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

राजस्व अपील संख्या 368/2017 (57/2016)

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्टस
1. सुमेरसिंह पुत्र नारायणसिंह राजपूत निवासी– लक्ष्मीपुरा, तहसील फलौदी, जिला फलौदी 2. गजराजसिंह पुत्र हरस्वरूप सिंह गुर्जर निवासी– 22/1, शान्ती भवन, मदनपुरा रोड, सारण विस्तार, नई दिल्ली।		1. राजस्थान सरकार जरिये नायब तहसीलदार, सम जिला जैसलमेर

राजस्व अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध आदेश दिनांक 29.01.2016 जो अपर जिला कलेक्टर, जिला जैसलमेर के द्वारा राजस्व अपील संख्या 29/2012 अनवान सुमेरसिंह वगैराह बनाम राज0 सरकार वगैराह में पारित किया गया।

उपस्थितिः–

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

निर्णय

दिनांक 30 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 सम के नामा0 संख्या 595 जो अपीलान्ट के पक्ष में भरा जाकर पेश किया गया जिसे नायब तहसीलदार सम के द्वारा दिनांक 23.11.2010 को अस्वीकृत कर दिया गया, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 के जरिये अपीलान्ट की प्रथम अपील को अस्वीकार कर दिया जिसके विरूद्ध अपीलान्ट ने यह द्वितीय अपील 24.05.2016 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 का प्रार्थीगण/अपीलान्ट को समय पर नहीं हुआ क्यों कि उनके अधिवक्ता ने बता दिया कि जरूरत पडने पर आपकों बता दिया जावेगा परन्तु

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

निर्णय होने के उपरान्त अधिवक्ता द्वारा अपीलान्ट को कोई सूचना नहीं दी। दिनांक 19.05.2016 को अधिवक्ता से मिला तब उनके द्वारा निर्णय होने की जानकारी दी तब आदेश की प्रमाणित प्रति दिनांक 21.05.2016 को प्राप्त करते हुए यह द्वितीय अपील न्यायालय के समक्ष पेश की है अतः उक्त तकनीकी बिन्दू को नजरअंदाज करते हुए न्यायहित में अपील को अन्दर मियाद शुमार करते हुए अपील को गुणावगुण पर निर्णित की जावें। अपीलान्ट के अधिवक्ता द्वारा मियाद प्रार्थना पत्र में अंकित किये गये तथ्यों के आधार पर अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जाता है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा तथ्यों के विरूद्ध होने वे कानून के विपरित होने से निरसत करने योग्य हैं। ना0 तहसीलदार सम ने नामा0 खारिज करने से पूर्व अपीलान्टस को कोई नोटिस व सुनवाई का मौका नहीं दिया। ऐसे में ना0 तहसीलदार सम का आदेश प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित होने के कारण निरस्त करने योग्य है, इस बिन्दू पर अतिरिक्त जिला कलेक्टर जैसलमेर ने कोई गौर नहीं किया और प्रथम अपील को अस्वीकार कर दिया। अपीलाधीन नामा0 को पटवारी के द्वारा 45 दिवस के अन्दर ही ग्राम पंचायत के समक्ष पेश करना चाहिये था तत्पश्चात ही ना0 तहसीलदार के समक्ष पेश करना था। ना0 तहसीलदार सम के द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर नामा0 को अस्वीकृत किया गया, जो स्वीकृत करने योग्य था। उक्त अनवान की प्रथम अपील को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मियाद के बिन्दू पर खारिज कर दी थी जबकि प्रथम अपील को मियाद के तकनीकी बिन्दू पर खारिज नहीं कर मैरिट पर निर्णित करना चाहिये था। ऐसे में भी अपीलाधीन आदेश निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि लैण्ड रिकार्ड रूल्स 133 के तहत अगर बेचाननामें में कब्जा सौंपने का उल्लेख किया है तो नामा0 स्वीकृत करने से पूर्व कब्जे की जॉच करना कानूनन आवश्यक नहीं है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेज का अवलोकन नहीं किया और न ही लैण्ड रिकार्ड रूल्स की पालना की। किसी खातेदार को अपनी भूमि का बेचान का करने का राईट प्रदान किया हुआ है और उसी के तहत भूमि कय होकर अपीलान्ट के हक में निष्पादित हुई। नामान्तरकरण स्वीकृतकर्ता अधिकारी के सामने कैसा भी रजिस्टर्ड दस्तावेज पेश होने पर नामा0 को उस अनुसार भरा जाकर/दर्ज कर स्वीकृत करना ही होता है, उससे इनकार या अस्वीकृत नहीं किया जा सकता है। अपीलान्ट स्वयं राजस्थान के मूल निवासी है इस बाबत न तो ना0 तहसीलदार

विभागीय आयुक्त
जोधपुर

सम ने कोई गोर किया और न ही प्रथम अपीलीय न्यायालय ने गौर किया, अपीलान्ट राजस्थान के मूल निवासी होने से उक्त खरीदशुदा भूमि पर मौके पर जाने हेतु उन्हें जिला कलेक्टर जैसलमेर से अनुमति की आवश्यकता ही नहीं थी। इस कारण लम्बे समय तक एक रजिस्टर्ड बेचान का अनुमति के आधार पर उसकी पालना में अपीलाधीन नामा0 को अस्वीकृत नहीं किया जा सकता था। इस आधार पर अपीलाधीन आदेश निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 व रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 47 के तहत रजिस्टर्ड बेचान हो जाने के आधार पर अपीलान्टगण कानूनन खातेदार हो चुके है, इस कारण लैण्ड रिकार्ड रूल्स के तहत अपीलान्टस के नाम नामा0 को नियमानुसार स्वीकृत करना चाहिये था। जब तक रजिस्टर्ड दस्तावेज सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं कर दिया जाता है तब उक्त भूमि के खातेदार अपीलान्टगण ही माने जायेगे। अपीलान्टगण को कब्जा आज तक लगातार चला आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह उल्लेख किया कि अपीलार्थीगण किमिनल लॉ संशोधन अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रतिबंधित क्षेत्र जहॉ प्रश्नगत भूमि स्थित है, मे बिना सक्षम अधिकारी की अनुगति के प्रवेश हेतु अनुमति नहीं ली। जबकि राजस्व मण्डल ने अपने निर्णयों में स्पष्ट सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि उक्त नियम विवादित भूमि हस्तान्तरण करने के सम्बन्ध में लागू नहीं होते है और न ही सक्षम अधिकारी की अनुमति की आवश्यकता रहती है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इन सभी बिन्दुओं पर गौर नहीं कर नजरअंदाज करते हुए अपीलाधीन आदेश के जरिये ना0 तहसीलदार सम के द्वारा अस्वीकृत किये गये निर्णय को यथावत रखने का आदेश पारित कर दिया जो निरस्त करने योग्य है अतः निवेदन है कि उक्त सभी पहलुओ एवं कानूनी बिन्दुओं की जॉच करने के लिये प्रकरण तहसीलदार सम को रिमाण्ड करना कानूनन न्यायोचित है जिसमें रजिस्टर्ड बेचाननामें के आधार पर मूल निवासी व अनुमति की जॉच कर अपीलान्ट को सुनवाई का मौका देकर आदेश पारित करने हेतु निर्देशित किया जाना न्यायोचित रहेगा।

प्रत्युतर में रेस्पोडेन्ट की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलान्टस की ओर से नायब तहसीलदार सम, जैसलमेर के द्वारा उनके पक्ष में दायर किये गये अपीलाधीन नामा0 संख्या 595 ग्राम सम को अस्वीकृत किये जाने के विरूद्ध प्रथम अपील पेश की गई जिसे अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादग्रस्त भूमि के ग्राम सम तहसील सम का क्षेत्र है जो कि दाण्डिक विधि संशोधन

समागीय आयुक्त
जोधपुर

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 595 अपीलान्ट के नाम दायर किया गया जिसे राज0 भू राजस्व (भू अभिलेख) नियमों 1957 के नियम 133 की पालना नहीं करने के आधार पर ना0 तहसीलदार सम के द्वारा अस्वीकृत किये जाने को उचित ठहराते हुए अपीलान्ट की प्रथम अपील को अस्वीकार किये जाने के जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो बहाल रखे जाने योग्य है।

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 अपीलान्टस के पक्ष में दायर किये गये अपीलाधीन नामा0 संख्या 595 ग्राम सम को ना0 तहसीलदार, सम जिला जैसलमेर के द्वारा दिनांक 23.11.2010 को अस्वीकृत किये जाने के विरूद्ध प्रस्तुत की गई थी। 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 595 जो कि एक पंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर वादग्रस्त भूमि का क्रय कर लिये जाने के आधार पर अपीलान्टस 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 सम 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।

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

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 ना0 तहसीलदार, सम के द्वारा अपीलाधीन नामा0 को अस्वीकृत किया गया है और 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 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 595 को अस्वीकृत करने बाबत पारित आदेश को बहाल रखने का निर्णय किया गया है उसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं की है जिससे 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 29.01.2016 को बहाल रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 30 अप्रेल, 2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)
संभागीय आयुक्त,
जोधपुर