न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील सख्या:316/2018 (जीसीएमएस नं. 2018/00121)

1. श्रीमति निर्मला देवी धर्मपत्नी श्री प्रहलाद शर्मा, उम्र 43 वर्ष, जाति ब्राह्मण, निवासी नीलकण्ठ कॉलोनी, वार्ड नम्बर 13, कस्बा चाकसू, जिला जयपुर, राजस्थान।
2. भूरा दत्तक पुत्र श्री भौमा माली, उम्र 71 वर्ष, जाति माली, निवासी ग्राम रामपुरा, बुलुर्ग, तहसील चाकसू, जिला जयपुर, राजस्थान।

——अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील चाकसू, जिला जयपुर।
2. श्रीमति कृष्णा देवी कूलवाल धर्मपत्नी श्री चन्द्र प्रकाश कूलवाल, जाति महाजन, निवासी प्लाट नम्बर 7, चन्द्रकला कॉलोनी, गोविन्दशरण का मकान, दुर्गापुरा, जयपुर, राजस्थान हाल निवासी प्लॉट नम्बर डी–173, भृगु मार्ग, सिंधीकैम्प के पीछे, बनीपार्क, जयपुर, राजस्थान।

—— रेस्पोंडेन्ट्स

निर्णय

दिनांकः 01.03.2021

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर (द्वितीय), जयपुर के आदेश दिनांक 17.07.2018 (प्रकरण संख्या 13/2017) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 76 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम रामपुरा बुजुर्ग, तहसील चाकसू, जिला जयपुर की कृषि भूमि खसरा नम्बर 15/955 क्षेत्रफल 0.45 तथा खसरा नम्बर 15/952 क्षेत्रफल 0.33 कुल क्षेत्रफल 0.78 हैक्टेयर में अपीलार्थी संख्या 2 का 1/2 हिस्सा राजस्व अभिलेख अनुसार है तथा अपीलार्थी संख्या 2 का एक्त 1 में वर्णित कृषि भूमियों में जो 1/2 हिस्सा रहा है उस सम्पूर्ण 1/2 हिस्से की कृषि भूमियों अपीलार्थी संख्या 1 ने विक्रय पत्र दिनांक 16.11.2015 के द्वारा क्रय कर ली तथा उक्त आराजी कृषि भूमियों में अपीलार्थी संख्या 2 के 1/2 हिस्से के अलावा जो शेष 1/2 हिस्सा है उसमें 1/4 हिस्सा में जगदीश, गोपाल, बद्री पुत्र लाला व 1/4 हिस्सा में काल्या रहा है, काल्या की मृत्यु हो जाने के कारण काल्या के 1/4 हिस्से में उसके दो पुत्र किशन व नानगा रहे, इस प्रकार काल्या के 1/4 हिस्से में किशन का 1/8 व नानगा का 1/8 रहा, नानगा भी मर गया और उसका 1/8 हिस्सा नानगा की विधवा नारायणी, पुत्र रामस्वरूप, पुत्र कमल, पुत्र रमेश, पुत्र रामरतन रहे, तथा प्रत्यर्थी संख्या 2 ने काल्या के जीवनकाल में ही उसका 1/4 हिस्सा काल्या के पुत्र किशन, पुत्रवधु नारायणी, पौत्र रामस्वरूप, कमल, रमेश, रामरतन, से दिनांक 02.05.1997 को रजिस्ट्री के द्वारा क्रय कर लिया था एवं जब दिनांक 02.05.1997 को प्रत्यर्थी संख्या 2 ने रजिस्ट्री करवाई उस समय कृषि भूमि के खसरा नम्बर 11/2 क्षेत्रफल 1 बीघा 10 बिस्वा तथा खसरा नम्बर 11/3

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

क्षेत्रफल 12 बिस्वा कुल क्षेत्रफल 2 बीघा 2 बिस्वा राजस्व अभिलेख अनुसार अस्तित्व में नहीं थे उस समय तक खसरा नम्बर 15/952 व 15/955 अस्तित्व में नहीं आये थे। उन्होने यह भी कथन किया है कि दिनांक 02.05.1997 में खसरा नम्बर 11/2 व 11/3 की खातेदारी काल्या के नाम नहीं थी बल्कि खसरा नम्बर 11 की खातेदारी काल्या के नाम थी विक्रेतागण नारायणी, रामस्वरूप, रमेश, कमल, रामरतन के नाम नहीं थी। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 ने जो राजस्व दावा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू के समक्ष प्रस्तुत किया था उसमें अपीलार्थीगण को पक्षकार नहीं बनाया और चूंकि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू, जिला जयपुर के निर्णय दिनांक 22.11.2012 से अपीलार्थीगण के अधिकार प्रभावित होते हैं इसलिए उन्होंने इस निर्णय की अपील न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की जो दिनांक 06.06.2018 को स्वीकार हुई। उन्होने यह भी कथन किया है कि जिस विक्रय पत्र दिनांक 02.05.1997 को अपने निर्णय का पुख्य आधार माना है वह विक्रय पत्र ही अपीलार्थीगण के अधिकारों के प्रति शून्य प्रभावी है। विक्रय पत्र में जो हिस्सा व भूमि व जो भूमि रकबा वर्णित किया गया है वह गलत है तथा बिना खातेदारी अधिकारों के ही विक्रय पत्र विक्रेताओं ने बना दिया जो प्रारम्भतः ही शून्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जावे तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वितीय जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 17.07.2018 निरस्त किया जावे तथा आक्षेपित नामान्तरकरण सख्या 410 दिनांक 02.06.2017 जो तहसील पर (भू. अभिलेख) चाकसू ने स्वीकार किया है उसे निरस्त किया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि अपील की मद संख्या 2, 3, 4, 5, 6 एवं 7 में वर्णित तथ्य केवल इस सीमा तक स्वीकार है कि खसरा नम्बर 11 रकबा 3 बीघा 2 बिस्वा भूमि के एकीकरण विभाग राजस्थान द्वारा जारी मिलान क्षेत्रफल के अनुसार गत खसरा नम्बर 77/1.2 रकबा 19 बिस्वा, खसरा नम्बर 78 रकबा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 79 रकबा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 81 रकबा 19 बिस्वा, खसरा नम्बर 90 रकबा 10 बिस्वा अर्थात् कुल किता 5 का रकबा 3 बीघा 2 बिस्वा रहे थे जबकि इसके अतिरिक्त अंकित तथ्य कि अपीलार्थी संख्या 2 का उक्त रकबाओं में 1/2 हिस्सा रहा है, अस्वीकार है, वास्तविकता में अपीलार्थी संख्या 2 भूरा दत्तक पुत्र भोमा एवं प्रत्यर्थी संख्या 2, 3 एवं 4 के दादा काल्या पुत्र श्योनारायण एवं नारायणी विधवा नानगराम के ससुर काल्या पुत्र श्योनारायण एवं लाला पुत्र श्योनारायण के मध्य दिनांक 05.08.1983 को मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर एक लिखित बंटवारानामा निष्पादित किया गया जिसके आधार पर दिनांक 20.08.1983 को राजस्व रिकार्ड में प्रत्येक पक्षकार के समक्ष उनके हिस्से में आया कृषि भूमि का अंकन किया गया; इस लिहाजा से यह कहना कि उक्त खसरा नम्बरों में अपीलार्थी का 1/2 हिस्सा है, पूर्णतया गलत है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील बेबुनियाद आधारों व तथ्यों के आधार पर प्रस्तुत की गयी है एवं मात्र प्रत्यर्थी संख्या 1 को हैरान–परेशान करने की नीयत से प्रस्तुत की गयी है इसलिए उक्त अपील खारिज किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.06.2018 के अनुसरण में प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुऐ एवं पक्षकार बनाते हुये राजस्व दावा संख्या 239/2012 पुनः दर्ज 178/2018 उपखण्ड अधिकारी चाकसू के समक्ष प्रस्तुत किया जिसमें अपीलार्थी द्वारा ना केवल जवाब दावा अपितु काउन्टर क्लेम भी प्रस्तुत किया गया चूंकि उक्त विवादित बिन्दु सक्षम न्यायालय द्वारा जरिये निर्णय दावा निर्णित किया जाना है जो कि सक्षम न्यायालय अधिकारिता के समक्ष लम्बित भी है तो ऐसी दशा में भी अपीलार्थीगण की अपील खारिज किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि अपीलार्थीया संख्या 2 भूरा, लाला एवं काल्या के मध्य भूमि विभाजन निष्पादित किया गया जिसके अनुसरण में दिनांक 20.08.1983 को तहसीलदार चाकसू को पटवार हल्का जयसिंहपुरा, चाकसू द्वारा एक रिपोर्ट क्रमांक संख्या भू.अ./ 2/ तका/ 83/3165 रिपोर्ट प्रेषित की गयी जिसमें लाला एवं काल्या पुत्रान श्योनारायण मीना के हक एवं हिस्से में खसरा नम्बर 11/1 व 11/3 तथा भूरा पुत्र भोमा अपीलार्थी संख्या 2 के हिस्से में खसरा नम्बर 11/2 आया जिसे रेवेन्यु रिकार्ड में अंकित कर लिया गया तत्पश्चात् अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा दिनाक 01.12.1983 को एक पंजीकृत विक्रय बाबत् खसरा नम्बर 11/2 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा नानगराम एवं किशनलाल पुत्रान काल्या के पक्ष में निष्पादित किया गया जो कि पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 41 के क्रम संख्या 340 पृष्ठ संख्या 153 से 154 पर पंजीकृत हुआ तथा अति. पुस्तक संख्या 41, पृष्ठ संख्या 656 से 661 पर अंकित हुआ। इस प्रकार भूरा द्वारा नानगराम एवं किशनलाल के पक्ष में उक्त कृषि भूमि खसरा नम्बर 11/2 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में निहित अधिकार हस्तान्तरित कर दिये गये। ऐसी स्थिति में 11/2 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में कोई हक हकूक भूरा का नहीं रहा, उक्त पंजीकृत विक्रय को रेवेन्यू रिकार्ड में दर्ज कर लिया गया एवं उक्त खसरा पर नानगराम व किशनलाल का नामान्तरकरण खोला गया। उन्होंने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने सद्भाविक रूप से प्रतिफल देकर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय द्वारा वादग्रस्त आराजी को क्रय किया गया है तथा उक्त विक्रय पत्र को आदिनांक किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया है, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के हक में हुए विक्रय पत्र दिनांक 02.05.1997 व सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी चाकसू द्वारा क्रेता के हक में दिनांक 22.11.2012 को दावा डिक्री किये जाने के परिणामस्वरूप इसकी अनुपालना में नामान्तकरण संख्या 410 स्वीकार किया गया है जो विधि सम्मत होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण की अपील निरस्त की गई है जो आदेश विधि सम्मत होने से अपील अपीलान्ट सारहीन व बलहीन होने से खारिज फरमाई जावें।

P.T.O.

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, चाकसू के निर्णय दिनांक 22.11.2012 एवं विक्रय पत्र दिनांक 02.05.1997 के अनुसारण में उक्त नामान्तरकरण संख्या 410 पटवारी हल्का द्वारा भरा गया है जिसे तहसीलदार चाकसू द्वारा दिनांक 02.06.2017 को स्वीकार किया गया है एवं अपीलार्थीगण द्वारा न्यायालय हाजा अथवा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई भी साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत नही किये गये है जिससे किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा उक्त विक्रय पत्र को अवैध या शून्य घोषित किया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वितीय जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.07.2018 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 अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वितीय जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.07.2018 को यथावत रखा जाता है।

(डॉ0समित शर्मा)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 01.03.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर