न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः सी. आर. देवासी, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 171 / 2024 अपील (GCMS 2024/219)

पंजीयन दिनांक– 03 / 09 / 2024

निर्णय दिनांक– 13 / 11 / 2025

1. श्रीमती दाखीबाई पत्नि मांगीलाल भील, निवासी–152, राधाकृष्ण मंदिर के पिछे वाली गली, कृष्णपुरा, उदयपुर जरिये अधिकारग्रहिता श्री नितीन जैन पिता स्व. श्री अशोक कुमार जैन, निवासी–25, ई ब्लॉक, आर्दश नगर, यूनिवर्सिटी रोड़, पहाडा, उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. श्रीमती धापुबाई पुत्री वक्ता भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
2. श्रीमती नकारीबाई पुत्री लाला भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
3. श्रीमती राजुबाई पुत्री वक्ता भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
4. श्री लक्ष्मण पिता वक्ता भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
5. श्रीमती कन्नी पत्नि पुना भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
6. श्री किशन पिता लोगर भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।
7. श्रीमती गंगाबाई पत्नि लोगर भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।

8. श्री प्रकाश चन्द्र पिता लोगर भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।

9. श्रीमती मीना पुत्री लोगर भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।

10. श्रीमती सुनिता पुत्री लोगर भील, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर।

11. श्री गजेन्द्र वैष्णव पिता प्रेमशंकर वैष्णव, निवासी भीलवाडा रोड़, राज आईस फैक्ट्री के पास, शास्त्री नगर, कांकरोली, जिला उदयपुर।

12. श्री मनीष देवपुरा पिता रामचन्द्र देवपुरा, निवासी भीलवाडा रोड़, राज आईस फैक्ट्री के पास, शास्त्री नगर, कांकरोली, जिला उदयपुर।

13. उदयपुर विकास प्राधिकरण जरिये आयुक्त, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1. श्री कमलेश चौहान — अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री सम्पतलाल बोहरा — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 से 12
3. श्री देवीलाल जाट — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 13

अपील अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर विकास प्राधिकारण उदयपुर के आदेश क्रमांक F. 11 ( ) Regin- I/Bhuwana/2024/425 to 427 दिनांक 19.01.2024

निर्णय

दिनांक 13 / 11 / 2025

अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर

विकास प्राधिकरण उदयपुर के आदेश क्रमांक F. 11 ( ) Regin-I/Bhuwana/2024/425 to 427 दिनांक 19.01.2024 अंतर्गत राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के विरूद्ध दिनांक 02.09.2024 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र, प्रार्थना पत्र धारा 96 मय शपथ पत्र तथा प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश मय शपथ के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर विकास प्राधिकरण उदयपुर के आदेश क्रमांक F. 11 ( ) Regin- I/Bhuwana/2024/425 to 427 दिनांक 19.01.2024 से रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 के पक्ष में राजस्व ग्राम भूवाणा, बडगांव, उदयपुर की खसरा संख्या 1064, 1065 एवं 1066 कुल किता 3 कुल रकबा 0.3000 हैक्टेयर भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील मयाद एवं धारा 96 जाप्ता दीवानी के बिन्दु पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री कमलेश चौहान उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 से 12 की ओर से अधिवक्ता श्री सम्पतलाल बोहरा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 13 की ओर से अधिवक्ता श्री देवीलाल जाट उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 31.10.2025 को सुनी गई तथा अधिवक्ताओं द्वारा लिखित बहस भी पेश की गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि रेस्पोडेंट संख्या 2, 6 से 8 द्वारा वादग्रस्त ग्राम भुवाणा, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर की आराजी नम्बर 1064 से 1066 में निहित अपने संपूर्ण हक व हिस्से को अपीलांट को पूर्व में ही विक्रय कर दिया गया था तथा खरीद के बाद से अपीलांट उक्त हक व हिस्से पर मालिकाना हक से काबिज होकर उपयोग–उपभोग करती चली आ रही है। उक्त सभी तथ्यों से अवगत होते हुए भी चारों रेस्पोडेंट द्वारा अन्य खातेदारों के साथ मिलीभगत कर भूमि को आवासीय रूपांतरण कराने हेतु आवेदन उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर में प्रस्तुत कर कृषि से अकृषि रूपांतरित कराने के आदेश पारित कराये गये, जो अपीलांट के हक व हितों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। अपीलांट को उक्त कार्यवाही की जानकारी होने पर अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 10.01.2024 को आपत्ति प्रस्तुत की, जिस पर अपीलांट को सुने बिना तथा आपत्ति निस्तारित किये बिना ही उक्त विवादित आदेश पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत आपत्ति से यह स्थिति स्पष्ट थी कि उक्त भूमि में पक्षकारों के मध्य विवाद था, तब तक 90–क की कार्यवाही को स्थगित रखा जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त कार्यवाही से पूर्व मौके की यदि जांच व रिपोर्ट मंगवाई जाती तो, अपीलांट के मौके पर काबिज होने की जानकारी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आ जाती तथा रेस्पोडेंट संख्या 11 व 12 के हक में आवंटन व पट्टा विलेख जारी ही नहीं होता। अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं होने से अपीलांट को उक्त अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा प्रदान करने के साथ अधिनस्थ न्यायालय न्यायालय का निर्णय अपास्त करते हुए अपील अपीलांट स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 से 12 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि अपीलांट को यह अपील पेश करने कोई अधिकार नही है, क्योंकि उसकी कोई लोकसस्टैण्डाई नहीं है। इकरार से किसी को राइट टाईटल नहीं मिलता है। अपीलांट कथित आदेश से व्यथित व्यक्ति नहीं है। वर्तमान अपील में रेस्पोडेंट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में धारा 90–क की कार्यवाही के लिए अपने खातेदारी अधिकार समर्पित किये जाने के पश्चात् नियमानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 19.01.2024 से धारा 90–क के तहत आदेश पारित किया है। आराजी संख्या 1064 से 1066 की भूमि का अपीलांट कभी भी खातेदार काश्तकार नहीं रहा है, न ही यह भूमि उसके कब्जे में रही है। इसके अतिरिक्त यह भूमि कभी भी अपीलांट के पैतृक नहीं रही है तथा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य भी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया है। विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि विधि के आज्ञापक प्रावधानों की पालना की जाना चाहिए। विधि में जाप्ता दीवानी के अंतर्गत अपील अपील प्रस्तुत किये जाने के लिए दफा 96 जाप्ता दीवानी एवं आदेश 41 जाप्ता दीवानी के प्रावधानों के तहत अपील पेश की जा सकती है। अपीलांट को इकरार के आधार पर कोई हक प्राप्त नहीं होते है। इस प्रकरण में कथित पट्टे का पंजीयन हो चुका है तथा पंजीयन होने के बाद ऐसे पट्टे को निरस्त नहीं किया जा सकता है, रजिस्टर्ड पट्टे को केवल मात्र सिविल न्यायालय से निरस्त कराया जा सकता है। कथित इकरार प्रोपर स्टाम्प पर नही हैं तथा रजिस्टर्ड भी नहीं हैं ऐसे विक्रय इकरार को किसी भी कानून के तहत माना नही जा सकता है। उक्तानुसार यह अपील पोषणीय नहीं है। अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 से 12 द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RBJ 2012 S.C Page 69, RBJ 2014 (Raj. H. C.) Page 388, RRT 2006 (Raj. H. C.) Page 531, RRD 1993 Page 388, RBJ 2012 Page 283, RBJ 2011 Page 643,

RBJ 2013 Page 197 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 13 ने अपनी में बताया कि राजस्व ग्राम भुवाणा, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर के आराजी नम्बर 1064 से 1066 कुल रकबा 0.3000 हैक्टेयर भूमि के संबंध में राजस्व जमाबंदी में रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 के नाम दर्ज होने से उनके द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 13 के कार्यालय में आवासीय रूपांतरण कराने हेतु विधिवत् आवेदन किया गया, जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 13 के कार्यालय द्वारा उक्त आराजी भूमि के संबंध में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के तहत धारा 90–क के अंतर्गत विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 19.01.2024 को पारित किया गया। उक्त पुर्नग्रहण आदेश की कार्यवाही राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम में वर्णित प्रावधान अनुसार अखबार में प्रकाशन कराते हुए की गई है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अध्ययन किया गया। जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अधिवक्ता अपीलांट द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा–5 मयाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया, 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 जाप्ता दीवानी एवं धारा–5 मयाद अधिनियम पर विनिश्चय किया जाना आवश्यक समझते है।

हस्तगत प्रकरण में अपीलांट द्वारा आक्षेपित आदेश धारा 90–क से व्यथित व्यक्ति होने के संबंध में विभिन्न उजरात प्रस्तुत किये जिसके खण्डन में अधिवक्ता रेस्पोडेंट्स द्वारा दृढ़ता से अपनी

आपत्ति प्रस्तुत की। पत्रावली के अवलोकन से यह स्थिति प्रकट हुई है कि वर्तमान अपील के खातेदार रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर के समक्ष राजस्व ग्राम भुवाण, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर के आराजी संख्या 1064 से 1066 रकबा 0.3000 हेक्टेयर कृषि भूमि के आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ खातेदारी अधिकार समर्पण किये जाने बबात राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अधीन कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर स्वीकार करते आदेश क्रमांक F. 11 ( ) Regin- I/Bhuwana/2024/425 to 427 निर्णय दिनांक 19.01.2024 अन्तर्गत धारा 90–क एलआर एक्ट का पारित किया। सवप्रर्थम यह मुख्य रूप से देखा जाना अपेक्षित है कि आराजी संख्या 1064 से 10666 कभी भी अपीलांट 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 अपीलांट विवादित आराजी संख्या 1064 से 1066 की भूमि का कभी खातेदार काश्तकार रहा हो, या उसके कब्जे में रही हो। इसके अतिरिक्त यह भूमि कभी भी अपीलांट की पैतृक भूमि रही हो, ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य भी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। दस्तावेजात के अवलोकन से आराजी संख्या 1064 से 1066 कभी भी अपीलांट 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 अपीलांट अपीलाधीन आदेश से व्यथित व्यक्ति जाहिर नहीं होता है क्योंकि विवादित आराजी 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 अपीलकर्ता का प्रार्थना पत्र दफा 96 जाप्ता दीवानी स्वीकार्य योग्य नहीं है। उक्त विनिश्चय के संबंध में यहां 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 हैः

आरबीजे (21) 2014 पेज 388 में माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान ने यह मत प्रतिपादित किया है कि–

RAJASTHAN LAND REVENUE ACT, 1956 – Section 90B – When name of petitioner has not been entered in the revenue record, he has no 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 respondents Nos. 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.

आरबीजे (27) 2020 पेज 569 में माननीय सर्वोच्य न्यायालय ने मत व्यक्त 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, अपीलांट व्यथित व्यक्ति की श्रेणी में नहीं आते है, इस कारण अपील करने के लिये 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.

मयाद के बिन्दु पर अधिवक्ता अपीलांट एवं रेस्पोडेंटस द्वारा अपने अपने कथन प्रस्तुत किये जिसमें अपीलांट अधिवक्ता द्वारा अपीलाधीन आदेश परोक्ष रूप से पारित किये जाने का प्रमुख उज्र प्रस्तुत किया जिसके खण्डन के अधिवक्ता रेस्पोडेंट्स द्वारा अपीलांट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी आरम्भ से होने का कथन प्रस्तुत किया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलांट स्वयं द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपीलाधीन आदेश पारित होने से पूर्व दिनांक 10.01.2024 को आपत्ति पेश करने का कथन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर आया है कि अपीलांट द्वारा आपत्ति दिनांक 10.01.2024 को प्रस्तुत की गई। यह स्पष्ट है कि अपीलांट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी आरंभ से हो चुकी थी। हस्तगत अपील दिनांक 02.09.2024 को पेश की गई जो मयाद बाहर पेश की गई। अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा–5 मयाद अधिनियम में ऐसा कोई ठोस युक्तियुक्त कारण नहीं बताया है, जिसके आधार पर अपील प्रस्तुत नहीं करने के क्या पर्याप्त और औचित्यपूर्ण कारण रहे है। विधिक प्रावधानों अनुसार विलम्ब हेतु प्रत्येक दिवस के क्या कारण रहे है, स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। न ही अपीलांट द्वारा अपने कथनों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत किए है। विभिन्न न्यायालयों द्वारा कई मामलों में यह दृष्टांत प्रतिपादित किये है कि अपीलांट द्वारा अपील दायर करने में हुई देरी बाबत औचित्यपूर्ण, सत्य, विश्वसनीय एवं

संतोषजनक कारण प्रस्तुत करते हुए न्यायालय को संतुष्ट किया जाना आवश्यक होता है, ऐसा नहीं होने की स्थिति में मयाद को कण्डोन नहीं किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में अपीलांट द्वारा मयाद कण्डोन किये जाने बाबत जो कारण प्रस्तुत किये है, वह संतोषप्रद एवं पर्याप्त नहीं है। हस्तगत प्रकरण में देरी को उपशमन करने का कोई न्याय संगत आधार नहीं है। निर्णय की जानकारी ससमय होना प्रमाणित होता है। निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से बिलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुंच पाता हूॅ कि अपीलांट द्वारा विलम्ब से प्रस्तुत की गई अपील को अंदर मयाद शुमार कराने हेतु प्रार्थना पत्र एवं असत्य शपथ पत्र प्रस्तुत किया जो खारिज किये जाने योग्य है। उक्त विनिश्चय के संबंध में यहां हम मयाद के बिंदु पर विभिन्न न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित सिद्वान्तों/व्यवस्थाओं पर विचार किया जाना उचित समझते है, जो इस प्रकरण में पर चस्पा होते हैः

आरबीजे (17) 2010 पेज 389 में माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान ने यह मत प्रतिपादित किया है कि–

INDIAN LIMITATION ACT, 1963 – Section 5 – When there is no sufficient cause shown for not filing the appeal within time, delay of three days cannot be condoned. The appeal is barred by three days and learned Counsel for the appellant has filed an application under section 5 of the Limitation Act for condonation of delay. No sufficient cause has been shown in the application for not filing appeal within time. Hence, the application under section 5 of the Limitation Act as well as this appeal is hereby dismissed.

आर.आर.टी.2017(1) पेज 117 उनवानी वी.एस.मर्तिया व अन्य बनाम जोधाना रियल एस्टेट डेवलमेंट कम्पनी प्रा.लि. (राज.उच्च न्यायालय)

परिसीमा अधिनियम, 1963–धारा 5–सिविल प्रक्रिया संहिता 1908–धारा 100–विलम्ब का शमन–अपील पेश करने में 2344 दिनों का विलम्ब–मुवक्किल की निष्क्रियता और सुस्ती–उदार दृष्टिकोण नहीं अपना जा सकता अन्यया यह मयाद कानून को निरर्थक और फालतू बना देगा – विलम्ब स्पष्ट करने हेतु पर्याप्त कारण नहीं–निर्णित, प्रार्थना पत्र व अपील खारिज योग्य है।

आर.बी.जे(5) 1998 पेज 512 उनवानी हुक्मा बनाम राजस्थान सरकार (राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर)

Limitation Act, 1963 – Section 5 – When appellant did not explain the reasons for late fiing of the appeal after the knowledge of the judgement passed by the Court against him, delay cannot be condoned – in the present case this was an admitted position that the appellant filed appeal after 10 years from the date of judgement of the RAA. He claimed that he was not informed by his advocate about the judgement passed by the RAA. He come to know through mutation No. 44 against which he filed the appeal which was dismissed. Therefore from the facts it is clear that when he obtained the copy of mutation and filed the appeal against the mutation order he come to know the judgement. But he did not prefer the appeal. Hence from the date of knowledge the appeal is time barred. Therefore, Board of Revenue rejected the appeal as time barred.

उपरोक्त विवेचन से यह जाहिर होता है कि अपीलांट व्यथित व्यक्ति नहीं है, जिसे यह अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है और प्रस्तुत अपील मयाद बाधित भी है। फिर भी यह न्यायालय नैसर्गिक न्यायालय के सिद्धांत के दृष्टिगत हस्तगत प्रकरण गुणावगुण पर विवेचन किया जाना उचित समझता है, जिसका यह अर्थ नहीं है

कि हस्तगत अपील में मयाद उपशमित की और अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की इजाजत दे दी गई है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया। अपीलांट का प्रमुख उज्र कथित विक्रय इकारार बताया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से यह पाया गया है कि उक्त विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं होना पाया गया है और संपत्ति हस्तांतरण हेतु जो आवश्यक है। ऐसे में इस स्तर पर अपीलांट द्वारा संपत्ति का विक्रय होना प्रमाणित नहीं होता है, न ही कोई हक व अधिकार प्रकट होते है। संपत्ति हस्तंतारण अधिनियम के प्रावधानोनुसार बिक्री के जरिये अचल संपत्ति का हस्तांतरण केवल हस्तांतरण विलेख द्वारा ही किया जा सकता है। कानून द्वारा अपेक्षित रूप से स्टाम्प लगे और पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के अभाव में अचल संपत्ति में कोई अधिकार, शीर्षक या हित हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 में यह प्रावधान है कि अचल संपत्ति की बिक्री केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा की जा सकती है और बिक्री का करार उसके विषयवस्तु पर कोई हित या प्रभार नहीं बनाता है। इस आशय का सिद्वान्त **आरबीजे (19) 2012 पेज 69 में माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्रतिपादित किया है जो निम्नानुसार है कि–**

RANSFER OF PROPERTY ACT, 1982 – Section 5 & 54 and Registration Act, 1908. Section 17 – A transfer of immovable property by way of sale can only be by a deed of conveyance i.e. sale deed. In the absence of a deed of conveyance duly stamped and registered as required by law, no right, title or interest in an immovable property can be transferred. An agreement to sale does not create any interest or charge on such property. A transfer of immovable property by way of sale can only be by a deed of conveyance (sale deed). In the absence of a deed of conveyance (duly

stamped and registered as required by law), no right, title or interest in an immovable property can be transferred. Any contract of sale (agreement to sell) which is not a registered deed od conveyance (deed of sale) would fall short of the requirements of section 54 and 55 of TP Act and will not confer any title nor transfer any interest in an immovable property (except to the limited right granted under section 53A of TP Act). According to TP Act, an agreement to sale, whether with possession or without possession, is not a conveyance. Section 54 of TP Act enacts that sale of immovable property can be made only by a registered instrument and an agreement of sale does not create any interest or charge on its subject matter (Para.11 & 12)

पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि वर्तमान अपील के खातेदार रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर के समक्ष राजस्व ग्राम भुवाणा, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर के आराजी संख्या 1064 से 1066 रकबा 0.3000 हेक्टेयर कृषि भूमि के आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ खातेदारी अधिकार समर्पण किये जाने बबात राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अधीन कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। 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 90–क की कार्यवाही को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रोका जाना चाहिए था। रूपांतरण हेतु तहसीलदार एवं स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट प्राप्त हुई। तत्पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा समस्त तथ्यों एवं दस्तावेजों के परिक्षण उपरांत 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 90–क 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 आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है। इन तथ्यों के अनुसरण में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन स्वीकार करते हुए आवेदित भूमि के संबंध में अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 दिनांक 19.01.2024 को रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 के पक्ष में पारित किया।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विवादित आराजी के राजस्व अभिलेख में अभिलिखित खातेदार रेस्पोडेंट संख्या 1 से 10 ने अपनी खातेदारी की आराजी का रूपांतरण 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 रूपांतरण 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 राजस्थान, अजमेर के निम्नांकित दृष्टांत का भी उल्लेख किया जाना उचित पाते है :–

RBJ 2014(21) Page 97: Rajasthan Land Revenue Act, 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 की कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित रूपांतरण 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 अपीलांट व्यथित व्यक्ति नहीं है, जिसे यह अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है और प्रस्तुत अपील मयाद बाधित भी 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 रूपांतरण आदेश पारित किये गये है, जिसमें किसी प्रकार की कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। **परिणामतः अपील अपीलांट मयाद बाधित होने, अपीलांट के व्यथित व्यक्ति नहीं होने से एवं गुणावगुण पर सारहीन होने से खारिज की जाती है।** अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.01.2024 यथावत रखा जाता है। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर