

न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर  
पीठासीन अधिकारी श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस

अपील संख्या: 78/2018 एल.आर.एक्ट

कपूर सिंह पुत्र सूबे सिंह जाति जाट निवासी मकान नं0 351 गढी स्थल बोहर  
जिला रोहतक (हरियाणा)

.....अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये पैरोकार राज ।

.....रेस्पोंडेंट्स

उपस्थित: 1- श्री उमेश ऋषि अभिभाषक अपीलान्ट ।  
2- श्री सुभाष सहू राजकीय अभिभाषक ।

निर्णय

दिनांक 11.6.19

1. यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर, बीकानेर के निर्णय दिनांक 17.6.2008, जिसके द्वारा सरपंच, ग्राम पंचायत जालवाली, पंचायत समिति, बीकानेर द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में बैयनामा के आधार पर स्वीकृत किये गये बैयनामा के नामान्तरकरण सं0 91(ग्राम नूरमोहम्मद की ढाणी) दिनांक शून्य,को खारिज किया गया, के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है ।
2. अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम नूरमोहम्मद की ढाणी, तहसील व जिला बीकानेर के खसरा नं. 546, 547, 549, 559, 561, 562, 563, 580, 583, 588 में कुल 44.12 हैक्टेयर कृषि भूमि सोनी पुत्री हिन्दालखां जाति मुसलमान निवासी देह के नाम से हिस्सा 32.83 हैक्टेयर राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी की दर्ज थी । उक्त खातेदार ने जरिये पंजीकृत बैयनामा दिनांक 26.9.07 द्वारा खसरा नं0 561 की 11.30 हैक्टेयर एवं खसरा नं0 562 की 1.34 हैक्टेयर कुल 12.64 हैक्टेयर बरानी भूमि अपीलार्थी कपूरसिंह पुत्र सुबेसिंह जाति जाट निवासी मकान नं. 351 गढी अस्थल बोहर, जिला रोहतक (हरियाणा) को बेचान की गयी, जिसका बैयनामा इन्तकाल सं. 91 दिनांक शून्य सरपंच, ग्राम पंचायत, जालवाली, पंचायत समिति, बीकानेर द्वारा स्वीकृत कर दिया गया । ग्राम पंचायत, जालवाली द्वारा बैयनामा के आधार पर स्वीकृत किये गये उक्त नामान्तरकरण सं0 91 दिनांक शून्य के विरुद्ध तहसीलदार (राजस्व) बीकानेर द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर के समक्ष दिनांक 24.5.2008 को प्रथम अपील सं0 142/2008 प्रस्तुत की गयी, जिसमें न्यायालय के निर्णय दिनांक 17.6.2008 द्वारा राज्य पक्ष की अपील स्वीकार करते हुए अपीलान्ट कपूरसिंह के पक्ष में ग्राम पंचायत, जालवाली द्वारा स्वीकृत किया गया बैयनामा इन्तकाल सं0 91 को निरस्त कर दिया गया । जिला कलक्टर, बीकानेर के उक्त निर्णय दिनांक 17.6.2008 के विरुद्ध अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में यह द्वितीय अपील प्रस्तुत की गयी है ।
3. इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया । अभिभाषक अपीलान्ट एवम् राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी ।

संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

4. अभिभाषक अपीलान्त ने अपनी बहस में बताया कि न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की गयी अपील में धारा 96 सीपीसी का प्रार्थना पत्र अपील के साथ प्रस्तुत कर अनुमति प्राप्त किये बिना अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं था, क्योंकि ग्राम पंचायत जालवाली द्वारा किये गये बैयनामा के नामान्तरकरण सं० 91 में वे पक्षकार नहीं थे । इसके अलावा ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण की अपील उपखण्ड न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जानी चाहिये थी । अतः जिला मजिस्ट्रेट, बीकानेर द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर निर्णय पारित किया है । अभिभाषक अपीलान्त ने आगे अपनी बहस में बताया कि दण्ड विधि (संशोधन) अधिनियम 1961 की धारा-3 किसी अधिसूचित क्षेत्र में लोक व्यवस्था बनाये रखने हेतु सम्बन्धित व्यक्तियों के प्रवेश का विनियमन करने व धारा 3 के उपबन्धों का उल्लंघन पाये जाने पर दण्ड से सम्बन्धित प्रावधान है। भारत सरकार की अधिसूचना 12 मार्च, 1996 की अनुसूची-1 में बीकानेर जिले के बज्जू, पूगल, छत्तरगढ व खाजूवाला पुलिस थाने की अधिकारिता वाले क्षेत्र को अधिसूचित क्षेत्र घोषित किया गया है । अभिभाषक अपीलान्त ने बताया कि दण्ड विधि (संशोधन) अधिनियम 1961 भारत की सीमा क्षेत्र में लोक व्यवस्था व भारत की सुरक्षा बनाये रखने के उद्देश्य से बनाया गया है । उक्त नियमों के अन्तर्गत कोई कार्यवाही की जाती है तो वह क्रिमिनल एक्ट के अन्तर्गत ही कार्यवाही की जा सकती है । परन्तु प्रतिबन्धित क्षेत्र के क्रय-विक्रय को कानूनी रूप से अवैध घोषित नहीं किया जा सकता है ।
5. अभिभाषक अपीलान्त ने आगे अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में पंजीकृत विलेख के अनुसार अपीलाधीन नामान्तरकरण सं० 91 ग्राम पंचायत द्वारा खोला गया है । पंजीकृत विलेख के समय ही क्रेता को विक्रेता द्वारा भौतिक रूप से कब्जे का हस्तान्तरण किया जा चुका है, जिसका विक्रय विलेख में उल्लेख है । राजस्थान लैण्ड रिकॉर्ड रुल्स 1957 के नियम 133 के प्रावधानों के अनुसार पृथक से कब्जा देने व जांच करने का नियमों में कोई प्रावधान नहीं है । राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 41 के तहत खातेदार को अपनी कृषि भूमि बेचने का अधिकार प्राप्त है । अतः पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रय शुदा भूमि का दर्ज किया गया नामान्तरकरण कानून सम्मत है । नामान्तरकरण की अपील में खातेदारी अधिकारों को अपास्त नहीं किया जा सकता। अभिभाषक अपीलान्त ने अपने कथन के समर्थन में नजीर आरआरटी 2013(1) पेज 386 अवलोकनीय बताया एवम् धारा-5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र के आधार पर अपील को मियाद में शुमार कर अपील अपीलान्त स्वीकार करने हेतु निवेदन किया ।
6. राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि तहसीलदार को अपने क्षेत्राधिकार में Land holder की शक्तियां प्रदत्त है तथा नामान्तरकरण को स्वीकृत करने का मूल क्षेत्राधिकार तहसीलदार के पास ही है । अतः मामला सीमावर्ती क्षेत्र का होने के कारण ऐसे नामान्तरकरण तस्दीक करते समय कोई कानूनी त्रुटि हुई है तो तहसीलदार हितबद्ध पक्षकार है । प्रकरण में अपीलान्त के पक्ष में बैयनामा के आधार पर किया गया हस्तान्तरण बिना वास्तविक कब्जे के किया गया है, जो लैण्ड रिकॉर्ड रुल्स, 1957 के नियम 133 व 137 के विपरीत है । ग्राम पंचायत द्वारा बैयनामा के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत करते समय कब्जे व विधि विरुद्ध विक्रय से सम्बन्धित जांच की जानी आवश्यक थी, जो नहीं की गयी । अपीलान्त द्वारा जिला कलक्टर, बीकानेर के अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.7.2008 के विरुद्ध यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में दिनांक 30.10.2018 को 10 वर्ष 3 माह विलम्ब से पेश की गयी है, जो असाधारण विलम्ब है । अपीलान्त द्वारा विलम्ब के सम्बन्ध में धारा-5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र में कोई सन्तोषजनक एवं विश्वसनीय कारण नहीं बताया है । अतः अपील

अपीलान्ट्स मियाद बाहर प्रस्तुत होने के आधार पर ही खारिज किये जाने योग्य होने से अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे ।

7. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्यनजर रखते हुए उपलब्ध अभिलेख का ध्यानपूर्वक अवलोकन व मनन किया । प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर के प्रथम अपीलीय निर्णय दिनांक 17.6.2008 के विरुद्ध द्वितीय अपील इस न्यायालय में दिनांक 30.10.18 को 10 वर्ष 4 माह पश्चात प्रस्तुत की गयी है । अतः सर्व प्रथम अपील में मियाद बिन्दु का निस्तारण करना उचित समझते हैं । मियाद बिन्दु पर अभिभाषक अपीलान्ट का कथन है कि न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर के अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.6.08 की प्रथम जानकारी अपीलान्ट को दिनांक 25.10.18 को उस समय हुई जब हल्का पटवारी के समक्ष अपीलान्ट अपनी भूमि के सम्बन्ध में मिलने गया तब उसने बताया कि उसकी भूमि दिनांक 17.6.08 को जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा निरस्त कर दी गयी है, तब बीकानेर जाकर अपने वकील से मिलकर नकल दरखास्त दी और नकल फैसला दिनांक 26.10.18 प्राप्त होने पर दिनांक 30.10.18 को जानकारी से अन्दर मियाद यह अपील पेश कर दी गयी । अतः धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर इल्म से अपील अन्दर मियाद स्वीकार फरमाई जावे । हमने अपीलान्ट्स द्वारा अपील के साथ प्रस्तुत धारा-5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया । अपीलान्ट्स द्वारा धारा-5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है । जबकि राजकीय अभिभाषक की ओर से प्रार्थना पत्र के विरुद्ध कोई अन्य दस्तावेज अथवा काउन्टर शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके आधार पर प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र की विषय वस्तु पर सन्देह किया जा सके । प्रकरण में केवल मियाद बिन्दु के आधार पर सारगर्भित तथ्यों को नजरअन्दाज किया जाना उचित नहीं माना जा सकता । क्योंकि अपीलान्ट ने विवादित भूमि उचित विक्रय प्रतिफल के बदले क्रय की है । अपीलान्ट की स्थिति व्यक्तिगत (Individual) है, जिसकी पहचान विक्रय विलेख के दस्तावेज एवं अपीलान्ट के निवास स्थान के पते के आधार पर की जा सकती है, जो पंजीकृत विलेख में वर्णित है । अतः न्याय हित में धारा-5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रस्तुत अपील को मियाद में शुमार किया जाता है ।
8. अपील में न्यायालय का निष्कर्ष निम्नवत है :-
- I. अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील में प्रथम आधार यह लिया है कि न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की गयी अपील में धारा 96 सीपीसी का प्रार्थना पत्र अपील के साथ प्रस्तुत कर अनुमति प्राप्त किये बिना अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं था, क्योंकि ग्राम पंचायत जालवाली द्वारा किये गये बैयनामा के नामान्तरकरण सं० 91 में वे पक्षकार नहीं थे ?
- II. न्यायालय के अनुसार सरपंच, ग्राम पंचायत, जालवाली द्वारा पंजीकृत बैयनामा के आधार पर स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण सं. 91 को निरस्त करवाने हेतु तहसीलदार बीकानेर द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर में प्रथम अपील सं० 142/2008 पेश की गयी है, जिसमें तहसीलदार द्वारा धारा 96 सीपीसी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं ली गयी है । जबकि वादग्रस्त आराजी निजी काश्तकार ने अपनी खातेदारी की भूमि धारा 41, राज० काश्तकारी अधिनियम 1955 के अधिकारों का उपयोग करते हुए अपीलान्ट को बेचान की है । इस क्रय-विक्रय की कार्यवाही में तहसीलदार या राज्य सरकार कोई पक्षकार नहीं थी, ऐसी स्थिति में न्यायालय से बिना अनुमति प्राप्त किये तहसीलदार, बीकानेर द्वारा जिला कलक्टर, बीकानेर के न्यायालय में

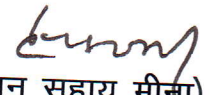
अपील पेश करना विधि सम्मत नहीं माना जा सकता है। अतः अपीलान्त अपील में लिया गया प्रथम आधार स्वीकार योग्य है।

- III. अभिभाषक अपीलान्त ने अपील में द्वितीय आधार यह लिया है कि ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण की प्रथम अपील उपखण्ड न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जानी चाहिये थी। अतः जिला मजिस्ट्रेट, बीकानेर द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर निर्णय पारित किया है ?
- IV. न्यायालय के अनुसार अपीलान्त द्वारा क्रय की गयी भूमि में बैयनामा का नामान्तरकरण 91 ग्राम पंचायत, जालवाली तहसील, बीकानेर द्वारा स्वीकृत किया गया है। ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करने हेतु प्रथम अपीलीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी है, जबकि हस्तगत प्रकरण में बैयनामा के नामान्तरकरण की प्रथम अपील जिला कलक्टर बीकानेर द्वारा सुनी गयी है। राजस्व गुप-4, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 4.9.82 के बिन्दु सं03 में निम्न संशोधन किये गये हैं : बिन्दु सं0 (3) An appeal against the order of the village panchayat in such cases shall lie to the sub Divisional officer. इससे जाहिर होता है कि माह सितम्बर, 82 के पश्चात धारा 135(1) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 से सम्बन्धित ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण की अपील जिला कलक्टर के स्थान उपखण्ड अधिकारी द्वारा सुनी जायेगी। ऐसी स्थिति में न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा प्रथम अपील में पारित निर्णय क्षेत्राधिकार से बाहर है। अतः अपीलान्त द्वारा अपील में लिया गया द्वितीय आधार स्वीकार योग्य है।
- V. अभिभाषक अपीलान्त ने तृतीय आधार यह लिया है कि दण्ड विधि (संशोधन) अधिनियम 1961 भारत की सीमा क्षेत्र में लोक व्यवस्था व भारत की सुरक्षा बनाये रखने के उद्देश्य से बनाया गया है। उक्त नियमों के अन्तर्गत कोई कार्यवाही की जाती है तो वह क्रिमिनल एक्ट के अन्तर्गत ही कार्यवाही की जा सकती है। परन्तु प्रतिबन्धित क्षेत्र के क्रय-विक्रय को कानूनी रूप से अवैध घोषित नहीं किया जा सकता है ?
- VI. न्यायालय के अनुसार यह सही है कि दाण्डिक विधि संशोधन अधिनियम, 1961 की धारा-3 के तहत राज्य सरकार सीमावर्ती जिलों में अधिसूचना जारी कर चिन्हित थाना क्षेत्रों को प्रतिबन्धित क्षेत्र घोषित कर सकती है। यह भी सही है कि विवादित भूमि प्रतिबन्धित क्षेत्र में स्थित है। यह भी सही है कि प्रतिबन्धित क्षेत्र में सम्पत्ति अथवा कृषि भूमि के क्रय विक्रय पर किसी प्रकार का प्रतिबन्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में हम अभिभाषक अपीलान्त के इस कथन से सहमत हैं कि दाण्डिक विधि संशोधन अधिनियम 1961 के आवरण में भारतीय नागरिक द्वारा किसी सम्पत्ति के ऐसे प्रतिबन्धित क्षेत्र के क्रय विक्रय को कानूनी रूप से अवैध घोषित नहीं किया जा सकता। प्रकरण में जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा उक्त प्रावधानों को आधार मानते हुए पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किये गये बैयनामा नामान्तरकरण सं0 91 को निरस्त कर दिया, जिसका कानूनी आधार निर्णय में स्पष्ट नहीं किया गया है। जबतक पंजीकृत विक्रय पत्र अस्तित्व में है, सम्पत्ति हस्तान्तरण कानून के तहत क्रेता उस सम्पत्ति का मालिक है एवं विवादित भूमि के खातेदारी अधिकार क्रेता में निहित हो गये हैं।



कुलपति  
बीकानेर

- VII. अभिभाषक अपीलान्त ने अपील में चतुर्थ आधार यह लिया है कि पंजीकृत विलेख के समय ही क्रेता को विक्रेता द्वारा भौतिक रूप से कब्जे का हस्तान्तरण किया जा चुका है, जिसका विक्रय विलेख में उल्लेख है। अतः राजस्थान लैण्ड रिकॉर्ड रुल्स 1957 के नियम 133 के प्रावधानों के अनुसार पृथक से कब्जा देने व जांच करने का नियमों में कोई प्रावधान नहीं है। अतः पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर कय शुदा भूमि का दर्ज किया गया नामान्तरकरण कानून सम्मत है। नामान्तरकरण की अपील में खातेदारी अधिकारों को अपास्त नहीं किया जा सकता ?
- VIII. न्यायालय के अनुसार प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की प्राप्त पत्रावली एवं अभिलेख के आधार पर यह साबित है कि नामान्तरकरण में अंकित कृषि भूमि खरीद शुदा भूमि है, जिसका प्रतिफल अदा किया जाकर जरिये पंजीकृत विलेख द्वारा विवादित भूमि कय की गयी है। जब तक विक्रय विलेख अस्तित्व में है, भूमि के क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते एवं नामान्तरकरण निरस्त नहीं किया जा सकता है। विभिन्न न्यायिक दृष्टांतों के अनुसार जब क्रेता द्वारा विक्रेता से भूमि का कब्जा प्राप्त करना बैयनामा में अंकित किया है एवं क्रेता-विक्रेता की कब्जा प्राप्त करने की सहमति विक्रय पत्र में मानी है तो पटवारी या तहसीलदार द्वारा कब्जे से सम्बन्धित मौका जांच करने की आवश्यकता नहीं है। क्योंकि कब्जा लेन-देन की सहमति दोनों पक्षों की रिकॉर्ड पर साबित है। ऐसे में बैयनामा नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। अतः राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्थान भू-राजस्व (भू-अभिलेख) नियमावली 1957 की धारा 133 व 137 के आधार पर बहस के समय उठाया गया उजर उचित प्रतीत नहीं होता है।
9. उपरोक्त तथ्यों के विवेचन अनुसार नामान्तरकरण प्रक्रिया एक समरी प्रोसिडिंग (संक्षिप्त कार्यवाही) है एवम् समरी प्रोसिडिंग के आधार पर न तो कृषि भूमि के अधिकारों की घोषणा होती है और न ही नामान्तरकरण निरस्त किये जाने से खातेदारी अधिकार समाप्त होते हैं। हस्तगत प्रकरण में पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से जब तक निरस्त नहीं करवाया जाता, तब तक क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। नामान्तरकरण के निर्णय से खातेदारी अधिकार तय नहीं होते हैं। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार योग्य होने से स्वीकार की जाती है व प्रथम अपीलीय अधिकारी जिला कलक्टर, बीकानेर द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.6.2008 विधिक प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त किया जाता है तथा सरपंच, ग्राम पंचायत जालवाली, पंचायत समिति, बीकानेर द्वारा पंजीकृत बैयनामा के आधार पर ग्राम नूर मोहम्मद की ढाणी तहसील, बीकानेर का स्वीकृत किया गया इन्तकाल सं0 91 बहाल किया जाता है।
10. तदनुसार अपील अपीलान्त निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 11.6.2019 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
 (हनुमान सहाय मीना)  
 सम्भागीय आयुक्त  
 बीकानेर