न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

अपील एल.आर. संख्या 87/2013/ जिला–अजमेर

छीतर पुत्र श्री श्योराम जाति बलाई निवासी केकड़ी तहसील केकड़ी जिला अजमेर।

–––अपीलांट

बनाम

1. सीताराम पुत्र छोटू
2. श्रीमती भूरी पुत्री छोटू
   जाति बलाई निवासी ग्राम नायकी तहसील केकड़ी जिला अजमेर।
3. रामस्वरूप पुत्र कालू जाति बलाई निवासी गुजरवाड़ा केकड़ी तहसील केकड़ी जिला अजमेर।

––––रेस्पोन्डेन्ट्स

———

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध आदेश उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी दिनांक 27–06–2013
प्रकरण संख्या 13/160 बउनवान छोटू बनाम छीतर

————

उपस्थित– 1. श्री मूलचन्द शर्मा अभिभाषक, अपीलांट
2. श्री राजेन्द्र प्रसाद शर्मा, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3

निर्णय

दिनांकः– 31–10–2017

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोन्डेन्ट के पिता स्व0 छोटू ने भू–राजस्व अधिनियम की धारा 136 के अन्तर्गत तहत न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र राजस्व रेकार्ड में दुरूस्ती करने बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम नायकी तहसील केकड़ी की आराजी के साबिक खसरा नम्बर 130/1 रकबा 11 बीघा 1 बिस्वा में से अलग–अलग विक्रय पत्रों के द्वारा 5 बीघा भूमि अपीलांट छीतर को बेचान की गई थी तथा अपीलांट ने उनके द्वारा क्रय की गई भूमि को रूपान्तरित करवा कर अलग–अलग व्यक्तियों को विक्रय कर दिया। वर्तमान राजस्व रेकार्ड में रेस्पोन्डेन्ट के पिता छोटू की शेष बची हुई भूमि को अपीलांट छीतर के नाम व अपीलांट छीतर द्वारा विक्रय की गई भूमि को रेस्पोन्डेन्ट के पिता

छोटू के नाम दर्ज कर दिया है जबकि अपीलांट छीतर द्वारा क्रय की गई भूमि का अलग–अलग हिस्सों में पूर्व में बेचान किया जा चुका है तथा रेस्पोन्डेन्ट के पिता छोटू की शेष बची भूमि को रेस्पोन्डेन्ट के पिता छोटू के नाम दर्ज करने तथा छीतर अपीलांट को विक्रय की गई आराजी को उनके नाम दर्ज करने हेतु उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी को निवेदन किया गया। उपखण्ड अधिकारी केकड़ी ने तहसीलदार केकड़ी को ग्राम नायकी के हाल खसरा नम्बर 489 रकबा 0.30 हैक्टर, हाल खसरा नम्बर 490 रकबा 0.73 हैक्टर भूमि वर्तमान खातेदार छोटू पुत्र छोगा कौम बलाई रेस्पोन्डेन्ट के स्थान पर छीतर वल्द श्योराम बलाई (अपीलांट) के नाम व हाल खसरा नम्बर 490/1507 रकबा 0.80 हैक्टर भूमि वर्तमान खातेदार छीतर वल्द श्योराम जाति बलाई (अपीलांट) के स्थान पर छोटू पुत्र छोगा बलाई (रेस्पोन्डेन्ट) के वारिसान के नाम अंकन किये जाने की स्वीकृति प्रदान कर दी। उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील Sub-to-limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा मियाद अधिनियम की धारा–5 पर अपीलांट की ओर से पक्ष रखते हुए कथन किया कि अपीलांट को उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के उक्त आदेश की सूचना प्राप्त होने पर अभिभाषक से सम्पर्क कर विधिक राय लेकर आवश्यक राजस्व दस्तावेजों को एकत्रित करने मे लगे रहने के कारण विलम्ब हुआ जिसे न्याय हित में क्षमा किये जाने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा जिस आदेश के विरूद्ध अपील की गई है वह क्षैत्राधिकार विहिन एव विधिविरूद्ध होने से उक्त प्रकरण में मियाद लागू नहीं होती है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट के मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्कों पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलान्ट् द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा–5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 के अन्तर्गत सीमित क्षैत्र है केवल लैण्ड रेकार्ड ऑफिसर की हैसियत से सेटलमेन्ट समाप्त हो जाने के पश्चात सेटलमेंट कर्मियों द्वारा उनको सन्दर्भित लम्बित विवादों को ही सुनने का अधिकार है। सेटलमेंट ऑपरेशन के समाप्त हो जाने के पश्चात उपखण्ड अधिकारी को सेटलमेंट अभिलेख को संशोधित करने का कोई अधिकार नहीं है। इस कानूनी

बिन्दु को उपखण्ड अधिकारी ने नजरअन्दाज कर भारी भूल की है जो अपील के माध्यम से दुरूस्त किया जाना न्यायहित में है जिसका उल्लेख आर.आर.डी. 1990 पेज 441 कृष्ण चन्द बनाम राजस्थान राज्य में किया गया है। भू–राजस्व अधिनियम की धारा 136 के तहत लैण्ड रेकार्ड ऑफिसर को केवल लिपिकीय त्रुटियों को दुरूस्त करने का अधिकार है न कि सम्पूर्ण आराजी की प्रकृति को परिवर्तित करने का, इस धारा के अन्तर्गत उनको किसी विवाद को निर्णित करने या रेकार्ड ऑफ राईटस में परिवर्तन करने का कोई अधिकार नहीं है 1990 आर. आर.डी. 460 जगदीश चन्द बनाम राजस्थान राज्य में उल्लेखित किया है। उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी ने उक्त कानूनी बिन्दु को नजरअन्दाज कर प्रश्नगत आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है। अपीलांट अभिभाषक द्वारा अपने उक्त कथन के समर्थन में आर.बी.जे.(22) 2015 पेज 256 की नजीर प्रस्तुत कर ध्यान आकर्षित किया गया।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलांट द्वारा क्रय की गई भूमि का संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी केकड़ी के आदेश दिनांक 30–4–94 द्वारा खातेदारी में धारित कृषि भूमि का राजस्थान भू–राजस्व ग्रामीण क्षैत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 8(2) व 8(3) के अधीन कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अपीलांट के पक्ष में स्वीकार किया है जिससे भूमि की कृषि से आवासीय में किस्म परिवर्तन हो गई है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी को धारा 136 भू–राजस्व अधिनियम के तहत अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट की आराजी के खसरा नम्बर बदलने का कोई हक एवं अधिकार नहीं है इस कानूनी बिन्दु को नजरअन्दाज कर विधिविरूद्ध आदेश पारित किया है।

उनका यह भी तर्क है कि अपीलांट द्वारा वर्ष 1993 में विवादग्रस्त आराजियात क्रय की गई उक्त आराजी को भिन्न–भिन्न क्रेताओं को प्लॉट के रूप आवासीय प्रयोजनार्थ बेच दिये है तथा वर्तमान में मौके पर काश्त जैसी वस्तुस्थिति कहीं भी दृष्टिगोचर नहीं होती है। विवादग्रस्त आराजियात पर कहीं मकान, कहीं चार दीवारी बनाकर क्रेताओं ने अपने–अपने प्लॉटों पर जरिये रजिस्ट्री कब्जा एवं स्वामित्व प्राप्त कर लिया है एवं निर्माण करा लिया है। ऐसी स्थिति में भिन्न–भिन्न मापों में क्रय की गई आराजी को उपखण्ड अधिकारी ने खसरा नम्बर बदल कर कई वाद कार्यवाहियों को जन्म दे दिया है। अपीलांट ने जिन खसरा नम्बरों पर कृषि से अकृषि उपयोग परिवर्तन हो जाने पर जिन व्यक्तियों ने प्लॉट क्रय किये है उनको रेस्पोन्डेन्ट्स ने कहीं भी पक्षकार नहीं बनाया है जो हितबद्ध व्यक्ति है जिनको पक्षकार बनाया जाना आवश्यक था। उक्त तथ्य को नजरअन्दाज कर उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा विधिविरूद्ध आदेश पारित किया है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा पारित आदेश दिनांक 27–6–2013 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलांट अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता

छोटू पुत्र छोगा ने अलग–अलग विक्रय पत्रों के माध्यम से 5 बीघा भूमि अपीलांट छीतर पुत्र श्योराम जाति बलाई निवासी केकड़ी को बेचान की गई थी व छीतर द्वारा अपनी क्रय की गई भूमि को रूपान्तरित करवाया जाकर अलग–अलग विक्रय कर दी गई थी। वर्तमान राजस्व रेकार्ड में रेस्पोन्डेन्ट की शेष बची आराजी को छीतर के नाम व छीतर को विक्रय की गई आराजी को रेस्पोन्डेन्ट के नाम दर्ज कर दी गई जबकि छीतर द्वारा क्रय की गई आराजी को अलग–अलग हिस्सों में बेचान की जा चुकी है। अतः रेस्पोन्डेन्ट की शेष बची आराजी को उसके नाम दर्ज करने व छीतर को विक्रय की गई आराजी छीतर के नाम दर्ज करने हेतु तहसीलदार केकड़ी को उपखण्ड अधिकारी केकड़ी द्वारा आदेश पारित किये गये है। उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत है। अतः अपीलांट की अपील सारहीन एवं बलहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 के अनुसार सेटलमेन्ट ऑपरेशन के तहत किये गये गलत इन्द्राज को लैण्ड रेकार्ड ऑफिसर को सही करने का अधिकार है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार केकड़ी की रिपोर्ट के आधार पर ग्राम नायकी के हाल खसरा नम्बर 489 रकबा 0.30 हैक्टर, 490 रकबा 0.73 हैक्टर भूमि वर्तमान खातेदार छोटू पुत्र छोगा कौम बलाई के स्थान पर छीतर वल्द श्योराम जाति बलाई के नाम व हाल खसरा नम्बर 490/1507 रकबा 0.80 हैक्टर भूमि वर्तमान खातेदारी छीतर वल्द श्योराम जाति बलाई के स्थान पर छोटू पुत्र छोगा कौम बलाई के वारिसान की जांच कर छोटू पुत्र छोगा के वारिसान के नाम अंकित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की है। यहां यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि रेस्पोन्डेन्ट द्वारा उक्त इन्द्राज दुरूस्ती धारा 136 राज0 भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत करवाने हेतु प्रार्थना पत्र अधिनस्थ न्यायालय (उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी) के समक्ष प्रस्तुत किया गया जबकि उक्त धारा 136 के अन्तर्गत एक सिमित क्षैत्राधिकार सक्षम अधिकारी को दिये गये है जिसके अन्तर्गत राजस्व रेकार्ड में हुई लिपीकीय त्रुटि जो कि दोनों पक्ष की सहमति से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दुरूस्त करवाई जा सकती है जबकि उक्त प्रकरण में समस्त कार्यवाही तहसीलदार, मेड़ता की रिपोर्ट के आधार पर एक पक्षीय किया जाना स्पष्ट है क्योंकि अपीलांट को उक्त आदेश पारित किये जाने से पूर्व पूर्ण सुनवाई व दस्तावेजी साक्ष्य एवं विक्रेतागण को पक्षकार बनाकर विधिवत सुनवाई का अवसर ही प्रदान नहीं किया गया और अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट्स की आराजी के खसरा नम्बर बदलने के आदेश पारित कर दिये जो कि धारा 136 भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत नहीं दिये जा सकते है क्योंकि उसका क्षैत्र सिमित है जिसमें दोनों पक्षों की सहमति से लिपिकीय त्रुटि को ही दुरूस्त किये जाने का प्रावधान है।

अपीलांट द्वारा क्रय की गई भूमि का संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी केकड़ी के आदेश दिनांक 30–4–94 द्वारा खातेदारी में धारित कृषि भूमि का राजस्थान

भू–राजस्व ग्रामीण क्षैत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 8(2) व 8(3) के अधीन कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अपीलांट के पक्ष में स्वीकार किया है जिससे भूमि की कृषि से आवासीय में किस्म परिवर्तन हो गई है। ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी को धारा 136 भू–राजस्व अधिनियम के तहत अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट की आराजी के खसरा नम्बर बदलने का कोई हक एवं अधिकार नहीं है।

अपीलांट द्वारा वर्ष 1993 में विवादग्रस्त आराजियात क्रय की गई उक्त आराजी को भिन्न–भिन्न क्रेताओं को प्लॉट के रूप आवासीय प्रयोजनार्थ बेच दिये है तथा वर्तमान में मौके पर काश्त जैसी वस्तुस्थिति कहीं भी दृष्टिगोचर नहीं होती है। विवादग्रस्त आराजियात पर कहीं मकान, कहीं चार दीवारी बनाकर क्रेताओं ने अपने–अपने प्लॉटों पर जरिये रजिस्ट्री कब्जा एवं स्वामित्व प्राप्त कर लिया है एवं निर्माण करा लिया है। ऐसी स्थिति में भिन्न–भिन्न मापों में क्रय की गई आराजी को उपखण्ड अधिकारी ने खसरा नम्बर बदल कर कई वाद कार्यवाहियों को जन्म दे दिया है। अपीलांट ने जिन खसरा नम्बरों पर कृषि से अकृषि उपयोग परिवर्तन हो जाने पर जिन व्यक्तियों ने प्लॉट क्रय किये है उनको रेस्पोन्डेन्ट्स ने कहीं भी पक्षकार नहीं बनाया है जो हितबद्ध व्यक्ति है जिनको पक्षकार बनाया जाना आवश्यक था। उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों को नजर अन्दाज कर आदेश पारित कर दिया जो विधि विरूद्ध होकर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत भी है। इसलिए अधिनस्थ न्यायालय (उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी) का ओदश दिनांक 27–6–2013 त्रुटिपूर्ण होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलांट की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय (उपखण्ड अधिकारी) केकड़ी का अपीलाधीन आदेश दिनांक 27–6–2013 प्रकरण संख्या 13/160 बउनवान छोटू बनाम छीतर त्रुटिपूर्ण होने से खारिज किया जाता है और प्रकरण तहसीलदार, केकड़ी को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वे विवादग्रस्त आराजियात से संबंधित समस्त विधिक पक्षकारों एवं विक्रेतागणों की विधिवत जांच कर एवं उनकी सुनवाई कर मौके की स्थिति एवं खसरा नम्बरान का आंकलन कर गुणावगुण पर नये सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर