

न्यायालय अति० संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा  
(निर्णय बईजलास प्रियंका गोस्वामी आर०ए०एस० अति० संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 60/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/बूंदी  
दायरा दिनांक: 31.5.2017  
अन्तर्गत धारा: 76 राज० भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

- 1 चतरभुज आत्मज श्रीराम जाति भीणा निवासी ग्राम सांवलपुरा तहसील एवं जिला बूंदी।

...अपीलार्थी

बनाम

- 1 मनोज आत्मज मोतीलाल जाति महावर निवासी कृष्णबिहार नान्ता रोड कुन्हाडी तहसील लाडपुरा जिला कोटा।  
2 सरकार जरिये तहसीलदार बूंदी।

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री रघुवीर सिंह राठोड अभिभाषक अपीलार्थी  
श्री अशोक गुप्ता अभिभाषक रेस्पो० कम-1

निर्णय

दिनांक 22.11.2018

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा मि० सं० 181/अपील/14 चतरभुज बनाम मनोज, अन्तर्गत धारा 75 राज० भू राजस्व अधिनियम, मे पारित निर्णय दिनांक 28.3.2017 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज० भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

- 1 संक्षेप मे अपील के तथ्य इस प्रकार है, कि अपीलार्थी चतरभुज द्वारा ग्राम नमाना स्थित आराजी ख० सं० 103 रकबा 11 बीघा 09 बिस्वा ख० सं० 104 रकबा 7 बीघा 17 बिस्वा कुल कित्ता 2 रकबा 19 बीघा 06 बिस्वा खातेदार घांसी, सुखदेवा पि० नाथ्या कौम बैरवा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20.6.13 से मनोज पि० मोतीलाल महावर नि० कोटा को विक्रय किये जाने से विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किये गये नामा० सं० 1752 दिनांक 26.6.2016 ग्राम नमाना को अधीनस्थ न्यायालय मे इस आधार पर चुनौती दी गई कि विवादित आराजी का वह क्रेता है तथा 45 वर्षों से भी अधिक समय से निरन्तर काबिज काश्त चला आ रहा है। उक्त भूमि पर अपीलांट का कब्जा होने की पूर्ण जानकारी होने के उपरांत भी उक्त भूमि को पुनः रेस्पो० कम-1 मनोज को दिनांक 20.6.2013 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान कर दिया जो सर्वथा अवैध है उक्त भूमि पर मनोज को कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है। पश्चतवृत्ती एवं अवैध विक्रय पत्र से रेस्पो० को उक्त भूमि मे कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुआ है। राज० भू राजस्व अधि०की धारा 133, 134, 135 मे कब्जे का भैतिक सत्यापन किये जाने का प्रावधान है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि के कब्जे की जांच किये बिना ही तथा मौके पर काबिज काश्त अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया जो अवैध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। जहां तक धारा 42 के उल्लंघन की बात है तो क्रेता व विक्रेता दोनो इसके लिये बराबर के दोषी है खातेदार भूमि का एक बार बेचान कर भूमि पर

राज. भू. राजस्व.  
कोटा

अपना अधिकार समाप्त कर चुका है ऐसी स्थिति में पुनः बेचान अवैध होगा तथा पश्चातवर्ती केता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा ऐसी स्थिति में भूमि को सिवायचक्र घोषित किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने में परीक्षण न्यायालय द्वारा कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होने से अपील अपीलांत निर्णय दिनांक 28.3.2017 से खारिज कर प्रकरण तहसीलदार बूंदी को जांच कर नियमांकनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 की कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने के आदेश दिये गये। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांत द्वारा द्वितीय अपील राज0 काश्तकारी अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत पेश कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने नामा0 सं0 1752 बहाल रख कर धारा 175 अ0 एक्ट के तहत तहसीलदारको कार्यवाही करने का आदेश प्रदान करने में त्रुटि की है। खातेदार द्वारा दिनांक 14.7.67 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि का बेचान कर अपीलांत को कब्जा संभला दिया तब से निरन्तर अपीलांत बहैसियत मालिक टेनेन्ट उक्त भूमि पर काबिज काश्त चला आ रहा है तथा इस तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्ण रूप से प्रमाणित किया है। पूर्व खातेदारान का राजस्व रिकार्ड में नाम चले आने से उक्त भूमि को पुनः रेस्पो0 क्रम-1 मनोज को दिनांक 20.6.2013 को बेचान कर दिया तथा कब्जे के संबंध में जांच किये बिना ही रेस्पो0 क्रम 1 के पक्ष में नामा0 तस्दीक कर दिया जबकि खातेदारान द्वारा पूर्व में ही अपीलांत को उक्त आराजी का बेचान किया जा चुका था। अधीनस्थ न्यायालय ने जब धारा 42 का उल्लंघन माना है तो भूमि का दुबारा बेचान भी अवैध था तथा उक्त बेचान के आधार पर जो नामान्तरकरण रेस्पो0 के पक्ष में तस्दीक किया गया वह हर प्रकार से काबिल निरस्तनीय है तथा एक अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा दूसरे अनुसूचित जाति के व्यक्ति को दुबारा बेचान किये जाने से रेस्पो0 को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। अतः अपील स्वीकार की जाकर जेर अपील निर्णय निरस्त किया जावे तथा रेस्पो0 क्रम-1 के नाम तस्दीक नामा0 सं0 1752 दिनांक 26.6.2013 निरस्त करने की इस्तदुआ की गई।

- 2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण में बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांत एवं रेस्पो0 क्रम-1 सुनी गई।
- 3 विद्वान अभिभाषक अपीलांत ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अपीलांत ने घांसी, सुखदेवा पुत्र नाथ्या की भूमि दिनांक 14.7.1967 को दोनों से क्रय किया है। कानून से अनभिज्ञ होने से विवादित भूमि का नामान्तरकरण नहीं खुला घांसी की मृत्यु उपरांत उसके वारिसान ने मिली भगत कर लाभ लेकर रेस्पो0 को पुनः भूमि का बेचान कर दिया जिसकी जानकारी होने पर अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई। चूंकि उक्त भूमि के दो बेचान हैं कब्जा प्रथम केता यानि की अपीलांत का लगभग 45 वर्ष से भी अधिक समय से निर्बाध रूप से चला आ रहा है। सेक्शन 63 (7) अनुसार खातेदार के प्रथम विक्रय की तारीख से ही भूमि पर से अधिकार समाप्त हो गया था ऐसी स्थिति में विवादित भूमि अपीलांत के खाते दर्ज नहीं जा सकती हो सिवायचक्र सरकार दर्ज की जाना चाहिये था। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में धारा 42 टे0 एक्ट का उल्लंघन मानते हुये धारा 175 की कार्यवाही के आदेश तहसीलदार को दिये हैं जबकि अपने निर्णय में प्रथम बेचान व अपीलांत के कब्जे को पूर्ण रूप से प्रमाणित माना तथा पश्चातवर्ती बेचान को भी सही माना अधीनस्थ न्यायालय के उक्त तथ्य परस्पर विरोधाभासी हैं। जेरअपील निर्णय व नामा0 सं0 1752 निरस्तनीय है। बहस में आगे बताया कि विवादित आराजी के संबंध में घोषणा का रेगूलर वाद न्यायालय में जेरकार है जिसमें स्वत्व का निर्धारण होगा। उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में अपील अपीलांत स्वीकार की जाकर जेरअपील आलौच्य निर्णय व नामान्तरकरण निरस्त किया जावे। अपने कथन के समर्थन में आरबीजे 2010 पेज 499 एस.सी., आरबीजे 2001 पेज 229, 603 एससी, आरबीजे 2015 पेज 258, आरआरडी 2016 पेज 612 एचसी, आरएलआर 2002(1) पेज 135 एचसी का न्यायिक उद्धरण पेश किया।
- 4 विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट क्रम-1 ने बहस में प्रकट किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय 28.3.2017 से चतरभुज की अपील करने कर सही निर्णय पारित किया लेकिन निर्णय की अन्तिम चार लाईनों में भूमि पर धारा 175 आरटीए के तहत कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार बूंदी को पारित आदेश न्याय के सर्वमान्य सिद्धांतों व विधि के विपरीत होने से निरस्तनीय है क्योंकि धारा 175 कार्यवाही अमल में लाने की अवधि 30 वर्ष है उक्त प्रकरण में प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.7.1967 को निष्पादित हुआ है तथा उसमें कब्जा देना बताया है इस प्रकार उक्त अवधि 1997 में ही समाप्त हो चुकी तथा प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को 50 वर्ष गुजर चुके हैं अतः अवधि गुजर जाने के कारण कानूनन उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का धारा 175 के तहत कार्यवाही करने का आदेश मियाद बाहर होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त कानूनी बिन्दू पर गौर नहीं

28.3.2017

किया। अतः जिला कलक्टर बूंदी के निर्णय दिनांक 28.3.2017 की अन्तिम लाईने बावत धारा 175 की कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने संबंधी उक्त निर्णय से हटाई जाने के आदेश प्रदान किया जावे।

- 5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांत एवं रेस्पोंडेंट क्रम-1 पर मनन किया तथा प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलांत द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण आरबीजे 2010 पेज 499 एस.सी., आरबीजे 2001 पेज 229, 603 एससी, आरबीजे 2015 पेज 258, आरआरडी 2016 पेज 612 एचसी, आरएलआर 2002(1) पेज 135 एचसी पर गौर किया गया। पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख एवं आलौच्य निर्णय दिनांक 28.3.2017 के अवलोकन से प्रकट होता है कि विवादित नामा सं० 1752 दिनांक 26.6.2013 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर भूमि के क्रेता रेस्पोंडेंट क्रम-1 के पक्ष में तस्दीक किया गया है। अतः कानूनी प्रावधानों के मध्यनजर नामान्तरकरण में कोई विधिक दोष प्रकट नहीं होता है। जहाँ तक अपील विषयक भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दो बार बेचान होना एवं कयशुदा भूमि पर प्रथम अपीलांत का कब्जा होना प्रकट होने तथा विक्रेता घांसी, सुखदेव कौम बैरवा द्वारा अपनी आराजी का दिनांक 14.7.67 को किया गया बेचान राज० काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 (बी) में निहित प्रावधानों का उल्लंघन होने एवं मौके पर अपीलांत का प्रतिकूल कब्जा पाये जाने की स्थिति में भू धारक तहसीलदार बूंदी को प्रकरण में जांच कर नियमानुसार राज० काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 के तहत कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने का आलौच्य निर्णय दिनांक 28.3.2017 पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय विधिसम्मत होने से आलौच्य निर्णय में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुजाइश नहीं है लिहाजा प्रश्नगत प्रकरण में अभिभाषक अपीलांत द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण आरबीजे 2010 पेज 499 एस.सी., आरबीजे 2001 पेज 229, 603 एससी, आरबीजे 2015 पेज 258, आरआरडी 2016 पेज 612 एचसी, आरएलआर 2002(1) पेज 135 एचसी चर्चा नहीं होते हैं। उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांत सारहीन/बलहीन होने से खारिज योग्य है।
- 6 परिणामस्वरूप अपील अपीलांत सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती है।
- 7 निर्णय आज दिनांक 22.11.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

( प्रियंका गोस्वामी )  
अति० संभागीय आयुक्त  
कोटा