न्यायालय अति. जिला कलक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी : श्री भागीरथ बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील : 46/2017

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट :–
जयचन्द गुलेच्छा पुत्र मिलापचंद गुलेच्छा जाति जैन निवासी फालना स्टेशन तहसील बाली		1 गणपतसिंह पुत्र मूलसिंह जाति राजपूत निवासी बिरोलिया तहसील बाली 2 बैंक ऑफ बड़ौदा फालना जरिये शाखा प्रबन्धक 3 तहसीलदार बाली

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :–
श्री निखिल व्यास, विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट
श्री राधाकिशन बोहरा, विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2
श्री खीमाराम परिहार, सरकारी पैरोकार
रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अनुपस्थित।

–: निर्णय :–

दिनांक : 23/01/2018

अपीलान्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राज भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत ग्राम बिरोलिया तहसील बाली के नामान्तरकरण संख्या 195 पर तहसीलदार बाली द्वारा पारित स्वीकृति आदेश 12.05.2012 के विरूद्ध पेश की गई। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 बावजूद नोटिस तामील के अनुपस्थित रहे। इस कारण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के विरूद्ध प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जाता है। उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील बहस के दौरान अपील में वर्णित तथ्यो को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम बिरोलिया के खसरा 414 रकबा 6.65 हैक्टेयर की भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का 1/3 हिस्सा दर्ज था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपने 1/3 हिस्से की भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 02.11.2011 के अपीलाण्ट को बेचान कर दिया। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पास उक्त खसरा नम्बर की भूमि में किसी प्रकार का हक हिस्सा निहित नही था। अपीलाण्ट द्वारा उक्त बेचान दस्तावेज की प्रमाणित प्रतिलिपी पटवारी हल्का को नामान्तरकरण दायर करवाने का निवेदन किया, किन्तु पटवारी हल्का ने नामान्तरकरण दायर नही किया। इसके पश्चात पटवारी से जमाबन्दी की नकल प्राप्त करने पर यह ज्ञात हुआ कि जमाबन्दी में अपीलाण्ट का नाम दर्ज ही नही है तथा न ही पटवारी हल्का द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के आधार पर नामान्तरकरण दायर किया। इस दौरान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपना नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज होने का अनुचित लाभ प्राप्त करते हुए रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से ऋण लेकर उक्त भूमि जैर अपील नामान्तरकरण रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में रहन दर्ज करवा ली। जबकि उक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का किसी प्रकार का हक हिस्सा निहित नही था। इस कारण जैर अपील नामान्तरकरण अपीलाण्ट के हक हकूकों के विरूद्ध

अति. जिला कलेक्टर, पाली

शून्य एवं बेअसर है। लिहाजा अपील स्वीकार करावे एवं जैर अपील नामान्तरकरण पर तहसीलदार बाली द्वारा पारित स्वीकृति आदेश अपास्त करावे।

विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया। जैर अपील नामान्तरकरण गणपतसिंह पुत्र मूलसिंह जाति राजपूत निवासी बिरोलिया द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में रहन रखने पर दायर कर दिनांक 12.05.2012 को स्वीकृत किया गया है। इससे पूर्व ही उक्त भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 02.11.2011 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलाण्ट को विक्रय की जा चुकी थी। इस प्रकार जिस दिनांक को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त भूमि में से अपने तथाकथित हिस्से को रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में रहन रखा है, उसका रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को किसी प्रकार का अधिकार नही था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपना हिस्सा बेचान करने के बावजूद भी विधि विरूद्ध रूप से राजस्व रेकर्ड में अपना नाम दर्ज होने का अनुचित लाभ प्राप्त करते हुए रहन रखी गई एवं जैर अपील नामान्तरकरण दायर करवाया गया, जो विधि विरूद्ध है। इसके अतिरिक्त उक्त बेचान दस्तावेज को किसी भी सक्षम न्यायालय से निष्प्रभावी घोषित नही करवाये जाने के कारण उक्त रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेज आज भी प्रभाव में है। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा आपराधिक कृत्य किया जाना प्रतीत होता है। जिसके लिये अपीलाण्ट पृथक से सक्षम न्यायालय में कार्यवाही हेतु स्वतन्त्र है। अब प्रकरण में स्थिति यह बनती है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के पक्ष में भूमि रहन रखी है तथा रहननामा भी पंजीबद्ध है, जिसके आधार पर जैर अपील नामान्तरकरण दायर किया गया है। हस्तगत प्रकरण में नामान्तरकरण की प्रक्रिया एवं वैधानिकता को जांचा एवं परखा जाना है। जैर अपील नामान्तरकरण पर स्वीकृति आदेश पारित करने में जो प्रक्रिया अपनाई गई है, उसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटी नही पाई जाती है।

राजस्थान भू राजस्व (लैण्ड रिकार्ड) रूल्स 1957 के नियम 141 को यहां रेखांकित किया जाना आवश्यक है। नियम 141 का उद्धरण इस प्रकार है कि – हस्तान्तरण के रजिस्ट्रीशुदा दस्तावेजों सम्बन्धी प्रक्रिया – (1) तहसीलदार हर महिने, रजिस्ट्रार एवं सब–रजिस्ट्रार से खेती की जमीनों के सारे हस्तान्तरणों के बारे में सारे रजिस्ट्रीसुदा दस्तावेजों के विवरण प्राप्त करेगा। आफिस कानूनगो उनको सम्बन्धित पटवारियों में वितरित किए जाने के लिए सर्किल के सम्बन्धित इन्सपेक्टर (निरीक्षक) के पास भेज देगा तथा सर्कल का सम्बन्धित निरीक्षक, रजिस्ट्रीकृत विलेखों की प्रतियां एवं अन्य विशिष्टियां संबंधित पटवारियों को 3 दिन के भीतर भीतर आवश्यक रूप से वितरित करेगा। नामान्तरकरण के मामलों और ऐसे सभी मामलों की कार्यवाहियों का पटवारियों की अगली मासिक बैठक में पुनर्विलोकन किया जायेगा।''

हस्तगत प्रकरण में यह विचारणीय बिन्दु है कि जब तहसीलदार द्वारा ही अपने पदीय कर्तव्य के साथ साथ उप पंजीयक के कर्तव्यों का भी निर्वहन किया जा रहा है, तो इस प्रकार की गलतियों/कर्तव्य के प्रति लापरवाही को नजर अन्दाज किया जाना किस हद तक न्यायोचित है, जिसके आधार पर भविष्य में कानूनी पेचिदगीयां बढ़े ? हाल ही में ऐसा देखने में आया है कि काश्तकार द्वारा अपनी भूमि को विक्रय करने के हेतु उप पंजियक के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत किए जाते है तथा दस्तावेज पंजीयन होने पर द्वितीय भूमिका में तहसीलदार के रूप में कार्य कर रहे अधिकारी के समक्ष नामान्तरकरण हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जाता है, उसके पश्चात नामान्तरकरण दायर नहीं होने की स्थिति में बेचानकर्ता द्वारा राजस्व रेकर्ड में अपना नाम दर्ज होने का अनुचित लाभ प्राप्त करने की मंशा से किसी बैंक से ऋण लिया जाता है तथा राजस्व अधिकारियों द्वारा बेचान के आधार पर नामान्तरकरण दायर

अति. जिला कलेक्टर, पाली

न किया जाकर रहन का नामान्तकरण दर्ज कर दिया जाता है, जो निश्चय ही वाद बाहुल्यता का इज़ाफा करता है। इसमें किसी प्रकार का संदेह नहीं है कि बेचानकर्ता द्वारा आपराधिक कृत्य कारित किया गया है, किन्तु यदि समय रहते तहसीलदार एवं उप पंजीयक द्वारा नियम 141 में विहित प्रक्रिया की पालना की जाती एवं प्रभावी पर्यवेक्षण किया जाता, तो इस स्थिति से बचा जा सकता था। हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार द्वारा राजस्थान भू राजस्व (भू–अभिलेख) नियम 1957 के नियम 141 की विधिवत पालना नहीं करने के कारण जैर अपील नामान्तरकरण की पृष्ठभूमि तैयार हुई है, जिसे किसी भी स्थिति में समर्थन नहीं दिया जा सकता है। इसकी समुचित रोकथाम हेतु दोषी के विरूद्ध कार्यवाही किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है, अन्यथा इस प्रकार की पुनरावृति से इन्कार नहीं किया जा सकता है। अतः इस हेतु दोषी अधिकारी/कर्मचारी के विरूद्ध कार्यवाही हेतु जिला कलक्टर संस्थापन को लिखा जावे, साथ ही इस सम्बन्ध में समस्त तहसीलदारान एवं उप पंजीयक को विस्तृत दिशा निर्देश जारी करने हेतु प्रभारी अधिकारी राजस्व, भू0अ0 के साथ साथ उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक को भी प्रभावी पर्यवेक्षण हेतु लिखा जावे, जिससे इस प्रकार की पुनरावृति को रोका जा सके।

परिणामस्वरूप अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा ग्राम बिरोलिया तहसील बाली के नामान्तरकरण संख्या 195 पर तहसीलदार बाली द्वारा पारित स्वीकृति आदेश 12.05.2012 को यथावत रखा जाता है। इस निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपी अधीनस्थ न्यायालय को वास्ते पालनार्थ भिजवाई जावे।

(भागीरथ बिश्नोई)
अति. जिला कलेक्टर, पाली

निर्णय आज दिनांक 23/01/2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(भागीरथ बिश्नोई)
अति. जिला कलेक्टर, पाली