न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील संख्याः–349/17 (आरसीएमएस नं. 2017/00264)

1. नरेश कुमार पुत्र जगदीश प्रसाद, जाति नाई, निवासी बजावां, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनू।

——अपीलान्ट

बनाम

1. सतपाल सिंह पुत्र श्री आमेप्रकाश जाति अहीर, निवासी ग्राम जमालपुर, तहसील गुडगांव जिला गुडगांव (हरियाणा) हाल निवासी बजावां, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनू।
2. ग्राम पंचायत बजावां जरिये सरपंच, ग्राम पंचायत बजावां, पंचायत समिति व तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनू।
3. तहसीलदार जरिये लैण्ड होल्डर, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनू।

——रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांक 27.08.2018

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू राजस्थान के आदेश दिनांक 15.09.2017 (प्रकरण संख्या 1/2017) के विरूद्ध राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि वाके ग्राम बजावां तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू राजस्थान स्थित आराजी खसरा नम्बर 1166 रकबा 0.97 हैक्टयर, खसरा नम्बर 1195 रकबा 1.19 हैक्टयर कुल किता 2 कुल रकबा 2.16 हैक्टयर भूमि के बाबत अपीलार्थी के पिता जगदीश ने एक वाद संख्या 20/2007 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी नवलगढ के समक्ष घोषणा, दुरूस्ती रिकार्ड एवं स्थायी निषेधाज्ञा उनवानी जगदीश बनाम घनश्याम पेश किया है, उक्त वाद में अपीलार्थी बहैसियत कायम मुकाम प्रकरण पक्षकार है, वाद में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सतपाल सिह द्वारा उक्त आराजीयात में काउन्टर क्लेम खातेदार काश्तकार की घोषणा किये जाने का पेश किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उक्त आराजी के राजस्व रिकार्ड में अंकित व्यक्तियों के नाम दर्ज इन्द्राज के आधार पर बिना कब्जे के नुमायशी विक्रय पत्र स्वयं के हक में दिनांक 12.06.1998 को पंजीकृत करवा लिया, उक्त विक्रय पत्र के आधार पर हल्का पटवारी द्वारा भरे गये नामान्तरकरण संख्या 394 ग्राम पंचायत द्वारा दिनांक 06.07.1998 को क्रेता एवं विक्रेता का कब्जा काश्त नही होना अंकित कर अपीलार्थी के पिता जगदीश पुत्र भैंरू नाई का कब्जा काश्त होना अंकित कर उपखण्ड अधिकारी नवलगढ के समक्ष वाद व स्थगन विचाराधीन होने के कारण नामान्तरकरण खारिज किया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि खारिज नामान्तरकरण संख्या 394 दिनांक 06.07.1998 के विरूद्ध रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा लगभग 17 वर्ष 6 माह पश्चात् दिनांक 27.01.2017 को अप्रत्याशित विलम्ब से उक्त अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू के समक्ष वर्तमान अपीलान्ट नरेश कुमार पुत्र जगदीश को पक्षकार बनाये बिना अपील पेश की जिसके बाबत पक्षकार बनाये जाने का प्रार्थना पत्र अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किया जिसका निर्णय एक शब्द में खारिज लिखकर दिनांक 08.09.2017 को खारिज किया गया, दिनांक 15.09.2017 को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी द्वारा अपील स्वीकार की जाकर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में नामान्तरकरण तस्दीक करने के आदेश तहसीलदार उदयपुरवाटी को पारित किये गये। उन्होने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण के वास्तविक मुद्दे को समझे बिना अनुचित, अवैध तथा परर्वस निर्णय पारित किया है, जो प्रथम दृष्टया ही निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत अपील 17 वर्ष 6 माह के अप्रत्याशित विलम्ब से पेश की गई जिसके बाबत मियाद को माफी दिये जाने के लिऐ प्रार्थना धारा 5 मियाद अधिनियम का पेश किया गया है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मियाद के बिन्दु पर कोई निर्णय पारित नही किया गया जबकि कानूनन मियाद बाहर अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करने से पूर्व मियाद के बिन्दु पर निर्णय पारित किया जाना आज्ञापक है इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय आज्ञापक प्रावधानों के विपरित है, जो निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का उक्त आराजीयात पर कभी कब्जा काश्त नही रहा बल्कि अपीलार्थी के पिता जगदीश का उक्त भूमि पर कब्जा काश्त रहा है उनके स्वर्गवास के पश्चात् अपीलार्थी काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा है जिसकी पुष्टि नामान्तरकरण संख्या 394 से स्पष्ट होती है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादग्रस्त भूमि पर कब्जे काश्त के तथ्यों की जांच किये बिना ही अपीलार्थी के कब्जे काश्त को नजरअन्दाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्रश्नाधीन निर्णय में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र में अंकित विक्रेता द्वारा कब्जा करा दिये गये कथन के आधार पर क्रेता का कब्जा होना माना है जबकि तथाकथित विक्रय पत्र से अपीलार्थी का कोई सम्बन्ध व सरोकार नही है और ना ही उक्त विक्रय पत्र में अपीलार्थी पक्षकार (क्रेता व विक्रेता) है, भू राजस्व अधिनियम 1956 एवं लैण्ड रिकार्ड रूल्स के प्रावधानों के अनुसार नामान्तरकरण स्वीकृति के समय नामान्तरकरण स्वीकृत करने वाला प्राधिकारी को कब्जे की जांच किया जाकर ही निर्णय पारित किया जाना आवश्यक है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों की अनदेखी कर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 15.09.2017 को निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करें।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा वादग्रस्त आराजी के रिकार्डेड खातेदार काश्तकारों से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र उप पंजीयक कार्यालय उदयपुरवाटी द्वारा तस्दीक दिनांक 12.06.1998 को बिलएवज 1,50,000/–रूपये अदा कर विक्रेता घनश्याम, अशोक कुमार, रमेश कुमार पिता बनवारी मु. गिनिया देवी बेवा बनवारी, सुमन, सुविता, शकुन्तला देवी , मुन्नी पुत्रीयॉ बनवारी जाति नाई निवासी भडौदाकलां खातेदारान से क्रय की थी तथा क्रय के रोज से ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का वादग्रस्त आराजी का खातेदार काश्तकार व काबिज हो गया तथा रेस्पोडेन्ट द्वारा आराजी क्रय करने के पश्चात् दस्तावेजात सहित क्रय की गई आराजी का नामान्तरकरण भरवाकर अंकन करवाने हेतु ग्राम पंचायत बजावा में प्रस्तुत किया लेकिन ग्राम पंचायत ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही बिना किसी जांच, पड़ताल किये व बिना सरसरी सबूत के पटवारी हल्का बजावा के अंकन दिनांक 06.07.1998 कब्जा के अभाव में उसी दिन दिनांक 06.07. 1998 को भू अभिलेख निरीक्षक ने भी कब्जे के अभाव की टिप्पणी का अनुमोदन कर दिया व उसी दिनांक 06.07.1998 को ही ग्राम पंचायत ने भी जगदीश पुत्र भैरू नाई का कब्जा मानकर, कब्जे के अभाव में नामान्तरकरण संख्या 394 दिनांक 06.07.1998 का अनुमोदन कर खारिज कर दिया, जो कि भंयकर कानूनी भूल है। उन्होने कथन किया है कि न ही ग्राम पंचायत की कोई बैठक हुयी व न ही उक्त बाबत ग्राम पंचायत में कोई प्रस्ताव लिया गया उक्त तमाम कार्यवाही बाला–बाला की गई है, जो विरूद्ध कानून है, न ही उक्त क्रयशुदा आराजीयात जगदीश पुत्र भैरू की खातेदारी की है, न ही उक्त क्रयशुदा भूमि से उसका कोई लेना–देना है, न ही उसका उक्त भूमि से कोई सम्बन्ध है, कानून की अवधारणा पंजीबद्ध दस्तावेजता की यह की जावेगी कि दस्तावेज के पंजीयन कार्यालय में पंजीबद्ध होने के रोज से ही खातेदारी अधिकार स्वतः ही प्राप्त हो जाते है परन्तु नामान्तरकरण संख्या 394 दिनांक 06.07.1998 को ग्राम पंचायत द्वारा जानबुकर गलत रूप से पद का दुरूपयोग कर क्रेता/रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को नुकसान पहुॅचाने की नियत से नामान्तरकरण खारिज किया गया है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि क्रेता/रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने विक्रेतागण को पूर्ण प्रतिफल अदा कर विक्रय पत्र उप पंजीयक कार्यालय में समस्त खातेदारान द्वारा भूमि को विक्रय का तस्दीक करने व प्रतिफल की राशि खातेदारान द्वारा प्राप्त करने की तस्दीक होने व उक्त बाबत विक्रय पत्र मे अंकन होने के बाद जमीन का भौतिक कब्जा क्रेता को सौप दिये जाने की सहमति के बाद उक्त विक्रय पत्र तस्दीक किया है इसलिये कब्जे के अभाव में खारिज नामान्तरकरण को निरस्त किया जाना कानून आवश्यक था। उन्होने कथन किया है कि पटवारी हल्का से दिनांक 18.01.2017 को जानकारी प्राप्त करने हल्का पटवारी के पास जमाबन्दी में दर्ज अंकन के बारे में पता चला कि क्रय की गई भूमि विक्रेतागण के नाम से ही राजस्व रिकार्ड में दर्ज चल आ रही है, इसके बाद में रेस्पोडेन्ट ने पटवारी हल्का बजावा द्वारा कहे अनुसार नामान्तरकरण सख्या 394 की नकल का

संभागीय आयुक्त
जयपुर

आवेदन दिनांक 18.01.2017 को प्रस्तुत करने पर नकल दिनांक 25.01.2017 को प्राप्त होने पर जानकारी हुई कि ग्राम पंचायत द्वारा नामान्तरकरण संख्या 394 दिनांक 06.07.1998 को खारिज कर दिया चूंकि नामान्तरकरण संख्या 394 के खारिज करने के सम्बन्ध मे ग्राम पंचायत ने रेस्पोडेन्ट को कभी कोई सूचना लिखित व मौखिक तौर पर नही दी गई, उक्त विधि विरूद्ध कृत्य ग्राम पंचायत ने बाला–बाला ही किया है इसलिये नामान्तरकरण संख्या 394 की अपील अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जानकारी की दिनांक से अन्दर मियाद प्रस्तुत की गई जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में सुनवाई कर विधि के अनुसार ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसमें किसी प्रकार की गलती नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रवली का एवं अधिवक्ता उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत नजीरों का अवलोकन किया गया एवं अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा वादग्रस्त आराजी को खरीदने के पश्चात् विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 394 पटवारी हल्का द्वारा भरा गया है जिस पर सरपंच ग्राम पंचायत द्वारा वादग्रस्त आराजी पर जगदीश पुत्र भैरू नाई का कब्जा मानते हुए दिनांक 06.07.98 को नामान्तरकरण खारिज किया गया है उसके उपरान्त भी रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलान्ट को बिना पक्षकार बनाये ही अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है जिससे अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपना पक्ष रखने से वंचित रहा है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित होने से उसे उचित नही ठहराया जा सकता।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.09.2017 को एवं नामान्तरकरण संख्या 394 दिनांक 06.07.1998 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण तहसीलदार उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए वादग्रस्त आराजी के मौके व रिकार्ड की जांच की जाकर नामान्तरकरण की पुनः विधि सम्मत कार्यवाही की जावें।

(टी0रविकान्त)
संभागीय आयुक्त
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 27.08.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।