न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

(निर्णय बईजलास प्रियंका गोस्वामी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 61/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/बूंदी
दायरा दिनांकः 31.5.2017
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

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

...अपीलार्थी

बनाम

1 मोहनलाल आत्मज डालूराम जाति रेगर निवासी यू0आई0टी अम्बेडकर कॉलोनी कोटा तहसील लाडपुरा जिला कोटा।
2 सरकार जरिये तहसीलदार बूंदी।

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री रघुवीर सिंह राठोड अभिभाषक अपीलार्थी
श्री अशोक गुप्ता अभिभाषक रेस्पो0 कम–1

निर्णय

दिनांक 22.11.2018

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा मि0 सं0 182/अपील/14 चतरभुज बनाम मोहनलाल, अन्तर्गत धारा 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम, मे पारित निर्णय दिनांक 28.3.2017 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज0 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 ख0 सं0 103 रकबा 11 बीघा 09 बिस्वा ख0 सं0 104 रकबा 7 बीघा 17 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 19 बीघा 06 बिस्वा के खातेदार घांसी, सुखदेवा पि0 नाथ्या कौम बैरवा थे। खातेदार घांसी के फौत हो जाने पर मृतक घांसी के स्थान पर वारिसान रामभरोस आ0 घांसी, मथरी पुत्री घांसी का नाम विरासतन दर्ज रेकार्ड हुआ। खातेदार रामभरोस एवं मथरी द्वारा उक्त आराजी मे स्थित अपना 1/2 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 2.7.13 से मोहनलाल आ0 डालूराम कौम रेगर निवासी कोटा को विक्रय किये जाने से विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किये गये नामा0 सं0 1780 दिनांक 3.8.2013 को अधीनस्थ न्यायालय मे इस आधार पर चुनौती दी गई कि विवादित आराजी का वह केता है तथा 45 वर्षो 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 रेस्पो0 कम–1 मोहनलाल को दिनांक 3.8.13 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान कर दिया जो सर्वथा अवैध है उक्त भूमि पर मोहनलाल को कब्जा प्राप्त नही हुआ है। पश्चतवृर्ती एवं अवैध विक्रय पत्र से रेस्पो0 को उक्त भूमि मे कोई स्वत्व प्राप्त नही हुआ है। राज0 भू राजस्व अधि0की धारा 133, 134, 135 मे कब्जे का मैतिक 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 उल्लघंन की बात है तो केता व विकेता दोनो इसके लिये बराबर के दोषी है क्योंकि वह इसके बारे मे जानते हुये भी इस कार्यवाही मे शामिल है। खातेदार भूमि का एक बार बेचान कर भूमि पर अपना अधिकार समाप्त कर चुका है ऐसी स्थिति मे पुनः बेचान अवैध होगा तथा पश्चातवर्ती केता को कोई अधिकार प्राप्त नही होगे ऐसी स्थिति मे भूमि को सिवायचक घोषित किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने मे परीक्षण न्यायालय द्वारा कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रकट नही होने से अपील अपीलांट निर्णय दिनांक 28.3.2017 से खारिज कर प्रकरण तहसीलदार बूंदी को जांच कर नियमाकनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 की कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने के आदेश दिये गये। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा द्वितीय अपील राज0 काश्तकारी अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत पेश कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने नामा0 सं0 1780 बहाल रख कर धारा 175 एलआर एक्ट के तहत तहसीलदार को कार्यवाही करने का आदेश प्रदान करने मे त्रुटि की है। खातेदार द्वारा दिनांक 14.7.67 को रजिस्टर्ड विकय पत्र से भूमि का बेचान कर अपीलांट को कब्जा संभला दिया तब से निरन्तर अपीलांट 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 मे नाम चले आने से उक्त भूमि को पुनः रेस्पो0 कम-1 मोहनलाल को दिनांक 2.7.2013 को बेचान कर दिया तथा कब्जे के संबध मे जांच किये बिना ही रेस्पो0 कम 1 के पक्ष मे नामा0 तस्दीक कर दिया जबकि खातेदारान द्वारा पूर्व मे ही अपीलांट को उक्त आराजी का बेचान किया जा चुका था। अधीनस्थ न्यायालय ने जब धारा 42 का उल्लघन माना है तो भूमि का दुबारा बेचान भी अवैध था तथा उक्त बेचान के आधार पर जो नामान्तरकरण रेस्पो0 के पक्ष मे तस्दीक किया गया वह हर प्रकार से काबिल निरस्तनीय है तथा एक अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा दूसरे अनुसूचित जाति के व्यक्ति को दुबारा बैचान किये जाने से रेस्पो0 को कोई अधिकार प्राप्त नही होते है। अतः अपील स्वीकार की जाकर जेर अपील निर्णय निरिस्त किया जावे तथा रेस्पो0 कम-1 के नाम तस्दीक नामा0 सं0 1780 दिनांक 3.8.2013 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 मे बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांट एवं रेस्पो0 कम-1 सुनी गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील मे वर्णित तथ्यो को दोहराते हुये कथन किया कि अपीलांट ने घांसी, सुखदेवा पुत्र नाथ्या की भूमि दिनांक 14.7.1967 को दोनो से कय किया है। कानून से अनभिज्ञ होने से विवादित भूमि का नामान्तरकरण नही 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 मे अपील पेश की गई। चूंकि उक्त भूमि के दौ बेचान है कब्जा प्रथम केता यानि की अपीलांट का लगभग 45 वर्ष से भी अधिक समय से निर्बाध रूप से चला आ रहा है। सेक्शन 63 (7) अनुसार खातेदार के प्रथम विकय की तारीख से ही भूमि पर से अधिकार समाप्त हो गया था ऐसी स्थिति मे विवादित भूमि अपीलांट के खाते दर्ज नही की जा सकती तो सिवायचक सरकार दर्ज की जाना चाहिये था। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण मे धारा 42 टे0 एक्ट का उल्लधन मानते हुये धारा 175 की कार्यवाही के आदेश तहसीलदार को दिये है जबकि अपने निर्णय मे प्रथम बेचान व अपीलांट के कब्जे को पूर्ण रूप से प्रमाणित माना तथा पश्चातवर्ती बेचान को भी सही माना अधीनस्थ न्यायालय के उक्त तथ्य परस्पर विरोधाभासी है। जेरअपील निर्णय व नामा0 सं0 1780 निरस्तनीय है। बहस मे आगे बताया कि विवादित आराजी के संबध मे घोषणा का रेगूलर वाद न्यायालय मे जेरकार है जिसमे स्वत्व का निर्धारण होगा। उक्त तथ्यो के परिपेक्ष्य मे अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जेरअपील आलौच्य निर्णय व नामान्तरकरण निरस्त किया जावे। अपने कथन के समर्थन मे 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 कम-1 ने बहस मे प्रकट किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय 28.3.2017 सही पारित किया लेकिन निर्णय की अन्तिम चार लाईनो मे भूमि पर धारा 175 आरटीए के तहत कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार बूंदी को पारित आदेश न्याय के सर्वमान्य सिद्धांतो व विधि के विपरीत होने से निरस्तनीय है क्योंकि धारा 175 कार्यवाही अमल मे लाने की अवधि 30 वर्ष है उक्त प्रकरण मे प्रथम रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 14.7.1967 को निष्पादित हुआ है तथा उसमे कब्जा देना बताया है इस प्रकार उक्त अवधि 1997 मे ही समाप्त हो चुकी तथा प्रथम रजिस्टर्ड विकय पत्र को 50 वर्ष गुजर चुके है अतः अवधि गुजर जाने के कारण कानूनन उक्त प्रकरण मे

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

5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांट एवं रेस्पो0 क्रम–1 पर मनन किया तथा प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक अपीलांट 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। पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख,एवं आलौच्य निर्णय दिनांक 28.3.2017 के अवलोकन से प्रकट होता है कि विवादित नामा0 सं0 1780 दिनांक 3.8.2013 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर भूमि के क्रेता रेस्पो0 क्रम–1 के पक्ष मे तस्दीक किया गया है। अतः कानूनी प्रावधानो के मध्यनजर नामान्तकरण मे कोई विधिक दोष प्रकट नही होता है। जहॉ तक अपील विषयक भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दो बार बेचान होना एव क्रयशुदा भूमि पर प्रथम अपीलांट का कब्जा होना प्रकट होने तथा खातेदार विक्रेता द्वारा अपनी आराजी का दिनांक 14.7.67 को किया गया बेचान राज0 काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 (बी) मे निहित प्रावधानो का उल्लधंन होने एवं मौके पर अपीलांट का प्रतिकूल कब्जा पाये जाने की स्थिति मे भू धारक तहसीलदार बूंदी को प्रकरण मे जांच कर नियमानुसार राज0 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 मे किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुजाइंश नही है लिहाजा प्रश्नगत प्रकरण मे अभिभाषक अपीलांट 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 चस्पा नही होते है। उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट सारहीन/बलहीन होने से खारिज योग्य है।

6 परिणामस्वरूप अपील अपीलांट 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 स्वामी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा