न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी :भंवर लाल मेहरा, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 367/2017 (143/2011)

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्टस
सुदेश बहल पुत्र आर.के.बहल, निवासी– सी–9/9066, बसन्त कुंज, नई दिल्ली हाल जैसलमेर		1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जैसलमेर 2. मनोज व्यास पुत्र गोरधनदास 3. शेलेन्द्र व्यास पुत्र गोरधनदास जातियान ब्राहम्ण निवासी–जैलसमेर।

राजस्व अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध आदेश दिनांक 29.10.2008 जो अपर जिला कलेक्टर, जिला जैसलमेर के द्वारा राजस्व अपील संख्या 56/2008 अनवान सुदेश बहल बनाम राज0 सरकार वगैराह में पारित किया गया।

उपस्थितिः–

1. **श्री नाहरसिंह सोलंकी, अपीलान्ट की ओर से।**
2. **श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट की ओर से।**

निर्णय

दिनांक 15 अप्रेल, 2024

अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत उक्त अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट के द्वारा अतिरिक्त जिला कलेक्टर, जिला जैसलमेर के समक्ष एक राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई। जिसमें ग्राम धउवा के नामा0 संख्या 108 जो अपीलान्ट के पक्ष में भरा जाकर पेश किया गया जिसे तहसीलदार जैसलमेर के द्वारा दिनांक 12.06.2008 अस्वीकृत कर दिया गया, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 के जरिये अपील को अस्वीकार कर दिया जिसके विरूद्ध अपीलान्ट ने यह द्वितीय अपील 02.09.2011 को पेश की गई।

पक्षकारान के अधिवक्ता उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलान्ट के अधिवक्ता ने अपील पेश करने में हुए विलम्ब को शमन करने बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अनुसार यह कथन किया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 के विरूद्ध यह अपील पेश की है जिसकी नकल हेतु दिनांक 25.11.2010 को प्रार्थना पत्र पेश किया और दिनांक 28.4.2011 को नकले ली गई। उक्त समय में अपीलान्ट अपने जरूरी कार्य से जैसलमेर से बाहर होने

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

से से अपने अधिवक्ता से सम्पर्क नहीं कर सका। अतः अपील पेश करने में हुई देरी को माफ किया जावे तथा अपी को अन्दर मियाद शुमार की जाकर गुणावगुण पर निर्णित की जावें।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर तथा कानून के विपरित जाकर बिना किसी ठोस आधार पर प्रथम अपील को अस्वीकार की है जबकि अपीलान्ट के पक्ष में ग्राम धउवा के खसरा संख्या 25/302 रकबा 17.07 बीघा में से 07.00 बीघा भूमि का बेचान होने पर पंजीबद्ध बेचान दस्तावेज के आधार पर पटवारी हल्का के द्वारा नामा0 संख्या 108 को दिनांक 24.05.2008 को दायर किया गया था उसे तहसीलदार द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि पटवारी हल्का व भू0अ0निरीक्षक ने बिना जॉच किये ही दबाव में आकर झूठी रिपोर्ट पेश कर अपीलान्ट को बिना सुने बिना कोई नोटिस दिये एकतरफा आदेश पारित कर नामा0 को अस्वीकृत कर दिया, जो प्राकृतिक न्याय सिद्धान्तों के विपरित होने से निरस्त करने योग्य है। अपीलान्ट ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 को बेचान के ऐवज में सम्पूर्ण प्रतिफल राशि देकर सम्पति खरीद की और भूमि का कब्जा तक देना अपनी रजिस्ट्री में बता दिया फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो आदेश पारित किया है वह निरस्त करने योग्य है। उक्त भूमि बेचानकर्ता की खातेदारी की भूमि रही है जिसमें राज्य सरकार को कोई लेना–देना नहीं है और यह भूमि प्रतिबन्धित क्षेत्र में नहीं आती थी, उक्त भूमि जैसलमेर शहरी सीमा से एकदम लगती हुई है और बार्डर से 150–200 कि0मी0 दूर आई हुई है और 1/2 कि0मी0 पर ही नगरपालिका का वार्ड लगता है। ऐसे में गृह मंत्रालय के द्वारा जारी अधिसूचना के तहत उक्त खसरा भूमि नोटिफाईड घोषित क्षेत्र में नहीं आती है। इसके अतिरिक्त राज0 भू राजस्व अधिनियम के नियम 133 व 137 के तहत कोई पटवारी हल्का व भू0अ0निरीक्षक ने नहीं की और मनमर्जी से ही लिखते हुए बिना कोई आधार के नामा0 को अस्वीकृत कर दिया।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन आदेश के जरिये वादग्रस्त भूमि को पुनः उसी व्यक्ति के नाम दर्ज करने का आदेश दे दिया जो व्यक्ति अपने खातेदारी अधिकारों का हस्तान्तरण पंजीकृत विक्रय विलेख के अपीलार्थी को कर चुका है जब तक उक्त विक्रय विलेख को सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया जाता तब तक ऐसा आदेश पारित नहीं किया जा सकता था। उक्त भूमि का पूर्व में विभाजन करते हुए

न्यायालय डिविजनल कमिश्नर सत्यमेव जयते जोधपुर
संभागीय आयुक्त जोधपुर

तरमीम भी की जा चुकी थी। तहसीलदार द्वारा द्वेषपूर्ण भावना के आधार पर अपीलीय कार्यवाही की गई है और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपील को अपील न मान कर एक प्रार्थना पत्र मानते हुए अपने आदेश में मात्र प्रार्थना पत्र ही लिख कर व बिना किसी आधार के केता का मौके पर कोई कब्जा नहीं होने की टिप्पणी कर दी और भूमि का कब्जा राज लिये जाने का आदेश पारित कर दिया, ऐसा आदेश पारित करने का कोई अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नहीं था।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलान्ट का उक्त भूमि पर कब्जा काश्त चला आ रहा है तथा काफी वर्षो से जैसलमेर में होटल हैरिटेज इन के नाम से व्यवसाय कर रहा है व इस होटल का शेयर होल्डर व डायरेक्टर है। राज्य सरकार द्वारा भूमि होटल बनाने हेतु लीज पर दी हुई है और शहरी सीमा से लगती हुई है। रजिस्टर्ड सेलडीड के आधार पर नामा0 को स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं रहा था जैसा कि राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा पारित निर्णय में प्रतिपादित किया है कि वैध बेचान के आधार पर नामा0 स्वीकृत किया जाना चाहिये। रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 की ओर से भी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कोई काउण्टर शपथ पत्र व विरोध प्रतिवाद पेश नहीं किया गया और न कोई दस्तावेज पेश किया और न कोई खण्डन इत्यादि किया गया है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट की अपील को अस्वीकार करने में न्याय की दृष्टि नहीं रखते हुए कयासों के आधार पर त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया गया जो बहाल रखे जाने योग्य नहीं है।

प्रत्युतर में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलान्ट की ओर से तहसीलदार जैसलमेर के द्वारा उनके पक्ष में दायर किये गये अपीलाधीन नामा0 संख्या 108 ग्राम धउवा को अस्वीकृत किये जाने के विरूद्ध प्रथम अपील पेश की गई जिसे अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादग्रस्त भूमि के ग्राम धउवा तहसील जैसलमेर का क्षेत्र है जो कि दाण्डिक विधि संशोधन अधिनियम 1961 के तहत भारत सरकार के गृह मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 29 दिनांक 12.03.1996 के अनुसार नोटिफाईड क्षेत्र घोषित किया गया है और उस क्षेत्र में सम्बन्धित उपखण्ड मजिस्ट्रेट के द्वारा जारी परमिट के बिना बाहरी क्षेत्र का कोई व्यक्ति प्रवेश नहीं कर सकता था, ऐसे में अपीलान्ट के द्वारा स्थानीय व्यक्ति से भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख के क्रय कर ली गई और उक्त क्षेत्र में अनुमति प्राप्त किये बिना एवं बिना कब्जा प्राप्त किये ही बेचान दस्तावेज के अनुसार अपीलाधीन नामा0 संख्या 108

सभागीय आयुक्त
जोधपुर

अपीलान्ट के नाम दायर किया गया, नियमों राज0 भू राजस्व (भू अभिलेख) नियमों 1957 के नियम 133 की पालना नहीं करने के आधार पर अस्वीकृत किया जाना उचित ठहराते हुए एवंवादग्रस्त भूमि का कब्जा राजहक में लिये जाने का निर्णय लेते हुए अपीलान्ट की प्रथम अपील को अस्वीकार किये जाने के जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो बहाल रखा जावे एवं अपीलान्ट की अपील को अस्वीकार किया जावें।

हमने पक्षकारान के अधिवक्ता के द्वारा की गई बहस को सुना गया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलांधीन आदेश इत्यादि का अवलोकन किया गया जिससें यह पाया गया कि उक्त द्वितीय अपील अपीलान्ट के पक्ष में दायर किये गये अपीलाधीन नामा0 संख्या 108 ग्राम धउवा को तहसीलदार, जैसलमेर के द्वारा दिनांक 12.06.2008 को अस्वीकृत किया जाने के विरूद्ध प्रस्तुत की गई। अपीलान्ट के द्वारा द्वितीय अपील को स्वीकार करने तथा अपीलाधीन नामा0 को स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रमुखतः यह कथन किया कि है कि अपीलाधीन नामा0 संख्या 108 जो कि एक पंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर वादग्रस्त भूमि का क्रय कर लिये जाने के आधार पर अपीलान्ट के पक्ष में स्वीकृत किया गया था, ऐसे में जब तक बेचान दस्तावेज को निरस्त नहीं किया जाता तब तक उसकी पालना में दायर किये जाने वाले नामा0 को स्वीकृत किया ही जाना होता है उसे अस्वीकृत नहीं नहीं किया जा सकता है और भूमि का कब्जा ले लिया जाना पंजीकृत विक्रय विलेख में अंकित किये जाने के आधार पर ही स्वतः ही केता द्वारा कब्जा प्राप्त कर लिया जाता है।

अपीलान्ट के यह कथन स्वीकार करने योग्य नहीं हो सकते है क्योंकि तत्समय में दाण्डिक विधि संशोधन अधिनियम, 1961 के अधीन जारी अधिसूचना दिनांक 12.03.1996 के प्रभावी रहने के कारण ग्राम धउवा की उक्त वादग्रस्त भूमि का क्षेत्र नोटिफाईड एरिया में आता है और उसमें बाहरी व्यक्ति के बिना समक्ष प्राधिकारी की अनुमति के प्रवेश प्रतिबंधित था तो ऐसे में अन्य बाहर व्यक्ति को यानि अपीलान्ट को उक्त क्षेत्र में जाने की कोई अनुमति नहीं थी और न ही उनके द्वारा सक्षम अधिकारी से ऐसी कोई अनुमति ली गई। बिना अनुमति के उक्त क्षेत्र में प्रवेश कर लेना एवं वादग्रस्त भूमि का कब्जा ले लिया जाना मानने योग्य नहीं हो सकता है। नामा0 से सम्बन्धित कार्यवाही में कब्जा निश्चयात्मक आधार व सारभूत तत्व है, वहीं प्रश्नगत भूमि पर अपीलान्ट राजस्थान का सद्भावी कृषक नहीं है, और बिना कब्जे के आधार पर राज0 भू राजस्व (भू अभिलेख) नियमों 1957 के नियम 133, 137 की पालना नहीं होने के आधार पर तहसीलदार के द्वारा अपीलाधीन

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

नामा0 को अस्वीकृत किया गया है और अपीलीय न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत रूप से पारित किया गया है। भूमि अधिकारों के अन्तरण में विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीयन मात्र हो जाना खातेदारी अधिकारों का अन्तरित के हक में अन्तरण के लिये पर्याप्त नहीं है एवं अन्तरण भी राज0 काश्तकारी अधिनियम की मंशा के विरूद्ध है। कब्जा का हस्तान्तरण किया जाना अर्थात राज0 भू राजस्व (भू अभिलेख) नियमों 1957 के नियम 133,137 के तहत कार्यवाही आवश्यक है। इस प्रकार उल्लेखित तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में हमारी विनम्र राय में अपर जिला कलेक्टर, जैसलमेर के द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करते हुए नामा0 संख्या 108 को अस्वीकृत करने बाबत पारित आदेश को बहाल रखते हुए एवं वादग्रस्त भूमि का कब्जा राजहक में लिये जाने का निर्णय किया गया उसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं की है जिससे उसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुंजाइश हो।

अतः उपरोक्त तथ्यों पर मनन करने एवं विश्लेषण करने के उपरान्त अपीलान्ट की यह अपील अस्वीकार की जाती है एवं अपर जिला कलेक्टर, जैसलमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 को बहाल रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 15 अप्रेल, 2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर