

न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी—अजीत सिंह राजावत आर.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 97/2024

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोंडेन्ट्स
1. मदनलाल पुत्र बुधाराम सुथार निवासी ग्राम नेतडा		1. विजय इंजिनियर्स जरिये प्रोपराईटर गोदाराम चौधरी पुत्र उकाराम जाति कलबी, निवासी वाटेरा, तह० बागोडा जिला जालोर
2. गोरधनराम पुत्र नारायणराम सुथार निवासी बम्बोर दर्जीयान		2. राज० राज्य जरिये तहसीलदार लूणी।
3. शिवलाल पुत्र सोनाराम सुथार निवासी खन्दोडा		
4. खेमाराम पुत्र हिम्मताराम सुथार निवासी ग्राम सोयला		
5. ओमप्रकाश पुत्र चैनाराम सुथार निवासी कराणी		
6. हंसराज पुत्र चुन्नीलाल सुथार निवासी खेमे का कुआं, पाल रोड, जोधपुर		
7. पदमाराम पुत्र चतुरभूज सुथार निवासी जितडा, तह० रोहट, पाली		
8. गोविन्दराम पुत्र रामलाल सुथार निवासी ग्राम सुबदण्ड जरिये आम मुख्तयार हडमानराम पुत्र कोजाराम जाति गुडा विश्नोईया तह० लूणी जिला जोधपुर		



अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध
आदेश लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर—उपखण्ड अधिकारी लूणी दिनांक 16.01.2024
राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 83/2023 अनवान विजय इंजिनियर जरिये प्रो०
गोदाराम चौधरी बनाम सरकार

उपस्थित—

1. श्री हरिसिंह कच्छवाह वकील अपीलांट्स
2. श्री ओ०पी० बूब, वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 1
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक 20.06.2024

यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत
अपीलाण्ट ने लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर—उपखण्ड अधिकारी लूणी द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र
संख्या 83/2023 विजय इंजिनियर्स जरिये प्रो० गोदाराम चौधरी बनाम सरकार में
पारित आदेश दिनांक 16.01.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।


अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से हैं कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी-रेस्पो०सं० 1-विजय इंजिनियर्स जरिये प्रो० गोदाराम चौधरी ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 136 राज० भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्रस्तुत कर ग्राम सालावास के खसरा नं० 331/5 रकबा 1 बीघा व खसरा नं० 331/6 रकबा 1 बीघा जिसका वर्तमान जमाबंदी में खसरा नं० 331/6 रकबा 1 बीघा एवं 331/7 रकबा 1 बीघा भूमि की किस्म बारानी प्रथम के स्थान पर गैर मुमकिन वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज की जाकर प्रार्थी के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करने का आग्रह किया गया। जिसमें पारित अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार करते हुए प्रकरण तहसीलदार लूणी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि "माफिक पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 6.12.23 के अनुसार ग्राम सालावास रेल्वे स्टेशन के ख०नं० 331/6 व ख०नं० 331/7 क्रमश रकबा 1-1 बीघा किस्म बारानी प्रथम के स्थान पर संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 672 व 677 दिनांक 10.11.2000 के अनुसार किस्म गैर मुमकिन औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज करें तथा प्रार्थी द्वारा रूपसिंह पुत्र सादुलसिंह जाति राजपुरोहित निवासी सालावास के पक्ष में भारतीय स्टेट बैंक शाखा कचहरी जोधपुर द्वारा जारी पंजीबद्ध सेल सर्टिफिकेट एवं प्रार्थी के पक्ष में पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 28.5.18 की पूर्ण जांच कर नियमानुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही करें। इससे व्यथित होकर अपीलाट्स ने राज. भू-राजस्व अधि० 1956 की धारा 75 के तहत यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

अपील के साथ अपील प्रस्तुत करने में हुए विलंब को क्षमा करने हेतु अवधि गणनार्थ अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु अंतर्गत धारा 96 सीपीसी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये, जो न्यायहित में स्वीकार कर अपील का गुणावगुण पर विश्लेषण किया गया।

हमने दोनों पक्षों की अधिवक्ताओं की बहस सुनी। दौरान सुनवाई अपीलाट के योग्य अधिवक्ता ने अपील मीमों एवं लिखित बहस में उल्लेखित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्यतः यह निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी-रेस्पो०सं० 1 ने अंतर्गत धारा 136 आरएलआर एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम सालावास के ख०नं० 331/6 व 331/7 की भूमि की किस्म बारानी प्रथम के स्थान पर गै०मु०


अतिरिक्त सहायक आयुक्त
जोधपुर

वाणिज्यिक कर प्रार्थी के नाम राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज करने का अनुतोष चाहा गया। जिसमें अपीलांट्स को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया, जबकि अपीलांट्स उक्त भूमि के अभिलिखित खातेदार हैं व इस तथ्य की जानकारी प्रार्थी—रेस्पो०सं० 1 को भलीभांति थी। इसके अलावा प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तहसीलदार लूणी द्वारा प्रेषित जांच रिपोर्ट क्रमांक 2630 दिनांक 19.7.23 में उल्लेखित तथ्यों एवं महत्वपूर्ण दस्तावेजों को अनदेखा करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया। जो विधिविरुद्ध एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरित है।

वस्तुतः उक्त भूमि पूर्व में रूपसिंह पुत्र सादुलसिंह पुरोहित की खातेदारी भूमि का भाग थी। जिसमें से 2 बीघा भूमि श्री बालाजी प्रोपराईटर बलदेवराम एवं सुनील शर्मा द्वारा खरीद करना बताया, जिसका नाम राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज किया गया। तत्पश्चात उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा संपरिवर्तन करवाया गया एवं उक्त भूमि पर श्री बालाजी उद्योग द्वारा बैंक से ऋण लिया गया। जो चुकता नहीं करने पर बैंक द्वारा निलाम की गई। जिसको जरिये सेल सर्टीफिकेट रूपसिंह द्वारा क्रय की गई एवं रूपसिंह द्वारा उक्त भूमि रेस्पो०सं० 1—प्रार्थी ने जरिये बेचाननामा क्रय की गई, परंतु राजस्व रेकॉर्ड में अपीलांट्स के नाम दर्ज है।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में अप्रार्थी तहसीलदार लूणी को तलब किया जाकर एकतरफा निर्णय पारित कर दिया गया। जिसमें अपीलांट्स को सुनवाई का अवसर दिये बिना अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया। जबकि अपीलांट्स आवश्यक एवं हितबद्ध पक्षकार होने के बावजूद उन्हें पक्षकार नहीं बनाया गया। वादग्रस्त भूमि राजस्व रेकॉर्ड में अपीलांट्स के नाम दर्ज है तथा अपीलांट्स द्वारा उक्त भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के खरीद की गई। जिसका बाद जांच राजस्व रेकॉर्ड में जरिये नामान्तरकरण सं० 2142 एवं 2143 द्वारा अपीलांट के नाम इन्द्राज है तथा उक्त बेचाननामों को किसी भी रूप में किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त, अवैध या शुन्य घोषित नहीं किया गया और न ही पूर्व के बेचाननामों को निरस्त या शुन्य घोषित करवाया गया है। ऐसी स्थिति में जिस बेचाननामों के आधार पर भूमि राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज है, उसे जब तक निरस्त या अवैध घोषित नहीं किया जाता, तब तक दर्ज नामान्तरकरण या प्रविष्टि को समाप्त नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में




अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रविष्टि को निरस्त किए बगैर रेस्पो० का नाम दर्ज करने का आदेश पारित किया गया है। जो विधि विरुद्ध होने से निरस्त योग्य है।

इसके अलावा आरएलआर एक्ट की धारा 136 के तहत कानूनी तौर पर केवल लिपिकीय त्रुटी को ही शुद्ध किया जा सकता है, जबकि उक्त प्रकरण में लिपिकीय त्रुटी न होकर पक्षकारान के मध्य विवाद की स्थिति है। जिसमें दोनो पक्षकारों द्वारा अपने अपने हक एवं दस्तावेज की मौजूदगी एवं अस्तित्व में होने का प्रकट कर रहे हैं। अतः अपीलाधीन आदेश विधिविरुद्ध होने से निरस्त फरमाने का आग्रह किया गया

जवाब में रेस्पो० सं० 1 की ओर से उपस्थित योग्य अधिवक्ता ने अपनी लिखित बहस में उल्लेखित तथ्यों को दौहराते मुख्यतः यह आग्रह किया कि ग्राम सालावास के खसरा नं० 331 रकबा 26.02 बीघा भूमि रूपसिंह पुत्र सादुलसिंह की खातेदारी में दर्ज थी। रूपसिंह द्वारा उक्त खातेदारी भूमि में से 2 बीघा भूमि अलग-अलग विक्रय पत्रों के द्वारा दिनांक 16.9.2000 को बालाजी उद्योग जरिये प्रोपराईटर बलदेवराम गोरा एवं सुनील शर्मा को बेचान कर दी थी। उक्त भूमि को खरीदने के बाद बालाजी उद्योग के प्रो० बलदेवराम गोरा एवं सुनील शर्मा ने उक्त खसरा नं० 331/5 रकबा 1 बीघा (1618.74 वर्गमीटर) के लिए रूपांतरण प्रकरण संख्या 2/672 दिनांक 10.11.2000 को एवं खसरा नं० 331/6 रकबा 1 बीघा के लिए रूपांतरण प्रकरण सं० 2/671 में दिनांक 10.11.2000 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश प्राप्त कर लिया था एवं इस भूमि को कृषि भूमि से औद्योगिक भूमि में परिवर्तन करवा दी थी। बालाजी उद्योग ने इस भूमि को औद्योगिक भूमि में रूपांतरित करवाने के बाद इस भूमि गिरवी रखते हुए भारतीय स्टेट बैंक, शाखा जोधपुर से ऋण प्राप्त कर लिया। गिरवी रखने के बाद उक्त भूमि भारतीय स्टेट बैंक के अधिकार क्षेत्र में चली गई एवं इस भूमि का आगे विक्रय करने हेतु किसी को कोई अधिकार नहीं था। बलदेवराम गोरा एवं सुनील शर्मा ने यह जानते हुए कि उपरोक्त भूमि का औद्योगिक पट्टा प्राप्त कर लिया गया है, इस भूमि के राजस्व अभिलेखों में पट्टा प्राप्त करने का इंड्राज दर्ज नहीं करवाया गया।

बलदेवराम गोरा एवं सुनील शर्मा ने इस भूमि के लिए आम व्यक्ति को धोखा देने की गरज से राजस्व अधिकारियों के समक्ष आपसी सहमति का एक बंटवारा दिनांक 18.04.2005 को प्रस्तुत किया एवं उक्त भूमि को गलत रूप से कृषि भूमि बताते




अतिरिक्त सहायकीय आयुक्त
जोधपुर

हुए नामान्तरकरण सं० 1779 के जरिये इसका विभाजन कर लिया गया। इस विभाजन के अनुसार खसरा नं० 331/5 रकबा 1 बीघा भूमि बलदेवराम गोरा के बंट व हिस्से में तथा खसरा नं० 331/6 रकबा 1 बीघा भूमि सुनिल शर्मा के बंट व हिस्से में आना बताया एवं इस बंटवारे के अनुसार राजस्व रेकॉर्ड में अपना नाम दर्ज करवा दिया गया।

उक्त बंटवारे के बाद बलदेवराम गोरा ने अपने हिस्से की भूमि दिनांक 28.08.2006 को श्री नारायणराम सुथार के पक्ष में रजिस्टर्ड बेचाननामा के जरिये विक्रय कर दी गई। इसी प्रकार सुनिल शर्मा ने अपने बंट एवं हिस्से की भूमि का बेचान राजेश गोरा के पक्ष में दिनांक 04.07.2005 को निष्पादित कर दिया गया।

नारायणराम सुथार द्वारा खरीद की गई उपरोक्त 1 बीघा भूमि का बेचान ओमप्रकाश के पक्ष में दिनांक 13.03.2007 को कर दिया गया एवं राजेश गोरा द्वारा अपने खरीद की भूमि का बेचान दिनांक 13.03.2007 को मोहनलाल के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया।

बलदेवराम गोरा एवं सुनिल शर्मा ने इस भूमि को रूपांतरित करवाने के बाद भारतीय स्टेट बैंक से जो ऋण प्राप्त किया था, उसका समय पर भुगतान नहीं करने से बैंक ने समस्त प्रकार की प्रक्रिया करते हुए इस भूमि को निलाम करते हुए दिनांक 13.01.2009 को रूपसिंह पुत्र सादुलसिंह के पक्ष में सेल सर्टिफिकेट जारी कर दिया गया। जो सेल सर्टिफिकेट उप पंजीयक (तृतीय) जोधपुर के यहां पंजीबद्ध है। रूपसिंह ने इस भूमि को लगभग 9 वर्षों तक अपने स्वामित्व एवं कब्जे में रखने के पश्चात इस भूमि का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.05.2018 को रेस्पोंसं० 1 फर्म विजय इंजिनियर्स जरिये प्रोपराईटर गोदाराम चौधरी के पक्ष में कर दिया गया। तब से इस भूभाग पर रेस्पोंसं० 1 बहैसियत मालिक काबिज है एवं मौके पर चारदिवारी व टीन शेड बना हुआ है।

न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत अपील के सभी अपीलांट को भारतीय स्टेट बैंक, शाखा जोधपुर द्वारा इस भूमि के लिए की गई निलामी बाबत पूर्ण जानकारी है एवं उस निलामी को रूकवाने बाबत सभी अपीलांट्स ने न्यायालय अपर जिला न्यायालय संख्या 3, जोधपुर महानगर के समक्ष राजस्व मूल वाद संख्या 284/2009 प्रस्तुत किया। इस वाद में अपीलांट्स वादीगण थे एवं बलदेवराम गोरा वगैरा सभी




अतिरिक्त सहायक आयुक्त
जोधपुर

रेस्पोंडेंट्स के रूप में थे। न्यायालय ने सभी पक्षकारों को सुनने के बाद अपीलांट्स/वादीगण ओमप्रकाश—मदनलाल वगैरा द्वारा प्रस्तुत वाद को अपने आदेश दिनांक 25.02.2021 के जरिये खारिज कर दिया एवं वादीगण का इस भूमि में किसी प्रकार का कोई स्वामित्व अथवा अधिकार नहीं माना गया।

अपीलांट्स के पूर्व मालिक बलदेवराम गोरा एवं सुनिल शर्मा ने अपनी खरीदशुदा भूमि पर बैंक से ऋण प्राप्त कर लिया था एवं भूमि को बैंक के पास गिरवी रख दिया था। ऐसी स्थिति में बैंक के पास गिरवी रखी भूमि को विक्रय/हस्तांतरण करने का उन्हें कोई अधिकार नहीं था। उक्त समस्त तथ्यों को छुपाते हुए अपीलांट्स ने न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत अपील किसी भी रूप से चलने लायक नहीं है एवं निरस्त किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोंडेंट सं० 1—विजय इंजिनियर्स ने अंतर्गत धारा 136 आरएलआर एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह निवेदन किया कि खसरा नं० 331/5 एवं 331/6 की भूमि को गै०मु० वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित करने के बाद सहवहन से राजस्व अभिलेखों में भूमि दर्ज नहीं हुई है, अतः राजस्व अभिलेखों में वाणिज्यिक दर्ज की जावे एवं इसी अनुरूप भारतीय स्टेट बैंक से निलामी के पश्चात सेल सर्टिफिकेट के जरिये खरीददार के नाम भूमि दर्ज करके विक्रय पत्र दिनांक 28.6.18 के अनुसार उक्त भूमि रेस्पोंडेंट सं० 1 के नाम दर्ज की जावे। इस हेतु तहसीलदार लूणी द्वारा भी दिनांक 28.3.21 को उक्त भूमि के लिए प्रमाण पत्र जारी किया था। राज० भू राजस्व अधि० की धारा 136 के तहत किसी भी राजस्व रिकॉर्ड में सुधार करने हेतु उपखण्ड अधिकारी को लेण्ड रेवेन्यू ऑफिसर की हैसियत से इन्द्राज सही व शुद्ध का अधिकार है। जिसके विरुद्ध वर्तमान अपीलांट्स द्वारा यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है। जो किसी भी रूप में चलने योग्य नहीं होने से निरस्त फरमाने का आग्रह किया गया।

बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली व उसके संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आलौच्य प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार प्रार्थी—रेस्पोंडेंट सं० 1—विजय इंजिनियर्स जरिये प्रोपराईटर गोदाराम चौधरी द्वारा अंतर्गत धारा 136 राज० भू राजस्व अधिनियम के तहत प्रस्तुत




अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जयपुर

प्रार्थना पत्र में अपीलाट्स को पक्षकार संयोजित नहीं किये जाने से उन्हें सुनवाई एवं साक्ष्य सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं मिला। इस कारण वर्तमान अपीलाट्स ने न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत उक्त अपील के साथ अपील प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु अंतर्गत धारा 96 सीपीसी के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसे न्यायहित में स्वीकार किया गया है। अतः इस स्थिति में अपीलाट्स को सुनवाई एवं अपना पक्ष रखने का अवसर दिया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलाट्स आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लूणी द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र सं० 83/2023 में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.01.2024 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह दोनो पक्षों को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान कर, प्रचलित विधि अनुसार, पुनः न्यायोचित आदेश पारित करें।



निर्णय आज दिनांक 20 जून, 2024 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

अजीत सिंह
20.06.24

(अजीत सिंह राजावत)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर