

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

राजस्व अपील संख्या 369/2017 (169/2008)

अपीलान्त	बनाम	रेस्पोडेन्टस
एम.डी.पी. रियल एस्टेट एण्ड इनवेस्टमेन्ट लिमिटेड नं. 51 स्ट्रीट, 11 वीं मैन रोड, ए.एफ. ब्लॉक, अन्नानगर, चैन्नई जरिये डायरेक्टर अनिल पंसारी पुत्र मुरलीधर पंसारी।		1. राज0 सरकार जरिये तहसीलदार, जैसलमेर जिला जैसलमेर 2. सरपंच, ग्राम पंचायत भू, तहसील जैसलमेर।

राजस्व अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध
आदेश दिनांक 25.06.2008 जो उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर, जिला
जैसलमेर के द्वारा राजस्व अपील संख्या 39/2008 अनवान तहसीलदार,
जैसलमेर बनाम एम.डी.पी. रियल एस्टेट एण्ड इनवेस्टमेन्ट लिमिटेड में
पारित किया गया।

उपस्थिति:-

1. श्री हेमन्त बालानी, एम0डी0मेहर अपीलान्त की ओर से।
2. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट की ओर से।

निर्णय

दिनांक 15 अप्रैल, 2024



अपीलान्त के द्वारा प्रस्तुत उक्त अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट के द्वारा उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के समक्ष एक राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई। जिसमें ग्राम हांसुवा के नामा0 संख्या 172 दिनांक 29.05.07 जो अपीलान्त के पक्ष में स्वीकृत किया गया था, को निरस्त कराने हेतु निवेदन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील को स्वीकार करते हुए अपीलाधीन नामा0 आदेश दिनांक 29.05.2007 को निरस्त कर दिया गया जिसके विरुद्ध अपीलान्त ने यह द्वितीय अपील 22.08.2008 को पेश की गई।

पक्षकारान के अधिवक्ता उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलान्त के अधिवक्ता ने उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रथम अपील को स्वीकार करने में कानूनी व वाक्याती भूल कारित है क्योंकि अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के समख यह तर्क मय दस्तावेज पेश किया कि कम्पनी के डायरेक्टर

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

मूल रूप से ग्राम खुहडी तहसील जैसलमेर के ही रहवासी है मात्र व्यवसायिक कारणों से उन्हें चैन्नई आना जाना पडता है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात की कोई जाँच नहीं करवाई और ना ही किसी दस्तावेज को देखा गया और उक्त दस्तावेजात लेने तक से मना कर दिया। जिससे यह लगता था कि अधीनस्थ न्यायालय अपील में निर्णय करने हेतु तत्पर थी। अपीलान्त का परिवार भी ग्राम खुहडी में रहा और उनकी पैतृक जायदाद भी है और उनका परिवार काबिज काश्तकार/खातेदार रहा है। अपीलान्त के पिता ने भी वर्ष 1990 में भूमियों का विक्रय किया और ग्राम खुहडी के अलावा जैसलमेर में भूमि जायदाद आई हुई है और जैसलमेर में उनका पासपोर्ट भी बना हुआ है। अपीलान्त के पिता सहकारी समिति के सदस्य भी है, मतदाता सूची में भी नाम आया हुआ है। इस बाबत प्रस्तुत शपथ पत्र को भी अधीनस्थ न्यायालय ने ग्रहण नहीं किया। ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता है कि वह ग्राम खुहडी का निवासी नहीं होने से वादग्रस्त भूमि खरीदने का अधिकारी नहीं रहा हो और प्रतिबंधित क्षेत्र का तर्क कतई मान्य नहीं हो सकता है। अपीलान्त ने आपराधिक कानून संशोधन अधिनियम 1961 के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 12.3.1996 के प्रावधानों के तहत उक्त प्रतिबंधित क्षेत्र में बिना अनुमति प्रवेश करने सम्बन्धी किसी कानून/नियम का कोई उल्लंघन नहीं किया है क्योंकि अपीलान्त स्वयं जैसलमेर जिले का स्थाई निवासी है।

अपीलान्त के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि वादग्रस्त भूमि खरीदने के पश्चात पत्थरगढी व नेखमबन्दी करने हेतु तहसीलदार जैसलमेर के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश किया था और पटवारी ने मौके पर पत्थरगढी भी करवाई और पटटीया भी लगवाई गई ऐसे में अपीलान्त का मौके पर कब्जा नहीं हो ऐसा मानना गलत हो जाता है। भारत सरकार का उक्त परिपत्र क्रमांक 37 दिनांक 7.1.2006 दिनांक 19.5.2004 के पश्चात लागू हुआ है जिसका कोई रेट्रेसपेक्टिव प्रभाव कभी नहीं रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय जो हवाला नहीं दिया है वह कतई मामले में लागू नहीं होता है। तहसीलदार ने अपने मियाद प्रार्थना पत्र में यह नहीं दर्शाया कि अपीलाधीन नामा0 आदेश की जानकारी किस माध्यम से उन्हें और मात्र साईक्लोस्टाईल प्रार्थना पत्र में अपील अंकित करते हुए खानापूर्ति कर दी गई थी। इसके अतिरिक्त प्रथम अपील पूर्ण रूप से मियाद बाधित थी और उस बिन्दू पर ही खारिज किये जाने योग्य थी परन्तु अन्दर मियाद शुमार किये जाने में कोई ठोस कारण अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में अंकित तक नहीं किया और स्वेच्छाचारी ढंग से अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया है।

राजस्व अपील संख्या 369/2017 (169/2008) अनवान एम.डी.पी. रियल एस्टेट एण्ड
इनवेस्टमेंट लिमिटेड बनाम तहसीलदार जैसलमेर

अपीलान्त के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन नामा0 जो कि एक रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 29.5.2007 के आधार पर स्वीकृत किया गया है और रजिस्टर्ड दस्तावेज पेश होने पर सम्बन्धित अधिकारी को विधि अनुसार नामा0 भरने हेतु बाध्य है जिसमें कब्जे की या अन्य कोई जाँच करने की आवश्यकता नहीं रहती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय में यह सर्वथा गलत निष्कर्ष दिया गया है कि अपीलार्थी चैन्नई का निवासी है। इसके अतिरिक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख को यथावत रखा गया। नामा0 कार्यवाही से मात्र लगान लिये जाने का तथ्य ही निस्तारण किया जाता है और अधिकारों का निस्तारण दीवानी न्यायालय ही कर सकती है न कि राजस्व न्यायालय। राज्य पक्ष की ओर से अपीलान्त के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के विरुद्ध उसे निरस्त कराने हेतु सिविल न्यायालय के समक्ष वाद पेश किया जिसे सिविल न्यायालय के द्वारा दिनांक 29.1.2021 के द्वारा वाद को अस्वीकार कर दिया गया है जो फार्म नं. 3 के साथ निर्णय की छायाप्रति के रूप में न्यायालय के समक्ष अवलोकनार्थ पेश किया जा रहा है। पंजीकरण नियमों के तहत बेचान दस्तावेज में भूमि को खरीद कर लिये जाने पर उसमें बेचानकर्ता द्वारा कब्जा दे दिया गया और खरीदकर्ता द्वारा कब्जा ले लिया गया है, अंकित किया जाता है और उसी आधार पर कब्जे का हस्ताक्षण एक पक्ष से दूसरे के पक्ष में हो जाता है, तो ऐसे में नामा0 दायर करने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि सक्षम स्वीकृतकर्ता के द्वारा नहीं की गई और राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 133/137 का भी किसी प्रकार से उल्लंघन नहीं हुआ है। ऐसे में जब तक अपीलार्थी के हक में निष्पादित विक्रय विलेख प्रभावी रहता है तब तक अपीलाधीन निर्णय पारित कर नामा0 को निरस्त किया ही नहीं जा सकता है। रेस्पोंडेन्ट की ओर से अपीलाधीन नामा0 संख्या 172 के विरुद्ध दो अलग-अलग अपीले पेश की गई जिनको अधीनस्थ न्यायालय ने भी अलग-अलग अपील निर्णयों के जरिये दो बार निरस्त करने में गंभीर त्रुटि की है। अतः उपरोक्त समस्त आधारों पर अपीलान्त की अपील को स्वीकार किया जावे एवं अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.6.2008 को निरस्त करते हुए अपीलाधीन नामा0 संख्या 172 को बहाल किया जावे।

प्रत्युत्तर में रेस्पोंडेन्ट की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोंडेन्ट की ओर से अपीलाधीन स्वीकृत नामा0 संख्या 172 के विरुद्ध प्रथम अपील पेश करते हुए निवेदन किया कि ग्राम पंचायत के द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 133 व 137 के प्रावधानों के विपरित अपीलान्त के पक्ष में स्वीकार किया गया है जिसमें खरीददार का कय की गई भूमि पर विधिपूर्वक कब्जा



राजस्व अपील संख्या 369/2017 (169/2008) अनवान एम.डी.पी. रियल एस्टेट एण्ड
इनवेस्टमेंट लिमिटेड बनाम तहसीलदार जैसलमेर

हस्तान्तरण होकर प्राप्त करना आवश्यक था। वादग्रस्त भूमि के ग्राम हांसूवा 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 नामा० संख्या 172 अपीलान्ट के नाम से स्वीकृत कर दिया गया है जो निरस्त किया जावें। अपीलान्ट कम्पनी का उक्त क्षेत्र में न तो कोई व्यावसायिक प्रतिष्ठान है और न ही कोई कार्यालय स्थित रहा है। उक्त कम्पनी का कारोबार चैन्नई में ही है और वही से कार्य संचालन किया जाता है। ऐसे में अपीलान्ट कम्पनी प्रतिनिधि यानि डायरेक्टर का मूल निवासी- जैसलमेर में ही होने से कम्पनी की ओर से भूमि खरीद पर कोई प्रभाव नहीं पडता है क्योंकि कम्पनी के नाम से ही विक्रय पत्र पंजीबद्ध किया गया है। तहसीलदार जो कि भूमिधारी होता है उसे एब इनीसियो वाइड नामा० को चुनौती पेश किये जाने का अधिकार है। उक्त प्रथम अपील को अधीनस्थ न्यायालय ने स्वीकार करते हुए अपीलाधीन नामा० को निरस्त किये जाने के आदेश पारित किया गया है जो बहाल रखा जावे एवं अपीलान्ट की ओर से पेश अपील जो आधारहीन व सारहीन है, को अस्वीकार किया जावें।

हमने पक्षकारान के अधिवक्ता के द्वारा की गई बहस को सुना गया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलाधीन आदेश इत्यादि का अवलोकन किया गया जिससे यह पाया गया कि उक्त द्वितीय अपील अपीलाधीन नामा० संख्या 172 जो ग्राम पंचायत हांसुवा के द्वारा दिनांक 29.5.2007 को स्वीकृत किया गया है, के विरुद्ध प्रस्तुत की गई प्रथम अपील को स्वीकार किये जाने पर न्यायालय के समक्ष पेश की गई है। अपीलान्ट के द्वारा अपील को स्वीकार करने तथा अपीलाधीन नामा० को बहाल किये जाने के सम्बन्ध में प्रमुखतः यह कथन किया कि है कि अपीलाधीन नामा० संख्या 172 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 स्वीकृत नामा० को निरस्त नहीं




राजस्व अपील संख्या 369/2017 (169/2008) अनवान एम.डी.पी. रियल एस्टेट एण्ड
इनवेस्टमेंट लिमिटेड बनाम तहसीलदार जैसलमेर

किया जा सकता है और भूमि का कब्जा ले लिया जाना पंजीकृत विक्रय विलेख में अंकित
किये जाने के आधार पर ही स्वतः ही क्रेता द्वारा कब्जा प्राप्त कर लिया जाता है।

अपीलान्ट के यह कथन स्वीकार करने योग्य नहीं हो सकते हैं क्योंकि तत्समय में
दाण्डिक विधि संशोधन अधिनियम, 1961 के अधीन जारी अधिसूचना दिनांक 12.03.1996 के
प्रभावी रहने के कारण ग्राम हांसुवा 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 कम्पनी राजस्थान की सद्भावी
कृषक नहीं है, और बिना कब्जे की जाँच किये ही ग्राम पंचायत के द्वारा स्वीकृत किये गये
नामा0 को निरस्त करने का प्रथम 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 विरुद्ध है। कब्जा का हस्तान्तरण
किया जाना अर्थात् राज0 भू राजस्व (भू अभिलेख) नियमों 1957 के नियम 137 के तहत
कार्यवाही आवश्यक है। इस प्रकार उल्लेखित तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में हमारी विनम्र राय में
उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करते हुए नामा0 संख्या
172 को निरस्त किया गया है, में कोई 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 उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर द्वारा पारित
अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.06.2008 को बहाल रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक
15 अप्रैल, 2024 को सरे इजलास सुनाया गया।


(भंवर लाल मेहरा)
समाजीय अधिकारी
जोधपुर