

न्यायालय जिला कलक्टर, पाली

पीठासीन अधिकारी : श्री नमित महेता, आई.ए.एस.

राजस्व अपील : 33/2022

जी.सी.एम.एस. : 2022/264

| अपीलाण्ट्स | बनाम | रेस्पोडेण्ट्स |
|---|------|--|
| 1. मदनसिंह डी सोलंकी पुत्र दलतपसिंह (एच.यु.एफ) | | 1. तहसीलदार सुमेरपुर जिला पाली |
| 2. यशपाल पुत्र मदनसिंह सोलंकी | | 2. हेमस्वेता पुत्री रामप्रकाश मिर्धा पत्नी दिपेन्द्र सिंह जाति जाट निवासी 79/30 मातुराम भवन डी पार्क के पास मॉडल टाउन रोहतक(हरियाणा) 124001 जरिये आम मुख्तियार प्रेमप्रकाश मिर्धा पुत्र हरिराम मिर्धा जाति जाट निवासी मिर्धा फार्म सिरसी रोड जयपुर राज. 302012 |
| 3. श्रीमती देवी कुंवर सोलंकी पतनी मदनसिंह सोलंकी जातिगण राजपुत, निवासीगण 1403/404 साहयद्री टॉवर सी. नगर मलाड ईस्ट मुम्बई (महाराष्ट्र)400097 | | |

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपरिस्थित :-

अपीलाण्ट्स की ओर से अधिवक्ता श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित

रेस्पोडेण्ट संख्या 01 की ओर से सरकारी पैरोकार

रेस्पोडेण्ट संख्या 02 की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्र नारायण ओझा।

-: निर्णय :-

दिनांक:- 20/02/2023

अपीलाण्टगण की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा ग्राम नवा खेडा पटवार मण्डल गोगरा नामान्तरकरण संख्या 791 स्वीकृत दिनांक 10.11.2020 में पारित आदेश दिनांक 07.01.2021 को निरस्त कराने हेतु पेश की है। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेण्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपनी बहस में कथन किया कि अपीलाण्ट संख्या 01 से 08 द्वारा ग्राम नवाखेडा के खसरान नम्बर 62/483 रकबा 8.1000 हैक्टेयर कृषि भूमि रेस्पोडेण्ट्स संख्या 2 से जरिये पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 17.08.2020 से 7,54,000/- में खरीद कर कब्जा प्राप्त किया। जैर अपील आराजी खरीद करते समय अपीलाण्ट द्वारा समस्त जमाबंदिया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया जिसमें किसी प्रकार का विवाद नहीं पाया गया एवं ना ही रेकॉर्ड में किसी प्रकार का नोट लगा हुआ होने के कारण अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील आराजी को क्रय किया था। उपरोक्त विक्रय पत्र की सत्यापित प्रति पटवार हल्का को प्रस्तुत करने पर हल्का पटवारी द्वारा अपीलाण्ट्स द्वारा आश्वस्त किया गया कि उपरोक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलाण्ट्स के नाम राजस्व रेकॉर्ड जमाबंदी में जरिये नामान्तरकरण अमलदरामद किया जायेगा। अपीलाण्ट अपने परिवार सहित व्यापार के सिलसिले से मुम्बई रहते हैं। जैर अपील आराजी की देखभाल के लिए दिनांक 01.05.2022 को अपने गांव आये और हल्का पटवारी से सम्पर्क करने पर पता चला कि अपीलाण्ट द्वारा पंजीबद्ध विक्रय द्वारा खरीद जैर अपील आराजी भूमि के संबंध में जारी नामान्तरकरण संख्या 791 के संबंध में सीलिंग अधिनियम के तहत प्रकरण उपखण्ड अधिकारी सुमेरपुर में विचाराधीन होने के कारण जरिये नोट लगाकर दिनांक 07.01.2021 को खारिज कर



जिला कलक्टर, पाली

दिया है। जैर अपील आराजी क्रय करते समय अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील आराजी के संबंध में सम्पूर्ण रेकर्ड एवं पटवारी हल्का से जांच पडताल की थी जिसने किसी प्रकार का विवाद नहीं होना बताया लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाण्ट को नोटिस दिये बिना एवं बिना सुने एकपक्षीय निर्णय पारित कर जैर नामान्तरकरण खारिज कर दिया जो प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त के विपरीत है। जैर आराजी के संबंध में उपखण्ड अधिकारी सुमेरपुर में प्रकरण विचाराधीन है लेकिन प्रकरण में किसी प्रकार का आदेश पारित नहीं किया है जिसमें उसके हस्तान्तरण एवं म्युटेशन स्वीकृत पर रोक लगा रखी है एवं न ही किसी प्रकार का स्थगन आदेश पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय, पटवारी भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा विधि के प्रावधानों के विपरीत जाकर जैर अपील आदेश पारित कर दिया जैर अपील नामान्तरकरण के बाद भी उक्त आराजी का नामान्तरकरण संख्या 294 व अन्य नामान्तरकरण स्वीकृत हुए हैं। ऐसी स्थिति में जैर अपील नामान्तरकरण को अवैध/खारिज करना विधिक प्रावधानों के विरुद्ध है।

वक्त बहस अपीलाण्ट द्वारा अपने अपील प्रार्थना पत्र में किये गये कथनों को दोहराया गया। साथ में वकील अपीलार्थी द्वारा अपनी अपील के पक्ष में यह भी कथन किये गये कि अपीलाण्ट द्वारा जैर आराजी भूमि सद्भावी क्रेता के रूप में खरीदी गई है। वक्त खरीद उक्त भूमि से संबंधित जमाबन्दी में सीलिंग संबंधी किसी भी वाद का उल्लेख नहीं था, अतः अपीलाण्ट के लिए यह जान पाना असंभव था कि उक्त भूमि के संबंध में किसी न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन है। वकील अपीलाण्ट द्वारा यह भी कथन किये गये कि केवल सीलिंग के संबंध में वाद लम्बित रहने मात्र से भूमि के अन्तरण पर किसी भी नियम व कानून में कोई रोक नहीं होती है, यदि किसी न्यायालय द्वारा भूमि के संबंध में यथास्थिति के आदेश होते या भूमि सीलिंग अधिशेष घोषित की गई होती तो अन्तरण पर रोक प्रभावी होती। इन्हीं विक्रेताओं द्वारा सन् 2008 में भी भूमियों का बेचान किया गया था जिस का नामान्तरकरण तत्समय ही संबंधित राजस्व अधिकारियों द्वारा स्वीकृत कर दिया गया परन्तु अपीलाण्ट के नामान्तरकरण को बिना कोई ठोस कारण के निरस्त कर दिया गया। अपीलाण्ट द्वारा यह भी कथन किये गये कि भूमि पंजीकृत बेचाननामे से खरीदी गई थी तथा तहसीलदार ही उप-पंजीयक के रूप में कार्यरत होते हैं, उनके द्वारा भी किसी प्रकार का आक्षेप वक्त पंजीयन नहीं लगाया गया। ये सम्पूर्ण स्थिति दर्शाती है कि उक्त भूमि अपीलाण्ट द्वारा सद्भावी क्रेता के रूप में खरीदी गई तथा उक्त भूमि के अन्तरण पर किसी प्रकार की रोक नहीं थी तथा उक्त भूमि को सीलिंग अधिशेष घोषित भी नहीं किया गया था। इसलिए उक्त भूमि के नामान्तरकरण संख्या 791 को निरस्त किया जाना न्यायोचित नहीं है तथा अपीलाण्ट के पक्ष में नामान्तरकरण खोले जाने के आदेश पारित करावे। विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक सिद्धान्त आर0आर0टी0 2012(1) पेज 374 मीना बनाम सरकार की प्रतियां एवं राजस्व रेकर्ड यथा जमाबन्दी एवं पंजीकृत बेचाननामे की प्रतियां पेश की है।

रेस्पोजेण्ट संख्या 01 की ओर से कोई लिखित जवाब पेश नहीं किया गया। दौराने बहस रेस्पोजेण्ट संख्या 01 के सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि चूंकि उक्त आराजी के संबंध में न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, सुमेरपुर में सीलिंग वाद लंबित है, अतः अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.01.2021 उचित होना बताया गया। वकील रेस्पोजेण्ट संख्या 01 के द्वारा आगे कथन किये गये कि अरबन सीलिंग अधिनियम 1976 की धारा 10 में सीलिंग प्रभावित भूमियों का अन्तरण वर्जित है तथा इस प्रकार के अन्तरण एवं नामान्तरकरण से अनावश्यक वाद बढ़ेंगे। इनके द्वारा उक्त अपील खारिज करने का निवेदन किया गया। उक्त बहस के संबंध में वकील अपीलाण्ट द्वारा यह भी कथन किये गये कि अरबन सीलिंग अधिनियम 1976 की धारा 10 प्रथमतः ग्रामीण क्षेत्र पर लागू नहीं है साथ ही उक्त अधिनियम पूर्व में ही **repeal** किया जा चुका। अतः उक्त प्रावधान इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है।

रेस्पोजेण्ट संख्या 02 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि जैर अपील आराजी पर रेस्पोजेण्ट संख्या 02 को पूर्ण अधिकार एवं स्वामित्व होने से जैर अपील आराजी को विक्रय करने एवं हस्तान्तरण करने का पूर्ण अधिकार है। जैर अपील आराजी सीलिंग एक्ट के अन्तर्गत आती है जिसके संबंध में न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का नोटिस या सूचना प्रार्थी को नहीं दी गई न ही रेकर्ड में किसी प्रकार का इन्द्राज है। अगर जैर अपील आराजी सीलिंग में आती तो रेकर्ड में भी उसका इन्द्राज होता जैर अपील नामान्तरकरण पटवारी हल्का द्वारा रेकर्ड की जांच कर भरा



गया है ऐसी स्थिति में जैर अपील नामान्तरकरण में पारित आदेश दिनांक 07.01.2021 को यथावत रखना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः जैर अपील प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमावे।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन एवं अध्ययन करने पर पाया कि जैर अपील आराजी अपीलान्ट द्वारा पंजीबद्ध विक्रयनामे से दिनांक 17.08.2020 को खरीद करी गई थी। वक्त खरीद उक्त भूमि के संबंध में जमाबंदी में भूमि के सीलिंग वाद से प्रभावित होने या सीलिंग के संबंध में किसी न्यायालय में कोई वाद लम्बित होने का उल्लेख नहीं पाया गया है। उक्त भूमि के संबंध में ना तो खरीद की दिनांक के दिन कोई स्थगन आदेश था, ना ही आज दिनांक कोई स्थगन आदेश प्रभावी होना पाया जाता है तथा ना ही उक्त भूमि को सीलिंग अधिशेष घोषित होना पाया जाता है। ऐसा कोई नियम/कानून भी न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया जिसमें केवल सीलिंग वाद लम्बित रहने के कारण नामान्तरकरण अमान्य हो। उक्त भूमि पंजीकृत बेचाननामे से खरीदी गई थी तथा तहसीलदार ही उप-पंजीयक के रूप में कार्यरत होते हैं, उनके द्वारा भी किसी प्रकार का आक्षेप वक्त पंजीयन नहीं लगाया गया। केवल न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, सुमेरपुर में उक्त भूमि के संबंध में सन् 2002 से सीलिंग संबंधी वाद विचाराधीन पाया जाता है जिसमें भी आज दिनांक तक संबंधित पक्षकारों को नोटिस तामील होना नहीं पाया जाता है। यह तथ्य भी न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया कि सीलिंग वाद लम्बित रहते पूर्व में भी कुछ हिस्सा रेस्पो. संख्या 02 व इनके परिवारजन द्वारा विक्रय किया गया था जिस का नामान्तरकरण तत्समय ही स्वीकृत कर दिया गया था। रेस्पो. संख्या 01 न्यायालय के समक्ष यह भी साबित नहीं कर पाये कि किस कानून व नियम में केवल सीलिंग के संबंध में वाद लम्बित होने के कारण आराजी का नामान्तरकरण अमान्य है। अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 01 द्वारा अरबन सिंलिंग एक्ट 1976 की धारा 10 का उल्लेख किया गया जिस के संबंध में अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किये कि उक्त अधिनियम ग्रामीण क्षेत्र पर लागू नहीं होता है तथा उक्त अधिनियमपूर्व में repeal हो चुकी है।

उपरोक्त विवेचन के परिप्रेक्ष्य में न्यायालय यह निष्कर्ष पर पहुंचता है कि जैर आराजी भूमि के अंतरण के संबंध में किसी भी प्रकार की रोक नहीं पाई जाती है तथा उक्त भूमि सीलिंग अधिशेष भी घोषित नहीं है। अपीलान्ट का सद्भावी क्रेता के रूप में उक्त भूमि खरीद करना स्पष्ट होता है। न्याय का यह भी सुस्थापित सिद्धान्त है कि विक्रेता किसी भी आराजी के संबंध में स्वयं से बेहतर title क्रेता को नहीं दे सकता अर्थात् उक्त प्रकरण में भी अपीलान्ट द्वारा खरीद की गई भूमि न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, सुमेरपुर में लम्बित सीलिंग वाद के अध्यधीन रहेगी तथा जो भी निर्णय उक्त वाद में पारित किया जाएगा वह उक्त भूमि एवं अपीलार्थी पर प्रभावी रहेगा। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर जैर अपील आदेश दिनांक 07.01.2021 (नामान्तरकरण खारिज करने के संबंध में किया गया आदेश) अपास्त किया जाता है तथा तहसीलदार, सुमेरपुर को यह आदेशित किया जाता है कि एक माह की अवधि में नियमानुसार अपीलान्ट के हक में नामान्तरकरण भरा जावे तथा वक्त नामान्तरकरण उक्त भूमि के संबंध में सक्षम न्यायालय में सीलिंग वाद लम्बित होने का स्पष्ट नोट का अंकन किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 20/02/2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नमित मेहता)

जिला कलेक्टर, पाली

