न्यायालय जिला कलक्टर, पाली

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

राजस्व अपील : 34 / 2022

जी.सी.एम.एस. : 2022 / 265

अपीलाण्ट्स

1. मदनसिंह डी सोलंकी पुत्र दलतपसिंह (एच.यु.एफ)
2. यशपाल पुत्र मदनसिंह सोलंकी
3. श्रीमती देवी कुंवर सोलंकी पत्नी मदनसिंह सोलंकी जातिगण राजपूत, निवासीगण 1403 / 404 साहयद्री टॉवर सी. नगर मलाड ईस्ट मुम्बई (महाराष्ट्र)400097

बनाम

रेस्पोडेण्ट्स

1. तहसीलदार सुमेरपुर जिला पाली
2. उषादेवी उर्फ उषा खटकड़ पुत्री नाथूराम मिर्धा पत्नी भागीरथसिंह खटकड़, जाति जाट, निवासी जोधपुर हाल निवासी खटकड़ फॉर्म कालवाड़ रोड़, 200 फीट बाईपास, झोटवाड़ा, जिला जयपुर (राज.)
3. शोभादेवी उर्फ शोभा चौधरी पुत्री नाथूराम मिर्धा धर्मपत्नी सुभाष चौधरी, जाति जाट, निवासी एस–22, उप्पल साउथ एण्ड सोहना रोड़, सेक्टर संख्या 49, गुड़गांव (हरयाणा)
4. ज्योति मिर्धा पुत्री रामप्रकाश मिर्धा, धर्मपत्नी नरेन्द्र गहलोत, जाति जाट, निवासी मकान संख्या 875, सेक्टर संख्या 17, बी, गुड़गांव (हरयाणा)
5. हेमस्वेता पुत्री रामप्रकाश मिर्धा धर्मपत्नी दीपेन्द्रसिंह, जाति जाट निवासी 79 / 30, मातुराम भवन डी पार्क के पास, मॉडल टाउन रोहतक (हरयाणा)
6. भानूप्रकाश मिर्धा पुत्र नाथूराम मिर्धा, जाति जाट निवासी मिर्धा फार्म हाउस, निराली ढ़ाणी के सामने, चौपासनी रोड़, जोधपुर (राज.)

रेस्पो. संख्या 02 से 05 जरिये आम मुख्तियार प्रेमप्रकाश मिर्धा पुत्र हरीराम मिर्धा, जाति जाट, निवासी मिर्धा फॉर्म, सिरसी रोड़, जयपुर (राज.)

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

जिला कलक्टर पाली (राजस्थान)

उपस्थित :–

अपीलाण्ट्सकी ओर से अधिवक्ता श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित

रेस्पोडेण्ट संख्या 01 की ओर से सरकारी पैरोकार

रेस्पोडेण्ट संख्या 02, 03, 04 व 05 की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्र नारायण ओझा।

–: निर्णय :–

दिनांकः– 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 789 स्वीकृत दिनांक 10.11.2020में पारित आदेश दिनांक07.01.2021को निरस्त कराने हेतु पेश की है। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र

जिला कलेक्टर, पाली

मय शपथ पत्र पेश किया। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्ट्स 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 03 द्वारा ग्राम नवाखेडा के खसरा संख्या 57 रकबा 05.6700 हैक्टेयर कृषि भूमि रेस्पोडेन्ट्स संख्या 02 से 06 सेजरिये पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 31.08.2020 से 09,60,000/– से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया। जैर अपील आराजी खरीद करते समय अपीलाण्ट द्वारा समस्त जमाबंदिया एवं रेकर्ड का अवलोकन किया जिसमें किसी प्रकार का विवाद नही पाया गया एवं ना ही रेकर्ड 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 को आश्वस्त किया गया कि उपरोक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलाण्ट्स के नाम राजस्व रेकर्ड जमाबंदी में जरिये नामान्तरकरण अमलदरामद किया जायेगा। दिनांक 05.05.2022 को हल्का पटवारी से सम्पर्क कर जानकारी चाही तब पटवारी हल्का द्वारा बताया गिया कि अपीलाण्ट्स के पक्ष में निष्पादित व पंजीबद्ध विक्रय पत्र के आधार पर दायर नामान्तरकरण को दिनांक 07.01.2021 को रेस्पो. संख्या 01 द्वारा खारिज कर दिया गया है तथा जैर अपील आराजी के संदर्भ में न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, सुमेरपुर में सीलिंग अधिनियम के तहत वाद विचाराधीन होने के कारण जरिये नोट लगाकर दिनांक 07.01.2021 को खारिज कर दिया है। जैर अपील आराजी क्रय करते समय अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील आराजी के संबध में सम्पूर्ण रेकर्ड एवं पटवारी हल्का से जांच पडताल की थी जिसने किसी प्रकार का विवाद नही 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 संबध में न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, सुमेरपुर में प्रकरण विचाराधीन है लेकिन प्रकरण में किसी प्रकार का आदेश पारित नही 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 नामान्तकरण के बाद भी उक्त आराजी का नामान्तरकरण संख्या 294 व अन्य नामान्तरकरण स्वीकृत हुए है। ऐसी स्थिति में जैर अपील नामान्तरकरण को अवैध/खारिज करना विधिक प्रावधानों के विरूद्ध 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 है, 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 789 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।

रेस्पोडेण्ट संख्या 01 की ओर से कोई लिखित जवाब पेश नहीं किया गया। दौराने बहस रेस्पो. संख्या 01 केसरकारी 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 रेस्पो. 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 बढ़ेंगें। 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

न्यायालय जिला कलेक्टर पाली (राजस्थान)

जिला कलेक्टर, पाली

लागू नहीं है साथ ही उक्त अधिनियम पूर्व में ही repealकिया जा चुका। अतः उक्त प्रावधान इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है।

रेस्पोडेण्ट संख्या 02 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि जैर अपील आराजी पर रेस्पोडेण्ट 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 संबध में न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का नोटिस या सूचना प्रार्थी को नही 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 दस्तावेजो का अवलोकन एवं अध्ययन करने पर पाया कि जैर अपील आराजी अपीलाण्ट 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 है, 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 अपीलाण्ट ने कथन किये कि उक्त अधिनियम ग्रामीण क्षेत्र पर लागू नहीं होता है तथा उक्त अधिनियम पूर्व 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। अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट के हक में नामान्तरकरण भरा जावे तथा वक्त नामान्तरकरण उक्त भूमि के संबंध में सक्षम न्यायालय में सीलिंग वाद लंबित 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 कलक्टर, पाली

न्यायालय जिला कलक्टर पाली (राजस्थान)