न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन मीणा, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 32/2015/(2015/00057) जिला–नागौर

1. रमेश कुमार उर्फ रामेश्वर पुत्र श्री सोहनलाल जाति नाई
2. घनश्याम पुत्र श्री सोहनलाल जाति नाई जरिये आम मुख्त्यार श्री रमेश कुमार उर्फ रामेश्वर पुत्र श्री सोहनलाल जाति नाई निवासीगण कुमावतों का मौहल्ला, कुचामनसिटी, तहसील, कुचामनसिटी जिला नागौर।

–––अपीलार्थीगण

बनाम

1. मंगलाराम पुत्र श्री बोदूराम
2. श्रीमती कानी देवी पत्नी बोदूराम
   समस्त जाति कुम्हार निवासी कुचामनसिटी तहसील कुचामनसिटी जिला नगौर।
3. गोपालराम पुत्र श्री देबूराम जाति जाट निवासी ग्राम दीपपुरा तहसील नांवा जिला नागौर।
4. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, कुचामनसिटी जिला नागौर।

––––प्रत्यर्थीगण

———

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध निर्णय अति0 जिला कलक्टर, डीडवाना जिला नागौर
दिनांक 30–3–2015 अन्तर्गत अपील संख्या 36/2013
बउनवान घनश्याम व अन्य बनाम तहसीलदार व अन्य

————

उपस्थित– 1. श्री गोविन्द शर्मा अभिभाषक अपीलार्थीगण
2. श्री मदनलाल गुर्जर अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1

निर्णय

दिनांकः–16.03.2020

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण ने एक अपील अधिनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर, डीडवाना के समक्ष नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की जिसे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मियाद बिन्दु पर ही अपीलार्थीगण की अपील खारिज कर दी। अति0 जिला कलक्टर, डीडवाना के उक्त निर्णय दिनांक 30–3–2015 से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनो पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि अपीलार्थीगण ने रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 लगायत 2 के पिता व पति स्व0 बोदूराम पुत्र टोडाराम से जरिये इकरारनामा दिनांक 12–10–1985 को मौजा कुचामनसिटी के पुराने खसरा नम्बर 9 में से 1 बीघा 5 बिस्वा भूमि जरिये इकरारनामा क्रय की। जिसमें क्रय की गई आराजियात के पड़ौस दर्शित करते हुए अपीलार्थीगण को कब्जा सुपुर्द कर दिया गया। तत्पश्चात खसरा नम्बर 9 रकबा 38 बीघा 4 बिस्वा में से स्व0 बोदूराम ने अपने सम्पूर्ण हिस्से का बेचान दिनांक 11–12–1986 को अपीलार्थीगण व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 को कर दिया। उक्त बेचान के अनुसार अपीलार्थीगण के नाम जरिये नामान्तरकरण राजस्व रेकार्ड में नाम दर्ज कर दिया। उक्त भूमि का अपीलार्थीगण द्वारा सीमा ज्ञान कराये जाने पर तहसीलदार कुचामनसिटी द्वारा दिनांक 18–1–1998 को सीमाज्ञान कराया गया जिसमें डीडवाना रोड पर अपीलार्थीगण का कब्जा बताया गया। विवादग्रस्त खसरा नम्बरान की भूमि बाबत सहायक कलक्टर कुचामनसिटी के न्यायालय में रामपाल द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 के तहत मुकदमा नम्बर 61/2009 विचाराधीन है जिस पर दिनांक 3–9–2009 को न्यायालय हाजा द्वारा बेचान पर स्थगन आदेश जारी किया हुआ है। उक्त आराजी बाबत अन्य मुकदमें भी विचाराधीन है। इसके बावजूद भी दौराने वाद रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने दिनांक 22–12–2011 को विवादित भूमि का बेचान रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में विक्रय पत्र में बिना बंटवारा कराये पडौस दर्शाते हुए निष्पादित कर दिया। उक्त बेचान में जहां अपीलार्थीगण का कब्जा था वहीं पडौस दर्शित करते हुए रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया जबकि ऐसा करने का रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 को कोई विधिक अधिकार नहीं था। साथ ही उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 को स्वीकृत कर दिया। नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 14 (1) सीपीसी का प्रस्तुत कर अपीलार्थीगण की अपील को मियाद बिन्दु पर खारिज किये जाने की प्रार्थना की गई।

बहस के दौरान उन्होनें यह भी कथन किया कि अपीलार्थीगण द्वारा उक्त अपील के साथ खाता संख्या 124 की जमाबंदी सम्वत 2062 से 65 दिनांक 6–2–2012 प्रस्तुत की जिसमें विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 पर नोट अंकित था जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने यह मान लिया कि विवादग्रस्त नामान्तरकरण संख्या 4160 की जानकारी अपीलार्थीगण को दिनांक 6–2–2012 से ही थी। उक्त विक्रय पत्र जिसके आधार पर विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 स्वीकृत किया गया था जो प्रारम्भ से ही शून्य है और ऐसे आदेशों की अपील करने की कोई मियाद नहीं है। ऐसे आदेश कों कभी भी चुनौती दी जा सकती है। अपीलार्थीगण को विवादित आराजियात में से 1 बीघा 5

बिस्वा का बेचान कर कब्जा सुपुर्द किया था जिसका बाद में विक्रय पत्र भी निष्पादित करवा दिया गया था। बाद में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 ने अपन हिस्से में से रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 को जो विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है उसमें भी वहीं दिशाये अंकित की है जहां पर अपीलार्थीगण पहले से ही कब्जे में है। ऐसी स्थिति में विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 बिना कब्जे की जांच किये स्वीकृत नहीं किया जा सकता था। परन्तु उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व अपीलार्थीगण को साक्ष्य सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया। विवादित आराजियात सहखातेदारी की आराजियात है जिसका आज दिनांक तक विधिवत बंटवारा नहीं हुआ है साथ ही उक्त आराजियात के संबंध में अलग–अलग न्यायालयों में कई वाद विचाराधीन है जिनमें बेचान नहीं करने बाबत स्थगन आदेश भी जारी किये हुए है ऐसी स्थिति में उन आदेशों के प्रभाव में रहते हुए रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में जो विक्रय किया है वह अनुचित है साथ ही धारा 52 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम से बाधित है व जिसके आधार पर यदि कोई नामान्तरकरण स्वीकृत भी किया गया है तो वह भी प्रभाव नहीं रखता है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अधिनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 30–3–2015 में केवल मात्र रेस्पोन्डेन्ट द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम का जो जवाब प्रस्तुत किया है उसमें जो आधार व्यक्त किये है उनके आधार पर निर्णय पारित कर दिया जबकि उनके समक्ष अपीलार्थीगण द्वारा अपने प्रकरण के गुणावगुण व मियाद के संबंध में जो महत्वपूर्ण न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये थे उनका अपने निर्णय में कहीं भी विवेचन नहीं किया है। यद्यपि यह सही है कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थीगण द्वारा मियाद बाहर अपील प्रस्तुत की गई थी परन्तु उक्त नामान्तरकरण एक प्रभावशून्य विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत किया गया था और ऐसे प्रभावशून्य आदेशों की कोई मियाद निर्धारित नहीं होती है। ऐसी स्थिति में माननीय राजस्व मण्डल व राजस्थान उच्च न्यायालय में यह महत्वपूर्ण सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि न्यायालय को तकनीकी आधारों के बजाय प्रकरण गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिए। अधिनस्थ न्यायालय ने उक्त कानूनी सिद्धान्तों को नजरअन्दाज कर केवल मात्र तकनीकी आधार पर अत्यधिक कड़ा रूख अपनाते हुए अपीलार्थीगण की अपील को मियाद बिन्दु पर ही खारिज कर कानूनी भूल की है। अतः अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30–3–2015 व विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलाथीगण के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में प्रत्यर्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा अपने हिस्से की आराजियात में से 0.20 है0 भूमि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 को तीन लाख रूपये में विक्रय की है। अपीलार्थीगण द्वारा दिनांक 7–2–2012 को उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति प्राप्त की गई है तथा दिनांक 21–2–2012 को वाद संख्या 21/12 श्रीमान् अति0 जिला एवं सेशन न्यायालय

परबतसर में वाद प्रस्तुत किया गया है जिससे यह स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण को नामान्तरकरण संख्या 4160 की जानकारी पूर्व से ही थी। इसलिए उक्त प्रकरण में मियाद अधिनियम लागू होता है। अपीलार्थीगण स्वच्छ हाथों से अपील लेकर नहीं आये है। विवादग्रस्त आराजियात रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 ने रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की है। अधिनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थीगण की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की सुनी बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अपीलार्थीगण द्वारा विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 9 में से 1 बीघा 5 बिस्वा भूमि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता व पति स्व0 बोदूराम पुत्र टोडाराम से जरिये इकरारनामा क्रय की थी। जिसका कब्जा भी अपीलार्थीगण को सुपुर्द कर दिया गया था। तत्पश्चात खसरा नम्बर 9 रकबा 38 बीघा 4 बिस्वा में से स्व0 बोदूराम ने अपने सम्पूर्ण हिस्से का बेचान दिनांक 11–12–1986 को अपीलार्थीगण व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 को कर दिया। उक्त बेचान के अनुसार अपीलार्थीगण के नाम जरिये नामान्तरकरण राजस्व रेकार्ड में नाम दर्ज कर दिया गया। तत्पश्चात रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने दिनांक 22–12–2011 को विवादित भूमि का बेचान रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में विक्रय पत्र में बिना बंटवारा कराये पडौस दर्शाते हुए निष्पादित कर दिया। उक्त बेचान में जहां अपीलार्थीगण का कब्जा था वहीं पड़ौस दर्शित करते हुए रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया गया। उक्त प्रकरण में विवादग्रस्त आराजियात अपीलार्थीगण द्वारा प्रत्यर्थीगण को प्रतिफल देकर क्रय की गई। विवादग्रस्त खसरा नम्बरान की भूमि बाबत सहायक कलक्टर कुचामनसिटी के न्यायालय में रामपाल द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 के तहत मुकदमा नम्बर 61/2009 विचाराधीन है जिस पर दिनांक 3–9–2009 को न्यायालय हाजा द्वारा बेचान पर स्थगन आदेश जारी किया हुआ है। उक्त आराजी बाबत अन्य मुकदमें भी विचाराधीन है। इसके बावजूद भी दौराने वाद रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने दिनांक 22–12–2011 को विवादित भूमि का बेचान रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 के पक्ष में विक्रय पत्र में बिना बंटवारा कराये पडौस विशेष दर्शाते हुए निष्पादित कर दिया, जो विधिसम्मत नहीं है।

यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि अपीलार्थीगण द्वारा उक्त अपील के साथ खाता संख्या 124 की जमाबंदी सम्वत 2062 से 65 दिनांक 6–2–2012 प्रस्तुत की गई है जिसमें विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 पर नोट अंकित था जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने माना कि विवादग्रस्त नामान्तरकरण संख्या 4160 की जानकारी अपीलार्थीगण को दिनांक 6–2–2012 से ही थी। उक्त विक्रय पत्र जिसके आधार पर विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 स्वीकृत किया गया था जो प्रारम्भ से ही शून्य है और ऐसे आदेशों की अपील करने की कोई मियाद नहीं है। ऐसे आदेशों को सक्षम

न्यायालय में कभी भी चुनौती दी जा सकती है। अधिनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर डीडवाना द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य का अध्ययन किये बिना मियाद बिन्दु पर ही निर्णय पारित कर दिया। जबकि अधिनस्थ न्यायालय को दोनों पक्षों को विधिवत सुनकर रेकार्ड का अवलोकन व अध्ययन कर गुणावगुण पर निर्णय पारित करना चाहिए था। माननीय राजस्व मण्डल व राजस्थान उच्च न्यायालय में यह महत्वपूर्ण सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि न्यायालय को तकनीकी आधारों के बजाय प्रकरण गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिए। अधिनस्थ न्यायालय ने उक्त कानूनी सिद्धान्तों को नजरअन्दाज कर केवल मात्र तकनीकी आधार पर अत्यधिक कड़ा रूख अपनाते हुए अपीलार्थीगण की अपील को मियाद बिन्दु पर ही खारिज कर कानूनी भूल की है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर, डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30–3–2015 व विवादित नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 विधिविरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय (अति0 जिला कलक्टर) डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30–3–2015 अन्तर्गत राजस्व अपील संख्या 36/2013 बउनवान घनश्याम वगैरह बनाम तहसीलदार कुचामनसिटी वगैरह व नामान्तरकरण संख्या 4160 दिनांक 10–1–2012 विधिविरूद्ध होने से निरस्त किया जाकर प्रकरण अतिरिक्त जिला कलक्टर डीडवाना को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन व अध्ययन कर दोनों पक्षों को समुचित सुनवाई का अवसर देकर गुणावगुण पर नये सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

(लक्ष्मी नारायण.मीणा)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर