

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:—359/16 (आरसीएमएस नं. 2016/00179)

1. श्यामा अहीर पुत्र श्री छोटू अहीर, उम्र 71 वर्ष, निवासी ग्राम नृसिंहपुरा, तहसील चौमू जिला जयपुर।

—अपीलान्त

बनाम

1. बनवारी लाल पुत्र श्री श्यामलाल, जाति अहीर, निवासी ग्राम जयसिंहपुरा, तहसील चौमू जिला जयपुर।
2. कालूराम पुत्र श्री सुवाराम, जाति अहीर, निवासी ग्राम नृसिंहपुरा, तहसील चौमू जिला जयपुर।
3. तहसीलदार, तहसील चौमू जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्स

निर्णय

दिनांक: 01.05.2019

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, तृतीय जयपुर के आदेश दिनांक 29.08.2016 (प्रकरण संख्या 64/15) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि राजस्व ग्राम नृसिंहपुरा, पटवारी हल्का मिलकपुरा, भू अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र गोविन्दगढ, तहसील चौमू जिला जयपुर में अन्य के अतिरिक्त भूमि खसरा नम्बर 636 रकबा 1.33 हैक्टर स्थित है, जिसकी खातेदारी राजस्व अभिलेख में हिस्सा 1/3 अपीलार्थी तथा हिस्सा 1/3 लक्ष्मण तथा शेष हिस्सा 1/3 के हिस्से 1/30 की खातेदारी श्रीमती दाखली देवी पत्नी श्री सुवाराम, तथा शेष हिस्सा 9/30 की खातेदारी प्रत्यर्थी संख्या 2 कालूराम, भगवान सहाय, सोहन के साथ सयुक्त रूप छाजूराम, राजू अव्यस्क जरिये संरक्षिका के नाम राजस्व अभिलेख में अमल दरामद है। उन्होंने आगे कथन किया है कि अतिरिक्त उपरोक्त भूमि खसरा नम्बर 636 के मनबट से किये गये बंटवारे में भूमि खसरा नम्बर 636 का कोई भी अंश प्रत्यर्थी संख्या 2 को प्राप्त नहीं हुआ था, ना ही प्रत्यर्थी संख्या 2 का भूमि खसरा नम्बर 636 के किसी रकबे अथवा अंश पर कोई कब्जा है, इसके बावजूद, प्रत्यर्थी संख्या 2 ने बाला-बाला ही प्रत्यर्थी संख्या 1 को भूमि के विशिष्ट भू-भाग को बेचान कर दिया जिसका नामान्तरकरण संख्या 476 प्रत्यर्थी संख्या 3 ने अपीलार्थी के साथ-साथ अन्य खातेदारान को सुनवाई का अवसर दिये बगैर दिनांक 09.06.2015 को स्वीकृत कर दिया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर तृतीय जयपुर के समक्ष राजस्व अपील संख्या 64/15 उनवानी श्यामा बनाम बनवारी वगैरह प्रस्तुत की गई थी जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि की व्यवस्था के विपरित खारिज किया गया है जो काबिले गौर न्यायालय श्रीमान् है।

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

(2)

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 476 दिनांक 09.06.2015 एवं निर्णय दिनांक 29.08.2016 विधि की व्यवस्था के विपरित होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 को तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.06.2015 के माध्यम से भूमि खसरा नम्बर 636 के विशिष्ट भू-भाग का बैचान किया गया है जबकि भूमि खसरा नम्बर 636 के किसी भी अंश अथवा हिस्से पर प्रत्यर्थी संख्या 2 का ना तो कभी अधिपत्य रहा है और ना ही वर्तमान में है, कब्जे के अन्तरण के अभाव में तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांकित 02.06.2015 अवैध शून्य व निष्प्रभावी दस्तावेज है परन्तु उक्त ओर प्रत्यर्थी संख्या 2 ने गौर किये बगैर आक्षेपित नामान्तरकरण अन्यून समय में स्वीकृत किया गया है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विरुद्ध निर्णय दिनांक 29.08.16 पारित कर दिया, जो उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि तथाकथित विक्रय पत्र दिनांकित 02.05.2015 में कृषि भूमि के विशिष्ट भू-भाग को बेचान किया जाना अंकित किया गया है जो सुस्थापित विधि की मंशा के विपरित है, कृषि भूमि के विशिष्ट भू-भाग को बेचान विधि में अनुज्ञेय नहीं है परन्तु इसके बावजूद प्रत्यर्थी संख्या 3 ने उक्त ओर गौर ना कर आक्षेपित नामान्तरकरण स्वीकृत किया है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त ओर गौर ना कर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2016 पारित कर दिया गया, जो उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर अपास्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि आक्षेपित नामान्तरकरण स्वीकृत से पूर्व मौके पर कब्जे की जाँच नहीं की गई, भूमि खसरा नम्बर 636 के किसी भी अंश पर प्रत्यर्थी संख्या 2 का कभी भी कब्जा नहीं रहा, वास्तविक तथ्य यह है कि भूमि खसरा नम्बर 636 के रकबे पर अपीलार्थी व अपीलार्थी के भाई लक्ष्मण का कब्जा काश्त है जिस पर तत्समय मूंगफली की फसल बोई हुई थी, ऐसी सूरत में प्रत्यर्थी संख्या 1 को प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा कब्जा का अंतरण किये जाने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता, नामान्तरकरण स्वीकृति से पूर्व कब्जे की जाँच के संदर्भ में उपबन्धित विधि का अनुसरण किये बगैर, पारित किया गया आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 476 दिनांक 09.06.2015 एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2016 स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 02.06.2015 का है, जिसके माध्यम से बेची गई भूमि का प्रयोजन रास्ता अंकित किया गया है, जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 में खातेदारी की भूमि के संदर्भ में रास्ता प्राप्त करने की विधि उद्गृहित की गई है तथा धारा 251 के राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की प्रक्रिया में समस्त सह खातेदार आवश्यक पक्षकार है, धारा 251 के राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की मौजूदगी में तथा अधिनियम की उक्त व्यवस्था का अनुसरण किये बगैर निष्पादित करवाया गया पंजीकृत विलेख विधि सम्मत नहीं है तथा जिसके आधार पर स्वीकृत किया गया नामान्तरकरण भी विधि सम्मत नहीं है,

P.T.O.

राजस्थान आधुनिक
जयपुर

(3)

इसलिये भी आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 476 दिनांक 09.06.2015 एवं अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2016 स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.06.2015 में यह तथ्य दर्ज है कि विक्रय पत्र के माध्यम से "विक्रित रास्ता उत्तर से दक्षिण 12 फिट चौड़ा तथा पूर्व में से पश्चिम 369 फुट लम्बाई का है" तात्पर्य यह है कि उक्त विशिष्ट भू-भाग का बेचान विक्रय पत्र के माध्यम से किया गया है तथा उक्त विशिष्ट भू-भाग को विक्रय पत्र में खसरा नम्बर 636 रकबा 1.33 हैक्टर भूमि का हिस्सा 3/50 भाग को हिस्सा 400/798 भाग सम्पूर्ण का रास्ते हेतु बेचान किया गया है" अंकित किया गया है जबकि विक्रय पत्र में वर्णित विक्रित भूमि की दी गई माप की लम्बाई चौड़ाई का आकलन करने पर भूमि का क्षेत्रफल लगभग 395 वर्गगज बनता है तथा इतने अन्यून क्षेत्र का नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाना राज्य सरकार के परिपत्र के अनुक्रम में अनुज्ञेय नहीं है, परन्तु इसके बावजूद प्रत्यर्थी संख्या 3 ने उक्त ओर गौर नहीं कर नामान्तरकरण संख्या 476 दिनांक 09.06.2015 एवं अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2016 पारित किया है, जो उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर भी स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 476 दिनांकित 09.06.2015 एवं अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2016 को अपास्त फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 02.06.2015 के द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम दर्ज खसरा नम्बर 636 रकबा 1.33 हैक्टर स्थित ग्राम नृसिंहपुरा हिस्सा 3/50 में से 400/798 भाग का प्रतिफल राशि अदा कर विधिवत क्रय किया गया है। उन्होने कथन किया है कि विक्रय पत्र की पृष्ठ संख्या 2 कि अंतिम दो लाईनों में हिस्सा स्पष्ट अंकित किया गया है तथा उक्त हिस्से के मुताबिक ही नामान्तरकरण संख्या 476 दर्ज किया गया है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 476 विशिष्ट भू-भाग का नामान्तरकरण नहीं होकर विक्रय पत्र के मुताबिक हिस्सों में ही दर्ज किया गया है जबकि अपीलान्त का कथन है कि विक्रय विशिष्ट भू-भाग का किया गया है जबकि विक्रय पत्र खसरा नम्बर 636 रकबा 1.33 हैक्टर में विक्रेता का हिस्सा 3/50 भाग में से हिस्सा 400/798 भाग को बेचान किया गया है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के मुताबिक ही नामान्तरकरण दर्ज किया गया है नामान्तरकरण विशिष्ट भू-भाग का कतई नहीं है जिससे अपीलाधीन नामान्तरकरण विधिवत दर्ज किया गया है, जो सही है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्त व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने मिलीभगत कर रखी है तथा विक्रेता कि ओर से कोई अपील प्रस्तुत नहीं की गई है, अपीलान्त को नामान्तरकरण संख्या 476 के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करने को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है, अपीलान्त

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

(4)

अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 476 में पक्षकार नहीं है जिससे अपील प्रस्तुत करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है, ना ही अपीलान्त ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने कि इजाजत हेतु प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी भी प्रस्तुत नहीं किया जिससे अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील संधारण योग्य नहीं है, अपीलान्त प्रकरण में प्रभावित पक्षकार नहीं है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि यदि विधिवत रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज किये गये नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया गया तो रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अपने क्रयशुदा हिस्से से वंचित हो जायेगा जो कानून कि मंशा नहीं है, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य घोषित नहीं किया गया है, ना ही विक्रय पत्र को चुनौती दी गई है जिससे रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तरकरण को निरस्त कराने का अपीलान्त को कोई विधिक अधिकार नहीं है, अपीलान्त को किसी हिस्सा विशेष पर कब्जा होना भी भूमि का तकसमा होने तक सह खातेदार के हिस्से में बाधक नहीं है, भूमि का स्वामित्व विधिक प्रक्रिया द्वारा हस्तान्तरण हुआ है जिससे अपीलाधीन नामान्तरकरण स्वीकृत करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने सद्भावी क्रेता के रूप में भूमि क्रय की है एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के मुताबिक ही अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 476 को रेस्पोडेन्ट संख्या 3 तहसीलदार चौमू द्वारा नियमों की पर्याप्त जानकारी रखते हुये दिनांक 09.06.2016 को स्वीकृत किया गया है इस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को चुनौती नहीं दी गई है तथा वर्तमान में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अपीलाधीन नामान्तरकरण अन्तर्गत भूमि में सहखातेदार है तथा सहखातेदार को अपने हिस्से तक भूमि की प्रत्येक इंच पर समान हक व अधिकार है, नामान्तरकरण अन्तर्गत अपीलान्त कोई पक्षकार नहीं है फलस्वरूप उसे यह अपील प्रस्तुत करने का कोई हक अधिकार नहीं होने से अपील खारिज किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर ने प्रथम अपील को जरिये निर्णय दिनांक 29.08.2016 को स्पीकिंग आर्डर द्वारा निर्णित किया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है तथा द्वितीय अपील में अपीलान्त ने विधि का सारभूत कानूनी बिन्दू नहीं बताया है जिससे द्वितीय अपील विधिक प्रावधानों के विपरित होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 476 निर्णय दिनांक 09.06.2015 व न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 29.08.2016 की पुष्टि की जाकर अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि वादग्रस्त आराजी शामिलती भूमि है जिसका कोई तकसमा नहीं हुआ है उसके

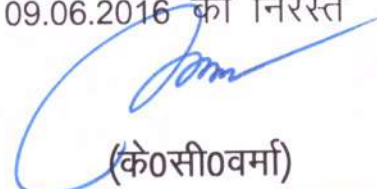
P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

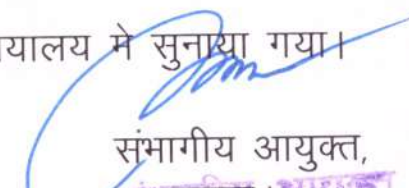
(5)

बावजूद भी रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 को भूमि के विशिष्ट भू-भाग का बेचान रास्ते के लिये किया गया है जिसको विक्रय पत्र में उक्त विक्रित रास्ता उत्तर से दक्षिण 12 फीट चौड़ा एवं पूर्व से पश्चिम में 365 फुट लम्बाई दर्शाई गया है उक्त तथ्य की पुष्टि उक्त आराजी के विक्रय पत्र के अवलोकन से हो जाती जबकि खातेदारान की शामिलती भूमि के किसी विशिष्ट भू-भाग के बैचान पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के नाम नामान्तरकरण स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है किन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.08.2016 पारित किया गया है, जो त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.08.2016 एवं नामान्तरकरण संख्या 476 पर तहसीलदार चौमू द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.06.2016 को निरस्त किया जाता है।


(के०सी०वर्मा)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 01.05.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त,
जयपुर