न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

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

अपील एल.आर. संख्या 226/2012/ जिला–अजमेर (2012/00090)

नारायण सिंह पुत्र श्री बिरदा जाति रावत, निवासी गोडियावास तहसील व जिला अजमेर।

–––अपीलांट

बनाम

1. सोहन सिंह पुत्र श्री हालू सिंह जाति रावत निवासी परबतपुरा तहसील व जिला अजमेर।
2. श्रीमति रमती पुत्री श्री हालू सिंह पत्नी श्री धर्म सिंह रावत निवासी मझेवला तन बीर तहसील व जिला अजमेर।
3. श्रीमति प्रेम पुत्री श्री हालू सिंह पत्नी श्री प्रताप सिंह निवासी गनाहेड़ा उप तहसील पुष्कर जिला अजमेर।
4. श्रीमति रूकमा देची बेवा श्री मोहन सिंह
5. विजय सिंह पुत्र श्री मोहन सिंह
6. अनिता पुत्री श्री मोहन सिंह
7. श्रीमति छोटी बेवा हजारी
8. रामकरण पुत्र श्री हजारी
9. गंगाराम पुत्र श्री हजारी
   समस्त जाति रावत, निवासी परबतपुरा तहसील व जिला अजमेर।
10. श्रीमति पांची पुत्री श्री हजारी पत्नी श्री पन्ना सिंह निवासी नोलखा तन श्रीनगर तहसील व जिला अजमेर।
11. शैतान सिंह पुत्र श्री धर्मा
12. महावीर सिंह पुत्र श्री धर्मा
13. जोहर सिंह पुत्र श्री धर्मा
    समस्त जाति रावत, निवासी सेदरिया, तहसील व जिला अजमेर।
14. झमक लाल जैन पुत्र श्री माणकलाल जैन निवासी 430–431, हीरण मगरी सेक्टर नं0 11 उदयपुर तहसील व जिला उदयपुर ।
15. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर।

–––––रेस्पोन्डेन्ट

–––

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, अजमेर दिनांक 30–08–2012
अन्तर्गत अपील संख्या 104/2006 बउनवान नारायण सिह
बनाम श्री सोहन सिंह व अन्य

उपस्थित– 1. श्री अजित सिंह राठौड़, अभिभाषक, अपीलांट

2. श्री एन.एस.राजावत, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3
3. श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 11,12,13

निर्णय

दिनांकः— 27.02.2018

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम परबतपुरा तहसील व जिला अजमेर के खसरा नम्बर 449 रकबा 01—03—0 किस्म बारानी—I, खसरा नम्बर 452 रकबा 1—11—0 बा—2 एवं अन्य आराजियात के रेकार्डेड खातेदार हालू, भोला, हजारी पिता लाला रावत थे। भोला द्वारा विवादित आराजियात में निहित अपना 1/3 हिस्सा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20—2—1982 से खाता नम्बर 95 के साबिक खसरा नम्बर 445 के हाल खसरा नम्बर 449, 452 कुल 6—6—10 में से 4—02—10 भूमि सड़क में अवाप्त होने के बाद शेष रकबा 2—04—10 में से अपने 1/3 हिस्सा 1133 वर्गमीटर भूमि अपीलांट को बेचान कर कब्जा सौंप दिया जिसका परिशोधन संख्या 31 दिनांक 29—6—1984 तस्दीक हुआ लेकिन रेकार्ड में अमल दरामद नहीं होने से एवं श्री भोला के नाऔलाद एवं श्री हजारी के फौत होने पर हुई विरासती कार्यवाही अनुसार हजारी के वारिसान व हालू ने विरासती नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22—11—1990 अपने नाम तस्दीक करवा लिया और विवादग्रस्त आराजियात का बेचान कर दिया जबकि भोला द्वारा अपने जीवनकाल में उपरोक्त वर्णित भूमि में निहित अपना 1/3 हिस्सा अपीलांट को विक्रय किया जा चुका था लेकिन अपीलांट के नाम अमल दरामद नहीं होने से नामान्तरकरण संख्या 12 अपने नाम तस्दीक करवा लिया गया। उक्त नामान्तरकरण की आड़ में नामान्तरकरण संख्या 111 दिनांक 26—12—2003 को श्री हालू की विरासत का तस्दीक करवाकर हालू के वारिसान ने शैतान सिंह, महावीर, जोहर सिंह पुत्रान धर्मा को भूमि जरिये पश्चातवर्ती विक्रय पत्र उक्त भूमि 160 वर्ग गज खसरा नम्बर 449 में से तथा खसरा नम्बर 452 में से 200 वर्ग गज विक्रय कर दी जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 137 उक्त केतागण के नाम दिनांक 20—8—2004 को तस्दीक किया गया। तत्पश्चात शेष भूमि में से खसरा नम्बर 449 में से 0—3—02 बीघा एवं खसरा नम्बर 452 में से 0—1—0 बीघा श्री झमक लाल को विक्रय कर दी जिसके आधार पर केता के नाम नामान्तरकरण संख्या 139 दिनांक 20—9—2004 को तस्दीक किया गया। इस प्रकार उक्त दोनों विक्रय पत्रों के तहत एंव हालू तथा हजारी के वारिसान के नाम दर्ज भूमि में अपीलांट द्वारा श्री भोला से क्रय की हुई भूमि शामिल है जिससे समस्त पश्चातवर्ती विक्रय पत्र एवं नामान्तरकरण अपीलांट के हकों पर बातिल व बेअसर है। अपीलांट ने जिला कलक्टर, अजमेर के समक्ष नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22—11—1990 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की जिसे जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा अपीलांट की अपील खारिज कर दी। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील Sub-to-limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा मियाद अधिनियम की धारा–5 पर अपीलांट की ओर से पक्ष रखते हुए कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की पक्षकार को प्रदत्त सूचना पक्षकार को सहवन से प्राप्त नहीं हो सकी। तत्पश्चात दिनांक 7–11–2012 को प्रार्थी प्रकरण की प्रगति बाबत जानकारी हेतु अभिभाषक के पास आने पर उसे निर्णय बाबत अवगत कराया गया एवं पक्षकार से उसके मोबाईल नम्बर लिये गये जिससे नकल प्राप्त होते ही सूचित किया जा सके। पक्षकार द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने हेतु कहा जिस पर उसी दिनांक को नकल हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर दिनांक 20–11–2012 को नकल प्राप्त हुई जिस पर पक्षकार को सूचित किया गया जो दिनांक 21–11–2012 को उपस्थित हुआ एवं उसी दिन अपील तैयार करवाई जाकर अपील प्रस्तुत की गई। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट के मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्को पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलान्ट् द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा–5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्य–मुख्य तर्क यह दिये कि अपीलांट द्वारा रेकार्डेड सहखातेदार श्री भोला से विवादग्रस्त आराजियात में निहित उसका 1/3 हिस्सा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20–2–82 को क्रय कर कब्जा व दखल प्राप्त कर लिया गया था जिसके आधार पर अपीलांट के नाम परिशोधन संख्या 31 दिनांक 29–6–84 तस्दीक किया गया लेकिन तत्पश्चात बन्दोबस्त कार्यवाही समाप्त होने से अपीलांट के नाम परिशोधन के आधार पर अमल दरामद नहीं हो सका जिसका नाजायज लाभ उठाते हुए श्री भोला की नाऔलाद मृत्यु होने के पश्चात श्री भोला के सगे भाई श्री हालू एवं श्री हजारी के वारिसान ने गैर कानूनी रूप से नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22–11–90 को तस्दीक करवा लिया जबकि बरवक्त तस्दीक करने नामान्तरकरण श्री भोला के हिस्से की आराजियात पर अपीलांट काबिज काश्त चला आ रहा था। उक्त कब्जे एवं विक्रय बाबत पूर्ण जानकारी रेस्पोन्डेन्ट को थी लेकिन उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाते हुए

नामान्तरकरण संख्या 12 तस्दीक करवाते हुए उक्त नामान्तरकरण की आड़ में नामान्तरकरण संख्या 111 दिनांक 26–12–2003 को श्री हालू की विरासत का तस्दीक करवाकर हालू के वारिसान ने शैतान सिंह, महावीर सिंह, जोहर सिंह पुत्रान धर्मा को विवादग्रस्त भूमि को जरिये पश्चातवर्ती विक्रय पत्र उक्त भूमि में से 160 वर्गगज खसरा नम्बर 449 में से तथा 200 वर्गगज खसरा नम्बर 452 में से विक्रय कर दी और जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 137 दिनांक 20–8–2004 तस्दीक किया गया एवं तत्पश्चात शेष भूमि में से खसरा नम्बर 449 में से रकबा 0–3–02 बीघा व खसरा नम्बर 452 में से 0–1–0 बीघा झमक लाल को विक्रय कर दी गई जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 139 दिनांक 20–9–2004 को तस्दीक किया गया। पश्चातवर्ती केतागण का आज दिनंक विवादग्रस्त आराजियात पर कोई कब्जा काश्त नहीं है एवं पश्चातवर्ती नामान्तरकरण केतागण के पक्ष में तस्दीक किये गये जो विधिसम्मत नहीं है। अपीलांट द्वारा कयशुदा आराजियात पर अपीलांट कय की दिनांक से लगातार काबिज काश्त चला आ रहा है रेस्पोन्डेन्ट का विवादग्रस्त आराजियात पर कोई कब्जा काश्त नहीं है। लेकिन पश्चातवर्ती विक्रय/नामान्तरकरण के आधार पर रेस्पोन्डेन्ट अवांछित लाभ प्राप्त करने में प्रयासरत है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष रेकार्ड पर ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य अथवा विक्रय पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये थे जिससे अपीलांट द्वारा भूमि अन्यंत्र रहन, बेचान, मुंतकिल की गई हो फिर भी मौखिक कथनों के आधार पर अपीलांट द्वारा कय की गई आराजियात अन्यंत्र विक्रय करना मानते हुए अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधिविरूद्ध निर्णय पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि अपीलांट द्वारा कय की गई आराजियात का अपीलांट के नाम परिशोधन संख्या 31 दिनांक 29–6–84 तस्दीक किया गया लेकिन उसके आधार पर अभिलेख में अमलदरामद नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में यदि अपीलांट द्वारा अन्यंत्र विक्रय भी कर दी गई है तो अपीलांट के केतागण अपीलांट के फुट स्टेप में है। ऐसी स्थिति में पहले अपीलांट के नाम नामान्तरकरण तस्दीक होकर अधिकार अभिलेख में अमल दरामद होने के पश्चात ही अपीलांट के केतागण के नाम नामान्तरकरण तस्दीक हो सकता है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह अंकित किया गया है कि अपीलांट द्वारा भूमि विक्रय करने से अपीलांट के काश्तकारी स्वत्व समाप्त हो गये जबकि अपीलांट को अधिकार अभिलेख में खातेदार दर्ज ही नहीं किया गया था जिससे अपीलांट को कोई स्वत्व रेकार्ड के अनुसार प्राप्त ही नहीं हुए तो विक्रय के आधार पर समाप्त नहीं हो सकते क्योंकि काश्तकारी अधिनियम के अनुसार रेकार्डेड खातेदार ही भूमि विक्रय कर सकता है तब उसके काश्तकारी स्वत्व धारा 63 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत समाप्त हो सकते है।

उनका यह भी तर्क है कि अपीलांट के विकेतागण द्वारा अपीलांट को भूमि विक्रय करने के पश्चात विकेतागण के वारिसान के नाम न तो विरासत तस्दीक

की जा सकती थी न ही उनके द्वारा प्श्चातवर्ती विक्रय किया जा सकता था एवं पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के क्रेतागण को विवादग्रस्त आराजियात में कतई स्वत्व प्राप्त नहीं हो सकते फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के क्रेतागण को गैर कानूनी रूप से लाभान्वित करने के उद्देश्य से अपीलाधीन निर्णय पारित किया है । अपीलांट द्वारा विक्रय करने के पश्चात अपीलांट के क्रेतागण के हक में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्रों को आज दिनांक तक सक्षम न्यायालय के समक्ष चुनौती प्रदान नहीं की गई है फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने अपने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलांट के क्रेतागण के हक में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्रों को निरस्त/शून्य घोषित करने के आदेश पारित कर दिये। अधिनस्थ न्यायालय ने लैण्ड रेकार्ड रूल्स 119 लगायत 121 की पालना किये बगैर एवं मौके पर कब्जे की जांच किये बिना विरासती नामान्तरकरण संख्या 12 एवं पश्चातवर्ती नामान्तरकरण तस्दीक कर दिये जबकि प्रथम विरासती नामान्तरकरण संख्या 12 ही गलत तस्दीक किया गया था। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30–8–2012 एवं नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22–11–90 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलांट अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए रेस्पोन्डेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिये कि अपीलांट ने विवादग्रस्त आराजियात वर्ष 1985 में तीन अलग–अलग पंजीकृत विक्रय पत्रों से खरीद शुदा 1/3 हिस्सा भूमि अर्थात 1133 वर्गमीटर भूमि बेचान कर दी। विवादग्रस्त आराजियात के बेचान करने के पश्चात अपीलांट के हक अधिकार समाप्त हो जाने पर उन्हें अपील करने का कोई अधिकार नहीं था। अपीलांट ने विवादग्रस्त आराजियात के बेचान के तथ्यों को छिपाया है। अपीलांट ने विवादग्रस्त आराजियात के बेचान के वास्तविक तथ्यों को छिपाकर आपराधिक कृत्य किया है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा की गई बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विवादग्रस्त आराजियात के मूल खातेदार भोला द्वारा अपने 1/3 हिस्से अर्थात 1133 वर्ग मीटर भूमि को अपीलांट को जरिये पंजीकृत विकय पत्र विक्रय कर विक्रय पत्र अनुसार कब्जा व दखल अपीलांट को सौंपा गया था। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट के नाम परिशोधन संख्या 31 दिनांक 29–6–84 तस्दीक किया गया लेकिन तत्पश्चात भू–प्रबन्ध कार्य समाप्त होने से अधिकार अभिलेख में अमल दरामद नहीं हो सका। अपीलांट के विक्रेतागण द्वारा अपीलांट को भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र विक्रय करने के पश्चात विक्रेतागण के वारिसान के नाम न तो विरासत तस्दीक की जा सकती थी न ही उनके द्वारा पश्चातवर्ती विक्रय किया जा सकता था एवं पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के क्रेतागण को विवादग्रस्त आराजियात में कतई स्वत्व

प्राप्त नहीं हो सकते। यदि अपीलांट द्वारा विवादित आराजियात अन्यंत्र विक्रय भी कर दी गई है तो अपीलांट के क्रेतागण अपीलांट के फुट स्टेप में है। अतः पहले अपीलांट के नाम नामान्तरकरण तस्दीक होकर अधिकार अभिलेख में अमल दरामद होने के पश्चात ही अपीलांट के क्रेतागण के नाम नामान्तरकरण तस्दीक हो सकता है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह अंकित किया गया है कि अपीलांट द्वारा भूमि विक्रय करने से अपीलांट के काश्तकारी स्वत्व समाप्त हो गये जबकि अपीलांट को अधिकार अभिलेख में खातेदार दर्ज ही नहीं किया गया था जिससे अपीलांट को कोई स्वत्व रेकार्ड के अनुसार प्राप्त ही नहीं हुए तो विक्रय के आधार पर समाप्त नहीं हो सकते क्योंकि काश्तकारी अधिनियम के अनुसार रेकार्डेड खातेदार ही भूमि विक्रय कर सकता है तब उसके काश्तकारी स्वत्व धारा 63 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत समाप्त हो सकते है।

अपीलांट द्वारा विक्रय करने के पश्चात अपीलांट के क्रेतागण के हक में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्रों को आज दिनांक तक सक्षम न्यायालय के समक्ष चुनौती प्रदान नहीं की गई है फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने अपने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलांट के क्रेतागण के हक में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्रों को निरस्त/शून्य घोषित करने के आदेश पारित कर दिये। अधिनस्थ न्यायालय ने लैण्ड रेकार्ड रूल्स 119 लगायत 121 की पालना किये बगैर एवं मौके पर कब्जे की जांच किये बिना विरासती नामान्तरकरण संख्या 12 एवं पश्चातवर्ती नामान्तरकरण तस्दीक कर दिये जबकि प्रथम विरासती नामान्तरकरण संख्या 12 ही गलत तस्दीक किया गया था। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है तथा अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30–8–2012 एवं नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22–11–90 तथा इस नामान्तरकरण के आधार पर अन्य पश्चातवर्ती नामान्तरकरण भी निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आलोक में अपीलांट की अपील स्वीकार योग्य होने से स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनाक 30–08–2012 अन्तर्गत अपील संख्या 104/2006 बउनवान नारायण सिंह बनाम श्री सोहन सिंह व अन्य तथा तहसीलदार, अजमेर द्वारा पारित विरासत नामान्तरकरण संख्या 12 दिनांक 22–11–90 तथा इस नामान्तरकरण के आधार पर अन्य पश्चातवर्ती नामान्तरकरण भी निरस्त किये जाते है।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर