न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 02/2010/ जिला–अजमेर (2010/00033)

1. सायर पुत्र श्री हैदर
2. लाला पुत्र श्री हैदर
3. नूरा पुत्र श्री हैदर
   समस्त जाति चीता, निवासी हटुण्डी, तहसील व जिला अजमेर।

..... अपीलांट्स

बनाम

1. भगवान सिंह पुत्र श्री रतन सिंह जाति रावत निवासी डेरा लच्छीपुरा तन हटुण्डी, तहसील व जिला अजमेर।
2. राजस्थान सरकार जरिये सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी, अजमेर।

.....रेस्पोन्डेन्टस्

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजथान भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्व निर्णय जिला कलक्टर, अजमेर दिनांक 24–09–2009
राजस्व अपील संख्या 39/2008 बउनवान सायर व अन्य वगैरह बनाम
भगवान सिंह व अन्य वगैरह
उपस्थित : 1. श्री अजित सिंह राठौड़ अभिभाषक अपीलान्ट्स

निर्णय

दिनांक : 28.12.2017

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट्स के पिता श्री हैदर पुत्र जवाना जाति चीता निवासी हटुण्डी की खातेदारी काश्तकारी की आराजियात साबिक खसरा नम्बर 1337 रकबा 2–10–00 हाल खसरा नम्बर 1743/1938 रकबा 2–14–00 किस्म बारानी–3 जो वर्किंग जमाबंदी सम्वत 2041 से सिद्व है। श्री हैदर वल्द जवाना के स्वर्गवास के पश्चात विरासतन नामान्तरकरण संख्या 274 दिनांक 28–6–92 को अपीलांट्स एवं अपीलांट्स की माता पन्नी बेवा हैदर के नाम दर्ज हुआ। वर्तमान में पन्नी बेवा का स्वर्गवास हो चुका है एवं अपीलांट्स उक्त वर्णित पुश्तैनी आराजियात पर बहैसियत रेकार्डेड खातेदार काबिज काश्त चले आ रहे है। विवादग्रस्त आराजियात श्री हैदर पुत्र श्री जवाना अपीलांट्स के पिता अथवा अपीलांट्स द्वारा कभी भी रहन, बेचान, मुंतकिल नहीं की गई फिर भी सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी अजमेर द्वारा दिनांक 25–6–88 को नामान्तरकरण

संख्या 136 रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के नाम इन्द्राज दुरूस्ती शब्द अंकित कर शपथ पत्र के आधार पर दर्ज कर दिया। अपीलांट्स ने सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी अजमेर द्वारा तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 136 दिनांक 25–6–1988 के विरूद्ध जिला कलक्टर, अजमेर के समक्ष अपील प्रस्तुत की जिसे उन्होंने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24–9–2009 द्वारा खारिज कर दी। जिला कलक्टर, अजमेर के उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख तलब किया गया। रेस्पोन्डेन्ट के अधिवक्ता बावजूद सूचना अनुपस्थित। अपीलांट के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य मुख्य तर्क दिये कि विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट्स की पुश्तैनी खातेदारी की आराजियात है जिस पर अपीलांट्स के पूर्वजों के समय से बहैसियत रेकार्डेड खातेदार काश्तकार काबिज काश्त चले आ रहे है। उक्त आराजियात साबिक खसरा नम्बर 1337 रकबा 2–10–00 बीघा हाल खसरा नम्बर 1743/1938 रकबा 2–14–00 वर्किंग जमाबंदी सम्वत 2041 में अपीलांट्स के पिता श्री हैदर वल्द जवाना कौम चीता के नाम खातेदारी हक से दर्ज है जिनके स्वर्गवास के बाद उनकी विरासत का नामान्तरकरण संख्या 274 दिनांक 28–6–92 को अपीलांट्स एवं श्रीमती पन्नी बेवा श्री हैदर के नाम दर्ज हुआ जो संलग्न जमाबंदी की प्रति से स्पष्ट है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलांट्स अथवा श्री हैदर पुत्र जवाना द्वारा विवादग्रस्त आराजियात को आज दिनांक अन्यंत्र रहन, बेचान, मुंतकिल नहीं किया गया वरन् अपीलांट्स अपने पिता के समय से लगातार काबिज काश्त चले आ रहे है। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी, अजमेर ने नामान्तरकरण संख्या 136 रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के नाम दर्ज कर अमल दरामद वर्किंग जमाबंदी में कर दिया जबकि विवादग्रस्त आराजियात का कभी भी बेचान अथवा अन्यंत हस्तान्तरण नहीं किया। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी ने उक्त नामान्तरकरण संख्या 136 के कॉलम संख्या 14 में ''इन्द्राज दुरूस्ती मुताबिक शपथ पत्र 4846/30–6–87 मु0 धन्नी बेवा रेशमा व हैदर पुत्र जवाना द्वारा किया गया।'' अंकित करते हुए रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के नाम तस्दीक कर दिया जबकि धन्नी बेवा श्री रेशमा खसरा नम्बर 1743/1938 की खातेदार ही नहीं थी न ही उसे उक्त आराजियात रहन, बेचान, मुंतकिल करने का कोई हक, अधिकार तथा स्वत्व ही प्राप्त था। ऐसी स्थिति में मु0 धन्नी के शपथ पत्र के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी ने धारा 63 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों को अपने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर स्वयं प्रयोग करते हुए अपीलांट्स के खातेदारी अधिकार समाप्त कर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को धारा 88 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार खातेदार घोषित कर दिया जिससे उनके द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 136 क्षैत्राधिकार विहीन होकर प्रथम दृष्टया शून्य होने से निरस्त योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि नामान्तरकरण संख्या 136के कॉलम संख्या 14 में अंकित किया गया कि उक्त इन्द्राज दुरूस्ती मुताबिक शपथ पत्र की जा रही है। उक्त तथाकथित शपथ पत्र अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष रेकार्ड पर मौजूद नहीं है एवं यदि शपथ पत्र प्रस्तुत भी किया गया होता तो भी ऐसे शपथ पत्रों के आधार पर न तो किसी व्यक्ति की खातेदारी समाप्त की जा सकती है और न ही किसी व्यक्ति को खातेदार घोषित किया जा सकता है। विवादग्रस्त आराजियात अधिकार अभिलेख में अपीलांट्स के नाम खातेदारी हक से दर्ज है। विवादग्रस्त आराजियात जलाल व गुलाब पुत्रान श्री कादर चीता द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 29–8–86 को विक्रय पत्र निष्पादित किया गया उक्त विक्रय पत्र में विवादित आराजियात भी अंकित कर दी जबकि बरवक्त विक्रय उक्त आराजियात जलाल व गुलाब पुत्रान श्री कादर चीता की खातेदारी की भूमि नहीं थी जिससे उन्हें विक्रय करने का कोई हक, अधिकार एवं स्वत्व निहित नहीं था एंव ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर विवादग्रस्त आराजियात में निहित अपीलांट्स के काश्तकारी स्वत्व समाप्त नहीं किये जा सकते है। ऐसे तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर भी नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किया गया है वरन सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी द्वारा नामान्तरकरण संख्या 136 के कॉलम में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना अंकित करते हुए अपीलांट्स के खातेदारी स्वत्व नष्ट कर दिये है जिसका उन्हें कोई क्षैत्राधिकार नहीं था। ऐसे क्षैत्राधिकार विहिन एवं अवैध तथा पूर्णतया गैर कानूनी आदेशों को चुनौती देने हेतु मियाद अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते है। इस महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु को नजर अन्दाज कर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा विधिविरूद्ध निर्णय पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर द्वारा पारित निर्णय के अंतिम पैरा में सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी, अजमेर के समक्ष संबंधित हितबद्ध खातेदारान द्वारा शपथ पत्र व विक्रय पत्र प्रस्तुत किया जाना अंकित करते हुए नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाना वर्णित किया है जबकि नामान्तरकरण संख्या 136 के कॉलम संख्या 14 में किसी भी विक्रय पत्र बाबत कोई अंकन नहीं किया गया है जिससे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करते समय उनके समक्ष रेकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य को नजरअन्दाज कर विधिविरूद्ध निर्णय पारित किया है।

अपीलांट्स के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान आर.आर.डी. 1996 पेज 457 (ए), आर.आर.टी. 2007 पार्ट–1 पेज 27 की नजीर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी को पक्षकारान की सहमति के बावजूद भी नामान्तरकरण तस्दीक करने अथवा बंटवारा करने अर्थात रेकार्ड में परिवर्तन करने का क्षैत्राधिकार निहित नहीं है उनके द्वारा आर.आर.डी. 1993 पेज 411, आर.आर. डी 1998 पेज 319 (एच.सी), आर.आर.टी.2001 पार्ट–1 पेज 244 की नजीर प्रस्तुत कर कथन किया कि बन्दोबस्त विभाग को पूर्व प्रविष्टि परिवर्तित करने का क्षैत्राधिकार नहीं है ऐसे आदेश क्षैत्राधिकार विहिन एवं शून्य माने गये है जिन पर मियाद कानून के प्रावधान लागू नहीं होते है। ऐसी स्थिति में जिला कलक्टर,

अजमेर को अपील अन्दर मियाद शुमार फरमाई जाकर अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार करनी चाहिए थी। उन्होंने आर.आर.डी. 1995 पेज 113 की नजीर प्रस्तुत कर अवगत कराया कि मृतक खातेदार के सभी वारिस पत्नी, पुत्र एवं पुत्रियां बराबर के हिस्से के अधिकारी है। उक्त कानूनी बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए अपीलांट्स की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24–9–2009 एवं सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी, अजमेर द्वारा तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 136 दिनांक 25–6–1988 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अधिनस्थ न्यायालय के दस्तावेज के अवलोकन से ज्ञात होता है कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट के पूर्वजों द्वारा 21 जुलाई 1986 को रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा विक्रय की गई है। अपीलांट्स द्वारा 20 वर्ष भारी मियाद पश्चात अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलांट्स को यदि पंजीकृत विक्रय पत्र के संबंध में आपत्ति है तो वे सक्षम न्यायालय के समक्ष पंजीकृत विक्रय पत्र को शून्य घोषित कराये जाने के पश्चात नामान्तरकरण के संबंध में आपत्ति करनी चाहिए। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

अपीलांट द्वारा विवादग्रस्त आराजियात के विक्रय नहीं किये जाने के कथन बेबुनियाद व आधारहीन है। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण विधि अनुसार दर्ज किया गया है। भू–प्रबन्ध विभाग के अमीन द्वारा भरा गया नामान्तरकरण विक्रय पत्र एवं शपथ पत्रों के आधार पर भरा गया है जिसमें हैदर वल्द जवाना व धन्नी बेवा रेशमा द्वारा शपथ पत्र के आधार पर सहमति व्यक्त की गई है और क्रेता भगवान सिंह के कब्जे व नामान्तरकरण करने बाबत कोई आपत्ति भी नहीं की गई है।

मैंने अपीलांट के विद्वान अभिभाषक की एक पक्षीय सुनी बहस पर मनन किया तथा सम्बन्धित अभिलेख एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय के दस्तावेज के अवलोकन से ज्ञात होता है कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट के पूर्वजों द्वारा 21 जुलाई 1986 को रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा विक्रय की गई है। अपीलांट्स द्वारा 20 वर्ष भारी मियाद पश्चात अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलांट्स को यदि पंजीकृत विक्रय पत्र के संबंध में आपत्ति है तो वे सक्षम न्यायालय के समक्ष पंजीकृत विक्रय पत्र को शून्य घोषित कराये जाने के पश्चात नामान्तरकरण के संबंध में आपत्ति करनी चाहिए। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।

अपीलांट द्वारा विवादग्रस्त आराजियात के विक्रय नहीं किये जाने के कथन बेबुनियाद व आधारहीन है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर विक्रय पत्र की छाया प्रति उपलब्ध है। सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण विधि अनुसार दर्ज किया गया है। भू–प्रबन्ध विभाग के अमीन द्वारा भरा गया

नामान्तरकरण विक्रय पत्र एवं शपथ पत्रों के आधार पर भरा गया है जिसमें हैदर वल्द जवाना व धन्नी बेवा रेशमा द्वारा शपथ पत्र के आधार पर सहमति व्यक्त की गई है और क्रेता भगवान सिंह के कब्जे व नामान्तरकरण करने बाबत कोई आपत्ति भी नहीं की गई है। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 135 नामान्तरकरण सरसरी कार्यवाही है जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अस्तित्व में है, भूमि के क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते। माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 135 व 84 नामान्तरकरण कार्यवाही विवादित सम्पत्ति के विक्रय का दावा संक्षिप्त कार्यवाही में निर्णित नहीं किया जा सकता। माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा दिनांक 19–5–2004 को जारी परिपत्र में उल्लेखित किया है कि राजस्थान भू–राजस्व (भू.अ.) नियम 1957 के नियम 119 से 133 तक में वर्णित किया गया है कि एल.आर. (रिकार्ड) नियम 133 (सी) के अनुसार पंजीकृत विक्रय पत्र में प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा देने को अंकित कर देने पर यह नामान्तरकरण तस्दीक करने वाले अधिकारी को कब्जे की जांच करना आवश्यक नहीं है। उसे विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक करना बाध्यकारी है। नियम 125 के अनुसार पंजीबद्ध विक्रय पत्र में खसरा नम्बर के किसी भाग के हस्तान्तरण होने की स्थिति में विकित हिस्से का दस्तावेज के अनुसार ही कब्जा हस्तांतरित हुआ है। उक्त प्रकरण में विवादग्रस्त आराजियात रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 भगवान सिंह द्वारा अपीलांट्स के पूर्वज गुलाब व जलाल को पूर्ण प्रतिफल देकर क्रय किया जाना प्रतीत होता है और जिसके आधार पर उप पंजीयक अजमेर द्वारा दिनांक 21–7–86 को रजिस्ट्री की गई है। अपीलान्ट द्वारा वादग्रस्त आराजियात के सबंध में बेचान किये गये पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय में चुनौती दिये जाने बाबत कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया ना ही ऐसा कोई दस्तावेजी प्रमाण अभिलेख पर उपलब्ध पाया गया। चूंकि राजस्व अधिकारी के पास पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक करने के अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प नहीं होता है ऐसे में तहत न्यायालय द्वारा प्रश्नगत नामान्तरकरण संख्या 136 दिनांक 25–06–1988 तस्दीक करने में कोई विधिक भूल नहीं की है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24–9–2009 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं होने के कारण अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है।

अतः उपरोक्त विवेचन व विशलेषण के आधार पर अपीलान्टस की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय (जिला कलक्टर) अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24–9–2009 अन्तर्गत राजस्व अपील संख्या 39/2008 बउनवान सायर व अन्य बनाम भगवान सिंह व अन्य विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर