न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–जीसीएमएस नं. 2016/00301

1. पिंकसिटी डेयरी उद्योग निवारू (झोटवाड़ा) तहसील जयपुर जिला जयपुर जरिये पार्टनगर मोहनलाल रावत पुत्र श्री रघुनाथ प्रसाद, जाति महाजन निवासी ग्राम निवारू तहसील व जिला जयपुर (दौराने विचारण मृतक)
   - 1/1. श्रीमती पुष्पा देवी बेवा स्व. मोहनलाल रावत उम्र लगभग 58 वर्ष जाति महाजन निवासी पिंकसिटी डेयरी उद्योग कैम्पस, निवारू रोड़ झोटवाड़ा जयपुर।
   - 1/2. सुधीर रावत पुत्र स्व. मोहनलाल रावत उम्र लगभग 32 वर्ष जाति महाजन निवासी पिंकसिटी डेयरी उद्योग कैम्पस, निवारू रोड़ झोटवाड़ा जयपुर।
   - 1/3. मयंक पुत्र स्व. मोहनलाल रावत उम्र लगभग 28 वर्ष जाति महाजन निवासी पिंकसिटी डेयरी उद्योग कैम्पस, निवारू रोड़ झोटवाड़ा जयपुर।
   - 1/4. ममता पुत्री स्व. मोहनलाल रावत पत्नी श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता उम्र लगभग 40 वर्ष जाति महाजन निवासी मकान नम्बर 37–38 मानसरोवर कॉलोनी शिवमार्ग कालवाड़ रोड़ झोटवाड़ा जयपुर।
   - 1/5. सीमा झालानी पुत्री स्व. मोहनलाल रावत पत्नी श्री राजकुमार झालानी, उम्र लगभग 38 वर्ष, जाति महाजन निवासी पुरानी अनाज मण्डी गेट के पास जैन मन्दिर के पीछे बांदीकुई, जिला दौसा, राजस्थान।
   - 1/6. अल्का सेठी पुत्री स्व. मोहनलाल रावत पत्नी श्री कमल सेठी उम्र लगभग 36 वर्ष, जाति महाजन निवासी सेठी मार्केट ग्राम राणौली जिला सीकर पिन 332403 राजस्थान।
   - 1/7. शानू पुत्री स्व. मोहनलाल रावत पत्नी श्री श्यामजी गोल्या, उम्र लगभग 34 वर्ष जाति महाजन निवासी डी–199, झोटवाड़ा रोड़ बनीपार्क जयपुर।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. रामप्रकाश पुत्र बद्रीनारायण, जाति महाजन निवासी ग्राम निवारू झोटवाड़ा तहसील व जिला जयपुर।
2. उमेश चन्द पुत्र राधेश्याम गोटेवाला, जाति महाजन निवासी बी–7, शिव मार्ग, बनीपार्क जयपुर।
3. तहसीलदार जयपुर तहसील व जिला जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

4. श्रीमती रूकमणी पत्नी गोकुलचन्द गोटेवाला, निवासी बी–7 शिवमार्ग बनीपार्क जयपुर जरिये पार्टनर पिंकसिटी डेयरी उद्योग निवारू रोड़, झोटवाड़ा जयपुर।

––तरतीबी रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः–

1. **श्री चन्द्रशेखर दाधीच एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री मोहन चौधरी एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से**

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

निर्णय

दिनांकः 16.08.2022

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.08.2010 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 अपीलार्थी फर्म एक रजिस्टर्ड फर्म है जो फर्म ऑफ रजिस्ट्रार के कार्यालय में दिनांक 18.04.1984 को रजिस्टर्ड हुई है जिसका पंजीयन क्रमांक 1097/84 है इस फर्म में भागीदारी अपीलार्थी के अलावा तरतीबी रेस्पोडेन्ट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 है, अपीलार्थी फर्म में व्यापार के सम्बन्ध में अन्य सम्पत्तियों के अतिरिक्त भूमि खसरा नम्बर 434, रकबा 12 बिस्वा वाके ग्राम निवारू उसके पूर्व खातेदार काश्तकार शंकरलाल पुत्र विजय लाल, जाति ब्राहाम्ण निवासी निवारू से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.06.1984 को क्रय की है उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी फर्म पिंकसिटी डेयरी उद्योग का नाम राजस्व रिकार्ड में बतौर खातेदार काश्तकार अंकित हो गया तथा राजस्व रिकार्ड सम्वत् 2064 से 2067 की जमाबन्दी में भी वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 434 का इन्द्राज अपीलार्थी फर्म के नाम अंकित है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से अनुचित सांठ–गांठ व मिलीभगत करके अपीलार्थी फर्म की उपरोक्त भूमि खसरा नम्बर 434 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.01.2007 के द्वारा अपने नाम करा लिया जबकि उमेश चन्द रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को व्यक्तिगत रूप से उपरोक्त वादग्रस्त भूमि को विक्रय करने का कोई कानूनी अधिकार नही था तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 उमेश का अपीलान्ट फर्म में मात्र 17 प्रतिशत की ही हिस्सेदारी थी अर्थात उसका 1/4 हिस्सा ही नही था जिसके बावजूद भी उसने 1/4 हिस्सा अवैध तरीके से बिना अधिकारिता के विक्रय कर दिया जो प्रारम्भ से ही शून्य बातिल व बेअसर है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि उक्त विक्रय पत्र की जानकारी होते ही अपीलार्थी फर्म के हितों की सुरक्षार्थ अपीलान्ट के पिता मोहनलाल रावत ने एक प्रार्थना पत्र दिनांक 24.01.2007 को जिलाधीश जयपुर के समक्ष पेश किया तत्पश्चात् एक प्रार्थना पत्र ग्राम पंचायत निवारू तथा एक पत्र पटवारी एवं एक पत्र तहसीलदार जयपुर को दिनांक क्रमश 31.01.2007 व 01.02.2007 को प्रस्तुत किया। इसके पश्चात् तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण की कोई कार्यवाही नही की गई किन्तु माह जुलाई में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उक्त विक्रय पत्र के आधार पर पुनः पटवारी व तहसीलदार जयपुर से मिलकर नामान्तरकरण की कार्यवाही आरम्भ की तथा अपीलार्थी को इस तथ्य की जानकारी होने पर उसने पुनः कलक्टर जयपुर को एक प्रार्थना पत्र नामान्तरकरण नही खोलने बाबत पेश किया जो अतिरिक्त जिला कलक्टर चतुर्थ जयपुर द्वारा प्रार्थना पत्र मूल ही बाद जॉच कार्यवाही करने हेतु तहसीलदार जयपुर को दिनांक 20.07.2009 को प्रेषित कर दिया जिस पर तहसीलदार जयपुर ने कोई कार्यवाही नही की बल्कि विक्रय पत्र दिनांक 04.01.2007 के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा भरे गये नामान्तरकरण को भू अभिलेख निरीक्षक की आपत्ति के बावजूद भी उक्त

P.T.O.

आपत्ति को नजरअंदाज करते हुये दिनांक 12.08.2009 को अपीलाधीन नामान्तरकरण तस्दीक करने के आदेश पारित किया जिसके विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई किन्तु अधीनस्थ न्ययालय ने प्रकरण के वास्तविक तथ्यां को समझे बिना ही अपीलाधीन आदेश 04.08.2010 पारित किया है जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि पटवारी हल्का द्वारा दिनांक 04.07.2007 के विक्रय पत्र के आधार पर जो नामान्तरकरण संख्या 578 भरा गया जिस पर ऑफिस कानूनगों ने दिनांक 17.01.2007 को अपनी रिपोर्ट इस प्रकार अंकित की है कि ''विक्रेता मुताबिक जमाबन्दी पिंकसिटी डेयरी उद्योग में पार्टनर है उसकी हिस्सेदारी/विक्रय के अधिकार सम्बन्धित दस्तावेज प्रस्तुत करें इसके परिणामतः पुनः पटवारी द्वारा नामान्तरकरण भू अभिलेख निरीक्षक ने दिनांक 22.01.2009 को पटवारियान में दिये गये निर्देशों के क्रम में पुनः जॉच की गई, विक्रेता के अधिकार बाबत क्रेता/विक्रेता द्वारा कोई दस्तावेज उपलब्ध नही करवाये गये वास्ते निर्णय पी.ओ. साहब के समक्ष प्रस्तुत करें'' भू अभिलेख निरीक्षक की उक्त महत्वपूर्ण रिपोर्ट की घौर अनदेखी करते हुये तथा बिना जॉच किये ही अपीलाधीन नामान्तरकरण तहसीलदार द्वारा विधि विरूद्ध रूप से खोल दिया गया इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर द्वारा उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों की ओर गौर नही करके कानूनी भूल की है जिसे सुधारा जाना न्यायोचित व आवश्यक है। अतः उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.08.2010 को खारिज फरमाया जाकर तहसीलदार जयपुर द्वारा तस्दीक किये गये नामान्तरकरण संख्या 578 को भी निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्ट द्वारा हस्तगत अपील जिला कलक्टर जयपुर के आदेश दिनांक 04.08.2010 के विरूद्ध पेश की जो बिना किसी ठोस आधार के प्रस्तुत की गई है क्योंकि अपीलान्ट ने अपील में कही भी यह नही दर्शाया कि फर्म पिंकसिटी डेयरी उद्योग का मैं अकेला स्वामी हूँ तथा उसने अपने टाईटल में भी जरिये पार्टनर ही लिखा है इसलिये उक्त फर्म में जितना अपीलान्ट का हक एवं अधिकार है उतना ही अन्य पार्टनरों का भी हक एवं अधिकार है और एक पार्टनर अपने हिस्से को बिना किसी दूसरे पार्टनर की सहमति लिये बैचान कर सकता है। उन्होने आगे कथन किया है कि उक्त प्रकरण में फर्म पिंकसिटी डेयरी उद्योग के पार्टनर रामप्रकाश ने फर्म के पार्टनर उमेश चन्द से उसके हिस्से की आराजी की रजिस्ट्री अपने पक्ष में करवायी है तथा फर्म के रजिस्ट्रेशन में कही भी स्पष्ट नही लिखा हुआ कि फर्म का लेन–देन कौन व्यक्ति करेंगा तथा सब हिस्सेदार को समान अधिकार प्राप्त है इसलिये न्यायालय जिला कलक्टर जयपर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.08.2010 सही व विधि सम्मत पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि उक्त रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र को लेकर अपीलान्ट ने एक दावा विक्रय पत्र को कैंसिल करवाने

का ए.डी.जे. चतुर्थ जयपुर महानगर जयपुर द्वितीय में मुकदमा संख्या 716/2014 प्रस्तुत कर रखा जो कि विचाराधीन है। उन्होने आगे कथन किया है कि नामान्तरकरण तस्दीक के समय किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही की गई एवं तहसीलदार जयपुर द्वारा बिना किसी कानूनी त्रुटि के नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है जो सही तथा उचित है। उन्होने आगे कथन किया है कि उक्त अपीलान्ट ने अपनी अपील में न्यायालय के समक्ष चल रहे सिविल वाद का जिक्र या उज्र कही भी नही किया गया है इसलिये भी अपीलान्ट की अपील खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट 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 नामान्तरकरण संख्या 578 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.01.2007 के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा भरकर प्रस्तुत करने पर स्वीकार किया गया है तथा अपीलार्थी की ओर से अधीनस्थ न्यायालय या न्यायालय हाजा के समक्ष ऐसा कोई भी साक्ष्य, सबूत या दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत नही किया गया है जिससे उक्त विक्रय पत्र किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा अवैध या शून्य घोषित किया जाना जाहिर होता हो जिससे स्पष्ट है कि उक्त विक्रय पत्र वर्तमान में भी प्रभावी एवं प्रचलन में है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थी द्वारा अपनी अपील में आराजी के विक्रय किये जाने सम्बन्धी उज्रात किये गये है जबकि राजस्व न्यायालय को विक्रय पत्र के सम्बन्ध में उज्रात सुनने का क्षेत्राधिकार प्रदत्त नही है तथा विक्रय पत्र के सम्बन्ध में पक्षकारान के मध्य सक्षम न्यायालय में वाद विचाराधीन है जहॉ विक्रय पत्र के सम्बन्ध में निर्णय होना अभी शेष है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किये गये नामान्तरकरण को निरस्त करने सम्बन्धी ठोस आधार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपलब्ध ही नही रहे है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.08.2010 में किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नही होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.08.2010 को यथावत रखा जाता है।

(विकास एस.भाले)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 16.08.2022 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।