न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 177 / 2022 / अपील / एलआरएक्ट / बून्दी

दायरा दिनांकः 13.12.2022

अन्तर्गत धाराः 76 राज0भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

जयप्रकाश आत्मज श्री हीरालाल जाति मीना निवासी ग्राम गोरधनपुरा, तहसील व जिला बून्दी

...अपीलांट

बनाम

1. श्रीमती विमला पत्नी कमलेश जाति मीना निवासी 941 पुरानी रेलवे कॉलोनी, कोटा जंक्शन, तहसील लाड़पुरा, जिला कोटा
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तालेड़ा, जिला बून्दी

... रेस्पो0

उपस्थित : श्री रूपेश कुमार श्रृंगी अभिभाषक –अपीलांट
श्री महेन्द्र भारद्वाज, अभिभाषक – रेस्पो0 क्र. 1
पेरोकार सरकार – रेस्पो0 क्र.2

::निर्णय::

दिनांक 22.05.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (संक्षेप मे प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं0 97 / अपील / 2022 बउनवान जयप्रकाश बनाम विमला वगै0 में पारित निर्णय दिनांक 15.11.2022 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) के विरूद्ध द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रकरण के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी जयप्रकाश के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष न्यायालय नायब तहसीलदार तालेड़ा, जिला बून्दी द्वारा स्वीकृत नामांतरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 ग्राम बल्लोप को पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 से उक्त नामांतकरण दिनांक 30.08.2022 को निरस्त किये जाने के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील पेश की गई। प्रथम अपीलीय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में न्यायालय नायब तहसीलदार तालेड़ा के द्वारा निर्धारित समयसीमा में पुनरावलोकन किया जाकर नामांतरकरण निरस्त किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं होना प्रकट करते हुए उक्त आशय की अपील निर्णय दिनांक 15.11.2022 से खारिज की गई।

22/5/2025
अति. स. आयुक्त
कोटा

2. अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.11.2022 से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत द्वितीय अपील पेश कर कथन किया गया कि अपीलांट ने रेस्पो० संख्या 1 से वाके ग्राम बल्लोप पटवार हल्का बल्लोप तहसील तालेडा जिला बून्दी की कृषि भूमि खाता संख्या 269 (पुराना 262) ख0नं0 292 रकबा 0.6232 है० में से रकबा 0.3622 है० भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 17.08.2022 को प्रतिफल राशि 85,43,000/– रूपये में क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर उक्त खरीदशुदा भूमि का नियमानुसार नामान्तरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 को अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया गया। तदुपरान्त तहसीलदार तालेडा द्वारा अपीलांट को सूचना दिये बिना ही उसे सुनवाई व जवाबदेही का अवसर प्रदान किये बिना ही गैर कानूनी रूप से उक्त नामान्तरकरण का पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 को पारित कर अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किये गये उक्त नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया। अपीलांट द्वारा उक्त पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 से व्यथित होकर न्यायालय जिला कलेक्टर बून्दी के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की जो दिनांक 15.11.2022 को खारिज कर दी गई। आदेश जैर अपील दोनों अधीनस्थ न्यायालय कानून न्याय एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्तनीय है। विचारण न्यायालय तहसीलदार तालेडा ने अवैध एवं गैर कानूनी रूप से अपने क्षेत्राधिकार से परे जाकर एकपक्षीय रूप से पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 को पारित कर नामान्तरकरण संख्या 1197 ग्राम बल्लोप को निरस्त फरमाने में त्रुटि की है। विचारण न्यायालय को स्वयं उक्त नामान्तरकरण को निरस्त करने का कोई विधिक अधिकार नहीं था तथा उक्त आदेश पुनर्विलोकन आदेश की श्रेणी में नहीं आने से काबिल निरस्तनीय था, इसके बावजूद प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपील अपीलांट निरस्त फरमाने में त्रुटि की है। दोनों अधीनस्थ न्यायालय ने प्रस्तुत प्रकरण के संबंध में धारा 229 (2) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों का गलत रूप से विवेचन कर आदेश जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। धारा 229 (2) के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं। यहां यह उल्लेखनीय है कि धारा 86 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के प्रावधानों का विचारण न्यायालय द्वारा अनुसरण नहीं किया गया है। साथ ही आदेश 47 नियम 1 के विधिक प्रावधानों को अनदेखा कर आदेश जैर अपील प्रदान किया गया है। इस कारण दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आदेश पूर्णतया अवैध त्रुटिपूर्ण एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। दोनों अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि विक्रेता श्रीमती विमल पत्नी कमलेश मीना को पूर्व में तहसीलदार तालेडा आईएलआर व पटवारी हल्का द्वारा नियमानुसार बाद जांच सही होना मानकर नोर्दन बाईपास फेज–।। की भूमि अवाप्ति की मुआवजा राशि स्वीकृत की गई थी। उक्त श्रीमती विमला पत्नी कमलेश मीना वास्तविक एवं विधिक खातेदार होने से अपीलांट द्वारा वैध प्रतिफल अदा कर उक्त आराजी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नियमानुसार नामान्तरकरण संख्या 1197

22/5/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

दिनांक 30.08.2022 को अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया गया था, जिसे निरस्त करने का विचारण न्यायालय को विधिक अधिकार नहीं था। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर आदेश दोनों अधीनस्थ न्यायालय निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के पक्ष में तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 को बहाल फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को ही दोहराते हुए कथन किया कि श्रीमती विमला पत्नी कमलेश मीना वास्तविक एवं विधिक खातेदार होने से अपीलांट द्वारा वैध प्रतिफल अदा कर उक्त आराजी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नियमानुसार नामान्तरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 को अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया गया था, जिसे निरस्त करने का विचारण न्यायालय को विधिक अधिकार नहीं था। प्रस्तुत प्रकरण के संबंध में धारा 229 (2) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों का गलत रूप से विवेचन कर आदेश जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। धारा 229 (2) के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं। तहसीलदार तालेडा द्वारा अपीलांट को सूचना दिये बिना ही उसे सुनवाई व जवाबदेही का अवसर प्रदान किये बिना ही गैर कानूनी रूप से उक्त नामान्तरकरण का पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 को पारित कर अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किये गये उक्त नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया। जबकि प्रभावित पक्षकार को सुने बिना किसी आदेश का पुनर्विलोकन नहीं किया जा सकता है। यदि प्रश्नगत आराजी की रजिस्ट्री अवैध है, तो उसे सक्षम सिविल न्यायालय में ही चैलेंज किया जाना चाहिए था। ऐसी स्थिति में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को तहसीलदार के द्वारा पुनर्विलोकन नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार तहसीलदार, तालेड़ा के द्वारा पारित उक्त निर्णय क्षेत्राधिकार के बाहर पारित किया गया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर आदेश दोनों अधीनस्थ न्यायालय निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के पक्ष में तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 को बहाल फरमाया जाने का अनुरोध किया गया।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 क्र. 1 द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया गया कि प्रश्नगत आराजी वर्तमान में रेस्पो0 क्र.1 के कब्जेकाश्त में चली आ रही है, किंतु रेस्पो0 क्र.1 के खातेदारी की उक्त भूमि को अपीलांट को एक फर्जी विक्रेता विमला पत्नि कमलेश कुमार जाति मीणा निवासी पापड़ी, तहसील इन्द्रगढ़ द्वारा रजिस्ट्री करवाकर बेचान कर दिये जाने

22/5/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

की जानकारी प्राप्त होने पर तहसीलदार तालेड़ा को दिनांक 23.09.2022 को शिकायत प्रस्तुत की गई। उक्त भूमि के नोर्दन बाईपास हेतु अवाप्ति अवार्ड की राशि भी उक्त फर्जी व्यक्तियों के द्वारा प्राप्त कर ली गई। जिनके विरूद्ध कानूनी कार्यवाही किये जाने हेतु पुलिस थाना तालेड़ा में एफआईआर संख्या 0366 दिनांक 13.10.2022 को दर्ज करवायी गई। प्रश्नगत प्रकरण के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर पीठ के एसी.बी.सिविल रिट पीटिशन सं0 3633/2024 में पारित निर्णय दिनांक 30.04.2024 पेश किया गया है, जिसकी पालना में नॉर्दन –2 लेन विद पेव्ड शोल्डर फेज II कोटा बाईपास गामछ से बल्लोप सड़क निर्माण में ग्राम बल्लोप के अवाप्त खसरा सं0 292 में अवाप्त रकबा 0.241 है के मुआवजा राशि 8292651/– रूपये कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवा.) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (सीलिंग) बून्दी से रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। इस प्रकार रेस्पो0 क्र.1 को मुआवजा प्राप्त हुआ है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय उचित है। अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर खारिज की जावे।

6. हमने अपील एव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया। पत्रावली को अवलोकन करने से प्रकट होता है कि अपीलार्थी जयप्रकाश के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष न्यायालय नायब तहसीलदार तालेड़ा, जिला बून्दी द्वारा स्वीकृत नामांतरकरण संख्या 1197 दिनांक 30.08.2022 ग्राम बल्लोप को पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 से उक्त नामांतकरण दिनांक 30.08.2022 को निरस्त किये जाने के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील पेश की गई। प्रथम अपीलीय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में न्यायालय नायब तहसीलदार तालेड़ा के द्वारा निर्धारित समयसीमा में पुनरावलोकन किया जाकर नामांतरकरण निरस्त किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं होना प्रकट करते हुए उक्त आशय की अपील निर्णय दिनांक 15.11.2022 से खारिज की गई। जिसके विरूद्ध अपीलार्थी का न्यायालय हाजा में तर्क रहा है कि तहसीलदार तालेडा द्वारा अपीलांट को सूचना दिये बिना ही उसे सुनवाई व जवाबदेही का अवसर प्रदान किये बिना ही गैर कानूनी रूप से उक्त नामान्तरकरण का पुनर्विलोकन आदेश दिनांक 28.09.2022 को पारित कर अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किये गये उक्त नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया। जबकि प्रभावित पक्षकार को सुने बिना किसी आदेश का पुनर्विलोकन नहीं किया जा सकता है। यदि प्रश्नगत आराजी की रजिस्ट्री अवैध है, तो उसे सक्षम सिविल न्यायालय में ही चैलेंज किया जाना चाहिए था। ऐसी स्थिति में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को तहसीलदार के द्वारा पुनर्विलोकन नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार तहसीलदार, तालेड़ा के द्वारा पारित उक्त निर्णय क्षेत्राधिकार के बाहर पारित किया गया है। इसके विपरित रेस्पो0 का तर्क रहा है कि रेस्पो0 क्र.1 के खातेदारी की उक्त भूमि को अपीलांट को एक फर्जी विक्रेता विमला पत्नि कमलेश कुमार जाति मीणा निवासी पापड़ी, तहसील इन्द्रगढ़ द्वारा रजिस्ट्री

22/5/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

करवाकर बेचान किया गया, जिसकी जानकारी होने पर तहसीलदार तालेड़ा को दिनांक 23.09.2022 को शिकायत प्रस्तुत की गई तथा कानूनी कार्यवाही किये जाने हेतु पुलिस थाना तालेड़ा में एफआईआर संख्या 0366 दिनांक 13.10.2022 को दर्ज करवायी गई। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर पीठ के एसी.बी.सिविल रिट पीटिशन सं0 3633/2024 में पारित निर्णय दिनांक 30.04.2024 पेश किया गया है, जिसकी पालना में नॉर्दन –2 लेन विद पेव्ड शोल्डर फेज II कोटा बाईपास गामछ से बल्लोप सड़क निर्माण में ग्राम बल्लोप के अवाप्त खसरा सं0 292 में अवाप्त रकबा 0.241 है के मुआवजा राशि 8292651/– रूपये कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवा.) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (सीलिंग) बून्दी से रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा प्राप्त किया जा चुका है।

7. उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय अनुसार तहसीलदार तालेड़ा द्वारा नामांतरकरण को विधिविरूद्ध पाया जाने पर निरस्त किया गया। उक्त प्रकरण में रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 14 व धारा 151 सीपीसी के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों से भी यह प्रथमदृष्टया प्रमाणित होता है कि विवादित आराजी का मुआवजा रेस्पो0 क्र.1 को माननीय उच्च न्यायालय, राजस्थान पीठ जयपुर के आदेश से दिया गया। प्रस्तुत प्रकरण में तहसीलदार, तालेड़ा द्वारा आदेश त्रुटिपूर्ण पाए जाने पर पुनर्विलोकन किया जाकर निरस्त करने में कोई त्रुटि प्रकट नहीं होती है। अपीलांट द्वारा अपील मीमो के समर्थन में कोई दस्तावेज पेश नहीं किये गये। अपीलांट के द्वारा अपील के तथ्यों को सिद्ध नहीं किये जाने पर हम अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी द्वारा प्रकरण सं0 97/अपील/2022 बउनवान जयप्रकाश बनाम विमला वगै0 में पारित निर्णय दिनांक 15.11.2022 में किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते है। परिणाम स्वरूप अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती हैं।

8. निर्णय आज दिनांक 22.05.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे इजलास सुनाया गया।

22/5/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. स. आयुक्त
कोटा