न्यायालय अपर कलक्टर, अजमेर

राजस्व अपील संख्या–07/2019

सोनी पत्नि श्री गंगाराम, जाति रावत, निवासी ग्राम खेड़ी, तहसील भिनाय, जिला अजमेर

.....*अपीलान्ट*

बनाम

1. श्री मीठू
2. श्री महावीर

पुत्रगण श्री लाला जाति रावत, निवासी ग्राम गोवलिया, तहसील भिनाय, जिला अजमेर

3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार भिनाय जिला अजमेर

.....रेस्पोडेन्ट्स

अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956

———

उपस्थित :– 1. श्री शाहबुद्दीन, वकील अपीलान्ट की ओर से।
2. श्री मदनसिंह रावत, वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से।
3. श्री ओमप्रकाश गुर्जर, सरकारी वकील।

–: आदेश :–

दिनांक–10.10.2022

संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार से है कि तहसील भिनाय जिला अजमेर के राजस्व ग्राम खेड़ी स्थित खातेदार श्री लादू व श्री हरजी पुत्रगण श्री उरजा रावत निवासी ग्राम खेड़ी की संयुक्त खातेदारी कृषि भूमि खसरा संख्या 1087 रकबा 01–02–00 बीघा एवं खसरा संख्या 1088 रकबा 03–05–00 बीघा में से खसरा संख्या 1087 का पूर्ण हिस्सा रकबा 01–02–00 बीघा एवं खसरा संख्या 1088 का 1/2 हिस्सा रकबा 01–12–10 बीघा का बेचान के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 112 दिनांक 07.07.1995 से रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पिता श्री लादू पुत्र श्री लाला, जाति रावत, निवासी ग्राम गोवलिया के पक्ष में अति0 तहसीलदार भिनाय (हाल तहसीलदार भिनाय) द्वारा स्वीकृत कर दिया गया। अपीलान्ट द्वारा अति0 तहसीलदार भिनाय के इसी आक्षेपीय आदेश दिनांक 07.07.1995 से असंतुष्ट होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है। अपील पेश होने पर अधीनस्थ न्यायालय का संबंधित रेकार्ड मंगवाया गया व रेस्पोन्डेन्ट्स के नाम नोटिस जारी किये गये। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 जरिये वकील उपस्थित हुए। तत्पश्चात पत्रावली बहस हेतु निश्चित की गई।

बहस प्रारंभ होने से पूर्व वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने मियाद के बिन्दु पर प्रारंभिक एतराज दर्ज करवाते हुए कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा

न्यायालय अपर जिला कलक्टर सत्यमेव जयते अजमेर

अपर कलक्टर
अजमेर

अपील बाद भारी मियाद पेश की गई एवं विवादग्रस्त आराजी को रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पूर्वज श्री लादू पुत्र लाला द्वारा मूल खातेदार से जरिये विक्रय पत्र क्रय किया है जिसमें अपीलान्ट कहीं भी पक्षकार/पीड़ित नहीं है। तत्समय से ही रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पूर्वज एवं तत्पश्चात रेस्पो0 संख्या 1 व 2 विवादित भूमि पर काबिज काश्त चले आ रहे हैं। उन्होने आगे कथन किया कि अपीलान्ट का यह कथन गलत है कि उन्हे दिनांक 08.01.2019 को आक्षेपीय नामान्तरकरण की जानकारी हुई है। अपीलान्ट को आक्षेपीय नामान्तरकरण की प्रारम्भ से ही जानकारी थी। वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया कि अपील लगभग 47 वर्ष की अमर्यादित देरी से पेश की गई एवं अपील में देरी को क्षमा किये जाने का कोई संतोषजनक व युक्तियुक्त कारण अंकित नहीं किया है जबकि अपीलान्ट द्वारा विधि के सुस्थापित सिद्धांत अनुसार दिन प्रतिदिन की देरी का कारण अंकित किया जाना चाहिये। अतः अपील भारी मियाद बाहर होने से प्रथमदृष्टया ही निरस्त योग्य है।

वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत तर्को का विरोध करते हुए वकील अपीलान्ट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना कब्जे व मौके की जांच किये एवं अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना तथा लैण्ड रेकॉर्ड रूल्स की पालना नहीं कर बेचान से अधिक भूमि का नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है, जो न्याय के सहज एवं प्राकृतिक सिद्धांतों के विपरीत होने से प्रारम्भ से ही शून्य दस्तावेज है जिसे विधि द्वारा निरस्त कराये जाने की किसी प्रकार की मियाद एवं समय सीमा निर्धारित नहीं है। अपीलान्ट को आक्षेपीय नामान्तरकरण की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 08.01.2019 को उस समय हुई जब रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने स्पष्ट धमकी दी कि वे जबरन बेदखल कर भूमि को हस्तांतरण कर अन्य व्यक्ति का कब्जा करा देंगे। तत्पश्चात वादग्रस्त आराजियात से सम्बन्धित दस्तावेज की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त कर बिना देरी के विधिक जानकारी की दिनांक से युक्तियुक्त एवं सद्भाविक रूप से यह अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलान्ट द्वारा अपील प्रस्तुत करने में जानबूझकर देरी नहीं की गई है। अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी युक्तियुक्त एवं सद्भाविक है। वकील अपीलान्ट ने मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए अपील का निस्तारण गुणावगुण पर करने का निवेदन किया।

हमने उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर ध्यानपूर्वक मनन किया। हम वकील अपीलान्ट के कथनों से सहमत हैं। अतः न्यायहित में मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील पेश करने में हुई देरी को क्षमा किया जाकर अपील मेरिट पर निर्णित करने का निश्चय किया गया।

हमने उभयपक्ष के वकीलों की बहस सुनी। वकील अपीलान्ट ने अपील में उठाये गये बिन्दुओं की ताईद करते हुए व्यक्त किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्याय, नियम व रेकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। उनका कथन है कि ग्राम खेड़ी तहसील भिनाय स्थित आराजी साबिक खसरा संख्या 1087 रकबा 01–02–00 बीघा एवं खसरा संख्या 1088 रकबा 03–05–00 बीघा के खातेदार श्री लादू व श्री हरजी पुत्रगण श्री उरजा रावत दर्ज थे। उक्त खातेदारी आराजी में से रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पिता श्री लादू पुत्र श्री लाला ने दिनांक 28.08.1973 को केवल मात्र 01–02–00 बीघा भूमि क्रय की जिसका कोई विवाद नहीं होने के बावजूद राजस्व कर्मचारियों ने रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पिता व उनके वारिसान के नाम बेचान से अधिक भूमि का आक्षेपीय नामान्तरकरण कार्यक्षेत्र से बाहर जाकर स्वीकृत कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं कानूनी प्रावधानों का विवेचन नहीं कर सरसरी तौर पर आक्षेपीय नामान्तरकरण स्वीकृत करने में त्रुटि कारित की है।

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर सत्यमेव जयते

अपर कलक्टर
अजमेर

अधीनस्थ न्यायालय ने कब्जे की जांच व मौका देखे बिना अपीलान्ट को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एवं लैण्ड रेकॉर्ड रूल्स की पालना किये बिना न्याय के सहज एवं प्राकृतिक सिद्धांतों के विपरीत आक्षेपित नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया। उनका आगे कथन है कि विवादित आराजी विक्रय पत्र दिनांक 28.08.1973 में अंकित क्रय भूमि 01–02–00 बीघा का अंकन साबिक खसरा संख्या 1087 के हाल आधार खसरा संख्या 1434/1876 रकबा 0.18 हैक्टर बने हैं, का अंकन हो चुका है किन्तु साबिक खसरा संख्या 1088 रकबा 0.52 हैक्टर जबकि अपीलान्ट द्वारा क्रय की हुई विवादित आराजी साबिक खसरा संख्या 1088 के आधार खसरा संख्या 1435 बने हैं, को गलत रूप से पुनः रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के नाम त्रुटिपूर्ण अंकन कर दिया। विवादित आराजी खसरा संख्या 1435 पर रेस्पो0 संख्या 1 व 2 का भौतिक कब्जा नहीं होकर मौके पर अपीलान्ट का कब्जा काश्त है। उक्त आराजी अपीलान्ट की क्रयशुदा आराजी होने से आराजी बाबत प्रारम्भ से ही विवाद रहा है जिसके कारण आज तक रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के नाम आराजी का नामान्तरकरण विरासत दर्ज नहीं हो सका क्योंकि अपीलान्ट ही आराजी का नामान्तरकरण स्वीकृत करवाने की अधिकारी है। उन्होने कथन किया कि राजस्व कर्मचारियों द्वारा आराजी का गलत इन्द्राज अंकन होने से रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा अपीलान्ट को आराजी से बेदखल करने की धमकी दी जा रही है कि जबरन बेदखल व हस्तांतरण कर अन्य व्यक्ति का कब्जा करा देंगे, फलस्वरूप अपीलान्ट को आर्थिक व मानसिक क्षति उठानी पड़ी है। अन्त में उन्होने कथन किया कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत आक्षेपीय नामान्तरकरण निरस्त किया जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत बहस के जवाब में वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 का कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण पूर्ण जांच पश्चात स्वीकृत किया गया है। उन्होने कथन किया कि ग्राम खेड़ी तहसील भिनाय स्थित आराजी साबिक खसरा संख्या 1087 रकबा 01–02–00 बीघा एवं खसरा संख्या 1088 रकबा 03–05–00 बीघा के मूल खातेदार श्री लादू व श्री हरजी पुत्रगण श्री उरजा रावत दर्ज थे। उक्त मूल खातेदार से रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पिता श्री लादू पुत्र श्री लाला द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.08.1973 साबिक खसरा संख्या 1087 का पूर्ण हिस्सा रकबा 01–02–00 बीघा एवं खसरा संख्या 1088 का 1/2 हिस्सा रकबा 01–12–10 बीघा क्रय किया गया था। तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा क्रय शुदा आराजी का खरीददार के पक्ष में आक्षेपीय नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया। ग्राम खेड़ी की नवीन राजस्व जमाबन्दी सम्वत 2064 से 2067 में विवादित आराजी खसरा संख्या 1435 का पुनः विक्रेता श्री लादू व श्री हरजी पुत्रगण श्री उरजा के वारिसान श्री गोपी पुत्र लादू व श्री जस्सा पुत्र श्री हरजी के नाम गलत तरीके से अंकन होने के कारण उनके द्वारा उक्त खसरे की आराजी का बेचान अपीलान्ट के पक्ष में कर दिया गया जबकि आराजी पूर्व में ही रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पिता को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान की जा चुकी थी। इसके उपरान्त न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी में राजस्व अभिलेख में इन्द्राज दुरूस्ती हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 136 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए दिनांक 02.01.2008 को आदेश पारित कर वर्किंग जमाबन्दी के आक्षेपीय नामान्तरकरण संख्या 112 दिनांक 07.07.1995 के अनुसार वर्तमान जमाबन्दी में अंकन किये जाने के आदेश दिये गये हैं। उन्होने आगे कथन किया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता ने पूर्ण प्रतिफल राशि देकर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विवादित आराजी का क्रय किया है। तहसीलदार भिनाय रजिस्टर्ड विक्रय

अपर कलक्टर
अजमेर

पत्र के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत किये जाने हेतु पाबन्द थे जिसके लिये किसी प्रकार की कब्जे व मौके की भौतिक स्थिति की जांच की आवश्यकता नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता के पक्ष में आक्षेपीय नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है जो विधिनुकूल है। अधीनस्थ न्यायालय ने पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर आक्षेपीय नामान्तरकरण स्वीकृत किया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट सारहीन एवं भारहीन होने से निरस्त की जावे।

वकील रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत बहस के जवाबुल जवाब में वकील अपीलान्ट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा की गई नामान्तरकरण की कार्यवाही अनियमित व विधिविरूद्ध थी। अपीलान्ट द्वारा विवादित आराजी खसरा संख्या 1435 के मूल खातेदार के वारिस से जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र क्रय की गई है। वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 का यह कथन कि उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा आदेश दिनांक 02.01.2008 से वर्किंग जमाबन्दी के आक्षेपीय नामान्तरकरण संख्या 112 दिनांक 07.07.1995 के अनुसार वर्तमान जमाबन्दी में अंकन किये जाने के आदेश दिये गये हैं जबकि उक्त आदेश की प्रति उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के कार्यालय में उपलब्ध ही नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर आक्षेपीय नामान्तरकरण अवैधानिक होने से निरस्त किया जावे।

हमने उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत बहस पर ध्यानपूर्वक मनन किया व पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता श्री लादू पुत्र लाला द्वारा दिनांक 28.08.1973 को विवादित भूमि जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र क्रय की गई है जो कि पूर्ववर्ती विक्रय पत्र है जबकि अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित विवादग्रस्त आराजी का विक्रय पत्र पश्चातवर्ती है। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पूर्वज द्वारा विक्रेता को समुचित प्रतिफल देकर विवादित भूमि क्रय की गई है, ऐसी स्थिति में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 को उनके अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता। पंजीकृत विक्रय पत्र की पालना में ही आक्षेपीय नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है। जिसका राजस्व अभिलेख में क्रेता के पक्ष में अंकन किया जा चुका है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता के पक्ष में नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने में किसी प्रकार की वैधानिक बाधा नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपीय नामांतरकरण स्वीकृत करने में कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गई है। इसके साथ ही उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा भी आदेश दिनांक 02.01.2008 से अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 112 दिनांक 07.07.1995 के अनुसार वर्तमान जमाबन्दी में वादग्रस्त आराजी का अंकन किये जाने के आदेश दिये गये हैं।

उपरोक्त विवेचन के फलस्वरूप अपील अपीलांट सारहीन एवं भारहीन होने से निरस्त की जाती है।

आदेश आज दिनांक 10.10.2022 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।

(कैलाश चन्द्र शर्मा)
अपर कलक्टर,
अजमेर

(कैलाश चन्द्र शर्मा)
अपर कलक्टर,अजमेर

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर
सत्यमेव जयते