न्यायालय अपर जिला कलक्टर (द्वितीय) जोधपुर
पीठासीन अधिकारी महिपाल कुमार आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 44/2018

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
1. श्रीमती किरण सिंघल पत्नी श्री सत्यप्रकाश सिंघल उम्र 63 वर्ष,जाति अग्रवाल, निवासी 32 बी, शान्तिनाथ नगर, सूरसागर रोड़, जोधपुर		1. तहसीलदारतिंवरी, जिला जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम विरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 526 दिनांक 10.04.2018 को अपीलार्थी के पक्ष में किया गया नामान्तरकरण अस्वीकृत किये जाने के विरूद्ध।

उपस्थिति:- 1. अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री पंकज जोशी उपस्थित।
2. रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री पर्वत सिंह भाटी उपस्थित।

निर्णय

दिनांक 11.10.2018

अपीलान्ट श्रीमती किरण सिंघल पत्नि श्री सत्यप्रकाश सिंघल उम्र 63 वर्ष, जाति अग्रवाल, निवासी 32 बी, शान्तिनाथ नगर, सूरसागर रोड़, जोधपुर की ओर से यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत रेस्पोडेन्ट तहसीलदार तिंवरी जिला जोधपुर के विरूद्ध तहसीलदार, तिंवरी द्वारा दिनांक 10.04.2018 को नामान्तरकरण 526 ग्राम सिन्धियों की ढाणी, रामपुरा भाटियान तहसील तिंवरी जिला जोधपुर को अस्वीकृत करने के आदेश को निरस्त कराने हेतु पेश की गयी है।

अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने रिकोर्डेड खातेदार संतोष गांधी पुत्र श्री ओमप्रकाश गांधी जाति माहेश्वरी निवासी-24 दिलीप नगर, लाल सागर, मण्डोर, जोधपुर की कृषि आराजी वाके ग्राम सिन्धियों की ढाणी, खसरा नम्बर 254 रकबा 23 बीघा, खसरा नम्बर 255/2 रकबा 38 बीघा 3 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 354 रकबा 4 बीघा 10 बिस्वा किस्म बारानी द्वितीय कुल रकबा 65 बीघा 13 बिस्वा जिसमें से 20 बीघा कृषि भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के संतोष गांधी ने गंगाराम पुत्र बावनदास बोडा जाति ब्राहमण, निवासी-12 पंचवटी कॉलोनी, रातानाडा जोधपुर से दिनांक 23.07.2010 को खरीद की तथा उसका नामान्तरकरण जरिये म्युटेशन संख्या 501 दिनांक 05.08.2010 को संतोष गांधी के हक में स्वीकृत हुआ। अपीलार्थी ने संतोष गांधी से कृषि आराजी खसरा नम्बर 254 रकबा 20 बीघा में से 2 बीघा 1 बिस्वा 14 बिश्वान्सी भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख संतोष गांधी से दिनांक 14.01.2011 को खरीद कर वास्ते पंजीयन हेतु प्रस्तुत की, जो दिनांक 14.01.2011 को

पंजीकृत किया गया, तत्पश्चात अपीलार्थी द्वारा अपनी खरीदसुदा कृषि आराजी का राजस्व रेकार्ड मे अमल दरामद करने एवं नामान्तरकरण हेतु आवेदन करने पर नामान्तरकरण संख्या 526 दिनांक 20.03.2011 खसरा नम्बर 254/4 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा 14 बिश्वान्सी का अपीलार्थी के पक्ष में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अपीलार्थी का नाम जमाबन्दी में भी इन्द्राज किया गया। जिसकी सत्य प्रमाणित प्रति अपीलार्थी द्वारा दिनांक 8.7.2011 को प्राप्त की गई। दिनांक 10.05.2018 को अपीलार्थी की उक्त कृषि आराजी को खरीदने की इच्छा उनके नजदीकी रिश्तेदार द्वारा करने पर उनके द्वारा रेकर्ड की जांच हेतु तहसीलदार तिंवरी पंजीयन कार्यालय में उपस्थित होने पर पता चला कि खसरा नम्बर 254 की भूमि के बेचान पर रोक है। जिसकी सूचना अपीलार्थी को उक्त खरीददार द्वारा होने पर अपीलार्थी ने अपने अधिवक्ता से सम्पर्क कर इन तथ्यों की जानकारी हासिल करने हेतु अधिकृत करने पर अधिवक्ता द्वारा हल्का पटवारी से सम्पर्क करने पर उनके द्वारा यह कहा गया कि नामान्तरकरण संख्या 526 अस्वीकृत हो गया है। जिस पर अधिवक्ता द्वारा उक्त नामान्तरकरण की सत्य प्रमाणित प्रति हेतु आवेदन करने पर प्रति दिनांक 24.05.2018 को प्राप्त होने पर अपीलार्थी को यह जानकारी हुई कि रेस्पोडेन्ट तहसीलदार तिंवरी द्वारा दिनांक 10.04.2018 को आई.एल.आर. व हल्का पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 526 अस्वीकृत किया गया जिससे व्यथित होकर निम्न आधारों पर यह अपील प्रस्तुत की गयी है:-

1. तहसीलदार द्वारा अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 526 को दिनांक 10.04.2018 को अस्वीकृत कर गम्भीर विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।
2. तहसीलदार द्वारा उक्त नामान्तरकरण स0 526 अस्वीकृत करने का जो मुख्य कारण हल्का पटवारी की रिपोर्ट में राज्य सरकार के परिपत्र क्रमांक पी-3/63 राज0/ग्रुप-1/09 दिनांक 25.10.2010 एवं एफ-3 (63) राजस्थान ग्रुप-1/2009 दिनांक 28.04.2011 उपशासन सचिव राजस्व ग्रुप के विपरीत होने के कारण उक्त नामान्तरकरण अस्वीकृत किया जहां तक दिनांक 25.10.2010 के परिपत्र का प्रश्न है उक्त परिपत्र अस्पष्ट होने के कारण दिनांक 28.04.2018 को पुन: स्पष्ट किया गया। तहसीलदार द्वारा उक्त परिपत्रों का सही रूप से विवेचन किये बगैर अपीलार्थी के पक्ष में किया गया नामान्तरकरण अस्वीकृत किया है। जहां तक उक्त परिपत्र में क्रय की की गई भूमि की मात्रा अर्थात क्षेत्रफल का प्रश्न है, अपीलार्थी ने 2 बीघा 1 बिस्वा 14 बिश्वान्सी भूमि के खरीद की गई है तथा उक्त परिपत्र में भी स्पष्ट रूप से काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42-ए को दिनांक 11.11.1992 को समाप्त किया जा चुका है। ऐसे में उक्त परिपत्र के पद संख्या 1 का कोई उल्लंघन अपीलार्थी द्वारा नहीं किया गया। ऐसे में उक्त परिपत्रों के अन्तर्गत किसी प्रकार की कार्यवाही अपीलार्थी के विरूद्ध नहीं की जा सकती। इसी प्रकार परिपत्र के पद संख्या-2 अपीलार्थी पर लागू नहीं होते क्योंकि अपीलार्थी ने उक्त कृषि आराजी 2 बीघा 1 बिस्वा व 14 बिश्वान्सी खरीद की है। जहां तक क्रम संख्या 3 का प्रश्न है उक्त परिपत्र में यह स्पष्ट रूप से निर्देशित किया गया है कि यदि किसी व्यक्ति द्वारा कृषि भूमि का क्रय कृषि प्रयोजनार्थ किया गया और ऐसे क्रय नामान्तरकरण दर्ज होने से पूर्व अथवा नामान्तरकरण दर्ज/ प्रमाणीकरण होने के बाद भी उक्त कृषि भूमि का नियमानुसार अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना अकृषि प्रयोजन में उपयोग कर लिया जाता है तो ऐसे प्रकरण में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-ए के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जावेगी, परन्तु तहसीलदार द्वारा उक्त कार्यवाही नहीं कर अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर एवं नोटिस दिये बगैर उक्त अपीलाधीन नामान्तरकरण को अस्वीकृत कर भारी कानूनी व वाक्याती भूल की है। यदि यह मान भी लिया जाये कि अपीलार्थी द्वारा

वादग्रस्त खरीदसुदा भूमि पर अकृषि कार्य किया जा रहा है तो भी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए के तहत कार्यवाही की जा सकती है, जबकि तहसीलदार द्वारा राजस्थान भू अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत जाकर अपीलार्थी के पक्ष में स्वीकृत नामान्तरण को बिना अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये मनमाने तरीके से अस्वीकृत कर भारी कानूनी व वाक्याती भूल की है।

3. परिपत्र संख्या एफ-3 (63) राजस्थान ग्रुप-1/2009 दिनांक 28.04.2011 उपशासन सचिव राजस्व ग्रुप में यह भी निर्देशित किया गया है कि धारा 90-ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही करने पर यदि संबंधित क्रेता अथवा उसके पश्चातवृती क्रेतागण द्वारा नियमानुसार शास्ति जमा करा कर अवैध रूप से किये गये अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग नियमन नहीं कराया जाता है तो उक्त क्रेता अथवा उसके पश्चातवृती क्रेतागण जैसी भी स्थिति में हो उक्त भूमि पर अतिक्रमी माना जावेगा और उनके विरूद्ध धारा 91 की के तहत कार्यवाही की जावेगी परन्तु विचाराधीन प्रकरण में तहसीलदार द्वारा ना तो 90-ए के तहत कोई कार्यवाही की गई न ही कोई नोटिस अपीलार्थी को जारी किया गया तथा न ही अपीलार्थी को कोई सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया। यदि तहसीलदार द्वारा अपीलार्थी के स्वीकृतसुदा नामान्तरकरण को दिनांक 10.04.2018 को अस्वीकृत करने से पूर्व यदि अपीलार्थी को विधि अनुसार नोटिस जारी किया जाकर सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाता तो अपीलार्थी अवश्य रूप से नियमानुसार नियमित करवाने हेतु अग्रसर होकर नियमानुसार रूपान्तरण राशि शास्ती एवं जो भी नियमानुसार कार्यवाही इस सम्बंध में होती वह अवश्य अपीलार्थी करती परन्तु तहसीलदार द्वारा हल्का पटवारी के दिनांक 13.06.2011 को उक्त नोटिफिकेशन का इन्द्राज कर अपनी राय व्यक्त करने के 7 वर्ष की लम्बी समयावधि पश्चात् बिना कोई सूचना, नोटिस एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये सीधे तौर पर उक्त स्वीकृतसुदा नामान्तरकरण संख्या 526 को दिनांक 10.04.2018 को अस्वीकृत किया गया जो पूर्ण रूप से गलत, मनमाना एवं विधि विरूद्ध होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है।

4. विधि का यह सारभूत सिद्धान्त है कि विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरण को पश्चातवृती प्रकरण में पुन: तहसीलदार को उसी नामान्तरकरण को अस्वीकृत करने का कोई विधिक अधिकार समायत नहीं है तथा उक्त कृषि आराजी नगर विकास न्यास के क्षैत्र में स्थित होने के कारण उक्त नामान्तरकरण अस्वीकृत करने का कोई क्षेत्राधिकार नही होने पर भी तहसीलदार द्वारा नामान्तरकरण संख्या 526 दिनांक 10.04.2018 को अस्वीकृत कर भारी कानूनी व वाक्याती भूल की है वह अपास्त किये जाने योग्य है।

अत: अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलार्थी स्वीकार कर तहसीलदार तिंवरी द्वारा नामान्तरकरण संख्या 526 में पारित आदेश दिनांक 10.04.2018 को अपास्त कर नामान्तरकरण संख्या 526 को पुन: बहाल करने के आदेश हेतु निवेदन किया गया है।

अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री पंकज जोशी ने अपनी बहस में अपील मीमों के तथ्यों को दोहराते हुए विभिन्न न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय की नजीरे पेश की तथा अपील अपीलान्ट स्वीकार कर नामान्तरकरण संख्या 526 ग्राम सिन्धियों की ढाणी में पारित आदेश दिनांक 10.04.2018 को अपास्त कर नामान्तरकरण संख्या 526 को पुन: बहाल करने के आदेश हेतु निवेदन किया गया है।

रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री पर्वतसिंह भाटी ने अपनी बहस में कथन किया कि तहसीलदार तिंवरी द्वारा दिनांक 10.04.2018 को पटवारी हल्का व भू अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 526 में जो आदेश पारित किया गया है वह पूर्णतया विधि सम्मत होने के कारण अपीलान्ट की अपील खारिज करने का निवेदन किया गया है।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन करते हुए गहनता से अध्ययन करने के उपरान्त हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि भू अभिलेख निरीक्षक व हल्का पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 13.06.2011 अनुसार भूमि खसरा नम्बर 254/4 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा 14 बिश्वान्सी का विक्रय कृषि से अकृषि कार्य हेतु किया गया है पर तहसीलदार तिंवरी ने उक्त नामान्तरकरण संख्या 526 ग्राम सिन्धियों की ढाणी को दिनांक 10.04.2018 को अस्वीकृत किया है जिसमें यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त भूमि का उपयोग वास्तव में आवासीय प्लॉट व सड़के बनाकर अकृषि कार्य हेतु किया गया है या किया जा रहा है। तहसीलदार तिंवरी ने उक्त भूमि पर मौके की स्वयं ने जांच नहीं कर सिर्फ भू अभिलेख निरीक्षक व हल्का पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर उक्त भूमि को अकृषि कार्य हेतु विक्रय मानकर उक्त नामान्तरकरण को अस्वीकृत किया है। इसके अलावा अपीलार्थी के अधिवक्ता ने दौराने बहस निवेदन किया कि कृषि भूमि का नियमानुसार अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये बिना अकृषि प्रयोजन में उपयोग कर लिया जाता है तो ऐसे प्रकरण में राजस्थान टिनेन्सी एक्ट की धारा 177 व राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए आदि के तहत विधि अनुसार कार्यवाही की जानी चाहिए थी किन्तु तहसीलदार तिंवरी ने उक्त कार्यवाही को अमल में लाये बगैर अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना उक्त नामान्तरकरण को अस्वीकृत किया है।

अत: अपील अपीलान्ट को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए तहसीलदार, तिंवरी को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित की जाती है कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त को दृष्टिगत रखते हुए उक्त नामान्तरकरण संख्या 526 ग्राम सिन्धियों की ढाणी के भूमि खसरा नम्बर 254/4 रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा 14 बिश्वान्सी पर आवासीय प्लॉट व सड़क बनाकर कृषि भूमि का उपयोग अकृषि प्रयोजनार्थ किया जा रहा है कि मौके पर स्वयं जांच करे व अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उक्त नामान्तरकरण में न्यायिक प्रक्रिया के तहत निर्णय पारित करे। निर्णय की प्रति तहसीलदार तिंवरी को पालनार्थ भेजी जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील तामिल दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 11.10.2018 को सरे इजलास सुनाया गया।

(महिपाल कुमार)
अपरजिला कलक्टर (द्वितीय)
जोधपुर