

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर  
पीठासीन अधिकारी: एल0एन0मंत्री,R.A.S.

प्रकरण संख्या – 09 / 2016 (RCMS 2016/00001)अपील / बांसवाड़ा  
पंजीयन दिनांक— 09.03.2016  
निर्णय दिनांक— 22.05.2019

श्री वजेंग पिता डाइया पटेल निवासी लौधा तहसील व जिला बांसवाड़ा

..... अपीलान्त

**बनाम**

1. श्री जगदीश पिता कालू बंजारा निवासी बाड़िया कॉलोनी, बासवाड़ा
2. तहसीलदार बांसवाड़ा

.....रेस्पोंडेन्ट्स

**उपस्थित:-**

श्री सत्यप्रकाश व्यास : अधिवक्ता अपीलान्त  
सुश्री प्रमोदनी बक्षी : अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 1

अपील अन्तर्गत धारा 76(सी) राजस्थान लेण्ड रेवेन्यू एक्ट-1956  
विरुद्ध न्यायालय जिला कलक्टर, बांसवाड़ा  
के प्रकरण संख्या 31 / 2015 निर्णय दिनांक 23-12-2015

सत्यमेव जयते

**निर्णय**

दिनांक-22.05.2019

अपीलान्त द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा-76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालय जिला कलक्टर, बांसवाड़ा प्रकरण संख्या 31 / 2015 निर्णय दिनांक 23.12.2015 के विरुद्ध द्वितीय अपील दिनांक 29.02.2016 को पेश की गई है।

अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम लौधा तहसील बांसवाड़ा की आराजी नम्बर 793 / 380 और

794/386 के 4/36 वां हिस्सा और आराजी नम्बर 385/3, 382/3, 384/3 और 1154/769 के 1/3 हिस्सा तथा 44/3, 96, 103/3, 108/3, 117/3 और 334/3 भूमि अपीलान्त के नाम दर्ज है। उक्त भूमि में से 44/3, 96, 103/3, 108/3, 117/3 और 334/3 में से 13 बिस्वा भूमि के बदले रेस्पोजेन्ट की आराजी नम्बर 179/1 और 182/1 रकबा 13 बिस्वा भूमि के बिना प्रतिफल के अदला बदली हेतु तय कर भूमि की अदला बदली (Exchange) करने का विक्रय दस्तावेज नहीं कराकर भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 01.03.2013 को अलग-अलग निष्पादित कराये। रेस्पोजेन्ट द्वारा इसमें आराजी नम्बर 793/380, 794/386 का 4/36 हिस्सा एवं आराजी नम्बर 385/3, 382/3, 384/3 और 1154/769 के 1/3 हिस्सा भूमि का विक्रय करवा लिया गया और प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपने खाते की आराजी नम्बर 179/1, 182/1 के बजाय आराजी नम्बर 13 और 323/1 की लिखापढी कर विक्रय पत्र निष्पादित करवा दिया। अपीलान्त द्वारा तहसीलदार को उक्त धोखाधड़ी एवं मौके पर कब्जा सुपुर्द नहीं करने की जानकारी देते हुए नामान्तरकरण नहीं खोलने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया तथा इस संबंध में रेस्पोजेन्ट के विरुद्ध पुलिस थाने में एफ.आई.आर. दर्ज करवाई, किन्तु तहसीलदार बांसवाड़ा द्वारा उसे बिना सुने ही उक्त भूमि का रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के नाम विक्रय होना बताते हुए नामान्तरकरण संख्या 1253 दिनांक 28.06.2013 स्वीकृत कर दिया गया। इस नामान्तरकरण आदेश से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर, बांसवाड़ा के यहां प्रस्तुत की गई। न्यायालय जिला कलक्टर द्वारा निर्णय दिनांक 23.12.2015 से अपीलान्त द्वारा विवादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित करवाया जाना, विक्रय दस्तावेज में कब्जा सुपुर्द करने का उल्लेख होना तथा मौके पर वर्तमान में किसका कब्जा है इसका निर्धारण इस अपील में इस न्यायालय द्वारा नहीं किया जा सकता है, इसके लिए अपीलान्त को सक्षम न्यायालय में नियमित वाद दायर कर अनुतोष प्राप्त करना चाहिये एवं अपीलाधीन नामान्तरकरण आदेश में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हुए अपील अपीलान्त खारिज कर दी गई।

उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्तस द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिसकी प्रति रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता को दिलाई गई। अधिवक्ता अपीलान्त व रेस्पों. सं. 1 के अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 09.05.2019 को सुनी गई। रेस्पों. सं. 2 बावजूद तामिल अनुपस्थित है तथा वे अन्यथा भी औपचारिक पक्षकारान है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने अपनी बहस में अपील मेमो में वर्णित तथ्यों का ही उल्लेख करते हुए बताया कि अपीलान्त द्वारा उसके खाते की आराजी नम्बर 44/3, 96, 103/3, 108/3, 117/3 और 334/3 का 13 बिस्वा भूमि के बदले रेस्पोंडेन्ट की आराजी नम्बर 179/1 और 182/1 रकबा 13 बिस्वा भूमि के बिना प्रतिफल के अदला बदली हेतु तय कर भूमि की अदला बदली (Exchange) करने का तय कर दिनांक 01.03.2013 को अलग-अलग विक्रय पत्र निष्पादित कराये। रेस्पोंडेन्ट द्वारा इसमें आराजी नम्बर 793/380, 794/386 का 4/36 हिस्सा एवं आराजी नम्बर 385/3, 382/3, 384/3 और 1154/769 के 1/3 हिस्सा भूमि का विक्रय करवा लिया गया और प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपने खाते की आराजी नम्बर 179/1, 182/1 जो कि अदला बदली हेतु तय किया गया था, के बजाय आराजी नम्बर 13 और 323/1 का विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया। इस धोखाधड़ी की जानकारी होने पर उसके द्वारा तहसीलदार को इसकी सूचना दी गई, किन्तु तहसीलदार द्वारा बिना उसे सुने एवं बिना सूचना के रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया गया। इस संबंध में उसके द्वारा मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, बांसवाड़ा के यहाँ फौजदारी प्रकरण विचाराधीन होना बताया। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा उससे भूमि धोखाधड़ी से हड़पी गई है तथा रेस्पों. सं. 1 का विवादग्रस्त भूमि पर कब्जा भी नहीं है। तहसीलदार द्वारा नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व उसे सुना जाना चाहिये था एवं कब्जे की भी जाँच की जानी चाहिये थी, किन्तु तहसीलदार द्वारा ऐसा नहीं कर विधि विरुद्ध नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी बिना तथ्यों का पूर्ण विवेचन किये अपील को खारिज कर दिया गया जबकि आर.आर.डी. 1996 पेज 148 में माननीय राजस्व मण्डल की लार्जर बैंच द्वारा प्रतिपादित किया गया है

कि अजनबी क्रेता को सहखातेदारी भूमि में हिस्सा क्य कर लेने पर भी उसका कब्जा होना नहीं माना जा सकता। इन हालात में वादग्रस्त भूमि पर कानून में जब रेस्पों. सं. 1 का कब्जा ही नहीं है तो राजस्थान भू-राजस्व (भू-अभिलेख) नियम 1957 के नियम 133 (ग) प्रभावहीन है, रेस्पोंडेन्ट इसका लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.12.2015 को निरस्त करने एवं तहसीलदार द्वारा निर्णित नामान्तरकरण संख्या 1253 दिनांक 28.06.2013 को निरस्त फरमाया जावे। अपीलान्ट द्वारा दौराने बहस नामान्तरकरण में कब्जे के महत्व बाबत निम्नानुसार न्यायिक नजीरे भी पेश की-

RRD 1971 -152  
RRD 1957- 238  
RRD 1972- 161  
RRD 1970- 548  
RRD 1984- 276  
RRD 1974- 163  
RRD 1974- 548  
RRD 1969- 297

अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि अपीलान्ट एवं रेस्पोंडेन्ट के मध्य भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन हुआ है एवं तहसीलदार द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर ही खोले गये नामान्तरकरण को स्वीकृत किया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में ही अपीलान्ट द्वारा रेस्पोंडेन्ट को कब्जा सुपुर्द कर दिये जाने का भी उल्लेख किया गया है। विक्रय पत्र में अपीलान्ट द्वारा रेस्पोंडेन्ट को कब्जा सुपुर्द कर देने के उल्लेख करने के बाद तहसीलदार द्वारा कब्जे की जाँच का कोई कारण भी नहीं रहता है क्योंकि मौके पर भी कब्जे की जांच पूछताछ कर ही की जाती है, जांच करने का अन्य कोई आधार नहीं है। विक्रय पत्र में जब कब्जा सुपुर्द करने का उल्लेख किया गया है तो कब्जे की जांच का कोई कारण नहीं रहता है। अपीलान्ट द्वारा विवादग्रस्त नामान्तरकरण के विरुद्ध प्रथम अपील अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील अपीलान्ट खारिज करने का पारित निर्णय विधि अनुकूल है, अतः अपील अपीलान्ट खारिज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय बहाल रखे जाने की इशतदुआ की। रेस्पोंडेन्ट द्वारा न्यायिक नजीरे आरआरडी 1996 पेज 587, आरआरडी 14.1.11 पेज 31, आरआरटी 2006-7 (Sup) पेज 292 पेश किये हैं।

हमने उभय पक्ष अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध रेकार्ड का अध्ययन किया। प्रकरण में हम सर्वप्रथम आदेश 41 नियम 27 के आवेदन पर विचार करना उचित समझते हैं। आवेदन में क्रमांक क- फर्द-अहकाम, ख- एफ.आर. क्रमांक 57/13, ग- प्रोटेस्ट पीटिशन, घ- अपीलान्ट के न्यायालय में बयान पेश किये गये हैं, जो न्यायालय आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपियां होकर सन्देह से परे हैं तथा सुसंगत होने से रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा दी जाती है। आवेदन के क्रमांक ड- जिला कलक्टर को दिये गये अपीलान्ट के पुत्र के आवेदन की फोटो प्रति है, जो फोटोप्रति होने से रेकार्ड पर नहीं रखी जा सकती। आवेदन के क्रमांक च पर दैनिक भास्कर में प्रकाशित अखबार अंकित किया गया है, परन्तु अखबार की प्रति ही पेश नहीं की है, अतः यह दस्तावेज अनुपलब्धता कारण विचारण योग्य ही नहीं है। उपरोक्तानुसार अपीलान्ट का आदेश 41 नियम 27 जा.दी. का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर आवेदन की क्रम संख्या क से घ तक के दस्तावेज रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा दी जाती है।

अब हम प्रकरण में अपीलान्ट के उजरात व गुणावगुण पर विवेचन करना उचित समझते हैं। प्रकरण में उभय पक्ष की प्लीडिंग्स व पेश शुदा रेकर्ड्स के अनुसार यह सुस्पष्ट है कि अपीलान्ट व रेस्पोंडेन्ट के मध्य भूमियों के पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित हुए हैं। अपीलान्ट यह उज्र करता है कि उक्त विक्रय पत्र धोखाधड़ी से निष्पादित हुए हैं, जबकि पक्षकारान के मध्य भूमि के विनिमय के दस्तावेज निष्पादित होने थे तथा विनिमय में जो भूमियां विनिमयित होनी थी, उनके स्थान पर धोखाधड़ी पूर्वक यथा वांछित भूमियों का विनिमय नहीं हुआ। प्रकरण में पंजीकृत विक्रय पत्रों के निष्पादन रेकार्ड पर है, उन भूमियों को यह न्यायालय विनिमय के रूप में मान्यता नहीं दे सकता तथा यदि मौलिक रूप से उक्त विक्रय पत्रों में विनिमयित की जाने वाली भूमियों बाबत कोई धोखाधड़ी भी हुई है, तो भी उक्त दस्तावेजों के अस्तित्व में रहने तक इस न्यायालय द्वारा/राजस्व न्यायालय द्वारा उन्हें अविधिक नहीं माना जा सकता। सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा उक्त दस्तावेजात को अविधिक घोषित करने तक यह न्यायालय उन दस्तावेजों को अमान्य नहीं कर सकता। प्रकरण में जहां तक आपराधिक प्रकरण का प्रश्न है, उसमें भी अन्तिम प्रतिवेदन (F.R) लग चुकी है एवं प्रोटेस्ट विचाराधीन है, अर्थात् आपराधिक प्रकरण के निर्णयों को राजस्व न्यायालय में प्रमाणित

