न्यायालय अपर कलक्टर, अजमेर

राजस्व अपील संख्या 59 / 2022

1— श्रीमति वन्दना अग्रवाल पत्नि श्री कृष्णकान्त सिंहल
2— श्रीमति प्रियंका सिंहल पत्नि श्री गौरव सिंहल
3— श्रीमति मेघा अग्रवाल पत्नि श्री सौरभ सिंहल
4— श्री गौरव सिंहल पुत्र श्री ज्ञानचन्द सिंहल

समस्त जाति अग्रवाल निवासीगण 2 / 24, साकेत नगर, हाउसिंग बोर्ड, ब्यावर, जिला अजमेर

..........*अपीलान्ट्स*

बनाम

1— राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, ब्यावर
2— श्री कृष्णकान्त सिंहल पुत्र श्री ज्ञानचन्द सिंहल, जाति अग्रवाल, निवासी 2 / 24, साकेत नगर, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, ब्यावर, जिला अजमेर
3— श्री गणपतलाल अग्रवाल पुत्र श्री सुरेश चन्द
4— श्री केशव कुमार अग्रवाल पुत्र श्री गणपत लाल अग्रवाल

दोनों जाति अग्रवाल निवासीगण 2 / 26, साकेत नगर, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, ब्यावर, जिला अजमेर

5— श्री सौरभ सिंहल पुत्र श्री ज्ञानचन्द सिंहल, जाति अग्रवाल, निवासी 2 / 24, साकेत नगर, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, ब्यावर, जिला अजमेर

.................रेस्पोन्डेन्ट्स

अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956

———

उपस्थित :—

1—श्री राकेश अरोड़ा, वकील अपीलान्ट्स की ओर से
2—श्री हसन खान, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 से 5 की ओर से
3—श्री ओमप्रकाश गुर्जर, सरकारी वकील

न्यायालय अपर जिला कलक्टर सत्यमेव जयते अजमेर

—: आदेश :—

दिनांक—29.11.2022

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि तहसील ब्यावर के राजस्व ग्राम नयानगर स्थित कृषि भूमि आराजी साबिक खसरा संख्या 166 रकबा 01—03—00 बीघा हाल खसरा संख्या 2463 / 183 रकबा 0.0514 है0 किस्म बारानी 2 का बेचान के आधार पर खातेदारी का नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 से क्रेता / अपीलान्ट्स श्रीमति वन्दना अग्रवाल पत्नि श्री कृष्णकान्त सिंहल, श्रीमति प्रियंका सिंहल पत्नि श्री गौरव सिंहल, श्रीमति मेघा अग्रवाल पत्नि श्री सौरभ सिंहल एवं श्री गौरव सिंहल पुत्र श्री ज्ञानचन्द सिंहल, निवासीगण साकेत नगर ब्यावर के पक्ष में स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नामान्तरकरण का दिनांक 28.07.2022 को पुनरावलोकन कर नामान्तरकरण इस आधार पर निरस्त कर दिया कि "आज

अपर कलक्टर अजमेर

दिनांक को नामान्तरकरण का पुनरावलोकन करने पर जाहिर आया कि माफी मन्दिर हनुमान जी के रेफरेन्स प्रकरण संख्या 03/2020 मान0 राजस्व मण्डल अजमेर के निर्णय दिनांक 21.03.2022 में अपीलीय है। उक्त माफी पूजनार्थ की भूमि की जानकारी पटवारी हल्का व आई0एल0आर0 द्वारा तथ्य छिपाकर पेश करने से गलत निर्णय हुआ। अब बाद पुनरावलोकन ग्राम नयानगर का मूल ख0नं0 183 माफी पूजनार्थ भूमि का होने से नामान्तरकरण राजहित में खारिज किया गया।" अपीलान्ट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के इसी आक्षेपीय आदेश दिनांक 28.07.2022 से असन्तुष्ट होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट्स के नाम नोटिस जारी किये गये। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 से 5 जरिये वकील एवं पैरोकार सरकार उपस्थित हुए।

हमने उभयपक्ष की बहस सुनी। विद्वान वकील अपीलान्ट्स ने अपील में उठाये गए 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 साबिक खसरा संख्या 164 रकबा 00–07–10 बीघा हाल खसरा संख्या 181 एवं साबिक खसरा संख्या 166 रकबा 01–03–00 बीघा हाल खसरा संख्या 183 राजस्व अभिलेख जमाबन्दी अनुसार रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 से 5 की खातेदारी की आराजियात रही है। उक्त आराजियात बाबत राजस्व अभिलेख में अंकन को अविधिक होने का अंकन करते हुए तहसीलदार ब्यावर द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया। तत्पश्चात न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर द्वारा रेफरेन्स बनाया जाकर मान0 राजस्व मण्डल अजमेर के समक्ष प्रकरण संख्या 2229/2021, सरकार बनाम गणपतलाल से प्रस्तुत किया गया जिसे मान0 मण्डल द्वारा निर्णय दिनांक 21.03.2022 से निरस्त करने के आदेश पारित किये गये एवं राजस्व अभिलेख में खातेदार के नाम हुए अंकन को विधिसम्मत होना अंकित किया। उन्होने आगे कथन किया कि मान0 मण्डल का निर्णय दिनांक 21.03.2022 अंतिम निर्णय है एवं रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा इसके विरूद्ध किसी प्रकार की अपील अथवा रिट नहीं की गई है। रेस्पो0 संख्या 2 से 5 द्वारा विवादित आराजी खसरा संख्या 2463/183 रकबा 0.0514 में निहित 1/4–1/4 हिस्से में से 4/12 हिस्सा अपीलान्ट्स के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.03.2022 से आराजी का बेचान किया गया तथा बेचान के आधार पर आक्षेपित नामान्तरकरण अपीलान्ट्स के पक्ष में रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा पक्षकारान की उपस्थिति में स्वीकृत किया गया है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अवैधानिक रूप से व न्यायिक प्रक्रिया के विपरीत जाकर नामान्तरकरण की पुश्त पर आक्षेपित पुनरावलोकन निर्णय का अंकन कर नामान्तरकरण राजहित में खारिज कर दिया गया। अपीलान्ट्स विवादित आराजी के सद्भाविक क्रेता हैं एवं मूल्यवान प्रतिफल अदाकर तत्समय से ही विवादित आराजी पर काबिज काश्त चले आ रहे हैं। अपीलान्ट्स को बिना नोटिस व सुनवाई का अवसर प्रदान किये केवल मान0 राजस्व मण्डल का निर्णय दिनांक 21.03.2022 अपीलीय होने का अंकन करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वयं के स्तर पर ही विवादित आराजी माफी पूजनार्थ की भूमि होने से नामान्तरकरण खारिज किया गया है। उनका कथन है कि विवादित आराजी बाबत पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.03.2022 अपीलान्ट्स के पक्ष में निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय पत्र को नामान्तरकरण कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जा सकता क्योंकि नामान्तरकरण कार्यवाही सरसरी कार्यवाही (Fiscal Proceedings) है। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र को बिना सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त कराये

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर

अपर कलक्टर
अजमेर

एवं अपीलान्ट्स को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये आक्षेपीय आदेश पारित करने में त्रुटि कारित की गई है जो न्यायिक प्रक्रिया के विपरीत है। अपने कथनों के समर्थन में उन्होने हमारा ध्यान आर0बी0जे0 (25) 2018 पेज 551 एवं आर0बी0जे0 (14) 2007 पेज 8 पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों की ओर आकर्षित किया।

वकील अपीलान्ट्स ने अपनी बहस जारी रखते हुए आगे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय (उप पंजीयक ब्यावर) स्वयं ने रेस्पो0 संख्या 2 से 5 द्वारा अपीलान्ट्स के पक्ष में निष्पादित बयनामा पंजीकृत करते हुए विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्ट्स के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत किया है। इसके उपरान्त भी विरोधाभासी रूप से बिना नोटिस व सुनवाई का अवसर प्रदान किये माननीय राजस्व मण्डल अजमेर के निर्णय के विपरीत विवादित आराजी को माफी पूजनार्थ की होना अंकित करते हुए न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग कर स्वीकृत नामान्तरकरण को खारिज किया गया है। न्यायिक प्रावधानों के अनुसरण में किसी भी अधिकारी द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के अस्तित्व में रहते एवं पक्षकारान को बिना नोटिस व सुनवाई का अवसर प्रदान किये खातेदारी अधिकारों का अवसान न्यायोचित नही है। आक्षेपीय आदेश की आड़ में अपीलान्ट्स के नाम खातेदारी इन्द्राज को हटाया जाकर पुनः रेस्पो0 संख्या 2 से 5 के नाम स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 की निरस्ती के उपरान्त तत्कालीन खातेदारान के नाम राजस्व अभिलेख में अंकन किया जा रहा है जो न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग है। अन्त में उन्होने कथन किया कि अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.07.2022 निरस्त किया जाकर मूल नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 यथावत रखा जावे।

विद्वान वकील अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत बहस का समर्थन करते हुए वकील रेस्पो0 संख्या 2 से 5 ने कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 2 से 5 द्वारा विवादित आराजी अपीलान्ट्स को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान की जाकर एवं प्रतिफल राशि प्राप्त करते हुए क्रय दिनांक को ही आराजी का कब्जा अपीलान्ट्स को सुपुर्द किया जा चुका है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नही होकर अवैधानिक है।

न्यायालय अपर जिला कलक्टर अजमेर सत्यमेव जयते

विद्वान वकील अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत बहस के जवाब में लायक पैरोकार सरकार का कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्यायोचित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का/भू-अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज आदि का अवलोकन करते हुए नियमानुसार पुनरावलोकन कर विधिअन्तर्गत आदेश पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नही है। अतः अपील अपीलान्ट्स निरस्त की जावे।

हमने उभयपक्ष के वकीलों द्वारा प्रस्तुत बहस पर ध्यान पूर्वक मनन किया व पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भू-अभिलेख निरीक्षक व पटवारी हल्का की रिपोर्ट के आधार पर सम्पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए विवादित आराजी का अपीलान्ट्स के पक्ष में खातेदारी नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 से स्वीकृत किया गया। विवादित आराजी रेस्पो0 संख्या 2 से 5 द्वारा अपीलान्ट्स से पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त कर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान की गई है एवं क्रय दिनांक को ही आराजी का कब्जा अपीलान्ट्स को सुपुर्द किया जा चुका है। तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नामान्तरकरण का पुनरावलोकन कर विवादित आराजी माफी पूजनार्थ भूमि होने का उल्लेख करते हुए नामान्तरकरण

अपर कलक्टर
अजमेर

निरस्त कर दिया। ऐसी स्थिति में नामान्तरकरण का पुनरावलोकन कर आक्षेपीय आदेश पारित किया जाकर नामान्तरकरण निरस्त किया जाना कत्तई न्यायोचित नहीं है जबकि नामान्तरकरण पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया है एवं पंजीकृत विक्रय पत्र वर्तमान में अस्तित्व में है। विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त कराये बिना उसके अनुसरण में स्वीकृत नामान्तरकरण निरस्त किया जाना युक्तियुक्त व न्यायसंगत नहीं है। हम वकील अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों से सहमत हैं। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मान0 राजस्व मण्डल, राज0 अजमेर के रेफरेन्स प्रकरण संख्या 2229/2021, सरकार बनाम गणपतलाल निर्णय दिनांक 21.03.2022 को किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है जो कि वर्तमान में अंतिम निर्णय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिव्यू आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट्स को सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु युक्तियुक्त अवसर प्रदान किये बिना व किसी प्रकार का नोटिस जारी नहीं किया जाकर एकपक्षीय आदेश पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय को अपने आदेश का पुनरावलोकन करने से पूर्व राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 86 में अंकित शर्त संख्या 1 के अनुसार हितबद्ध पक्षकारों को जरिये नोटिस बाद सुनवाई निर्णय पारित करना आवश्यक था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपीय आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट्स को सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया है जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है। नामांतरकरण की कार्यवाही Fiscal Proceeding मात्र है, जिसमें किसी भी खातेदार/व्यक्ति के हक व अधिकारों का निर्धारण नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट्स के पक्ष में स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 को पुनरावलोकन आदेश से खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की गई है। अतः अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपीय पुनरावलोकन आदेश दिनांक 28.07.2022 निरस्त किया जाकर अपीलान्ट्स के पक्ष में तस्दीकशुदा नामान्तरकरण संख्या 3654 दिनांक 05.05.2022 यथावत रखा जाता है।

आदेश आज दिनांक 29.11.2022 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।

न्यायालय अपर जिला कलक्टर
सत्यमेव जयते
अजमेर

(कैलाश चन्द्र शर्मा)
अपर कलक्टर अजमेर

(कैलाश चन्द्र शर्मा)
अपर कलक्टर,
अजमेर