

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारी: राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 46 / 2024 अपील (GCMS 2021/54)

पंजीयन दिनांक– 06 / 08 / 2024

निर्णय दिनांक– 21 / 08 / 2024

1. श्री नरेशलाल पिता गणेश जाट, निवासी सनवाड, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
2. श्री पुरणमल पिता बाबुलाल खटीक, निवासी सनवाड, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
3. श्री महेश पिता भेरूलाल मेघवाल, निवासी गंदोली, तहसील घासा, जिला उदयपुर।
4. श्री अशोक पिता रामलाल डांगी, निवासी गंदोली, तहसील घासा, जिला उदयपुर।
5. श्री हिमांशु पिता मुकेश चंदेल, निवासी डेलाणा, तहसील सहाडा, जिला भीलवाडा।

—अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये उप तहसीलदार, सनवाड, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
2. पटवारी हल्का सनवाड, तहसील मावली, जिला उदयपुर।
3. सरकार जरिये तहसीलदार, मावली, जिला उदयपुर।
4. राजस्थान भू-दान यज्ञ बोर्ड जरिये सचिव धाभाई जी की हवेली, सिरह, डयोडी बाजार, जयपुर।

—रेस्पोंडेंट्स

उपस्थिति:—

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 से 3
राजकीय अभिभाषक

अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956
विरुद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 02/2024 अपील
राजस्व निर्णय दिनांक 30.07.2024

निर्णय

दिनांक 21/08/2024

- अपीलांत द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय जिला कलक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 02/2024 अपील राजस्व निर्णय दिनांक 30.07.2024 के विरुद्ध दिनांक 06.08.2024 को इस न्यायालय में पेश की गई।
- इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 उप तहसीलदार सनवाड, तहसील मावली, जिला उदयपुर द्वारा एक अपील विरुद्ध नामांतरकरण संख्या 6545 उप तहसीलदार, सनवाड द्वारा भू-दान यज्ञ बोर्ड के पत्र दिनांक 31.10.2023 की पालना में खोलकर दर्ज किया गया, को निरस्तर करने बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम सनवाड में खाता संख्या 1504 के खसरा संख्या 3114 क्षेत्रफल 0.6961 हे. भूमि अवस्थित है इसी प्रकार खाता संख्या 1544 की भूमि आराजी संख्या 3095 क्षेत्रफल 0.3076 हे. भूमि तथा आराजी संख्या 3096 क्षेत्रफल 0.1457 हैक्टेय भूमि अवस्थित है जिसका हिस्सा राजस्व अभिलेखों में भूदान यज्ञ बोर्ड जयपुर के नाम राजस्व अभिलेखों में अंकित चला आ रहा था। उक्त भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक ने भूदान यज्ञ बोर्ड के यहां आवेदन किया एवं उक्त भूमि को दिनांक 04.10.2023 को श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक के नाम नामान्तरकरण खोलने का एक पत्र बोर्ड के यहां से उपतहसीलदार, सनवाड को प्राप्त हुआ जिसमें बोर्ड द्वारा उक्त भूमि का नामान्तरकरण श्री नरेश

खटीक एवं पुरणमल खटीक के नाम खोलने का आदेश प्रेषित किया जिस पर तहसीलदार, सनवाड़ के द्वारा जरिए पत्र क्रमांक भूदान/28/231 दिनांक 17.10.2023 से बोर्ड को पत्र भेजकर नगरीय क्षेत्र होने के चलते विभिन्न अधिसूचनाओं के आलोक में दिशा निर्देश मांगे गए। बोर्ड के द्वारा जरिये पत्र क्रमांक 31.10.2023 को नियमानुसार अधिसूचनाओं एवं परिपत्र दिनांक 15.03.2010 के आलोक में नियमानुसार कार्यवाही करने के दिशा निर्देश प्रदान किए गए जिस पर प्रकरण में नियमानुसार आंवटन नहीं होने के चलते तहसीलदार, सनवाड़ द्वारा नामान्तरण की अग्रिम प्रक्रिया अमल में नहीं लाई गई। तहसीलदार सनवाड़ के पद पर कार्यरत अधिकारी दिनांक 04.12.2023 एवं दिनांक 05.12.2023 को आकस्मिक अवकाश पर जाने के दौरान उनके समकक्ष अधिकारी तत्कालीन नायब तहसीलदार मावली को उनका कार्यभार सौंपा गया इसी दरमियान पटवारी हल्का के द्वारा आलौच्य नामान्तरण भरकर दिनांक 04.12.2023 को प्रस्तुत किया जिस पर उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया जो कि नियम एवं विधि विरुद्ध होने एवं इन भूमियों के सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में एक सिविल रिट याचिका क्रमांक 1096/2011 लम्बित होने एवं उसमें तहसीलदार/उपतहसीलदार पक्षकार होने से पटवारी हल्का द्वारा दिनांक 02.01.2024 को इस सम्बन्ध में पुनरावलोकन हेतु रिपोर्ट पेश होने एवं पटवारी हल्का व भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 03.02.2024 को तहसीलदार, मावली के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर तहसीलदार, मावली के निर्देशानुसार निम्न आधारों पर अपील प्रस्तुत की जा रही है:— आलौच्य नामान्तरण आवश्यक सूचनाओं महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाकर खोला गया है। श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक ने उपतहसीलदार, सनवाड़ के पद के नियमित प्राधिकारी की अनुपस्थिति का फायदा उठाते हुए अतिरिक्त कार्यभार वाले

अधिकारी को मुगालते में रखकर उक्त आदेश पारित कराया गया है जबकि उपतहसीलदार, सनवाड़ द्वारा तो पूर्व में ही नियमानुसार नहीं होने के कारण नामान्तरण प्रक्रिया को आगे नहीं बढ़ाया था तथा उक्त नामान्तरण आदेश विधि एवं प्रक्रिया का सारभूत लोप होकर धारण योग्य नहीं है। प्रकरण में विहित प्रक्रिया के अनुसरण में नामान्तरण की कार्यवाही नहीं की गई बल्कि सीधे ही बोर्ड के आदेश दिनांकित 04.10.2023 व आदेश दिनांकित 31.10.2023 को गलत निर्वाचित कर नामान्तरण खोलने की अनुशंसा कर दी गई, बोर्ड के आदेश दिनांकित 31.10.2023 में नियमानुसार अधिसूचनाओं एवं परिपत्र दिनांक 15.03.2010 के आलोक में कार्यवाही करने के निर्देश थे जिनके अनुसार शहरी क्षेत्र में भूदान की भूमियों राजस्थान भू-राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आंवटन) संशोधित नियम 1970 के अनुरूप एवं राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक-9 (15)राज-6/2005/पार्ट/43 दिनांक 29.08.2007 के अनुरूप ही नामान्तरण तस्दीक किया जाना था जबकि हस्तगत प्रकरण में ऐसी कोई पालना नहीं की गई। उक्त नामान्तरण में वर्णित भूमि नगरीय क्षेत्र में स्थित होकर महत्वपूर्ण भूमि है तथा राजस्थान सरकार के द्वारा अधिसूचना दिनांक 01.12.2015 के तहत राजस्थान भूदान यज्ञ बोर्ड को भंग कर दिया गया था एवं राजस्थान भूदान यज्ञ बोर्ड अधिनियम 1054 की धारा 24 एवं 25 में अधिसूचना दिनांक 13.05.2008 के द्वारा संशोधन कर भूदान के तहत किए जाने वाले आंवटन को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के उपबन्धों के अधीन किया जा चुका है बावजूद इसके हस्तगत प्रकरण में कथित आंवटन के आधार पर नामान्तरण खोला जाना किसी प्रकार से विधि अनुरूप नहीं है। नामान्तरण के लिए आदेश सीधे ही तहसीलदार को अथवा उप तहसीलदार को प्रेषित कर निर्देशित कर दिया गया, जबकि विधि अनुसार यह भूमि भूदान यज्ञ बोर्ड के निर्देशानुसार खोलने के

लिए जरिये जिला कलक्टर से सम्यक जांच होने के उपरान्त ही नियमानुसार कोई नामान्तरण आदेश दिया जा सकता था लेकिन सीधे ही तहसीलदार अथवा उप तहसीलदार को निर्देशित करते हुए पत्र भेजा गया एवं नामान्तरण खोला गया यह विधिसम्मत नहीं है। श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक ने जो आवेदन बोर्ड के यहां प्रस्तुत किया उसमें उन्होंने मिथ्या तथ्यों का अंकन किया है। श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक ने इस भूमि को विवाद विहिन बताया है एव इस आधार पर अण्डर टेकिंग व अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं जिसके आधार पर उक्त नामान्तरकरण खोला गया, प्रक्रिया तो यह निर्देशित की जानी चाहिए थी कि श्री नरेश खटीक एवं पुरणमल खटीक के सम्बन्ध में नियमित प्रकरण कायम कर इनमें इस भूमि के सम्बन्ध में दस्तावेज, अण्डरटेकिंग, शपथ पत्र लेकर ही उक्त नामान्तरकरण पूर्ण संतुष्टि के उपरान्त खोला जाता लेकिन सीधे ही बोर्ड के आदेश को बिना किसी सम्यक जांच के पालना करते हुए नामान्तरकरण खोल दिया गया जो विधि सम्मत नहीं है। जब तक प्रकरण लम्बित है तब तक इस प्रकार का नामान्तरकरण करने के लिए निर्देशित करने का भूदान यज्ञ बोर्ड को अधिकार नहीं था लेकिन उनके निर्देश की पालना में खोला गया नामान्तरकरण विधि सम्मत नहीं है। इस सम्बन्ध में हुई त्रुटि से सम्बन्धित पूर्ववर्ती विलेख उपतहसीलदार सनवाड़ के यहां संधारित था लेकिन कार्यभार वाले अधिकारी ने उसे नहीं देखा व आनन फानन में नामान्तरण कर दिया लेकिन इस सम्बन्ध में जैसे ही समाचार पत्रों में आलेख प्रकाशन हुए उपतहसीलदार, सनवाड़ को उच्चाधिकारियों ने कार्यवाही हेतु निर्देश दिए इस पर उपतहसीलदार, सनवाड़ ने अधीनस्थ कार्मिकों से जानकारी ली तब तक उक्त नामान्तरकरण लॉक हो चुका था तथा इस सम्बन्ध में पुर्नराविलोकन करने में विधि अनुसार उपतहसीलदार सनवाड़ असमर्थ होने के कारण उसके समक्ष यह

अपील प्रस्तुत कर देने के अतिरिक्त कोई उपाय शेष नहीं रहा है। अतः अपील उपतहसीलदार सनवाड़ स्वीकार फरमाई जाकर नामान्तरकरण संख्या 6545 जो भूदान यज्ञ बोर्ड के पत्र दिनांकित 31.10.2023 की पालना में खोलकर दर्ज किया गया, को निरस्त कराया जावे एवं उक्त नामान्तरकरण को अपास्त फरमाया जावे एवं यदि कोई कार्यवाही इस नामान्तरकरण के अग्रगण्य में की गई हो तो उसे भी शून्य व निरस्त घोषित फरमाई जावे, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपने प्रकरण संख्या 02/2024 निर्णय दिनांक 31.07.2024 से उपतहसीलदार, सनवाड़ की अपील स्वीकार की जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 12.08.2021 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया है:-“ भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा आवंटन भूमिहीन काश्तकारों को कृषि कार्य करने के लिये किया जाता है और कम से कम तीन वर्ष तक कृषि कार्य करने के पश्चात ही नियमानुसार वह व्यक्ति “खातेदारी अधिकार” के लिये पात्र बनता है परन्तु इस प्रकरण में आपसी मिलीभगत करके सीधा “खातेदारी” दे दी गयी और दिनांक 04.12.2023 को नामान्तरण खोल दिया गया। अगले ही दिन दिनांक 06.12.2023 को उक्त भूमि को जो कि एक “भूमिहीन काश्तकार” की हैसियत से आवंटन कराई गई थी, उसका रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय कर दिया गया एवं संपरिवर्तन हेतु नगरपालिका में आवेदन कर दिया गया एवं नगरपालिका द्वारा इस सम्बन्ध में समाचार पत्रों में प्रकाशन भी करा दिया गया। इस न्यायालय का मत है कि उक्त भूमि कृषि कार्य हेतु थी न कि भूमि के व्यापार करने के लिये। स्पष्ट है कि “डमी व्यक्तियों” के नाम पर आवंटन करवा कर इसका मूल उद्देश्य बाद में भू माफियाओं द्वारा क्रय कर बेचान

करना था जो कि भूदान अधिनियम की मूल मंशा के पूर्ण रूप से विपरित है और इस न्यायालय का यह कर्तव्य है कि इस प्रकार के आचरण/प्रक्रिया को हतोत्साहित करके जनहित का ध्यान रखा जावे। यह भी स्पष्ट है कि भूदान यज्ञ बोर्ड के पत्र दिनांक 31.10.2023 में प्रदत्त निर्देशानुसार नामांतरकरण एवं खातेदारी की कार्यवाही नहीं की गई है एवं नामांतरकरण निरस्त योग्य होने से रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 उक्त भूमि का विक्रय करने के अधिकारी नहीं थे। गैर खातेदारी के रूप में आवंटी के सीमित अधिकार हैं और उसे बेचान करने का अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में अनाधिकृत रूप से किया गया बेचान प्रारंभिक रूप से शून्य (void ab initio) है। आपसी मिलीभगत करके भूमि का अवैध बेचान किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त भूमि नगरपालिका क्षेत्र में होकर शहर के बीचो बीच स्थित बेशकीमती भूमि है एवं कृषि योग्य भी नहीं है। इस प्रकरण की गंभीरता को यह तथ्य भी उजागर करता है कि राज्य सरकार के निर्देश के बाद गठित जांच कमेटी की रिपोर्ट के बाद दो कर्मचारियों को निलंबित किया गया व तीन कर्मचारियों के विरुद्ध आरोप पत्र जारी किये गये। अतः उपरोक्त विश्लेषण एवं विवेचन के आधार पर अपील अपीलाप्ट स्वीकार की जाकर मौजा सनवाड के आराजी संख्या 3114 क्षेत्रफल 0.6961 हे. भूमि, आराजी संख्या 3095 क्षेत्रफल 0.3076 हे. भूमि तथा आराजी संख्या 3096 क्षेत्रफल 0.1457 हे. भूमि पर स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 6545 दिनांक 04.12.2023 खारिज किया जाकर उपतहसीलदार सनवाड को निर्देशित किया जाता है कि उक्त भूमि पुनः भूदान यज्ञ बोर्ड के नाम दर्ज रिकार्ड करे।”

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया।

अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित, रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 3 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, रेस्पोंडेंट संख्या 4 बावजूद सूचना के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 21.08.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट्स ने अपनी बहस में बताया कि अपील करने का अधिकार प्रभावित व्यक्ति को है, हस्तगत प्रकरण में उपतहसीलदार सनवाड किस तरह प्रभावित है। धारा 82 के अनुसार यदि कोई अनियमितता हुई है तो reference दर्ज किया जाना चाहिए था। यदि अपील पेश की भी है, तो उसे राज्य सरकार की ओर से अपील पेश करने हेतु विधिक मेन्युअल के आधार पर सक्षम स्तर पर स्वीकृत प्राप्त कर अपील पेश करनी थी, सक्षम स्वीकृत प्राप्त नहीं की गई है यद्यपि इस मामले में अपील पेश नहीं होती है। भूमि अविवादित होकर भूदान बोर्ड की है इसमें सरकार का कोई हस्तक्षेप नहीं है। धारा 23 अनुसार भूदान बोर्ड के पास अधिकार है। यह आवंटन नहीं होकर वितरण है। भूदान बोर्ड दिनांक 01.12.2015 को भंग हुआ था किन्तु वर्ष 2022 में पुनर्गठन हो चुका है। दिनांक 04.10.2023 को भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा तहसीलदार को पत्र लिखा गया। तहसीलदार द्वारा 17.10.2023 को मार्गदर्शन हेतु भूदान यज्ञ बोर्ड को पत्र लिखा गया। भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा दिनांक 31.10.2023 को नामान्तरण खोलने हेतु निर्देशित किया गया। सरकार द्वारा भूदान बोर्ड को जमीन नहीं दी जाती है। माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित रिट प्रकरण संख्या S.B. Civil writ petition no. 1096/2011 दिनांक 20.05.2024 को withdrawl की गई है। अनियमितता के सम्बन्ध में उक्त प्रकरण reference दर्ज होना चाहिए था ना कि अपील। हस्तगत प्रकरण में अपील उपतहसीलदार द्वारा प्रस्तुत की गई है। जिस

पीठासीन अधिकारी ने नामान्तरकरण खोला वे ही अपील दायर कर रहे हैं। अपील प्रभावित व्यक्ति द्वारा ही की जा सकती है तो प्रकरण में पीठासीन अधिकारी प्रभावित पक्षकार कैसे है? निजी व्यक्तियों द्वारा अपनी खातेदारी भूमि भूदान बोर्ड में दान की जाती है इस आधार पर उक्त भूमि भूदान यज्ञ बोर्ड की भूमि हैं। बिलानाम/सरकारी भूमि नहीं है। भूदान बोर्ड भूमि का खातेदार होने से भूदान बोर्ड द्वारा भूमि वितरण की गई है। किसी की व्यक्तिगत भूमि नहीं थी। राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग के परिपत्र दिनांक 18.11.2010 अनुसार तहसीलदार को खातेदारी अधिकार प्रदान करने के अधिकार है। भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा समिति सदस्यों की अनुशंसा के आधार पर कई व्यक्तियों को आवंटन किया गया है। पारित नामान्तरण को निरस्त करने का आधार नहीं है। इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व अभिलेखों में अंकित वर्तमान खातेदारान जिनका नाम पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर अंकित है, को बिना पंजीकृत विक्रय विलेख को सक्षम न्यायालय से निरस्त कराये वर्तमान अभिलिखित खातेदारान का नाम राजस्व अभिलेखों से हटाया नहीं जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में जिस जांच कमेटी के गठन एवं रिपोर्ट का हवाला दिया गया है, उस जांच कमेटी की रिपोर्ट को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगित किया जा चुका है, बावजूद इसकी जानकारी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर अविधिक आदेश पारित किया है। जिला कलक्टर द्वारा जो परिपत्र दिनांक 15.03.2010 के बारे में विवेचना की गई, उसके नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में स्थित भूदान की भूमि के संबंध में नियम, 1970 के नियम 18 के संशोधन के अधिकार के तहत ही खातेदारी अधिकार देने के संबंध में उल्लेख कर रखा है। संशोधन नियम 18 अपने आप में स्पष्ट है कि खातेदारी अधिकार (कलक्टर के पूर्व अनुमोदन से) बाजार

मूल्य के अनुसार प्रदत्त किये जायेंगे, इस संबंध में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 25, 26, 27 में जो अधिकार जिन अधिकारियों का प्रदान किये गये हैं, वह सम्पूर्ण अधिकारी संभागीय आयुक्त महोदय को धारा 27 के तहत प्रदान कर रखे हैं, ऐसे में संभागीय आयुक्त महोदय धारा-27 में अर्न्तनिहित शक्तियों का प्रयोग करते करते नामान्तरकरण की कार्यवाही हेतु सशक्त हैं। उपरोक्त विधिक एवं तथ्यात्मक विवचेन के आधार पर अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को अपास्त फरमाये जाने का निर्णय प्रदान करावें।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट 1 से 3 राजकीय अभिभाषक श्री मुरलीधर पालीवाल ने अपनी बहस में बताया कि किया कि राजस्व ग्राम सनवाड में खाता संख्या 1504 के खसरा संख्या 3114 क्षेत्रफल 0.6961 हे. भूमि अवस्थित है इसी प्रकार खाता संख्या 1544 की भूमि आराजी संख्या 3095 क्षेत्रफल 0.3076 हे. भूमि तथा आराजी संख्या 3096 क्षेत्रफल 0.1457 हे. भूमि अवस्थित है जिसका हिस्सा राजस्व अभिलेखों में भूदान यज्ञ बोर्ड जयपुर के नाम राजस्व अभिलेखों में अंकित चला आ रहा था। उक्त भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में अपीलाट्स ने रेस्पोंडेंट संख्या 4 के यहां आवेदन किया एवं उक्त भूमि को दिनांक 04.10.2023 को अपीलाट्स के नाम नामान्तरकरण खोलने का एक पत्र रेस्पोंडेंट संख्या 4 के यहां से रेस्पोंडेंट संख्या 1 को प्राप्त हुआ जिसमें रेस्पोंडेंट संख्या 4 द्वारा उक्त भूमि का नामान्तरकरण अपीलाट्स के नाम खोलने का आदेश प्रेषित किया जिस पर रेस्पोंडेंट संख्या 1 के द्वारा जरिए पत्र क्रमांक भूदान/28/231 दिनांक 17.10.2023 के रेस्पोंडेंट संख्या 04 को पत्र भेजकर नगरीय क्षेत्र होने के चलते विभिन्न अधिसूचनाओं के आलोक में दिशा निर्देश मांगे गए। रेस्पोंडेंट संख्या 04 के द्वारा जरिये पत्र क्रमांक 31.10.2023 को

नियमानुसार अधिसूचनाओं एवं परिपत्र दिनांक 15.03.2010 के आलोक में नियमानुसार कार्यवाही करने के दिशा निर्देश प्रदान किए गए जिस पर प्रकरण में नियमानुसार आंवटन नही होने के चलते रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा नामान्तरण की अग्रिम प्रक्रिया अमल में नही लाई गई। अपीलांट्स ने रेस्पोंडेंट संख्या 1 के पद के नियमित प्राधिकारी की अनुपस्थिति का फायदा उठाते हुए अतिरिक्त कार्यभार वाले अधिकारी को मुगालते में रखकर उक्त आदेश पारित कराया गया है जबकि रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा तो पूर्व में ही नियमानुसार नही होने के कारण नामान्तरण प्रक्रिया को आगे नही बढ़ाया था। विहित प्रक्रिया के अनुसरण में नामान्तरण की कार्यवाही नही की गई बल्कि सीधे ही रेस्पोंडेंट संख्या 04 के आदेश दिनांकित 04.10.2023 व आदेश दिनांकित 31.10.2023 को गलत निर्वाचित कर नामान्तरकरण खोलने की अनुशंसा कर दी गई, रेस्पोंडेंट संख्या 04 के आदेश दिनांकित 31.10.2023 में नियमानुसार अधिसूचनाओं एवं परिपत्र दिनांक 15.03.2010 के आलोक में कार्यवाही करने के निर्देश थे जिनके अनुसार शहरी क्षेत्र में भूदान की भूमियों राजस्थान भू-राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आंवटन) संशोधित नियम 1970 के अनुरूप एवं राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक-9 (15)राज-6/2005/पार्ट/43 दिनांक 29.08.2007 के अनुरूप ही नामान्तरण तस्दीक किया जाना था। राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 01.12.2015 के तहत राजस्थान भूदान यज्ञ बोर्ड को भंग कर दिया गया था एवं राजस्थान भूदान यज्ञ बोर्ड अधिनियम 1054 की धारा 24 एवं 25 में अधिसूचना दिनांक 13.05.2008 के द्वारा संशोधन कर भूदान के तहत किए जाने वाले आंवटन को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के उपबन्धों के अधीन किया जा चुका है बावजूद इसके हस्तगत प्रकरण में कथित आंवटन के आधार पर नामान्तरण खोला गया है जो विधि अनुरूप नही है। नामान्तरण

के लिए आदेश सीधे ही तहसीलदार को अथवा उप तहसीलदार को प्रेषित कर निर्देशित कर दिया गया जबकि विधि अनुसार यह भूमि भूदान यज्ञ बोर्ड के निर्देशानुसार खोलने के लिए जरिये जिला कलक्टर महोदय से सम्यक जांच होने के उपरान्त ही नियमानुसार कोई नामान्तरण आदेश दिया जा सकता था लेकिन सीधे ही तहसीलदार अथवा उप तहसीलदार को निर्देशित करते हुए पत्र भेजा गया। अपीलांट्स ने जो आवेदन रेस्पोंडेंट संख्या 04 के यहां प्रस्तुत किया उसमें उन्होंने मिथ्या तथ्यों का अंकन किया है। भूदान बोर्ड द्वारा कृषि कार्य हेतु आंवटन किया जाता है। आंवटी द्वारा कृषि कार्य हेतु आंवटन कराकर विक्रय की गई है। विपक्षीगण ने इस भूमि को विवाद विहिन बताया है जबकि पूर्व से विवाद माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन था। रिट के बारे में कोई विवरण नहीं दिया गया। इस सम्बन्ध में हुई त्रुटि से सम्बन्धित पूर्ववर्ती विलेख रेस्पोंडेंट संख्या 1 के यहां संधारित था लेकिन कार्यभार वाले अधिकारी ने उसे नहीं देखा व आनन फानन में नामान्तरण कर दिया लेकिन इस सम्बन्ध में जैसे ही समाचार पत्रों में आलेख प्रकाशन हुए रेस्पोंडेंट संख्या 1 को उच्चाधिकारियों ने कार्यवाही हेतु निर्देश दिए इस पर रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अधीनस्थ कार्मिकों से जानकारी ली तब तक उक्त नामान्तरकरण लॉक हो चुका था तथा इस सम्बन्ध में पुनरावलोकन करने में विधि अनुसार रेस्पोंडेंट संख्या 1 असमर्थ होने के कारण उसके समक्ष यह अपील प्रस्तुत कर देने के अतिरिक्त कोई उपाय शेष नहीं रहा है। अतः अपील अपीलांट्स खारिज फरमाई अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.07.2024 को यथावत रखाया जावे।

- हमने उपस्थित अधिवक्तागण की विद्वतापूर्ण मौखिक एवं लिखित बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन

किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।

- पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा अपीलार्थी श्री नरेश एवं पुरणमल खटीक के पक्ष में मौजा सनवाड़ में खाता संख्या 1504 के आराजी संख्या 3114 रकबा 0.6961 हैक्टेयर, खाता संख्या 1544 के आराजी संख्या 3095 रकबा 0.3076 हैक्टेयर व आराजी संख्या 3096 रकबा 0.1457 हैक्टेयर भूमि का आवंटन किये जाने पर उनके पत्र दिनांक 31.10.2023 की पालना उप तहसीलदार, सनवाड़ द्वारा नामान्तरकरण संख्या 6545 पारित किया गया। उक्त नामान्तरकरण को उक्तानुसार निरस्त कराने के संबंध में उप तहसीलदार, सनवाड़ द्वारा राज्य पक्ष की ओर से न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष अपील पेश की गई। उक्त अपील को स्वीकार करते हुए न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.07.2024 से उक्त नामान्तरकरण संख्या 6545 निरस्त करते हुए संबंधित भूमियां पुनः भूदान यज्ञ बोर्ड के नाम दर्ज रिकार्ड करने का आदेश प्रसारित किया। उक्त आदेश से व्यथित होकर हस्तगत अपील पेश की गई।
- दौराने बहस, अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा यह आक्षेप प्रस्तुत किया गया कि राजस्थान राज्य की ओर से अपील प्रस्तुत करने हेतु उप तहसीलदार, सनवाड़ द्वारा विधिक मेन्युअल एवं विधिक प्रावधानों के तहत सक्षम स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई यद्यपि भूदान यज्ञ बोर्ड के आदेश की अनुपालना में स्वीकृत नामान्तरकरण की अपील नहीं होती है। हमने अपीलार्थी के उक्त आक्षेप का विधिक प्रावधानों दृष्टिगत अध्ययन किया। विधि एवं विधिक कार्य मेन्युल 1999 के नियम 167 अनुसार—

167. Procedure when decision adverse: when a suit has been decided adversely, whether whether wholly or in part, to the interests of the Governments, the officer-in-charge of the suit should at once consider the advisability of filing an appeal and should consult the Government pleader/Panel Lawyer/Standing Counsel, if he was engaged in the case.

इसी क्रम में विधि एवं विधिक कार्य मेन्युल 1999 के नियम 232 अनुसार—

232. Appointment of Officer-in-charge: (1) The officer-in-charge is appointed by the Government under the provisions of Rule 1 and Rule 2 of order XXVII of first Schedule of the Code of Civil Procedure 1908 (V of 1908).

इसी क्रम सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 के आदेश 27 नियम 1 व 2 अनुसार—

1. सरकार द्वारा या उसके विरुद्ध वाद (सरकार) के द्वारा या विरुद्ध किसी भी वाद में वादपत्र या लिखित कथन ऐसे व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा, जिसे सरकार, साधारण या विशेष आदेश द्वारा, इस निमित्त नियुक्त करें या किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा सत्यापित किया जायेगा जिसे सरकार इस प्रकार नियुक्त करें और जो मामलों के तथ्यों से परिचित है।

2. सरकार के लिए कार्य करने के लिए प्राधिकृत व्यक्ति: किसी भी न्यायिक कार्यवाही के बारे में सरकार के लिये कार्य करने के लिए पदेन या अन्यथा प्राधिकृत व्यक्ति मान्यता प्राप्त अभिकर्ता समझे जाएंगे जो सरकार की ओर से इस संहिता के अधीन उपसंजात हो सकेंगे, कार्य कर सकेंगे और आवेदन कर सकेंगे।

उपरोक्त विधिक स्थिति के दृष्टिगत अधीनस्थ न्यायालय समक्ष प्रस्तुत अपील के अवलोकन से यह पाया गया है कि उप तहसीलदार सनवाड़ द्वारा राज्य सरकार की ओर से अपील

प्रस्तुत करने के क्रम में कोई सक्षम स्वीकृति प्राप्त की गई हो तो ऐसा कोई आदेश सलंगन नहीं किया गया है। यह स्पष्ट करती है कि उप तहसीलदार सनवाड़ द्वारा सक्षम स्वीकृत प्राप्त नहीं की गई है, जो नियम विरुद्ध होकर अनुचित है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय समक्ष प्रस्तुत अपील बिना सक्षम स्वीकृत की होकर बिना अधिकार के प्रस्तुत की गई। इस महत्वपूर्ण बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना गौर किये अपीलाधीन निर्णय पारित किया, जो समर्थन योग्य नहीं है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में उपतहसीलदार सनवाड़ द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 6545 को निरस्त करने में प्रमुख आधार राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग का परिपत्र क्रमांक 2(12)राज-6/92/पार्ट/1 जयपुर दिनांक 15.03.2010 एवं राजस्थान भू-राजस्व (कृषि हेतु भूमि आवंटन) नियम 1970 के नियम 18 के संशोधन की पालना नहीं किया जाना माना है। यहा हम उक्त परिपत्र एवं नियम 18 का उल्लेख किया जाना उचित पाते है, जो निम्नानुसार है:-

राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग के परिपत्र क्रमांक 2(12)राज-6/92/पार्ट/1 जयपुर दिनांक 15.03.2010 अनुसार:

परिपत्र

“जिला कलक्टरों द्वारा इस विभाग से यह मार्गदर्शन चाहा गया है कि इस विभाग के परिपत्र क्रमांक 2(12)राज-6/92/पार्ट/4 दिनांक 26.03.2009 के परिपेक्ष्य में नगरीय सीमा या पेराफेरी बेल्ट में स्थित भूदान की भूमियों पर खातेदार अधिकार किस प्रकार दिये जायें। इस सम्बन्ध में लेख है कि “राजस्व ग्रुप-6 विभाग की अधिसूचना क्र. 9(15) राज-6/2005/पार्ट/43 दिनांक 29.08.2007 द्वारा नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में पेराफेरी क्षेत्र में

खातेदारी अधिकार देने के सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन) नियम 1970 के नियम 18 में संशोधन किया गया है अतः नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में स्थित भूदान की भूमियों के सम्बन्ध में उक्त नियम 1970 के नियम 18 के संशोधन के अनुसार खातेदारी अधिकार देने के सम्बन्ध में कार्यवाही करावें। इस सम्बन्ध में उपनिवेशन विभाग द्वारा भी अधिसूचना क्र. 4(11)उप/96 दिनांक 18.01.2010 जारी की गई है अतः प्रत्येक प्रकरण में उपरोक्त दोनों अधिसूचनाओं में से जो भी लागू होती है उसके अनुसार भूदान भूमि पर खातेदारी अधिकार देने की कार्यवाही करावे।”

राजस्थान भू-राजस्व (कृषि हेतु भूमि आवंटन) नियम 1970 के नियम 18 के अनुसार:

“(1) (तहसीलदार) स्वप्रेरणा से आवंटन की तिथि से (तीन) वर्ष पश्चात् आवंटिती को खातेदारी अधिकार प्रदत्त करेगा, बशर्ते कि आवंटिती ने इस अवधि के दौरान आवंटन की शर्तों व निबंधनों का पालन किया हो।

(परन्तु व्यक्ति, जिसको भूमि उपनिवेश में अस्थायी खेती पट्टाधारक या स्थायी आवंटिती के रूप में आवंटित की गयी थी और ऐसा क्षेत्र वाद में उपनिवेश क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया था, का दिनांक 01.01.2001 से पूर्व उक्त भूमि पर निरन्तर कब्जा है, तो ऐसा व्यक्ति राजस्थान कृषि भूमि पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम 1973 के अधीन लागू अधिकतम सीमा तक इन नियमों के अधीन खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का हकदार होगा।

(3) ऐसे समस्त व्यक्ति जिन्हें अधिसूचना क्रमांक एफ6(84)राजस्व/53 दिनांक 02.11.1953 के अन्तर्गत और उसके अनुसार, पट्टे के आधार पर भूमि का आवंटन किया गया था

और वे ऐसी भूमि पर लगातार काबिज है, तो वे खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के पात्र होंगे, मानो इन नियमों के प्रावधान के अन्तर्गत पट्टेदार को वह भूमि आवंटित की गई थी।

(4) ऐसे समस्त व्यक्तियों ने जिन्हें भूमि 29.09.1999 के पूर्व आवंटित की गई थी, आवंटन के प्रथम वर्ष में भूमि के 50 प्रतिशत पर और दूसरे वर्ष में शेष क्षेत्र पर खेती नहीं की है और उनका आवंटन रद्द नहीं किया गया है वे खातेदारी अधिकार प्रदान किये जाने के पात्र होंगे। यदि वे पिछले तीन वर्षों से उक्त आवंटित भूमि पर खेती कर रहे हैं और आवंटन के अन्य निबन्धन और शर्तें पूरी करते हैं।

परन्तु यदि ऐसी भूमि आवंटन के समय अधिनियम की (90-क) में यथा उल्लिखित नगरीय क्षेत्र की नगरीय सीमाओं या उपान्त पट्टी के भीतर नहीं थी और तत्पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यास या नगर निगम या नगर परिषद के नगरीय क्षेत्र को नगरीय सीमा या उपान्त पट्टी में सम्मिलित कर ली गई, खातेदारी अधिकार (कलक्टर) के पूर्व अनुमोदन से और जिला स्तरीय समिति द्वारा क्षेत्र के लिये यथा अवधारित भूमि के बाजार मूल्य के 20 प्रतिशत का संदाय करने पर प्रदत्त किया जायेगा और भूमि तत्पश्चात् नगरपालिका बोर्ड की अनुमोदन से और जिला स्तरीय समिति द्वारा क्षेत्र के लिये यथा अवधारित भूमि के बाजार मूल्य के 10 प्रतिशत का संदाय करने पर प्रदत्त किया जायेगा।”

उक्त परिपत्र एवं संशोधन के आधार पर जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपीलाधीन निर्णय में यह अंकन किया है कि—

“अतः स्पष्ट है कि आवंटन के 3 वर्ष पश्चात् आवंटन शर्तों की पालना होने पर ही आवंटनी को खातेदारी अधिकार दिये जा सकते

है। नियम 18 में यह भी प्रावधान है कि नगरीय क्षेत्र में जिला कलक्टर के पूर्व अनुमोदन उपरान्त ही बाजार मूल्य (डीएलसी) की 20 प्रतिशत/10 प्रतिशत (जो भी लागू हो) राशि जमा कराने के उपरान्त ही खातेदारी अधिकार दिये जा सकते हैं। परन्तु इस प्रकरण में न तो तीन वर्ष की शर्त का ध्यान रखा गया, न जिला कलक्टर से अनुमोदन प्राप्त किया, न किसी प्रकार की राशि जमा कराई गई। अतः स्पष्ट है कि उक्त नामान्तरकरण प्रचलित नियमों के विपरित होकर विधि विरुद्ध तरीके से खोला गया है।”

- प्रावधानों के अवलोकन उपरान्त यह कहना उचित होगा की भूदान यज्ञ से सम्बन्धित प्रकरणों पर भूदान यज्ञ अधिनियम-1954 लागू किया और तत्पश्चात इसके संशोधित अधिनियम लागू किये। ऐसी स्थिति में यह प्रकट होता है कि इन प्रकरण पर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-261 की उपधारा-(2) के खण्ड (xvii) सपठित धारा-101 द्वारा प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार द्वारा बनाये नियम राजस्थान भू-राजस्व (कृषि भूमि आवंटन), नियम-1970 के पूर्ण प्रावधान लागू किया जाना उचित नहीं है। भूदान यज्ञ से सम्बन्धित भूमियों हेतु पृथक से अधिनियम एवं नियम बनाये गये जो भू-राजस्व अधिनियम-1956 की शक्तियों का प्रयोग कर नहीं बनाये हैं। उक्त भूमि के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 3 वर्ष तक खेती नहीं करने का उल्लेख किया है। इस संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध पंजीकृत विक्रय विलेख के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि उक्त भूमि आबादी एवं सड़क से 200 मीटर की परिधी के भीतर होने का अंकन किया गया है। यहा हम एक महत्वपूर्ण तथ्य का उल्लेख किया जाना उचित समझते हैं कि जिला कलक्टरों द्वारा राजस्व विभाग से यह मार्गदर्शन चाहा गया है कि राजस्व विभाग के परिपत्र क्रमांक 2(12)राज-6/92/पार्ट/4 दिनांक

26.03.2009 के परिपेक्ष्य में नगरीय सीमा या पेराफेरी बेल्ट में स्थित भूदान की भूमियों पर खातेदार अधिकार किस प्रकार दिये जायें। इस सम्बन्ध में राजस्व विभाग द्वारा परिपत्र दिनांक 15.03.2010 से मार्गदर्शन प्रदान किया कि राजस्व ग्रूप-6 विभाग की अधिसूचना क्र. 9(15) राज-6/2005/पार्ट/43 दिनांक 29.08.2007 द्वारा नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में पेराफेरी क्षेत्र में खातेदारी अधिकार देने के सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व (कृषि प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन) नियम 1970 के नियम 18 में संशोधन किया गया है अतः नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में स्थित भूदान की भूमियों के सम्बन्ध में उक्त नियम 1970 के नियम 18 के संशोधन के अनुसार खातेदारी अधिकार देने के सम्बन्ध में कार्यवाही करावें। उक्त मार्गदर्शन के क्रम में राजस्थान भू-राजस्व (कृषि भूमि हेतु आवंटन) नियम, 1970 का अवलोकन करने पर ज्ञात होता है कि उक्त नियम के नियम-18 वर्ष 2007 से पूर्व चार उपनियम थे, परन्तु अधिसूचना दिनांक प. 9 (15) राजस्व-6/2005-81/44 दिनांक 06.09.2007 जो राजस्थान राजपत्र भाग 4(ग) दिनांक 17.09.2007 में प्रकाशित से उपनियम 4 के उपरान्त उक्तानुसार परन्तुक जोड़ा गया जो सिर्फ नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में पेराफेरी क्षेत्र में खातेदारी अधिकार देने के सम्बन्ध में जोड़ा गया। उक्त परिपत्र में उक्त संशोधन जिसमें केवल परन्तु को जोड़ा गया है, वही भूदान भूमियों पर खातेदारी अधिकार प्रदान करने हेतु प्रयुक्त होगा। नगरीय क्षेत्र में स्थित भूदान की भूमियों नियम 18 उपनियम 1 के प्रावधान लागू किया जाना व्यवहारिक प्रतीत नहीं होता है। यह न्यायालय इस तथ्य से इन्कार नहीं करता है कि परन्तुक अनुसार नगरीय सीमा या पेराफेरी क्षेत्र में भूदान भूमि पर खातेदारी अधिकार देने हेतु प्रक्रियानुसार कार्यवाही अपेक्षित है। उक्त प्रकरण में जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष उप तहसीलदार द्वारा यह माना गया कि

तत्कालीन प्राधिकृत अधिकारी के अवकाश पर होने पर कार्यवाहक अधिकारी द्वारा उक्त नामान्तरकरण की कार्यवाही की गई और विधिक प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया। यहां यह कथन किया जाना अनुचित नहीं होगा कि यदि प्रकरण में कोई प्रक्रियात्मक त्रुटि है, तो उसके लिये संबंधित अधिकारी एवं कार्मिक जिम्मेदार है, विधिक प्रक्रिया का पालन किया जाना सक्षम राजकीय कार्यालय स्तर पर अपेक्षित है। राजकीय कार्यालय स्तर पर की गई त्रुटियों पर किसी निर्दोश को दण्डित किया जाना नैसर्गिक न्याय के विपरित है। चूंकि उक्त भूमि का राजस्व अभिलेखों में इन्द्राज होकर तत्समय के खातेदारान द्वारा आगे भी विक्रय किया जा चुका है, ऐसे में क्रेतागण जिन्होंने प्रतिफल देकर उक्त भूमि क्रय की उनको अप्रत्यक्ष रूप से सजा देना प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरित है। यह स्थिति जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष भी थी। यहा हम राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-25, 26, 27 का उल्लेख किया जाना उचित समझते हैं जो निम्नानुसार है-

25. Powers and duties of Courts and Officers – (1) [A Commissioner or a] Collector or a] Collector or a Sub-Divisional Officer or a Tehsildar shall respectively within his division or district or sub-division or tehsil, exercise all the powers and discharge all the duties conferred and imposed on him by or under this Act or the Rajasthan Tenancy Act, 1955 (Rajasthan Act 3 of 1955) or any other law for the time being in force.

(2) The Settlement Commissioner shall be incharge of all matters related to settlement throughout the State and shall in respect thereof exercise such powers and discharge such duties as are conferred and imposed on him by or under this Act or any other law for the time being in force.

(3) The Director of Land Records shall be incharge of all matters relating to survey and the preparation, revision and maintenance of land records throughtout the State and shall in respect thereof exercise powers and

discharge such duties as are conferred and imposed on him by or under this Act or any other law for the time being in force.

(4) A Land Records Officer or an officer appointed under Chapter VII shall, within the area for which he is appointed exercise such powers and perform such duties as are conferred and imposed on him by or under this Act or any other law for the time being in force.

(5) A Settlement Officer or an officer appointed under Chapter VIII shall, within the area for which he is appointed, exercise such powers and perform such duties as are conferred and imposed on him by or under this Act or any other law for the time being in force.

(6) An 27[Additional Commissioner or an] Additional Settlement Commissioner or an Additional or Assistant Director of Land Records or an Additional Collector or an Additional Tehsildar shall, within the area for which he is appointed, exercise such powers and perform such duties respectively of a [Commissioner or] the Settlement Commissioner or the Director of Land Records or a Collector or a Tehsildar in such cases or matters or classes of cases or matters [under this Act or under any other law for the time being in force] as the State Government may direct, and every [Additional Commissioner or] Additional Settlement Commissioner or Additional or Assistant Director of Land Records or Additional Collector or Additional Tehsildar, while exercising any such power performing any such duty, shall for all purposes be deemed to be the [Commissioner or] Settlement Commissioner or Director of Land Records or Collector or Tehsildar, as the case may be, of the area for which he is appointed.

(7) An Assistant Collector or a Naib-Tehsildar shall, within the district or the Tehsil, as the case may be, to which he is appointed, exercise such powers and perform such duties as are conferred and imposed on him by or under this Act or any other law for the time being in force or as may be delegated, to him by a general or special order of the State Government.

26. Additional powers of Courts and Officers – (1) The State Government may, by notification in the [official Gazette] confer –

(a) on a Naib-Tehsildar, all or any of the powers of a Tehsildar,

(b) on a Tehsildar, all or any of the powers of an Assistant Collector,

(c) on an Assistant Collector, all or any of the powers of a Sub-Divisional Officer or a Land Records Officer or a Settlement Officer or a Collector.

(d) On a Sub-Divisional Officer, all or any of the powers of Land Records Officer or a Settlement Officer or a Collector,

(e) On a Land Records Officer or a Settlement Officer all or any of the powers of a Sub-Divisional Officer or an Assistant Collector or a Collector,

(f) On a Collector, all or any of the powers of Settlement Officer,

(g) on a Commissioner, all or any of the powers of the Settlement Commissioner or the Director of Land Records, and

(g) on the Settlement Commissioner, all or any of the powers of the Director of Land Records.

(2) The powers conferred under sub-section (1) shall be exercised in such areas and in respect of such cases and matters or classes of cases and matters as the State Government may direct.

(3) In conferring powers under this section, the State Government may empower persons by name or classes of officer generally by their official designations.

(4) If an officer in any tehsil, sub-division, district [division] or other area who has been invested by name with any powers under this section is transferred to an equivalent officer of the same nature in another tehsil, sub-division, district, [division] or area, he shall, unless the State Government otherwise directs be held to be invested with the same powers under this section in such other tehsil, sub-division, [division] or area.

27. Inherent powers of Courts and officers – In addition to the powers specified in Section 25 & 26 –

[(a) a Commissioner shall, on being conferred powers under clause (g) of S. 26, have all the powers of a Land Records Officer and the officers subordinate to the Land Records Officers];

(aa) a [Revenue Appellate Authority shall have all the powers of a Collector, a Sub-Divisional Officer, an Assistant Collector, and a Tehsildar;

(b) a Collector shall have all the powers of a Sub Divisional Officer, an Assistant Collector and a Tehsildar;

(c) a Sub Divisional Officer shall have all the powers of an Assistant Collector and a Tehsildar;

(d) an Assistant Collector shall have all the powers of a Tehsildar and a Naib-Tehsildar;

(e) a Tehsildar shall have all the powers of a Naib-Tehsildar;

(f) a Land Records Officer or a Settlement Officer shall have all the powers of a Tehsildar or a Naib-Tehsildar or an officer appointed under Chapter VII or Chapter VIII.

उक्त धाराओं का यह सार है कि राजस्व के अधिकारियों में उनके पद के अनुसार शक्तियां अर्न्तनिहित है, जैसे की खण्ड आयुक्त को कलक्टर की शक्तियां, कलक्टर को उपखण्ड अधिकारी की शक्तियां एवं सहायक कलक्टर को तहसीलदार की समस्त शक्तियां प्राप्त है। इसी प्रकार उपखण्ड अधिकारी में सहायक कलक्टर एवं तहसीलदार में नायब तहसीलदार की समस्त शक्तियां निहित है। जैसाकि उपरोक्त पेटा में अंकित किया गया है कि राजकीय कार्यालय स्तर पर की गई त्रुटियों पर किसी निर्दोष को दण्डित किया जाना नैसर्गिक न्याय के विपरित है। चूंकि उक्त भूमि का राजस्व अभिलेखों में इन्द्राज होकर तत्समय के खातेदारान द्वारा आगे भी विक्रय किया जा चुका है, ऐसे में क्रेतागण जिन्होंने प्रतिफल देकर उक्त भूमि क्रय की उनको अप्रत्यक्ष रूप से सजा देना प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरित है। यह स्थिति जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष भी थी। उक्त प्रकरण में जिला कलक्टर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के दृष्टिगत उपरोक्त शक्तियां अर्न्तनिहित होने से प्रावधानानुसार अपीलार्थीगण को वांछित अवधारित बाजार मूल्य की 10 अथवा 20 प्रतिशत राशि जमा कराने हेतु निर्देशित करने हेतु सक्षम थे। यहां यह भी उल्लेख किया जाना उचित होगा कि राजस्व विभाग की उक्त

प्रक्रियात्मक त्रुटि होने से प्रावधानानुसार राशि जमा नहीं होने पर हुई राजस्व हानि के दृष्टिगत अपीलार्थीगण जिनको भूदान भूमि का आवंटन किया गया, उसके द्वारा वांछित राशि जमा कराना अपेक्षित था। यह न्यायालय उक्त धाराओं में इस न्यायालय में अर्न्तनिहित शक्तियों के दृष्टिगत अपीलार्थी को यह आदेशित करना उचित समझता है कि वह भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा आवंटित उक्त भूमि पर खातेदारी अधिकार हेतु अवधारित भूमि के बाजार मूल्य के 10 प्रतिशत का संदाय राजकोष में जमा करावें।

- अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर द्वारा अपने निर्णय में एवं उप तहसीलदार द्वारा अपील में यह प्रस्तुत किया गया कि भूदान भूमियों के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय में प्रकरण संख्या 1096/2011 विचाराधीन था। दौराने बहस अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा उक्त प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय समक्ष प्रकरण में पारित निर्णय दिनांक 20.05.2024 की प्रति पेश की गई, जिसमें उक्त प्रकरण को विद्धो किये जाने से निस्तारित कर दिया गया है। यह स्थिति अधीनस्थ न्यायालय समक्ष भी थी, जिस पर गौर नहीं किया गया।
- इसके अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा आलौच्य नामान्तरकरण उपरान्त किये गये समस्त व्यवहारों यथा बेचान, रूपान्तरण की कार्यवाही, पट्टो की कार्यवाही इत्यादि के संबंध में अपना अभिवचन अंकित किया जिसमें भूदान भूमि के आवंटन की कार्यवाही को डमी कार्यवाही माना है, परन्तु इस प्रकार के अभिवचनों के संबंध में कोई साक्ष्य अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है।
- प्रकरण में यह भी प्रकट होता है कि अपीलार्थी संख्या 1 व 2 के नाम खातेदारी दर्ज होने उपरान्त उनके द्वारा उक्त भूमि का अपीलार्थी संख्या 3 से 5 को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख से

किया जिसका राजस्व अभिलेखों में तदनुसार अंकन किया गया। विवादित भूमि का बेचान होने उपरान्त पूर्वाधिकारी के नाम दर्ज नामान्तरकरण को निरस्त किया जाना वर्तमान खातेदार/क्रेतागणों के अधिकार/हितो के प्रतिकूल होगा व ट्रेवेस्टी ऑफ जस्टिस होगा। क्रेतागणों द्वारा प्रतिफल देकर भूमि क्रय की है, नामान्तरकरण निरस्त होने से वह इस भूमि से वंचित हो जायेगें जबकि वह सद्भाविक क्रेता है, उनके द्वारा तत्कालीन राजस्व अभिलेखों अनुसार उक्त भूमि को क्रेय किया गया। ऐसे में सिर्फ तकनिकी बिन्दु पर सद्भाविक क्रेतागण के विरुद्ध कोई प्रतिकुल आदेश पारित किया जाना न्यायोचित नहीं है। जहां तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरणों को निरस्त किये जाने का प्रश्न है, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर गौर नहीं किया गया कि जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पर को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त नहीं कराया गया हो, उसके अनुसरण में पारित नामान्तरकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है। इस प्रकरण में रूपान्तरित भूमि के पंजीकृत विक्रय पत्र को उप तहसीलदार सनवाड़ द्वारा सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त नहीं कराया गया है। प्रावधित है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को है, न की राजस्व न्यायालय को। ऐसे में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरण को निरस्त किया जाना न्यायोचित नहीं है।

2003 RBJ 305 में मण्डल की माननीय एकल पीठ ने निम्नानुसार मत प्रतिपादित किया है—

"Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 133 and 135- Validity of registered sale deed cannot be decided in mutation proceedings because mutation proceedings is fiscal proceeding- In this case validity of registered sale deed was challenged in mutation proceedings. Whereas same cannot be challenged in a

mutation proceedings because mutation proceedings is fiscal proceeding. Further the validity of sale deed can be challenged in civil court and not in revenue court. therefore, mutation attested by the Tehsildar on the basis of registered sale deed is valid."

2003 RBJ 392 में मण्डल की माननीय एकल पीठ द्वारा निम्नानुसार मत प्रतिपादित किया गया है—

"Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 135- No illegality when mutation of land attested on the basis of registered sale deed. In this case, mutation was attested on the basis of registered sale deed executed by the power of attorney holder in favour of present respondent. The Board of Revenue held that there is no illegality when mutation has been attested on the basis of registered sale deed. Appeal dismissed."

2011 RBJ 88 में मण्डल की माननीय एकल पीठ द्वारा प्रतिपादित मत निम्नानुसार है—

"Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 135- Tehsildar is bound to attest the mutation on the basis of registered sale deed without any enquiry regarding possession. In this case, applicant transferred 1/6 share of his land through registered sale deed to non-applicant No.1 on the basis of registered sale deed of the land Naib Tehsildar attested the mutation in the name of non applicant. The applicant alleged that by committing fraud, non-applicant got the 1/6 share of land registered in his name. The applicant has filed a suit in the civil court for cancellation of sale deed. The appellate court held that as per the final judgment of the court entry will be made accordingly. Whereas, Tehsildar bound to attest the mutation on the basis of registered sale deed without any enquiry regarding possession. There is no illegality in the judgment of the appellate court. Revision dismissed."

हस्तगत प्रकरण में अपीलांट्स—3 से 5 द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र आराजी क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया है तथा

विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त कराये बिना पंजीकृत विक्रय पत्र के अस्तित्व में रहते क्रेता के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत करने से इंकार नहीं किया जा सकता है। न ही विक्रय पत्रों को निरस्त कराये बिना राजस्व अभिलेखों में अंकित खातेदारान का नाम हटाया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय द्वारा उक्त नामान्तरकरणों को विक्रय पत्रों को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त कराने बिना निरस्त करने का निर्णय पारित किया, जो उपरोक्त उद्धृत न्यायिक दृष्टांतों के परिपेक्ष्य में पूर्णतया अविधिक एवं त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है।

- राजस्व विभाग, जयपुर के परिपत्र दिनांक 18.11.2010 से राजस्थान भूदान यज्ञ (संशोधित) अधिनियम 2008 के अनुसरण में खातेदारी दर्ज किये जाने के संदर्भ में भूदान बोर्ड द्वारा जो भूदान भूमि सामुदायिक प्रयोजनार्थ संस्थाओं को आवंटित हुई है या भविष्य में होती है तो उन संस्थाओं को खातेदारी हक नहीं दिया जावे और यदि ऐसी किसी संस्था द्वारा आवंटित भूमि का हस्तांतरण अन्य किसी को किया जाना प्रमाणित हो तो उस भूमि को भी संस्था के नाम से निरस्त कर भूदान बोर्ड के नाम से दर्ज की जावे और संस्था को भूमि से बेदखली की कार्यवाही कराई जावे। उक्त प्रकरण आवंटन व्यक्तिगत रूप से अपीलार्थी-1 व 2 को किया गया, जो किसी रूप में संस्था नहीं है। ऐसे में अपीलार्थी को राजस्व अभिलेखों में खातेदारी के रूप में अंकित भूमि का बेचान किया जाने का अधिकार है। न ही नियम.1970 में भी खातेदार को भूमि बेचान करने पर कोई रोक नहीं लगाई गई है।
- उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार यह न्यायालय पाता है कि उप तहसीलदार सनवाड़ द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपील पेश करने से पूर्व समक्ष स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई। जिला कलक्टर,

उदयपुर समक्ष उपरोक्त विधिक स्थिति स्पष्ट थी, परन्तु उस पर समग्र रूप से विचार विश्लेषण किया जाना नहीं पाया गया। माननीय उच्च न्यायालय समक्ष लम्बित प्रकरण निस्तारित होकर कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं है। उक्त भूमि के संबंध में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख का समक्ष न्यायालय से निरस्त कराये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया गया, जो समर्थन योग्य है। संक्षिप्त में यह कहना उचित होगा कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि से ग्रसित है। यह न्यायालय राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 25, 26 व 27 अर्न्तनिहित शक्तियों के दृष्टिगत अपीलार्थी को यह आदेशित करना उचित समझता है कि वह भूदान यज्ञ बोर्ड द्वारा आवंटित उक्त भूमि पर खातेदारी अधिकार हेतु धारा-18 में संशोधन उपरान्त जुड़े परन्तुक में किये अंकन अनुसार अवधारित भूमि के बाजार मूल्य के 10 प्रतिशत का संदाय राजकोष में जमा करावें।

- परिणामतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2024 को अपास्त किया जाकर नामान्तरकरण संख्या 6545 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो। पत्रावली बाद तकमील दफ़तर दाखिल हो।

निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर

