

न्यायालय अति० संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा  
(निर्णय बर्डजलास प्रियंका गोस्वामी आर०ए०ए० अति० संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 26/2018/अपील/एल.आर.एक्ट/बूंदी  
दायरा दिनांक: 8.2.2018  
अन्तर्गत धारा: 76 राज० भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

- 1 मनोज आत्मज मोतीलाल जाति महावर निवासी कृष्णबिहार, नान्ता रोड कुन्हाडी तहसील लाडपुरा जिला कोटा (राज०)।

...अपीलार्थी

बनाम

- 1 चतरभुज आत्मज श्रीराम जाति मीणा निवासी ग्राम सांवलपुरा तहसील एवं जिला बूंदी (राज०)।
- 2 सरकार जरिये तहसीलदार बूंदी।

...रेस्पोजेन्ट



स्थित : श्री अशोक गुप्ता अभिभाषक अपीलार्थी  
श्री रघुवीर सिंह राठोड अभिभाषक रेस्पोजेन्ट 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 रेस्पोजेन्ट कम-1 चतरभुज द्वारा ग्राम नमाना स्थित आराजी ख० सं० 103 रकबा 11 बीघा 09 बिस्वा ख० सं० 104 रकबा 7 बीघा 17 बिस्वा कुल किता 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 उसका कब्जा होने की पूर्ण जानकारी होने के उपरांत भी उक्त भूमि को पुनः 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। पश्चतवृत्ति एवं अवैध विक्रय पत्र से मनोज को उक्त भूमि मे कोई स्वत्व प्राप्त नहीं हुआ है। राज० भू राजस्व अधि० की 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 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 अपना अधिकार समाप्त कर चुका है

राज० सं० 181/अपील/14  
दिनांक 22.11.2018

ऐसी स्थिति में पुनः बेचान अवैध होगा तथा पश्चातवर्ती क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होने से नामा 0 निरस्त किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने में परीक्षण न्यायालय द्वारा कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होने से चतरभुज द्वारा पेश की गई अपील को 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 मनोज द्वारा यह अपील राज 0 काश्तकारी अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत न्यायालय हाजा में पेश कर निर्णय दिनांक 28.3.2017 की अंतिम लाईने " साथ ही तहसीलदार बूंदी को प्रकरण में जांच कर नियमानुसार राज 0 काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 की कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने के आदेश प्रदान किये जाते हैं।" उक्त निर्णय से हटाये जाने का निवेदन कर प्रस्तुत अपील में वर्णित किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील खारिज करने का निर्णय सही है लेकिन निर्णय की उक्त अन्तिम चार लाईनों में अपील वर्णित भूमि पर धारा 175 की कार्यवाही करने का तहसीलदार बूंदी को जो आदेश दिया है वह न्याय के सर्वमान्य सिद्धान्तों व विधि के विपरीत होने के कारण निर्णय में से उक्त अन्तिम चार लाईनों का निर्णय विलोपित किये जाने योग्य है। कानूनन धारा 175 की कार्यवाही अमल में लाने की नियत अवधि सरकार के लिये 30 वर्ष है। प्रकरण में प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.7.1967 को निष्पादित हुआ है एवं उसमें कब्जा देने का अंकन वर्णित है इस प्रकार धारा 175 के लिए अवधि 1967 से ही प्रारम्भ हो चुकी थी जो अवधि सन् 1997 में समाप्त हो चुकी है चूंकि 30 वर्ष के अन्तर्गत सरकार के द्वारा अपील वर्णित कृषि भूमि पर धारा 175 आरटीए के तहत कार्यवाही अमल में नहीं लायी गई इस समय प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निष्पादित हुये 50 वर्ष गुजर चुके हैं। अतः अवधि गुजर जाने के कारण धारा 175 की कार्यवाही अमल में नहीं लायी जा सकती। अतः निर्णय दिनांक 28.3.2017 में से उक्त वर्णित अन्तिम चार लाईने विधि द्वारा वर्जित व मियाद बाहर होने के कारण विलोपित किये जाने की इस्तदुआ की गई।

- 2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो 0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण में बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांत एवं रेस्पो 0 क्रम-1 सुनी गई।
- 3 विद्वान अभिभाषक अपीलांत ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय 28.3.2017 से चतरभुज द्वारा पेश की गई अपील को खारिज करने का 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 सिद्धान्तों 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 विधि द्वारा वर्जित व मियाद बाहर होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त कानूनी बिन्दू पर गौर नहीं किया। अतः जिला कलक्टर बूंदी के निर्णय दिनांक 28.3.2017 की अन्तिम चार लाईने बावत धारा 175 की कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने संबंधी उक्त निर्णय से से विलोपित किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे।
- 4 विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट क्रम-1 ने बहस में प्रकट किया कि चतरभुज ने घांसी, सुखदेवा पुत्र नाथ्या की भूमि दिनांक 14.7.1967 को दोनो 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 अपीलांत को पुनः भूमि का बेचान कर दिया जिसकी जानकारी होने पर अधीनस्थ न्यायालय में अपील पेश की गई। चूंकि उक्त भूमि के दौ बेचान है कब्जा प्रथम क्रेता यानि की चतरभुज 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 चतरभुज के खाते दर्ज नहीं जा सकती तो सिवायचक सरकार दर्ज की जाना चाहिये था। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में धारा 42 टो एक्ट का उल्लंघन मानते हुये धारा 175 की कार्यवाही के आदेश तहसीलदार को दिये हैं जबकि अपने निर्णय में प्रथम बेचान व चतरभुज 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 नामा 0 सं 0 1752 निरस्तनीय है। बहस में आगे बताया कि विवादित आराजी के संबध में घोषणा का रेगूलर वाद न्यायालय में जेरकार है जिसमें स्वत्व का निर्धारण होगा। अपने कथन के समर्थन में आरबीजे 2010 पेज 499

*h*

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।

- 5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख/दस्तावेजात का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक, अपीलांत एवं रेस्पो0 क्रम-1 पर मनन किया तथा प्रकरण में विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 क्रम-1 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। अपीलांत द्वारा अपील मियाद बाहर पेश की गई है रेस्पो0 की ओर से अपीलांत द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 अन्तर्गत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों के खण्डन में कोई प्रतिउत्तर पेश नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में अपील पेश करने में हुई देरी सदभाविक होने से न्यायहित में विलम्ब अवधि क्षम्य की जाकर अपील को अवधि मध्य माना जाता है तथा प्रकरण में रेस्पो0 क्रम-1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के साथ प्रस्तुत दस्तावेज निर्णय में सहायक होने से प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर दस्तावेजात को रिकार्ड पर लिया जाता है। पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख/दस्तावेजात, एवं आलौच्य निर्णय दिनांक 28.3.2017 के अवलोकन से प्रकट होता है कि विवादित नामा0 सं0 1752 दिनांक 26.6.2013 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर भूमि के क्रेता अपीलांत 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 क्रेता का कब्जा होना प्रकट होने तथा घांसी, सुखदेव कौम बैरवा द्वारा अपनी आराजी का दिनांक 14.7.67 को किया गया बेचान राज0 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 राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 के तहत कार्यवाही प्रस्तावित किये जाने का आलौच्य निर्णय दिनांक 28.3.2017 पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में सरकार के लिये धारा 175 आरटीए की कार्यवाही 30 वर्ष की अवधि तक ही किये जाने संबंधी अपीलांत का तर्क समुचित आधार अभिलेख के अभाव में स्वीकार्य नहीं है। लिहाजा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय विधिसम्मत होने से आलौच्य निर्णय में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुजाइश नहीं है। उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांत सारहीन/बलहीन होने से खारिज योग्य है।
- 6 परिणामस्वरूप उक्त विवेचन अनुसार 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 )  
अति0 संभागीय आयुक्त  
कोटा