

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 239/2020 अपील (GCMS/2020/00254)

पंजीयन दिनांक - 19.06.2020

निर्णय दिनांक - 14.09.2020

1. श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा पिता श्री माणा मीणा, निवासी हिरणमगरी, सेक्टर नम्बर-3, उदयपुर (राजस्थान)

-अपीलार्थी

बनाम

1. तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति:-

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा - वकील अपीलार्थी
2. राजकीय परोकार - प्रत्यर्थी

प्रकरण संख्या-04/2017, अनवान जोधा उर्फ जोधराज मीणा बनाम लोगर गमेती, निर्णय दिनांक 27.07.2018 की पालना में तहसीलदार, गिर्वा द्वारा निर्णय दिनांक 15.02.2020 से नामान्तरकरण निरस्ती के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 14.09.2020

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा प्रकरण संख्या-04/2017, अनवान जोधा उर्फ जोधराज मीणा बनाम लोगर गमेती, निर्णय दिनांक 27.07.2018 की पालना में तहसीलदार, गिर्वा द्वारा निर्णय दिनांक 15.02.2020 से नामान्तरकरण निरस्ती के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956 पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम नलाफला पटवार क्षेत्र देवारी की कृषि भूमि आराजी नम्बर 46, 47, 50, 51, 56 से 62, 198 से 200, 206 से 212, 229, 722/160, 723/177 कुल कित्ता 24 रकबा 1.8500 हैक्टेयर (सम्पूर्ण हक), आ.न. 48, 49, 52 से

55, 63 से 71, 721/46 कुल किता 16 रकबा 1.54 हैक्टेयर (सम्पूर्ण हिस्सा) तथा 150, 152, 153 कुल किता 3 रकबा 0.24 हैक्टेयर (हिस्सा 3/4) भूमि उसके पूर्वाधिकारी श्री शंकरलाल पिता श्री भैरा मीणा, निवासी निवासी निमोदा, तहसील सराड़ा, जिला उदयपुर ने अपीलार्थी श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के विक्रय की। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण हेतु अपीलार्थी द्वारा एक प्रति संबंधित पटवारी को नामान्तरकरण हेतु उपलब्ध कराई गई। इससे पूर्व श्री शांतिलाल मेहता, शिकायतकर्ता द्वारा उक्त भूमि का नामान्तरकरण स्वीकृत नहीं करने के बारे में स्वयं के पक्ष में कथित रूप से शंकरलाल मीणा का विक्रय पत्र होने की आपत्ति की जिस पर तहसीलदार, गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण को लम्बित/स्थगित रखने का निर्देश दिनांक 19.05.2017 को पारित किया। तत्पश्चात अपीलार्थी द्वारा अनुरोध करने पर तहसीलदार, गिर्वा द्वारा विवादित नामान्तरकरण होने से प्रकरण अंतर्गत धारा 135(2) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 को दर्ज किया जिसके प्रकरण संख्या-4/17 हुए।

- तहसीलदार, गिर्वा द्वारा प्रकरण संख्या-4/17 में निर्णय दिनांक 27.07.2018 को पारित कर राजस्व ग्राम नलाफला पटवार क्षेत्र देवारी की कृषि भूमि आराजी नम्बर 46, 47, 50, 51, 56 से 62, 198 से 200, 206 से 212, 229, 722/160, 723/177 कुल किता 24 रकबा 1.8500 हैक्टेयर का सम्पूर्ण हक, आ.न. 48, 49, 52 से 55, 63 से 71, 721/46 कुल किता 16 रकबा 1.54 हैक्टेयर का सम्पूर्ण हिस्सा तथा 150, 152, 153 कुल किता 3 रकबा 0.24 हैक्टेयर हिस्सा 3/4 पर विक्रय पत्र अनुसार क्रेता श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा के नाम नामान्तरकरण खोला जाकर बाद जांच भू-अभिलेख निरीक्षक निस्तारित करवाया जावे, आदेश पारित किया गया। साथ ही आदेशित किया गया कि यदि किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी हो तो तदनुसार पालना की जावें।
- उक्त आदेश दिनांक 27.07.2018 की अनुपालना में पटवारी हल्का देवारी द्वारा प्रश्नगत नामान्तरकरण संख्या-485 दिनांक 12.08.2019 प्रार्थी के पक्ष में विधिवत

भर दिया, जिसकी जांच भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 14.08.2019 को की गई। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा उक्त नामान्तरकरण दिनांक 15.02.2020 को निरस्त करते हुए अंकन किया कि “प्रकरण में दोहरी रजिस्ट्रीयां है तथा दोनों ही प्रभावी है व किसी को भी सक्षम न्यायालय द्वारा शुन्य घोषित नहीं किया गया है व आदेश नियमानुसार नहीं होने से नामान्तरकरण निरस्त किया जाता है।”

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा द्वारा पारित निर्णय 15.02.2020 के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में दिनांक 19.06.2020 को अपील प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त आदेश दिनांक 15.02.2020 की प्रति दिनांक 21.02.2020 को प्रदान की गई। राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के आदेश दिनांक 18.06.2020 से वैश्विक महामारी कोविड-19 के वादों के प्रस्तुतीकरण में विलम्ब अवधि को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त आदेश सुओ मोटो रिट पिटीशन (सिविल) नम्बर 3/2020 दिनांक 23.03.2020 पारित आदेशानुसार अवधि दिनांक 23.03.2020 से 29.06.2020 तक को परिसीमा अवधि में सम्मिलित नहीं किये जाने आदेश दिया है। उक्त आदेश की पालना में यह अपील अन्दर मयाद शुमार की जाकर दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 17.08.2020 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्त ने अपील एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि तहसीलदार, गिर्वा ने अपने ही आदेश की पालना नहीं करते हुए स्वयं के आदेश को एक अपीलीय अधिकारी की तरह बिना सुने एवं बिना किसी आधार के नहीं मान कर निरस्त करने में अवैधानिक एवं तथ्यात्मक भूल की है। अपीलार्थी अनुसूचित जनजाति का व्यक्ति है। उक्त भूमि अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति से ही जरिये पंजीकृत दस्तावेज से खरीदी है। जहां तक दोहरी रजिस्ट्री का सवाल है, प्रार्थी द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन श्री लोगर से पूर्व कराया गया, जिससे कानूनन प्राथमिकता दी जाती हैं। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय समक्ष प्रकरण संख्या-4/17 की कार्यवाही दौरान श्री लोगर स्वयं उपस्थित होकर सशपथ बयान दिये है कि नामान्तरकरण जोधा उर्फ जोधराज मीणा के पक्ष में कर दिया जाये। इस तथ्य को भी

नजरअंदाज किया गया। तहसीलदार ने अपने ही पूर्व आदेश दिनांक 27.07.2018 को यह कहकर नहीं माना कि वह आदेश नियमानुसार नहीं है। तहसीलदार द्वारा अपने पूर्वाधिकारी के विधिक आदेश को बिना किसी विधिक राय, बिना उच्चाधिकारियों से मार्गदर्शन प्राप्त कर, बिना आगे अपील किये, स्वयं के स्तर से ही ऐसा अवैधानिक अंकन कर दिया। तहसीलदार द्वारा अपीलीय शक्तियों का अंकन कर आदेश दिनांक 15.02.2020 का अंकन किया गया। मामले में तहसीलदार ने एसीजेएम में वाद विचाराधीन होना उल्लेखित किया है, परन्तु इस वाद में प्रार्थी पक्षकार नहीं है, न ही कोई प्रभावी आदेश है। इस कारण तहसीलदार, गिर्वा को आक्षेपित आदेश निरस्त करना आवश्यक है। अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाकर निर्णय दिनांक 27.07.2018 की पालना में अपीलार्थी श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा के नाम विक्रय पत्र अनुसार, जैसा की आदेश में उल्लेखित है, नामान्तरकरण स्वीकार किये जाने आदेश प्रदान करावें।

राजकीय परोकार द्वारा तहसीलदार, गिर्वा के आदेश को विधि सम्मत बताते हुए अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाने का अनुरोध किया है। कथन किया कि प्रकरण में दोहरी रजिस्ट्री होने से अधीनस्थ न्यायालय जो आदेश पारित किया है वह विधि सम्मत है।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस एवं दस्तावेजों पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय व न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया।

तहसीलदार, गिर्वा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.07.2018 के अवलोकन से स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा प्रकरण संख्या-4/2017 की कार्यवाही के दौरान सभी पक्षकारों को सूचित किया गया। शिकायतकर्ता श्री शान्तिलाल मेहता उपस्थित नहीं हुए यद्यपि प्रकरण में वह पक्षकार न होकर मात्र शिकायतकर्ता ही थे। श्री मेहता द्वारा प्रस्तुत कथनों पर तहसीलदार, गिर्वा पूर्ण विचार विश्लेषण किया गया, जिसका वर्णन निर्णय दिनांक 27.07.2018 में सुस्पष्ट रूप से किया गया है। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा श्री जोधा उर्फ जोधराज व श्री लोगर के बयान सशपथ लेखबद्ध किया। श्री लोगर द्वारा उपरोक्त आराजीयात जो श्री जोधराज द्वारा क्रय की गई, के सम्बन्ध में नामान्तरकरण श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा के नाम दर्ज करने बाबत

शपथ पत्र प्रस्तुत किया और अपनी स्वीकृति प्रदान की। तहसीलदार द्वारा श्री मेहता द्वारा कथित विक्रय पत्र/इकरार पत्र के बारे में निर्णय दिनांक 27.07.2018 में विस्तृत रूप से वर्णित किया जो कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा-42 से बाधित होकर नल एंड वॉर्ड है। तहसीलदार ने एसीजेएम में वाद विचाराधीन होना उल्लेखित किया है, तथा इस वाद में प्रार्थी पक्षकार नहीं है, न ही कोई प्रभावी आदेश है, का भी अंकन किया गया है। प्रकरण में सभी तथ्यों, विधिक प्रक्रिया का पालन कर, सम्बन्धित पक्षकारों के बयान लेखबद्ध कर, पूर्ण विचार एवं विश्लेषण उपरान्त तहसीलदार, गिर्वा द्वारा प्रकरण संख्या-4/17 में निर्णय दिनांक 27.07.2018 को पारित कर राजस्व ग्राम नलाफला पटवार क्षेत्र देबारी की कृषि भूमि आराजी नम्बर 46, 47, 50, 51, 56 से 62, 198 से 200, 206 से 212, 229, 722/160, 723/177 कुल कित्ता 24 रकबा 1.8500 हैक्टेयर का सम्पूर्ण हक, आ.न. 48, 49, 52 से 55, 63 से 71, 721/46 कुल कित्ता 16 रकबा 1.54 हैक्टेयर का सम्पूर्ण हिस्सा तथा 150, 152, 153 कुल कित्ता 3 रकबा 0.24 हैक्टेयर हिस्सा 3/4 पर विक्रय पत्र अनुसार क्रेता श्री श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा के नाम नामान्तरकरण खोला जाकर बाद जांच भू-अभिलेख निरीक्षक निस्तारित करवाया जावे, आदेश पारित किया गया।

उक्त निर्देशों की पालना में पटवारी हल्का द्वारा नामान्तरकरण भर कर अंकन किया कि “न्यायालय तहसीलदार गिर्वा के प्र.स. 4/17 में निर्णय दिनांक 27.07.2018 के अनुसार नामान्तरकरण दर्ज कर पेश है। उक्त आराजीयात के सम्बन्ध में प्रकरण मा. न्यायालय (एसीजेएम) में विचाराधीन है। वर्तमान में उक्त आराजीयात में किसी प्रकार का स्थगन नहीं है।”

इसकी जांच भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 14.08.2019 को कर अंकन किया कि “न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा के निर्णय दिनांक 27.07.2018 अनुसार प्रस्तावित अंकन उचित है, किन्तु उक्त आराजीयता के सम्बन्ध में प्रकरण (एसीजेएम) कोर्ट में विचाराधीन है। रिपोर्ट पटवारी अनुसार वर्तमान में किसी प्रकार का स्थगन नहीं है।”

परन्तु तहसीलदार, गिर्वा उक्त नामान्तरकरण, जिस पर भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 14.08.2018 पर टिप्पणी की, उसको लम्बी अवधि उपरान्त, दिनांक 15.02.2020 को

निरस्त करते हुए अंकन किया कि “प्रकरण में दोहरी रजिस्ट्रीयां है तथा दोनों ही प्रभावी है व किसी को भी सक्षम न्यायालय द्वारा शुन्य घोषित नहीं किया गया है व आदेश नियमानुसार नहीं होने से नामान्तरकरण निरस्त किया जाता है।”

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्रों के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलार्थी श्री जोधा के पक्ष में रजिस्ट्री दिनांक 06.10.2015 को हुई और धारा-54 के तहत जारी प्रमाण पत्र अनुसार राशि जरिये रसीद संख्या 2015015103 से जमा हुई। इसी दिनांक को लोगर के पक्ष में आराजी नम्बर 198-200, 206-2012 एवं 229 के विक्रय पत्र पंजीकृत हुआ जिसकी रसीद संख्या-2015015107 दिनांक 06.10.2015 से राशि जमा हुई। प्रकट होता है कि जब अपीलार्थी श्री जोधा का विक्रय पत्र पंजीकृत हुआ उसके उपरान्त तीन अन्य दस्तावेज पंजीकृत होकर श्री लोगर का दस्तावेज पंजीकृत हुआ। यह भी पाया गया कि जोधा उर्फ जोधाराज के पक्ष में विक्रय पत्र पंजीकृत होने के उपरान्त लोगर के पक्ष में केवल आराजी नम्बर 198-200, 206-2012 एवं 229 का विक्रय पत्र पंजीकृत हुआ है। कानूनन प्रथम विक्रय पत्र को ही मान्यता दी जाती है और हस्तगत प्रकरण में प्रथम पंजीयन अपीलार्थी के हक में निष्पादित हुआ है। लोगर के पक्ष में सिर्फ आराजी नम्बर 198-200, 206-2012 एवं 229 का ही विक्रय पत्र पंजीकृत हुआ है। शेष आराजीयात की दोहरी रजिस्ट्री नहीं हुई, इसका पंजीकृत दस्तावेज सिर्फ अपीलार्थी के हक में ही निष्पादित हुआ है।

पूर्व तहसीलदार, गिर्वा द्वारा श्री जोधा उर्फ जोधाराज व श्री लोगर के बयान सशपथ लेखबद्ध किया। श्री लोगर द्वारा उपरोक्त आराजीयात जो श्री जोधाराज द्वारा क्रय की गई, के सम्बन्ध में नामान्तरकरण श्री जोधा उर्फ जोधाराज मीणा के नाम दर्ज करने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया और अपनी स्वीकृति प्रदान की। परन्तु आलौच्य आदेश दिनांक 15.02.2020 पारित करते समय तहसीलदार, गिर्वा द्वारा इन तथ्यों को पूर्णतया नजरअदाज किया, जो कानूनन अनुचित एवं अनुमति योग्य नहीं है।

जहा तक न्यायालय वाद का सवाल है, यह वाद केवल विक्रय न करने की निषेधाज्ञा के लिये श्री शांतिलाल मेहता द्वारा श्री शंकरलाल मीणा के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार शंकरलाल से उसने भूमि खरीदने का इकरार कर रखा है, इसलिये विक्रय को रोकना

जावें। स्वीकार्य रूप से श्री शंकरलाल मीणा अनुसूचित जाति का एवं श्री शान्तिलाल मेहता स्वर्ण जाति का व्यक्ति है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-42(बी) से अनुसूचित जाति के व्यक्ति का स्वर्ण जाति के व्यक्ति को कृषि भूमि का विक्रय बाधित है, ऐसे में उक्त इकरार आरंभ से ही शुन्य है। पूर्व तहसीलदार द्वारा श्री मेहता द्वारा कथित विक्रय पत्र/इकरार पत्र के बारे में निर्णय दिनांक 27.07.2018 में विस्तृत रूप से वर्णित किया जो कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा-42 से बाधित होकर नल एंड वॉर्ड है।

यहां यह उल्लेख करना आवश्यक है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-133, 134 एवं 135 में नामान्तरकरण का प्रावधान है। इस बारे में पूर्ण विधि का विवरण राजस्थान भू-राजस्व अभिलेख नियम, 1957 के नियम 119 से 148 में दिया गया है। धारा-135(2) के अनुसार यदि अन्तरण या अर्जन विवादास्पद है तो तहसीलदार, यदि वह इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त अन्य विधि के सक्षम है, ऐसे विवाद का विनिश्चय विधि के अनुसार तैयार करेगा और यदि वह सक्षम नहीं है तो उस विवाद का विनिश्चय के लिये निर्देश इस प्रकार सक्षम किसी अन्य अधिकारी को कर देगा। धारा-135(2) के आदेश के विरुद्ध अपील संभागीय आयुक्त/अति. संभागीय आयुक्त को होगी। हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार, गिर्वा को धारा-135(2) के तहत पारित आदेश दिनांक 27.07.2018 की पालना में नामान्तरकरण दर्ज किया जाना था, परन्तु तहसीलदार, गिर्वा द्वारा आदेश दिनांक 15.02.2020 पारित कर अपीलीय शक्तियों का प्रयोग किया जो उसके क्षेत्राधिकार में नहीं थी।

यहां यह पुनः उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि तहसीलदार, गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण अस्वीकृत करते हुए पुनः उन्हीं तथ्यों का उल्लेख किया है जिन पर नियमानुसार कार्यवाही करते हुए ही पूर्व तहसीलदार, गिर्वा द्वारा निर्णय दिनांक 27.07.2018 पारित किया गया, यह अनुचित है। तहसीलदार द्वारा नामान्तरकरण अस्वीकृत करने हेतु कोई उचित कारण उल्लेख नहीं किये जबकि आदेश स्पष्ट एवं कारणों सहित अभिलिखित किये जाने का प्रावधान है यद्यपि तहसीलदार द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से परे अपीलीय शक्तियों का प्रयोग किया गया है। तहसीलदार, द्वारा पटवारी व भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा की गई जांच को पूर्णतया अनदेखा किया जिसके अनुसार वर्तमान में उक्त आराजीयात में किसी भी प्रकार के स्थगन

नहीं होने के अंकन किया है। साथ दिनांक 14.08.2018 को भू-अभिलेख निरीक्षक के टिप्पणी बाद प्रस्तुत नामान्तरकरण पर दिनांक 15.02.2020 तक निर्णय नहीं किये जाने के विलम्ब भी अनुचित हैं। ऐसी स्थिति में तहसीलदार, गिर्वा द्वारा आदेश दिनांक 27.07.2018 के पालना में किया गया नामान्तरकरण अस्वीकृति आदेश दिनांक 15.02.2020 पूर्णतया विधि विरुद्ध एवं क्षेत्राधिकार से बाहर है, जो निरस्तनीय हैं।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्त स्वीकार की जाती है। तहसीलदार, गिर्वा द्वारा निर्णय दिनांक 27.07.2018 की पालना न कर जो नामान्तरकरण अस्वीकृत करने का आदेश दिनांक 15.02.2020 को पारित किया, अपास्त किया जाता है और तहसीलदार, गिर्वा को निर्देशित किया जाता है कि तहसीलदार, गिर्वा के निर्णय दिनांक 27.07.2018 की पालना में अपीलार्थी श्री जोधा उर्फ जोधराज मीणा के नाम विक्रय पत्र अनुसार, जैसा की निर्णय दिनांक 27.07.2018 में उल्लेखित है, 7 दिवस में नामान्तरकरण तस्दीक दर्ज कर राजस्व रेकार्ड में अमलदारमद करा अवगत करावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय आज दिनांक 14.09.2020 को सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर