राजस्थान सरकार

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

(पीठासीन अधिकारी ब्रह्म लाल जाट आर0ए0एस0)

प्रकरण संख्या – 18/2021 अपील

दयाराम पुत्र नंदराम बलाई निवासी बनाम रूपाहेलीकलां तहसील हुरड़ा जिला भीलवाड़ा

1. भैरू पुत्र मोहनलाल ढोली निवासी बैंरा तहसील बनेड़ा जिला भीलवाड़ा
2. रामचंद्र पुत्र हीरा बलाई निवासी बैंरा तहसील बनेड़ा जिला भीलवाड़ा
3. मु. लाली पुत्री हीरा बलाई निवासी बैंरा तहसील बनेड़ा जिला भीलवाड़ा
4. तहसीलदार बनेड़ा जिला भीलवाड़ा

–अपीलार्थी

–रेस्पोडेण्ट

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरुद्ध उपतहसीलदार रायला तहसील बनेड़ा बमामले नामान्तरण संख्या 2468 दिनांक 20.01.2021

उपस्थित –

1. श्री गोपाल अजमेरा, सत्यनारायण सोमानी अधिवक्ता – अपीलार्थी की ओर से
2. श्री भैरूलाल बापना अधिवक्ता – रेस्पोडेण्ट संख्या 01 की ओर से
3. रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 अनुपस्थित
4. राजकीय अधिवक्ता – विपक्षी संख्या 04 की ओर से

न्यायालय अति. जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

निर्णय

दिनांक 13.10.2023

अपीलार्थी की ओर से यह अपील अंतर्गत धारा 75 उप तहसीलदार रायला के नामान्तरकरण संख्या 2468 दिनांक 20.01.2021 के विरूद्व प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम बैंरा तहसील बनेड़ा में अवस्थित कृषि भूमि आराजी नंबर 2650/109 रकबा 5 बीघा भूमि का खाता हीरा पिता रामा बलाई निवासी बैंरा के नाम दर्ज होकर विद्यमान रहा है। इसी क्रम में हीरा ने अपने जीवनकाल में उक्त भूमि को बजरिये विक्रय पत्र दिनांक 25.05.2005 को बिल एवज 1,50,000/– रूपये में भैरूलाल पिता प्यारा बैरवा साकिन बैंरा को विक्रय कर दिया और विक्रय करने की दिनांक को विक्रयशसुदा भूमि का भौतिक अधिपत्य केता भैरूलाल पुत्र प्यारा बैरवा को सिपुर्द कर दिया। आराजी नंबर 2650/109 रकबा 5 बीघा भूमि को भैरू बैरवा ने बिल एवज 10,00,000/– रूपये में अपीलार्थी दयाराम को बजरिये विक्रय विलेख दिनांक 04.12.2012 को विक्रय कर, विक्रयशुदा भूमि का भौतिक अधिपत्य अपीलार्थी को सिपुर्द कर दिया। कय करने की दिनांक से ही

अति. जिला कलक्टर

पारित करता परन्तु ऐसा प्रतीत होता है कि अधिनस्थ न्यायालय ने नामान्तरण की न्यायिक कार्यवाही (Judicial proceding) के लिए अपनाई जाने वाली विधिक प्रक्रिया की गंभीर रूप से अनदेखी कर कार्यवाही की है जो कि नैसर्गिक न्याय सिद्धांत की मंशा के विरूद्ध होकर न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग ही माना जावेगा। यह कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरण संख्या 2468 में दिनांक 20.01.2021 को आदेश पारित करने की जानकारी अपीलार्थी को दिनांक 07.04.2021 को हुई है और अपीलार्थी ने प्रश्नगत नामान्तरण की प्रमाणित प्रति हेतु दिनांक 07.04.2021 को आवेदन प्रस्तुत किया तथा आवेदित प्रति दिनांक 09.04.2021 को प्राप्त हुई है। इस प्रकार दिनांक जानकारी से यह अपील प्रचलित समयावधि में प्रस्तुत है। इसके परे भी माननीय न्यायालय किसी प्रकार का विलम्ब होना पाये तो दफा 5 कानून मियाद अधिनियम के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत है और निवेदन है कि विलम्ब को Condone फरमाया जावे। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरण संख्या 2468 में दिनांक 21.01.2021 को पारित आदेश/निर्णय अपास्त किये जाने की आज्ञा प्रदान करने की कृपा करें।

प्रस्तुत अपील न्यायालय में दायर की जाकर विपक्षी को नोटिस जारी किये गये। प्रकरण में अपीलाण्ट एवं विपक्षी संख्या 01 की ओर से लिखित बहस पेश की गयी। विपक्षी संख्या 02 व 03 बावजूद सूचना के अनुपस्थित। प्रकरण में अपीलाण्ट अधिवक्ता एवं विपक्षी संख्या 01 के अधिवक्ता की बहस सुनी गयी।

सर्वप्रथम अपील मेमों में प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत परिसीमा अधिनियम धारा 5 के आवेदन पर मियाद के बिन्दु पर विचार किया गया। प्रार्थी ने मियाद के समर्थन मे शपथ पत्र पेश किया है । न्यायहित में नैसर्गिक न्याय सिद्धान्त को दृष्टिगत रखा जाकर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 परिसीमा अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुये अपील अपीलार्थी मियाद में शुमार करने के आदेश दिये जाते हैं।

अपीलार्थी अधिवक्ता ने बहस दौरान अपील मेमों एवं लिखित बहस मे वर्णित कथनों को दोहराते हुए निवेदन किया कि तहसीलदार बनेडा ने दिनांक 29/08/2019 को आदेश पारित कर प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम आराजी दर्ज करने का आदेश देकर प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 2468 दिनांक 20/01/2021 खोला जो पूरी तरह से मनमाना एवं विधि विरूद्ध हैं। तहसीलदार बनेडा ने अपीलाण्ट को सुनवाई का कोई

अति. जिला कलक्टर

समुचित अवसर प्रदान नहीं किया, माननीय संभागीय आयुक्त महोदय, अजमेर के निर्णय दिनांकित 13/02/2017 के अनुसरण में तहसीलदार बनेडा ने अपीलाण्ट को सुनवाई का कोई अवसर ही प्रदान नहीं किया, न ही पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेज का कोई अवलोकन ही किया है। क्योंकि जब खातेदार हीरा बलाई द्वारा दिनांक 25/05/2005 को आराजी को भैरू पिता प्यारा बैरवा को विक्रय कर दिया तत्पश्चात कोई हक अधिकार वादग्रस्त आराजियात बाबत् हीरा बलाई अथवा उसके वारिसान मे निहित नहीं रहते हैं केवल मात्र नामान्तरण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 एवं 2 के नाम हो जाने मात्र से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 एवं 2 को कोई हक अधिकार प्राप्त नही होते हैं, क्योंकि खातेदार हीरा ने अपने जीवनकाल मे ही रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के जरिये दिनांक 25/05/2005 को भैरू पिता प्यारा बैरवा को विक्रय कर दिया तथा भैरू पिता प्यारा बैरवा ने दिनांक 04/12/2012 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र अपीलार्थी दयाराम को विक्रय कर दिया तथा दयाराम के नाम खातेदारी दर्ज हो जाने से दयाराम सक्षम अधिकारी के यहां से आराजी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन करवा लिया ऐसी स्थिति में कब्जा अपीलार्थी का चला आ रहा हैं। उक्त सारे तथ्य पत्रावली पर मौजूद होते हुए भी अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी को सुने बिना गुणावगुण पर कोई निर्णय पारित नहीं कर केवल मात्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भैरू ढोली से के नाम आराजियात दर्ज करने का जो आदेश पारित किया हैं वह विधि विपरीत है। माननीय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त महोदय अजमेर ने अपने निर्णय में यह वर्णित किया कि पश्चातवर्ती पंजीकृत विक्रयपत्र प्रारम्भ से शुन्य माने जाने का प्रावधान हैं एवं यह भी अंकित किया कि यह जांच का विषय हैं कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के पक्ष में किया गया विक्रयपत्र दिनांक 25/05/2005 पूर्ण प्रतिफल अदा नहीं किये जाने से अपूर्ण हैं तथा अपीलाण्ट भैरू ढोली को किया गया विक्रयपत्र पश्चातवर्ती हैं, लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों बाबत अपने निर्णय मे कोई विवेचन नहीं किया हैं। भैरू पिता प्यारा बैरवा को किया गया विक्रयपत्र दिनांक 25/05/2005 अपूर्ण प्रतिफल का हैं अथवा नहीं यह सिविल न्यायालय से तय होने वाला बिन्दु था इसके आधार पर तहसीलदार अथवा राजस्व न्यायालय किसी प्रकार विक्रयपत्र को शुन्य एवं निरस्त नहीं कर सकता हैं तथा रेस्पोडेन्टगण द्वारा भैरू पिता प्यारा बैरवा के विक्रयपत्र को कहीं चुनौती नहीं दी हैं तथा सक्षम न्यायालय से भैरू पिता प्यारा बैरवा के हक में निष्पादित विक्रयपत्र निरस्त नहीं हुआ हैं। ऐसी स्थिति मे दिनांक 25/05/2005 के पश्चातवर्ती विक्रयपत्र के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं

न्यायालय अति. जिला कलक्टर शीलवाड़ा (राज.)

2468 दिनांकित 20–01–2021 विवादित नामान्तरकरण की श्रेणी में आता है। यह नामान्तरकरण तहसीलदार ने भू–अभिलेख अधिकारी की हैसियत से पारित किया है क्योंकि अपील न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर महोदय भीलवाड़ा के आदेश क्रमांक प्र.सं. 17/2011 दिनांक 19–05–2017 मय निर्णय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त महोदय अजमेर के इस आदेश के साथ रिमाण्ड होकर पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बनेड़ा को इस निर्देश के साथ प्राप्त हुई कि विवादित नामान्तरकरण सं. 1747 दिनांक 23–11–2010 को अपास्त किया जाकर उभयपक्षों की साक्ष्य व सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान कर निर्णय पारित करे। रिमांड होकर प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बनेड़ा में पत्रावली सं. 7/2017 कायम कर दोनों पक्षों को नोटिस जारी किये गये व उजर पेश करने बाबत् समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया किन्तु किसी प्रकार का उजर प्राप्त नहीं हुआ। जिससे अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली सं. 7/2017 में ग्राम बेरां की आराजी नं. 2650/109 रकबा 5 बीघा का नामान्तरकरण भैरू पिता मोहनलाल ढोली निवासी बेरां के पक्ष में दर्ज किये जाने का दिनांक 29–08–2019 को आदेश पारित किया जिसकी अनुपालना में उक्त नामान्तरकरण सं. 2468 दिनांक 20–01–2021 को स्वीकार किया गया। उक्तानुसार उक्त नामान्तरकरण सं. 2468 विवादित की श्रेणी में आता है जिसमें भू अभिलेख अधिकारी की हैसियत से तहसीलदार बनेड़ा ने पत्रावली सं. 7/2017 कायम कर प्रत्यर्थी भैरू ढोली के नाम पर नामान्तरकरण दर्ज किये जाने का आदेश पारित किया है । इस आदेश के विरुद्ध अपील डायरेक्टर लैण्ड रेकार्ड्स जो कि अतिरिक्त संभागीय उनके जो कि आयुक्त/संभागीय आयुक्त है, उनके यहां ही प्रस्तुत हो सकती है । ऐसी स्थिति में यह अपील न्यायालय श्रीमान् के श्रवण योग्य नहीं होने से अर्थात बार्ड बाई लॉ होने से निरस्त होने योग्य है। तहसीलदार को राज्य सरकार के परिपत्र क्रमांक एफ–1 (236) राजस्व/56 दिनांक 26–10–1956 के द्वारा विवादित नामान्तरकरणों को अधिनियम की धारा 135 (2) के अन्तर्गत निर्णित करने के लिये भू–अभिलेख अधिकारी की शक्तियां प्रदान की गयी है। माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने न्यायिक दृष्टान्त 2004 R.B.J पृष्ठ 96 तुलसी बनाम परमेश्वर में व 2016 (1) RRT 726 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि Where mutation is disputed, the order will be passed by the Land Record Officer and Appeal against the same will lie to the Director Land Records ie. Additional Divisional Commissioner/ Divisional Commissioner and not to the Collector- अतः प्रार्थना है कि यह अपील इस न्यायालय के श्रवण योग्य नहीं होने व बार्ड बाई लॉ होने के कारण सव्यय निरस्त करायी जावे। रेस्पोडेण्ट

न्यायालय अति. जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

प्रस्तुत न्यायिक विनिश्चय डीएनजे 2016 (4) P-1835 राजस्थान हाईकोर्ट का विनिश्चय में यह मत अभिव्यक्त किया कि पश्चातवर्ती विक्रयपत्र के जरिये पश्चातवर्ती क्रेता को कोई हक अधिकार प्राप्त नही होते हैं। प्रस्तुत विधिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर चस्पा होते हैं।

प्रस्तुत प्रकरण में रेस्पोडेन्ट संख्या 01 द्वारा लिये गये समस्त उजर एवं एतराज विधि सम्मत प्रतीत नही होने से कानूनी रूप से स्वीकार्य नही किये जा सकते हैं। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात एवं उभयपक्षकार द्वारा की गई बहस से यह तथ्य स्पष्ट होते हैं कि भैरू पिता प्यारा बैरवा को किया गया विक्रयपत्र पूर्ववर्ती हैं तथा भैरू पिता प्यारा बैरवा ने उसके हक मे किये गये विक्रयपत्र दिनांकित 25/05/2005 के आधार पर अपीलाण्ट को आराजी दिनांक 04/12/2012 को विक्रय की हैं तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भैरू पुत्र मोहनलाल ढोली के हक मे किया गया विक्रयपत्र पश्चातवर्ती विक्रयपत्र हैं जिसके आधार पर भैरू ढोली को कोई हक अधिकार प्राप्त नही होते हैं तथा प्रस्तुत मामले में अपीलाण्ट को प्रश्नगत आराजी पर खातेदारी अधिकार प्राप्त होने के उपरांत ही प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बनेडा के पत्रांक /संपरिवर्तन/औद्योगिक /26/2015/283 दिनांक 12.06.2015 से ग्राम बैरा की आराजी संख्या 2650/109 रकबा 5.00 बीघा कृषि भूमि का राजस्थान भू राजस्व नियम 2007 के नियम 9 के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन किये जाने के आदेश दिये गये। ऐसे में पश्चातवर्ती विक्रयपत्र के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित नामान्तरकरण आदेश दिनांक 20.01.2021 विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण प्रतीत होने से अपास्त होने योग्य ठहरता है।

उपरोक्त विवेचन अनुसार अपीलार्थी की अपील स्वीकार योग्य ठहरती हैं। अतएव –

आदेश

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती हैं। अधीनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार रायला तहसील बनेडा द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 2468 दिनांक 20.01.2021 को अपास्त किया जाता हैं। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रिकार्ड अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बनेडा को पालनार्थ प्रेषित की जावे।

निर्णय आज दिनांक 13.10.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय अति. जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

(ब्रह्म लाल जाट)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
भीलवाड़ा