रत्यर्थी-2 के नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज होकर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र आराजी क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया है। हस्तगत प्रकरण में यह सर्वथा स्वीकृत तथ्य है कि प्रत्यर्थी-2 ने पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से अभिलिखित खातेदारान से वादग्रस्त भूमि का क्रय किया है। अभिलिखित खातेदारान को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 41 के अन्तर्गत अपनी खातेदारी की भूमि को विक्रय से हस्तान्तरण करने का पूर्ण अधिकार है। इस प्रकार प्रश्नगत विक्रयपत्र राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 41 सपठित सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 एवं पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 47 के अनुसार विधिक दस्तावेजात हैं जिनसे क्रेता को खरीदी गयी भूमि में वह सभी अधिकार अर्जित हो जाते हैं जो कि विक्रेतागण को थे। हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा पंजीकृत दस्तावेजों को निरस्त कराने बाबत किसी सक्षम न्यायालय समक्ष चाराजोही की गई हो, ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। पंजीकृत विक्रयपत्र वैधानिक दस्तावेज हैं और जब तक उक्त पंजीकृत विक्रय पत्रों को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त नहीं कर दिया जाता है तब तक प्रत्यर्थी-2 को वादग्रस्त भूमि में विधिक खातेदारी अधिकार प्राप्त हैं। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विवादित आराजी के राजस्व अभिलेख में अभिलिखित खातेदार श्री गोविन्द अग्रवाल ने अपनी खातेदारी की आराजी का रूपान्तरण करवाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बाद जांच नियमानुसार कार्यवाही करते हुए विवादित आराजी के रूपान्तरण आदेश पारित किये गये है, जिसमें किसी प्रकार का कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। इस संबंध मे हम माननीय राजस्व मण्डल राजस्थाान अजमेर में निम्नांकित दृष्टांत का भी उल्लेख किया जाना उचित पाते हैः **RBJ 2014(21) Page 97**: Rajasthan Land Revenue Act,	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 70/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/10) **श्री नाथु गायरी व अन्य बनाम उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

1956 – Section 90B – When the Khatedar tenant of the land applies for conversion of his khatedari land before authorized officer and after enquiry as per Rules for conversion of land order is passed. Order of conversion cannot be interfered in revision. प्रस्तुत प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि विवादित आराजी के राजस्व अभिलेख में अभिलिखित खातेदारान ने अपनी खातेदारी की आराजी का रूपान्तरण करवाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बाद जांच नियमानुसार कार्यवाही करते हुए विवादित आराजी के रूपान्तरण आदेश पारित किये गये है, जिसमें किसी प्रकार का कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित रूपान्तरण आदेश में निगरानी के माध्यम से किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं होता है। Revision petition dismissed.

उपरोक्त विवेचनानुसार एवं न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी व्यथित व्यक्ति नहीं है, जिसे यह अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। गुणावगुण पर प्रकरण के विस्तृत विश्लेषण एवं परिक्षणोपरांत भी यह पाया गया कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बाद जांच नियमानुसार कार्यवाही करते हुए विवादित आराजी के रूपान्तरण आदेश पारित किये गये है, जिसमें किसी प्रकार का कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। **परिणामतः अपीलार्थी के व्यथित व्यक्ति नहीं होने से एवं गुणावगुण पर अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है।** अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.01.2024 यथावत रखा जाता है। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(सी.आर.देवासी)
R.A.S.
अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर