न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री हेमन्त स्वरूप माथुर , आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए / 384 / 2017

उनवान

1. मोडा पुत्र छीतर बलाई निवासी कुम्हारिया खेड़ा तहसील व जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड जरिये शाखा प्रबन्धक, सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड लव गार्डन के पास, भीलवाडा
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार हमीरगढ जिला भीलवाडा

रेस्पोडेण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, हमीरगढ के प्रकरण संख्या 152 / 2014 निर्णय एवं डिक्री दिनांक 18.05.2017

अधिवक्तागण :–

1. श्री छोटूलाल जाट , अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 20.09.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 88, एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम कुम्हारिया खेड़ा पटवार हल्का देवली तहसील हमीरगढ की साबिक आराजी नम्बर 306 रकबा 01 बीघा 02 बिस्वा, आ0नं0 307 रकबा 01 बीघा कुल कीता 2 कुल रकबा 02 बीघा 02 बिस्वा भूमि थी जिसके सेटलमेन्ट के दौरान नवीन

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

खसरा नम्बर 388 रकबा 01 बीघा 14 बिस्वा श्री भुवाना पिता बीरम भील निवासी कुम्हारियाखेड़ा के नाम दर्ज हुई। खातेदार श्री भुवाना के द्वारा अपने खातेदारी की उक्त भूमि को सहकारी भूमि विकास बैंक भीलवाड़ा के बन्धक रखकर ऋण प्राप्त किया। खातेदार के द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर दिनांक 19 मार्च 1985 को वादग्रस्त भूमि की नीलामी कार्यवाही की गयी। निलामी कार्यवाही में सबसे उंची बोली वादीगण की रही जिससे वादी को खरीददार घोषित किया गया है किन्तु नामान्तरकरण वादी के नाम दर्ज नहीं होने से वादी खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे।

2. वादी ने अपने वाद में अंकित किया कि निलामी राशि प्रतिवादी सं0 1 के यहां जमा कराए जाने पर विक्रय की पुष्टि राजस्थान सहकारी संस्था अधिनियम के अधीन की गई तथा वादी को विवादग्रस्त आराजीयात के सम्बन्ध में पूर्ण अधिकार दिया गया व कब्जा वादी को सिपुर्द किया गया। निलामी की पुष्ठि की दिनांक से कब्जा काश्त चला आ रहा है। यह कि वादी ने प्रतिवादीगण से अन्तिम बार दिनांक 25.08.2011 को निवेदन किया कि वे विवादग्रस्त आराजी जिसके पुराने नम्बर 306,307 जिसके नवीन नम्बर 388 ग्राम कुम्हारियाखेड़ा में स्थित है जिसे उपरोक्त आधारों पर राजस्व रेकार्ड में वादी के नाम दर्ज करने हेतु निवेदन किया तो उनके द्वारा इंकार कर दिया व वादी को धमकी दी कि प्रतिवादीगण विवादग्रस्त आराजी को वादी के नाम कतई दर्ज नहीं करेगें तथा वादी को विवादग्रस्त आराजी से जबरन बेदखल करवा देगें तथा आराजी को खुर्द बुर्द, विक्रय, हस्तान्तरण करवा देगें। जिससे यह वाद खातेदारी घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का प्रतिवादीगण के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन है कि वादोक्त आराजी को वादी के नाम राजस्व रेकार्ड में खातेदार काश्तकार दर्ज किए जाने की घोषणात्मक डिक्री फरमाई जावे तथा प्रतिवादीगण के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री इस आशय की फरमाई जावे कि वादी को प्रतिवादीगण वादग्रस्त आराजी से जबरन शक्ति के

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाडा

बल पर बेदखल नहीं करे और नहीं किसी अन्य के नाम दर्ज करे व खुर्द बुर्द करे व वादी के शांति पूर्वक उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की बाधा अथवा रूकावट न तो स्वयं पैदा करे और न ही किसी अन्य से करावे।

3. अधिनस्थ न्यायालय में प्रकरण दर्ज किया जाकर पक्षकारान को सूचना पत्र जारी करते हुए अपीलार्थी/वादी का वाद दिनांक 18.05.2017 को खारिज किए जाने से उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील प्रस्तुत की है।

4. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई।

5. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गई। बहस में वकील अपीलार्थी के द्वारा अपील के तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अपीलार्थी/वादी के द्वारा वादगस्त आराजीयात को विधिवत सप्रतिफल निलामी में प्राप्त कर कब्जा प्राप्त किया। जिसे प्रतिवादी सं0 1/प्रत्यर्थी सं0 1 ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष स्वीकार किया । परन्तु प्रतिवादी सं0 2/प्रत्यर्थी सं0 2 के द्वारा वादी के पक्ष में सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड शाखा भीलवाड़ा के द्वारा विक्रय पुष्ठि हेतु जारी पत्र के आधार पर वादी /अपीलार्थी के नाम पर राजस्व रिकॉर्ड में खातेदार के रूप में नामान्तरकरण दायर कर दर्ज करने से मना किया जिसके आधार पर वादी का वाद अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा खारिज किया जो विधि सम्मत नहीं है। जबकि अनुसूचित जन जाति या अनुसूचित जाति के व्यक्ति की भूमि को किसी अन्य जाति के व्यक्ति द्वारा निलामी में क्रय किए जाने पर ऐसे क्रय को वैध माना है। इस सम्बन्ध में 2017(1)आरआरटी 159 माननीय उच्चतम न्यायालय के प्रकरण यूको बैंक व अन्य बनाम दीपक देबारमा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 25 नवम्बर 2016 के उद्धरण की प्रति प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जावे व अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

खारिज फरमाई जावे। बहस में विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने निवेदन किया कि वादोक्त भूमि अनुसूचित जन जाति के सदस्य के खातेदारी की थी जिसे बैंक द्वारा निलामी में अनुसूचित जाति के सदस्य के नाम पर स्वीकार की जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 में अनुसूचित जन जाति के सदस्य द्वारा अन्य किसी जाति के व्यक्ति को कृषि भूमि के विक्रय अथवा निलामी में ऐसे जाति के व्यक्तियों की भूमि को अन्य किसी जाति के व्यक्ति के नाम विक्रय को अवैध माना है वकील अपीलाण्ट के द्वारा जो उद्धरण प्रस्तुत किया है वह त्रिपुरा राज्य की भूमियों एवं जाति के व्यक्तियों से सम्बन्धित है जो यहां लागू नहीं होता है। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय एवं डिक्री दिनांक 18.05.2017 को पारित किया है वह विधिसम्मत होने से अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावे।

6. हमने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस के तथ्यों एवं अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों एवं वादपत्र पर अध्ययनोपान्त मनन किया। विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का कथन है कि वादोक्त भूमि विधिवत निलामी में सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड से प्रतिफल क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है जिससे खातेदार घोषित किया जावे। इस कथन के परिप्रेक्ष्य में अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी सम्वत् 2046 से 2049 एवं 2065 से 2068 में ग्राम कुम्हारियाखेड़ा पटवार हल्का देवली की आ0नं0 388 रकबा 1.14 बीघा भूमि खातेदार भुवाना पिता बीरम भील सा0देह रहन सहकारी भूमि विकास बैंक भीलवाड़ा दर्ज है। वादोक्त भूमि बैंक के बन्धक होने तथा खातेदार के द्वारा ऋण राशि जमा नहीं कराये जाने पर निलाम की गई। निलामी में उक्त भूमि को वादी/अपीलान्ट श्री मोडा पिता छीतर बलाई द्वारा दिनांक 19.03.1985 को उंची बोली पर खरीदे जाने एवं निलामी राशि दिनांक 19.03.1985 एवं 25.03.1985 को जमा कराए जाने पर सहकारी भूमि विकास बैंक लि0

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

भीलवाड़ा के द्वारा राजस्थान सहकारी संस्था अधिनियम 1965 की धारा 109(1) के अधीन अपने पत्रांक 8057 दिनांक 17.06.1985 को प्रपत्र–ट में श्री मोडा पिता छीतर बलाई निवासी कुम्हारियाखेड़ा के नाम विक्रय की पुष्ठि का प्रमाण पत्र जारी करते हुए वादोक्त भूमि में पूर्णाधिकार दिनांक 15.06.1985 को किया गया। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि अनुसूचित जन जाति के सदस्य की थी तथा खरीददार अनुसूचित जाति का सदस्य है जो कि समान जाति का सदस्य नहीं होने से इस प्रकार के विक्रय हस्तान्तरण को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के प्रावधानों के विपरीत माना है। इस सम्बन्ध में वकील अपीलार्थी के द्वारा जो न्यायिक दृष्टान्त 2017(1)आरआरटी 159 माननीय उच्चतम न्यायालय के प्रकरण यूको बैंक व अन्य बनाम दीपक देबारमा व अन्य निर्णय दिनांक 25 नवम्बर 2016 प्रस्तुत किया है यहां पर पूर्णतया चस्पा नहीं होता है। प्रकरण में केन्द्र सरकार व राज्य सरकार द्वारा बनाए गए अधिनियम व नियमों में विरोधाभास की स्थिति प्रतिलक्षित नहीं होती है।इसी सम्बन्ध में न्यायिक दृष्टान्त 2016 आरबीजे–517 के अनुसार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर की एस.बी.सिविल रिट पिटीशन नं0 2736/2003 लाछाराम व अन्य बनाम राजस्थान सरकार व अन्य निर्णय दिनांक 20.05.2016 में वादोक्त आराजी भूमि विकास बैंक रानीवाड़ा जिला जालोर के रहन थी जो जानू की भूमि थी। जानू अनुसूचित जनजाति का सदस्य था। उक्त भूमि को लाछाराम अपीलार्थी के द्वारा बैंक से निलामी में क्रय की जबकि लाछाराम अनुसूचित जनजाति का सदस्य नहीं था। प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति के सदस्य की भूमि को अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति से भिन्न जाति के सदस्य को किए गए हस्तान्तरण को राजस्थान टिनेन्सी एक्ट 1955 की धारा 42 का उल्लंघन माना है यहां तक कि राजस्थान कृषि साख प्रचलन(कठिनाईयों का निवारण) अधिनियम 1974 के

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

अनुसार भी यदि बैंक द्वारा निलामी में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के सदस्यों की भूमि को अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति से भिन्न जाति के सदस्य को निलामी में किए गए विक्रय को शून्य माना है। निर्णय में धारा 42(बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के विवेचन के क्रम में आरएलडब्ल्यू 2010(3)पेज 2636 का उल्लेख कर माननीय उच्च न्यायालय की फुल बैंच के राजस्थान सरकार विरूद्ध उका व अन्य में दिये गए निर्णय को भी उद्धरित किया गया है। जिस अनुसार भी माननीय उच्च न्यायालय की पूर्ण बैंच के द्वारा भी अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति से भिन्न जाति के सदस्य को किए गए विक्रय एवं राजस्थान कृषि साख प्रचलन(कठिनाईयों का निवारण) अधिनियम 1974 के तहत निलामी से किए गए विक्रय को अवैध एवं राजस्थान टिनेन्सी एक्ट 1955 की धारा 42 का उल्लंघन मानते हुए विक्रय को शून्य घोषित किया है। इस प्रकार यह विधिक उद्धरण उक्त प्रकरण पर पूर्णतया चस्पा होता है। उक्त विधिक उद्धरण के खण्डन में विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अन्य कोई विधिक दृष्टान्त प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त में ही अंकित किया गया है कि राजस्व मण्डल, राजस्थान अजमेर द्वारा जारी निर्णय दिनांक 27.03.2003 में निर्णित किया गया है कि अन्तरण धारा 42 के उल्लंघन में होने से खारिज योग्य है, अतः अन्तरण व इस आधार पर खोले गए नामान्तरकरण को खारिज किया जाकर बैंक को नए सिरे से निलामी करने की छूट दी गई है। बाद मनन हमारा भी अभिमत यही है कि धारा 42 के उल्लंघन में बैंक द्वारा गैर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति को की गई निलामी अविधिक होने से खारिज योग्य है, परन्तु बैंक को भूमि पुनः निलाम कर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति को विक्रय करने के अधिकारों से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।

7. विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्ष को सुना जाकर प्रकरण धारा 42(बी) के उल्लंघन का पाया है। उभयपक्ष द्वारा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों के अवलोकन व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के प्रावधानों के समग्र विवेचन उपरान्त अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी का वाद राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के विपरीत पाया जाकर स्वीकार योग्य नहीं पाया है, तथा मूल खातेदार से भूमि विक्रय कर लेने से खातेदार के अधिकार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 (**vii**) के अनुसार स्थानान्तरित होने से विक्रेता का कोई अधिकार नहीं रह जाना माना है। ऐसी स्थिति में वादी का वाद स्वीकार नहीं किया जा कर भूमि बिलानाम सरकार दर्ज किया जाना उचित पाया जा कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है।

हमने पत्रावली का सारगर्भित अध्ययन किया व पत्रावली में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन किया तथा अपीलाधीन निर्णय का अपीलमीमो , प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रकरण में विस्तृत विवेचन किया। मेरा विनम्र अभिमत है कि अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति के नाम दर्ज खातेदारी भूमि का विक्रय से हस्तान्तरण अनुसूचित जाति के व्यक्ति को नहीं किया जा सकता। सहकारी भूमि विकास बैंक लि0 भीलवाड़ा द्वारा राजस्थान सहकारी संस्था अधिनियम, 1965 की धारा 109(1) के अधीन धारित सम्पत्ति को सार्वजनिक निलामी से बेचान किया है, तथा अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति की खातेदारी भूमि को खुली निलामी में गैर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति को निलाम किया है। इस प्रकार का अन्तरण धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955के तहत अनुमत नहीं है। विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2017(1)आरआरटी 159 माननीय उच्चतम न्यायालय के प्रकरण यूको बैंक व अन्य बनाम दीपक देबारमा व अन्य निर्णय दिनांक 25 नवम्बर 2016 इस प्रकरण में चस्पा नहीं होता है। अतः सहकारी भूमि विकास बैंक लि0 भीलवाड़ा द्वारा वादी/अपीलाण्ट के पक्ष में की गई निलामी प्रारम्भ से ही शून्य होकर निष्प्रभावी होने से

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

वादी/अपीलाण्ट को आराजी नम्बर 306 व 307 में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं।

8. विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रय राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के उल्लंघन में होना पाया जाने पर धारा 63(**vii**) के तहत विक्रेता के अधिकार समाप्त हो जाने से सिद्धान्ततः प्रश्नगत भूमि स्वतः ही भूमिधारी के नाम दर्ज हो जाने की स्थिति में भूमि को बिलानाम सरकार दर्ज करना उचित पाया है। मेरे विनम्र अभिमत में अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति को अपने खातेदारी अधिकारों की भूमि राजस्थान भूमि विकास बैंक लि0 भीलवाड़ा के पास रहन रखने व बैंक को भीभूमि रहन रख कर ऋण देने के अधिकार प्राप्त है, तथा ऋण राशि जमा न होने पर भूमि विधिक प्रक्रिया से निलाम करने के बैंक को अधिकार भी प्राप्त है। ऐसे में यह स्पष्ट होता है कि भूमि का विक्रय/स्थानान्तरण रिकॉर्डेड खातेदार द्वारा नहीं वरन ऋणदाता की शक्तियों का प्रयोग कर सम्बन्धित बैंक द्वारा किया गया है। ऐसे में खातेदार के खातेदारी अधिकारों का निर्वसन तो हो गया है, परन्तु वर्तमान में भी राजस्थान भूमि विकास बैंक लि0 भीलवाड़ा के निलामी के अधिकारों का निर्वसन नहीं हुआ है। यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि अनुसूचित जनजाति के खातेदारी अधिकार की भूमि का अन्तरण धारा 42 की अनुपालना में अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति को हो सकता है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अनुसूचित जनजाति के सदस्य की भूमि को गैर अनुसूचित जनजाति के सदस्य को किसी भी तरह से हस्तान्तरण को कानून में विधिसम्मत नहीं माना है। जिससे अपील स्वीकार योग्य उचित नहीं ठहरती है तथा अपीलाण्ट किसी अनुतोष का अधिकारी नहीं पाया जाता है।

9. अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जाती है एवं अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हमीरगढ द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 18.05.2017 को वादी का वाद अस्वीकार

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

किये जाने की हद तक यथावत रखा जाता है। वादपत्र में वर्णित ग्राम कुम्हारिया खेड़ा पटवार मण्डल देवली में स्थित आराजी ख0नं0 388 रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा भूमि बिलानाम दर्ज किए जाने का आदेश निरस्त किया जाता हैं। राजस्थान भूमि विकास बैंक लि0 भीलवाड़ा रहन रखी गई भूमि को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42(बी) के अध्याधीन रहते हुए आवश्यक कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र है।

10. निर्णय आज दिनांक 20.09.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

20/9/19

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाड़ा