न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–228/18 (आरसीएमएस नं. 2018/00214)

1. मेवा देवी पत्नी हंसा,
2. इमरती देवी पत्नी घूमी,
3. कमला देवी पत्नी इदराज जाति गुर्जर, निवासी मौसमपुरा कांकरा, तहसील बहरोड, जिला अलवर।

---अपीलान्टस

बनाम

1. ठाकरसी पुत्र श्री दुल्ला,
2. रामरतन पुत्र श्री दुल्ला,
3. श्रीराम पुत्र श्री ख्याली, जाति गुर्जर निवासी मौसमपुरा कांकरा, तहसील बहरोड, जिला अलवर।

— रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांक 03.12.2018

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, प्रथम अलवर के आदेश दिनांक 13.06.2018 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 आराजी खसरा नम्बर 1961, 1962 कुल किता 2 कुल रकबा 0.48 हैक्टयर का रिकार्डेड खातेदार श्रीराम पुत्र ख्याली था, ने दिनांक 24.05.2016 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र अपीलान्ट को विक्रय कर कब्ज दे दिया, तथा विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार बहरोड ने नामान्तरकरण संख्या 1061 दिनांक 26.05.2016 को अपीलान्ट व गिन्दो देवी के हक में स्वीकृत फरमा दिया। उन्होने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष केवल मात्र कौसल्या देवी को पक्षकार बनाते हुए व गिन्दो देवी को कही पक्षकार न बनाकर अपील प्रस्तुत की जो अपील चल नही सकती थी एवं रेस्पोडेन्टान ने बिना धारा 96 सी.पी.सी. का आवेदन पत्र प्रस्तुत किये ही अपील प्रस्तुत की थी पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्य पर कोई विचार न कर अपील स्वीकार फरमा दी गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्टान को कोई अधिकार विवादित भूमि में निहित नही है, न हो सकते, भूमि का रिकार्डेड खातेदार श्रीराम रेस्पोडेन्ट था जिसने भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय की है एवं काबिज है, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने तहसीलदार के कोई आपत्ति नही की, ऐसी स्थिति में इजाजत अपील प्राप्त करना आवश्यकीय था, बिना इजाजत अपील के अपील चलने योग्य नही थी जिस पहलू पर अधीनस्थ न्यायालय ने कोई विचार न कर निर्णय देने में गंभीर कानूनी भूल की है, उक्त भूमि में गिन्दो देवी पत्नी रामनिवास का 2/3 भाग व कौसल्या पत्नी छोटेलाल का 1/3 भाग था लेकिन गिन्दोदेवी पत्नी रामनिवास से रेस्पोडेन्ट

संभागीय आयुक्त

P.T.O.

संख्या 1 ने अपनी पुत्रवधु कृष्णा पत्नी शीशराम के नाम से उक्त भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र क्रय कर ली व उस 2/3 भाग को विक्रय पत्र गिन्दो देवी का सही मानते हुए उसे पक्षकार ही नही बनाया जो कि तथ्य प्रार्थीनी ने बरवक्त बहस उठाया भी एवं यह भी कहा कि अपील में आवश्यक पक्षकार का दोष होने से अपील अपीलान्ट नही चल सकती लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस पहलू पर कोई विचार न कर एवं बहस में अंकित न कर निर्णय देने में सरासर कानूनी भूल की है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है त्रिलोका के तीन पुत्र दुल्ला, लादू, ख्याली हुऐ, लादू ने अपनी खातेदारी की भूमि की वसीयत श्रीराम के हक में की व श्रीराम के नाम उसके पिता की भूमि पूर्व ही थी चूंकि लादू की वसीयत श्रीराम रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के नाम थी ऐसी स्थिति में लादू की भूमि भी आ गई, स्वयं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने लादू की पंजीकृत वसीयत को वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश संख्या 1 बहरोड के समक्ष वसीयत को निरस्त करने का घोषणाा व हुक्मइम्तनाई का प्रस्तुत किया जो दावा दिनांक 12.05.16 को खारिज हो गया, उक्त निर्णयानुसार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के विवादित भूमि पर उसको कोई अधिकार नही थे, व न उन्हे कोई अपील के अधिकार थे, न उनकी कोई लोकस स्टेण्डाई ही थी जिस पहलू पर अधीनस्थ न्यायालय ने कोई विचार न कर निर्णय देने में भूल की है। उन्होने कथन किया है कि दूल्ला के हिस्से की भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के नाम है व वे खातेदार है कोई दूल्ला की भूमि या उसके हिस्से की भूमि श्रीराम रेस्पोडेन्ट के नाम अंकित नही हुई है व उसने अपने अधिकारों के हस्तान्तरण करने का अधिकारी होने से सही रूप से विक्रय किया है जिस पहलू पर अधीनस्थ न्यायालय ने कोई विचार न कर निर्णय देने में गंभीर कानूनी भूल की है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ठाकरसी ने उपखण्ड अधिकारी बहरोड के दावा घोषणा का प्रस्तुत किया जो दावा खारिज हो गया, उक्त दावे में कही भी अप्रार्थी संख्या 2 पक्षकार नही है, न उसने कही भी वसीयत का इन्कार नही करता है कि जिस पर पहलू पर अधीनस्थ न्यायालय ने विचार न कर निर्णय देने में सरासर गंभीर कानूनी भूल की है। उन्होने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज होने पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा राजस्व अपील अधिकारी अलवर के अपील प्रस्तुत की जिसमें रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने दिनांक 15.12.15 को रिकार्ड की यथावत स्थिति कायम का स्थगन एकपक्षीय प्राप्त किया, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 को जैसे ही जानकारी में आया रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने इसके विरूद्ध निगरानी याचिका संख्या 3212/2016 प्रस्तुत किया जिसमें राजस्व मण्डल ने दिनांक 20.05.16 को भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी अलवर की आज्ञा दिनांक 15.12.15 को स्थगित फरमा दिया जिससे स्पष्ट है कि विक्रय पत्र बहक अपीलान्ट कोई स्थगन आदेश प्रभावी ही नही था एवं जिस दिवस को नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया कोई स्थगन प्रभावी नही था लेकिन जिस पहलू पर अधीनस्थ न्यायालय ने विचार न कर निर्णय देने में सरासर गंभीर कानूनी भूल की है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के नामान्तरकरण जो वसीयत के आधार पर बाद जांच स्वीकार किया है कि कोई अपील नही की गई, ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के हक में स्वीकृत खातेदारी कायम रहने से उसे अपनी भूमि को विक्रय करने का सम्पूर्ण अधिकार प्रदत्त है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त पहलू पर भी विचार न कर अपीलाधीन निर्णय देने में सरासर गंभीर कानूनी भूल की है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार हो, निर्णय अधीनस्थ न्यायालय निरस्त फरमाया जाकर नामान्तरकरण संख्या 1061 कायम रखे जाने की आज्ञा प्रदान करें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि विवादित आराजी एवं अन्य आराजीयात रेस्पोडेन्ट के बुर्जुग लादू पुत्र त्रिलोका गुर्जर के कब्जे काश्त एवं खातेदारी की आराजी है जिस पर लादू पुत्र त्रिलोका गुर्जर जीवन पर्यन्त काबिज रहकर काश्त करते रहे उनके निधन के बाद बतौर जायज वारिसान अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट काबिज रहकर हर प्रकार से वादग्रस्त आराजी को काश्त व उपयोग–उपभोग करते चले आ रहे है व अपने हक व हिस्से की आराजी पर मौके पर काबिज है, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 श्रीराम ने बन्दोस्त विभाग के कर्मचारियान व अधिकारियों से सांठ–गांठ कर बिना किसी हक व अधिकार के अकेले अपने नाम खातेदारी में आराजी विवादित दर्ज करा ली जिसकी जानकारी होने पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 89, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत इस्तकरारहक दुरूस्ती इन्द्राज व हुक्मईम्तनाई दवामी को रेस्पोडेन्ट संख्या 3 श्रीराम के खिलाफ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बहरोड जिला अलवर के यहाँ पेश किया जिसे विधि विरूद्ध व बैजा तरीके से उक्त न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी के आधार पर खारिज कर दिया जिस निर्णय के खिलाफ रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अपील दिनांक 09.12.2015 को राजस्व अपील अधिकारी अलवर के न्यायालय में प्रस्तुत की जिसमें उक्त अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 15.12. 2015 को स्थगन आदेश जारी कर रेस्पोडेन्ट संख्या 3 को पाबन्द किया गया कि वह आराजी मुतनाजा को रहन, बय आदि से मुन्तकिल नही करें एवं रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें उसके बावजूद रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने विवादित आराजी का बयनामा अपीलान्ट के नाम दिनांक 24.05.2016 को बैजा व विधि विरूद्ध तरीके से मौके व कब्जे के खिलाफ पंजीबद्ध करा दिया एवं जिस बयनामा के आधार पर तहसीलदार बहरोड ने नामान्तरकरण संख्या 1061 निर्णय दिनांक 26.05.2016 मौके व कब्जे के खिलाफ बैजा व विधि विरूद्ध तरीके से अपीलान्ट के नाम स्वीकार कर दिया जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय था।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया है कि विवादित आराजी के 1/2 भाग पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 का कब्जा काश्त उनके बुर्जुग लादू के समय से चला आ रहा है जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या 3 श्रीराम

P.T.O.

का कोई कब्जा काशत नही है, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 का कब्जा तो बाकी 1/2 भाग पर ही है लेकिन तहसीलदार ने बिना मौके व कब्जे की रिपोर्ट तलब किये, बिना मौका देखे ही नामान्तरकरण स्वीकार किया है जो विधि विरूद्ध है। उन्होने कथन किया है कि उक्त नामान्तरकरण संख्या 1061 दिनांक 26.05.2016 दौराने लम्बित अपील स्वीकार किया गया जो कि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट की धारा 52 के प्रावधानों के अनुसर गैर कानूनी होने के कारण प्रारम्भ से ही शून्य व प्रभावहीन है तथा क्रेता वाद/अपील के अन्तिम निर्णय से कानूनन पाबन्द होता है, ऐसी स्थिति में निर्णय नामान्तरकरण धारा 52 टी.पी.एक्ट से प्रभावित होने के कारण निरस्त होने योग्य था। उन्होने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पक्षकारान को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण का गुणावगुण पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रुटि नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज योग्य होने से 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 उपखण्ड अधिकारी बहरोड़ के आदेश दिनांक 16.11.2015 के विरूद्ध न्यायालय भू प्रबन्ध कम राजस्व अपील अधिकारी, अलवर के समक्ष प्रस्तुत अपील में दिनांक 15.12.2015 को वादग्रस्त आराजी को रहन, बय नही करने एवं राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने बाबत स्थगन आदेश जारी किया गया है जिसे न्यायालय के आदेश दिनांक 25.05.16 से दिनांक 19.07.16 तक बढाया गया है जबकि वादग्रस्त नामान्तरकरण संख्या 1061 दिनांक 26.05.2016 को स्वीकृत किया गया है जिससे स्पष्ट हो जाता है कि उक्त वादग्रस्त नामान्तरकरण संख्या 1061 राजस्व अपील अधिकारी अलवर के स्थगन प्रभावी रहने के दौरान स्वीकृत किया गया है जिसे कानूनन उचित नही ठहराया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, प्रथम अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2018 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 (प्रथम) अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.06.2018 को यथावत रखा जाता है।

(डी०रविकान्त)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 03.12.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।