न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

अपील एल.आर. संख्या 128/2011/ जिला–अजमेर (2011/00026)

श्रीमति आदित्य कुमारी धर्मपत्नी श्री शिवलहरी जाति ब्राहम्ण, निवासी डोडियाना, तहसील डेगाना जिला नागौर हाल मुकाम कालों का मौहल्ला, पुष्कर उप तहसील पुष्कर जिला अजमेर।

.... अपीलांट

बनाम

1. जावेद खान पुत्र मोहम्मद सद्दीक
2. सुभान खान पुत्र श्री अमीर खान
   समस्त जाति मुसलमान, निवासी खानपुरा, तहसील व जिला अजमेर जरिये मुख्त्यारआम महेन्द्र कुमार पुत्र श्री पूसालाल जाति सेन, निवासी तबीजी तहसील व जिला अजमेर।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर।

...........रेस्पोन्डेन्टस्

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजथान भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्व निर्णय जिला कलक्टर, अजमेर दिनांक 08–04–2011
अपील संख्या 45/2009 बउनवान श्रीमति आदित्य कुमारी बनाम जावेद खान

उपस्थित : 1. श्री अजित सिंह राठौड़ अभिभाषक अपीलान्ट
2.श्री सुरेन्द्र कुमार सेठी अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2

निर्णय

दिनांक : 28.12.17

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि तहसीलदार, अजमेर द्वारा भू.अ. निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर दिनांक 2–5–2002 को पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर प्रस्तुतशुदा नामान्तरकरण संख्या 427 दिनांक 8–2–2002 को निरस्त कर दिया। जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा जिला कलक्टर, अजमेर के समक्ष अपील प्रस्तुत की जिसे उन्होंने अपने अपीलाधीन आदेश दिनांक 8–4–2011 द्वारा खारिज कर दी। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट 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। दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए तर्क दिये कि ग्राम गनाहेड़ा उप तहसील पुष्कर जिला अजमेर में स्थित खसरा नम्बर 1886/2047 मिन कुल रकबा 20 बीघा जिसमें रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 का 1/4 हिस्सा निहित है और जो रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 की सहखातेदारी/सहकाश्तकारी की आराजियात है के रेकार्डेड खातेदार नृसिंहदास पुत्र श्री सूरजकरण थे जिनके द्वारा उक्त भूमि का 1/4 हिस्सा मानसिंह पुत्र भंवर सिंह राजपूत को विक्रय किया गया जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 118 दिनांक 5-1-81 को मानसिंह के नाम तस्दीक किया गया। मानसिंह द्वारा भी विवादित आराजियात का क्रय शुदा 1/4 हिस्सा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र केशवदेव राव पुत्र श्री उमादत्त राव को विक्रय किया गया जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 77 दिनांक 30-6-88 को क्रेता श्री केशवदेव राव के नाम तस्दीक किया गया। तत्पश्चात श्री केशवदेव राव का निधन हो जाने पर उसके वारिसान के नाम केशवदेव राव का क्रयशुदा 1/4 हिस्सा जरिये विरासती नामान्तरकरण 19-3-90 को तस्दीक हुआ और जिसे वारिसान द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र उक्त समस्त हिस्सा मनोज पारवानी पुत्र झांगीराम पारवानी जाति सिंधी को विक्रय किया गया जिसके नाम नामान्तरकरण संख्या 535 दिनांक 28-9-94 को तस्दीक किया गया। मनोज पारवानी द्वारा उक्त आराजियात जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 31-10-2000 को प्रत्यर्थी संख्या 1 जावेद खान एवं प्रत्यर्थी संख्या 2 सुभान खान को विक्रय किया गया जिसका नामान्तरकरण संख्या 310 दिनांक 15-12-2000 को तस्दीक किया गया। जावेद खान व सुभान के मुख्त्यारआम महेन्द्र कुमार द्वारा उनकी क्रयशुदा आराजियात 1/4 हिस्से में से कुछ आराजियात विक्रय किये जाने के पश्चात जावेद एवं सुभान खांन के खाते में बरवक्त विक्रय अपीलांट शेष रही आराजियात नामान्तरकरण के कॉलम संख्या 4 के अनुसार 1401.59 वर्गगज भूमि थी जिसमें से 22.22 वर्गगज भूमि अपीलांट द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 6-9-2001 को विवादग्रस्त आराजियात के रेकार्डेड खातेदार श्री जावेद खान एवं श्री सुभान खान के मु0 आम श्री महेन्द्र कमार सेन से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र क्रय कर क्रयशुदा आराजियात पर कब्जा व दखल प्राप्त किया तब से आज दिनांक तक लगातार काबिज काश्त चला आ रहा है। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर ही अपीलाट के नाम नामान्तरकरण संख्या 427 भरकर प्रस्तुत किया गया था जिस पर भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा गैर कानूनी रूप से टिप्पणी अंकित की कि विक्रेता द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का बेचान कर दिया गया जबकि उनके द्वारा भौतिक रूप से मौका का कोई नाप-चोप नहीं किया गया वरन् बिना किसी आधार के नामान्तरकरण की पुस्त पर कयास के आधार पर गैर कानूनी रूप से अंकन करते हुए अपीलांट का कब्जा क्रयशुदा भूमि से भिन्न स्थान पर विक्रेता द्वारा प्रदान किया जाना मानते हुए टिप्पणी अंकित कर दी एवं उक्त गैर कानूनी टिप्पणी के आधार पर नायब तहसीलदार, पुष्कर द्वारा अपीलांट के पक्ष में भरा गया

नामान्तरकरण निरस्त कर दिया। नायब तहसीलदार द्वारा की गई त्रुटि को नजर अन्दाज कर जिला कलक्टर अजमेर द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो निरस्त योग्य है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि नामान्तरकरण की पृष्ठ पुस्त पर अंकित टिप्पणियों से यह कतई सिद्ध नहीं है कि भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा मौके की पूर्ण जांच की जाकर मौतबीर व्यक्तियों के समक्ष मुस्तकिल बिन्दु से मौके की जांच की जाकर यह पाया गया हो कि विक्रेता द्वारा अपीलांट को विक्रयशुदा आराजियात के अतिरिक्त अन्य भूमि पर कब्जा दिया गया है । उक्त अवैधानिक टिप्पणी पर नायब तहसीलदार पुष्कर द्वारा अवैध आदेश पारित कर नामान्तरकरण निरस्त किया है। विक्रेता द्वारा अपीलांट को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र विवादग्रस्त आराजियात क्रय करते समय विक्रेता के पास आराजी खसरा नम्बर 1886/2047 मिन की 1401.59 वर्गगज भूमि अवशेष थी जिसमें से 22.22 वर्गगज भूमि अपीलांट को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 6–9–2001 को रूबरू गवाहान कब्जा व दखल सौप दिया गया। इस तथ्य की पुष्टि उपपंजीयक पुष्कर के समक्ष विक्रेता द्वारा अपीलांट के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 4 के पैरा संख्या 2 में अंकित ''बहक व बदस्त उपरोक्त वर्णित क्रेता (लेख्यग्रहिता) को विक्रय कर दी यानी बकतई कर दी और बेचकर कब्जा व दखल मेरे मुवकिलान से निकाल कर मौके पर कब्जा व दखल क्रेता का करा दिया और संभला दिया है'' से होती है। उक्त तथ्य विक्रेता के मुख्त्यारआम द्वारा उपपंजीयक के समक्ष दिये एवं विक्रय शुदा खसरा नम्बरान की आराजियात पर ही अपीलांट को मौके पर कब्जा व दखल सौपा गया है। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण ऑथोरिटी को अनिवार्य रूप से नामान्तरकरण तस्दीक करना होता है, इस महत्वपूर्ण कानूनी सिद्धान्त को नजर अन्दाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

उन्होंने यह भी तर्क किया कि जिला कलक्टर अजमेर के समक्ष रेकार्ड पर दस्तावेजी साक्ष्य से यह सिद्ध हो चुका था कि जितनी आराजियात विक्रय की जा रही थी, उसके अतिरिक्त शेष आराजियात का रकबा नामान्तरकरण पर अंकित किया जा रहा था, तत्पश्चात विक्रय के अनुसार नामान्तरकरण भरकर प्रस्तुत किये जा रहे थे, जिससे स्पष्ट है कि विक्रय के पश्चात अवशेष आराजियात में से ही अपीलांट को विक्रय किया गया है एवं अपीलांट के पश्चात जो विक्रय किये गये है उनके नामान्तरकरण तस्दीक किये जा चुके है जबकि अपीलांट द्वारा तथाकथित पश्चातवर्ती क्रेताओं के पूर्व ही भूमि क्रय कर कब्जा दखल प्राप्त कर लिया गया था जिससे अपीलांट द्वारा क्रय की गई आराजियात पर अपीलांट काबिज होना स्वयं स्पष्ट हो चुका था, ऐसी स्थिति में जिला कलक्टर अजमेर को अपीलांट के हक में नामान्तरकरण तस्दीक करने का आदेश प्रदान कर अपीलांट के पश्चात जो विक्रय किये गये है एवं जिनके नामान्तरकरण तस्दीक हो चुके है उन्हें निरस्त करवाने हेतु आदेश प्रदान करना चाहिए था इससे स्पष्ट है कि जिला कलक्टर अजमेर द्वारा पारित आदेश त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त योग्य है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक

8–4–2011 एवं नायब तहसीलदार पुष्कर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 427 दिनांक 2–5–2002 पर पारित आदेश को निरस्त कर अपीलांट के नाम नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलांट अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में रेस्पोन्डेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि विवादग्रस्त आराजियात रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के क्रयशुदा व कब्जे काश्त व स्वामित्व की भूमि में से ही बेचान की गई है। अतिरिक्त भूमि का बेचान नहीं किया गया है। अपीलांट का नामान्तरकरण इस आधार पर खारिज किया गया है कि जमीन स्वामित्व से ज्यादा भूमि का बेचान किया गया है जो कतई अवैधानिक है। अपीलांट को आराजी विक्रय करने के पश्चात अन्य भूखण्डों का भी विक्रय किया गया है जिसके नामान्तरकरण नायब तहसीलदार पुष्कर द्वारा स्वीकार किये गये हैं। अधिनस्थ न्यायालय का कथन कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने स्वामित्व से अधिक की भूमि का बेचान किया है गलत है।

अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर के निर्णय में उल्लेखित है कि विवादग्रस्त आराजियात ग्राम गनाहेड़ा की मुख्य सड़क के दोनों और भूमि स्थित है। धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की पालना नहीं की गई है। विवादग्रस्त आराजियात का विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। इसलिए अपीलांट की क्रय शुदा भूमि मौके व रेकार्ड के विपरीत होने से व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा भूमि का विधिवत विभाजन किये बिना बेचान किया है जिसके आधार पर नायब तहसीलदार, पुष्कर द्वारा नामान्तरकरण निरस्त किये है जो विधिसम्मत है जिसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की सुनी बहस पर मनन किया तथा सम्बन्धित अभिलेख एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 53 के अन्तर्गत विवादग्रस्त आराजियात का खातेदारों के मध्य विधिवत विभाजन नहीं होने की स्थिति में किसी भी खातेदार द्वारा भूमि का बेचान नहीं किया जा सकता है। खातेदार अपनी भूमि का बेचान विधिवत बंटवारा होने के पश्चात ही अपने हिस्से की भूमि का बेचान किया जा सकता है। उक्त प्रकरण में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का बेचान किया जाना भू–अभिलेख निरीक्षक ने नामान्तरकरण पर अपनी टिप्पणी दिनांक 20–4–2002 में उल्लेखित किया है व यह भी अंकन किया है कि वर्किंग जमाबंदी एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से जांच की मौका देखा गया। पूर्व में विक्रित भूमि रोड बाउन्ड्री तथा छोड़े गये रास्तों की भूमि को जोड़ने पर विक्रेता ने अपने हिस्से की 05 बीघा भूमि से अधिक का बेचान करने से नामान्तरकरण खारिज योग्य है। अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर द्वारा अपने आदेश दिनांक 8–4–2011 में नायब तहसीलदार पुष्कर को विक्रेता द्वारा विक्रय की गई समस्त भूमि की जांच कर तथा विक्रेता द्वारा उसके हिस्से की भूमि से अधिक भूमि का विक्रय किया गया है एवं अधिक विक्रित भूमि का नामान्तरकरण क्रेतागण के पक्ष में हो गया है तो अधिक विक्रित

भूमि के स्वीकृत किये गये नामान्तरकरणों को निरस्त कराने की कार्यवाही करने हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किया है जो विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन एंव विशलेषण के आधार पर अपीलान्ट की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय (जिला कलक्टर) अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 08–04–2011 अन्तर्गत अपील संख्या 45/2009 बउनवान श्रीमति आदित्य कुमारी बनाम जावेद खान व अन्य विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर