न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2021/362

1. मांगीलाल यादव पुत्र स्व. श्री लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी– ग्राम रामचन्द्रपुरा, माई हवेली के पीछे, तहसील–सांगानेर, जिला– जयपुर (राज.) ।

–अपीलांट

बनाम

1. मैसर्स विष्णु कॉलोनाइजर्स प्रा. लि. 5, मोतीडूंगरी रोड, जयपुर, जरिये निदेशक अभिमन्यू गोलछा।
2. सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर ।
3. उप तहसीलदार बगरू, तहसील–सांगानेर, जिला– जयपुर ।

–रेस्पोडेन्टस्

4. बाबूलाल पुत्र स्व0 मोहरीलाल यादव, जाति–अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
5. रमेश पुत्र स्व. मोहरीलाल यादव, जाति–अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
6. चंदी देवी पत्नी स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
7. बबलीदेवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
8. मनभरदेवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति – अहीर, निवासी– जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
9. संतोष देवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति – अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
10. मुकेश पुत्र स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।

–प्रोफार्मा रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध न्यायालय उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर प्रकरण संख्या 8/2020 आदेश दिनांक 10.11.2021 अंतर्गत धारा 135(2)

उपस्थित–

1. श्री सत्यनारायण शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री राकेश शेखावत वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

1. मांगीलाल यादव पुत्र स्व. श्री लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी– ग्राम रामचन्द्रपुरा, माई हवेली के पीछे, तहसील–सांगानेर, जिला– जयपुर (राज.) ।

–अपीलांट

बनाम

1. मैसर्स विष्णु कॉलोनाइजर्स प्रा. लि. 5, मोतीडूंगरी रोड, जयपुर, जरिये निदेशक अभिमन्यू गोलछा।
2. सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर ।
3. उप तहसीलदार बगरू, तहसील–सांगानेर, जिला– जयपुर ।

–रेस्पोडेन्टस्

4. बाबूलाल पुत्र स्व0 मोहरीलाल यादव, जाति–अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
5. रमेश पुत्र स्व. मोहरीलाल यादव, जाति–अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
6. चंदी देवी पत्नी स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
7. बबलीदेवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
8. मनभरदेवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति – अहीर, निवासी– जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
9. संतोष देवी पुत्री स्व. लल्लूराम, जाति – अहीर, निवासी–जे–60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।
10. मुकेश पुत्र स्व. लल्लूराम, जाति–अहीर, निवासी–जे –60–ए, टैगोर नगर अजमेर रोड, हीरापुरा, जयपुर ।

–प्रोफार्मा रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 न्यायालय उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर अंतर्गत धारा 135(2)

उपस्थित–

1. श्री सत्यनारायण शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री राकेश शेखावत वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से।

क्षेत्रीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय

दिनांक–11.06.2025

1. यह दोनों अपीलें राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर के निर्णय दिनांक 10.11.2021 एवं नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है। दोनों प्रकरणों में विवादित आराजी, विषयवस्तु समान होने से दोनों पत्रावलियों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में रखी जावे।

2. प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बगरू के समक्ष एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित भूमि खसरा नम्बर 24, 24/335, 32, 33, 34, 35 व 36 कुल किता 7 कुल रकबा 7.36 है0 में से श्री लल्लूराम, बाबूलाल, रमेश पि0 मोहरीलाल हिस्सा 3/8 की भूमि में 1 बीघा भूमि छोडकर शेष भूमि जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 से क्रय के आधार पर नामान्तरकरण खोले जाने का निवेदन करने पर अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बगरू द्वारा उक्त भूमि का नामान्तरकरण पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 के आधार पर रेस्पोडेण्ट संख्या 1 मैसर्स विष्णु कॉलोनाइजर्स प्रा. लि.के नाम खोले जाने के आदेश दिनांक 10.11.2021 को दिए गये। उक्त आदेश की पालना में नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 तस्दीक किया गया।

3. उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 10.11.2021 एवं नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 से व्यथित होकर अपीलान्ट मांगीलाल यादव पुत्र स्व. श्री लल्लूराम द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर के निर्णय दिनांक 10.11.2021 एवं इसकी पालना में खोले गये नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. उक्त दोनों अपीलें प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने वादग्रस्त भूमि खसरा नंबर 24, 24/335, 32, 33, 34, 35, 36 कुल किता 7 कुल रकबा 7.36 हैक्टेयर ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में स्थित भूमि के

बाबत् कोई किसी प्रकार की जॉच नहीं की । उप तहसीलदार बगरू ने प्रकरण को दिनांक 06–10–2020 को दर्ज कर अप्रार्थीगण के नोटिस जारी किये। इससे पूर्व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने पटवारी हल्का से साजकर अपने लैटर हेड पर दिनांक 28–9–2020 को तहसीलदार सांगानेर के नाम टाइप कर पटवारी हल्का से अपनी मनमर्जी से जॉच रिपोर्ट करवा ली गई। मातहत न्यायालय ने प्रकरण में ना तो प्रार्थी के कोई बयान लिये ना ही विरासत नामान्तकरण संख्या 70 ग्राम रामचन्द्रपुरा बाद जॉच दिनांक 08–01–2020 को उप तहसीलदार बगरू के द्वारा ही तस्दीक किया गया था । जिसमें पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 18–2–2020 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। जिसके अनुसार वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट व अन्य रिकॉर्डड खातेदारों का ही कब्जा कास्त माना गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का कोई कब्जा नहीं पाया गया। किसी भी रिकॉर्डेड खातेदार का नाम जमाबन्दी में से उपतहसीलदार को हटाने का क्षेत्राधिकार कानूनन प्राप्त नहीं है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने विक्रय–पत्र दिनांक 16–7–2004 के आधार पर नामाकंन 16 वर्ष 3 माह तक क्यों नहीं करवाया, क्यों कब्जा नहीं लिया, वजह साफ है कि क्रेता ने खातेदारों को सम्पूर्ण विक्रय–राशि अदा नहीं की तथा फर्जकारी तरीके से विक्रय–पत्र पंजीयन करवा लिया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का यह मौखिक कथन गलत है कि उसने भूमि का कब्जा ले लिया हो तो 10 बीघा जमीन की लगान की रसीदें उसके पास होनी चाहिये थी जो पेश नहीं की गयी। केवल विक्रय–पत्र पेश किया है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने आँख बन्दकर विश्वास कर लिया कि कब्जा खरीददार का है जैसे उप तहसीलदार रजिस्ट्री के समय या कब्जा देते या लेते समय स्वयं उपस्थित हो । राजस्थान टीनेन्सी एक्ट की धारा 63 (3) के तहत यदि कोई केता या खातेदार 13 वर्ष तक भूमि से बेदखल रहे तो उसके खातेदारी अधिकार विलोपित हो जाते है। जिसके लिए रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को सक्षम न्यायालय में वाद पेश करना चाहिये था। तहसीलदार या उपतहसीलदार को खातेदारी अधिकार घोषित करने के अधिकार नहीं है ना ही धारा 135 (2) एल. आर. एक्ट के तहत ऐसे मामलों पर विचार कर सकता है। प्रकरण में अपीलान्ट व प्रोफार्मा रेस्पोडेन्ट एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के मध्य सिविल / खातेदारी अधिकारों को तय करने का विवाधक विधमान था । जिस पर मान्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर निर्णय पारित किया है जो कतई निरस्तनीय है। मातहत न्यायालय द्वारा प्रार्थी के जवाब में जो आपत्तियाँ दर्ज थी । उनका निस्तारण बिना सुने ही अपनी मनमर्जी से सभी तथ्यों पर गौर किये बिना एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपीलाधीन आदेश उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर दिनांक 10.11.2021 एवं इसकी पालना में खोले गये नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 को निरस्त किया जावे।

6. रेस्पोडेण्ट संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि प्रार्थी ने दिनांक 06.10.2020 को प्रार्थना पत्र पेश कर ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के 24, 24/335, 32, 33, 34, 35 व 36 कुल किता 7 कुल रकबा 7.36 है0 में श्री लल्लूराम, बाबूलाल, रमेश पुत्रान् मोहरीलाल कुल हिस्सा 3/8 की भूमि में से 1 बीघा छोडकर शेष भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 के आधार पर नामांतकरण प्रार्थी के पक्ष में राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज करने का निवेदन करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् प्रकरण में पटवारी हल्का नृसिंहपुरा से तथ्यात्मक रिपोर्ट चाही गई। पटवारी हल्का से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक, 06.10.2020 के अनुसार ग्राम रामचन्द्र तहसील सांगानेर के खाता संख्या नया 70 के खसरा नं. 24 रकबा 3.34 है0, खसरा नं. 24/335, रकबा 0.01 है०, खसरा नं. 32 रकबा 0.70 है०, खसरा नं. 33 रकबा 1.73 है0, खसरा नं. 34 रकबा 0.01 है०, खसरा नं. 35 रकबा 0.96 है० व खसरा नं. 36 रकबा 0. 81 है० कुल किता 7 कुल रकबा 7.36 है0 की भूमि लल्लूराम, बाबूलाल, रमेश पुत्रान् मोहरीलाल हिस्सा 3/8 में से 1 बीघा छोड़कर शेष रही भूमि का बेचान उक्त खातेदारों द्वारा मैसर्स विष्णु कोलोनाईजर्स प्रा. लि. को 16.07.2004 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा किया गया था। लेकिन समय पर उक्त विक्रय पत्र का इन्द्राज राजस्व रिकार्ड में न होने एवं एक विक्रेता खातेदार की मृत्यु होने जाने तत्पश्चात् उसके वारिशों द्वारा विरासत का नामांतरकण का राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज हो गया। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वर्ष 2004 का होने एवं एक विक्रेता खातेदार लल्लूराम पुत्र मोहरीलाल की मृत्यु पश्चात् विरासत का नामांतकरण गलती से खुला जाना माना गया हैं। अतः अपीलांट मांगीलाल का वादग्रस्त भूमि मे कोई हक अधिकार कानूनन नही बनते है । अतः ऐसी स्थिति में उपरोक्त सभी तथ्यों के आधार पर अपीलांट का उक्त विवादग्रस्त आराजी से कोई संबंध सरोकार नहीं है एवं अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बस्सी जिला जयपुर द्वारा विधिवत् ही पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर सभी तथ्यों व रिकार्ड अवलोकन पश्चात् ही प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में नामान्तरण स्वीकृत किया गया है। जो कि उचित एवं विधिसम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

समागीय आयुक्त
जयपुर

7. राजकीय अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर द्वारा विधिवत् पटवारी

हल्का की रिपोर्ट एवं पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर विधिअनुरूप अपीलाधीन आदेश पारित किया है। जो कि उचित एवं विधिसम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

8. हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों व दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है किग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित भूमि खसरा नम्बर 24, 24/335, 32, 33, 34, 35 व 36 कुल किता 7 कुल रकबा 7.36 है0 में से श्री लल्लूराम पुत्र मोहरीलाल हिस्सा 1/8 ने अपना सम्पूर्ण हिस्सा एवं बाबूलाल, रमेश पि0 मोहरीलाल हिस्सा प्रत्येक 1/8 ने अपने हिस्से की भूमि में से 1 बीघा भूमि छोडकर शेष भूमि जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 सेकार्यालय उप पंजीयक सांगानेर के यहां रेस्पोडेण्ट संख्या 1 मैसर्स विष्णु कॉलोनाइजर्स प्रा. लि. को बेचान किया गया। इस संबधं में हमारा विनम्र मत है कि विक्रेता खातेदार लल्लूराम पुत्र मोहरीलाल की मृत्यु पर उनके वारिसान् द्वारा पुनः विक्रित भूमि का विरासत का नामान्तकरण खुलवाने हेतु क्लेम करना विधिसम्मत नहीं है। ऐसी स्थिति में रेस्पो0 संख्या 1 ने उचित प्रतिफल अदा कर विवादग्रस्त आराजी को रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 से क्रय किया हैं जो कि सद्भावी क्रेता हैं एवं वादग्रस्त आराजी के अधिकार क्रेता में निहित हो चुके हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.06.2004 के आधार पर ही विक्रित भूमि का रेस्पोडेण्ट संख्या 1 मैसर्स विष्णु कॉलोनाइजर्स प्रा. लि. के नाम खोले जाने के आदेश दिनांक 10.11.2021 को दिए गये एवं उक्त आदेश की पालना में नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 तस्दीक किया गया है। अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। इसमें हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है किः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दोनों अपीलें खारिज की जाती हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार बगरू जिला जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 10.11.2021 एवं नामान्तरकरण संख्या 204 दिनांक 16.11.2021 यथावत रखा जाता है।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 11.06.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर