न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2024/348

1. दुर्गालाल पुत्र जयकिशन जाति बलाई निवासी ग्राम धादौला खुरडिया जिला भिलवाडा राज0।

—अपीलांट

बनाम

1. रामरतन पुत्र स्व0 श्री छाजू
2. गंगाराम पुत्र भौरया
3. रामसहाय पुत्र भौरया
4. कानी देवी पत्नि स्वर्गीय श्री छाजू
5. दयाचन्द पुत्र स्वर्गीय श्री छाजू
6. संतरा पुत्री स्वर्गीय श्री छाजू
7. सावित्री पुत्री स्वर्गीय श्री छाजू
8. हेमराज पुत्र स्वर्गीय श्री छाजू
   समस्त जाति रैगर निवासीयान रैगरो की ढाणी, ग्राम सिरोली, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर राजस्थान रेस्पो0 3 लगायत 8 जरिये मुखत्यार आम रामरतन पुत्र छाजू निवासी रैगरो की ढाणी, ग्राम सिरोली, तहसील सांगानेर जिला जयपुर ।
9. तहसीलदार सांगानेर, जिला जयपुर ।

— रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर जिला जयपुर आदेश दिनांक 29.04.2024 अपील संख्या 67/2024 उनवानी रामरतन व अन्य बनाम दुर्गालाल व अन्य।

उपस्थित–

1. श्री रमन शर्मा वकील अपीलान्ट।
2. श्री राजाराम चौधरी, रामावतार शर्मा वकील रेस्पो0 संख्या 1, 2 एवं मुखत्यार आम रेस्पोडेन्ट संख्या 3 से 8 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 9 की ओर से।

संभागीय आयुक्त जयपुर

निर्णय

दिनांक–28.07.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर जिला जयपुर के निर्णय दिनांक 29.04.2024 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा–5 के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर जिला जयपुर के समक्ष तहसीलदार सांगानेर द्वारा खोले गये नामान्तरकरण संख्या 1442 दिनांक 28.12.2023 को गलत बताते हुये अपील प्रस्तुत की जिस पर अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर जिला जयपुर द्वारा अपील स्वीकार कर नामान्तरकरण संख्या 1442 दिनांक 28.12.2023 ग्राम सिरोली निरस्त किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.04.2024 को दिये गये।

3. अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर जिला जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 29.04.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर के निर्णय दिनांक 29.04.2024 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

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

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अभिकथन किये गये कि अपीलाधीन नामान्तकरण रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट के आधार पर तस्दीक किया गया एवं रेस्पो0 को एग्रीमेन्ट के एवज में राशि का भुगतान अपीलांट के द्वारा किया गया हैं। मौके पर अपीलांट का कब्जा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना तथ्यों की जांच व दस्तावेजात् का अवलोकन किये बिना ही तहसीलदार सांगानेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.12.2023 बाबत नामान्तकरण संख्या 1442 वाके ग्राम सिरोली तहसील सांगानेर जिला जयपुर को निरस्त फरमा दिया। माननीय अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील मियाद बाहर प्रस्तुत की गई हैं जिसमें रेस्पोन्डेन्ट्स द्वारा कोई सन्तोष जनक विधिक कारण स्पष्ट नही किया उसके बावजूद भी माननीय अधीनस्थ न्यालय द्वारा मनमाने तरीके से डिले कन्डोन कर अपील को अन्दर मियाद शुमार कर लिया। तहसीलदार सांगानेर द्वारा नामान्तकरण संख्या 1442 विधि अनुसार रजिस्टर्ड दस्तावेजो के आधार पर तस्दीक किया गया है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम में वर्णित विधिक प्रावधानो अनुसार भी पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर स्वामित्व/नामान्तकरण का हस्तान्तरण किया जा सकता हैं तथा उक्त नामान्तकरण भी पंजीकृत विधिक दस्तावेज के आधार पर तहसीलदार सांगानेर द्वारा अपीलार्थी के नाम खोला गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा

संभागीय आयुक्त
जयपुर

पारित अपीलाधीन आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश 29.04.2024 को निरस्त किये जाने के आदेश फरमाये जावें।

6. रेस्पोडेण्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम सिरोली तहसील सांगानेर स्थित भूमि खसरा नं. 1541, लगायत 1543, 1593, 1601, 1602, 1612, 1630, 1635, 1636 कुल किता 10 कुल रकबा 1.98 है0 के खातेदार काश्तकार है तथा अपनी कृषि भूमि पर काबिज काश्त होकर उपयोग उपभोग करते आ रहे है। उक्त आराजीयात का प्रार्थीगण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष व्यावसायिक परिवर्तन कराना चाहते थे। इस संबंध में प्रार्थीगण ने अपीलांट से रूपये उधार लेने के लिये कहा एवं उक्त उधार रूपये के एवज में व्यावसायिक भूखण्ड प्रदान करने हेतु अनुबंध किया। इस संबंध में प्रार्थीगण एवं अपीलांट के मध्य एक इकरारनामा दिनांक 21.07.2022 को निष्पादित किया गया। लेकिन अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में साज कर एडवांस के इकरानामा के आधार पर ही अपने नाम नामान्तकरण संख्या 1442 तस्दीक करवा लिया। विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि एक खातेदार की खातेदारी भूमि का नामान्तकरण पूर्ण रूप से विक्रय विलेख के द्वारा ही तस्दीक किया जा सकता है। रेस्पो० संख्या 1 ने अवैध दस्तावेज के आधार पर पर भूमाफियों से साज कर षडयंत्रपूर्वक अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक करवा लिया। तहसीलदार द्वारा इकरारनामें के आधार पर ही नामान्तरकरण तस्दीक किया किये जाने में कानूनी भूल की है। नियमानुसार रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र के आधार पर ही नामान्तरकरण तस्दीक किया जा सकता है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज किये जाने योग्य है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील स्वीकार कर नामान्तरकरण संख्या 1442 दिनांक 28.12.2023 ग्राम सिरोली निरस्त किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.04.2024 को दिये गये हैं जो कि उचित एवं विधिसम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण का अवलोकन किया एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया। अपीलांट के कथनानुसार अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने से माननीय उच्चतर न्यायालयों द्वारा विलम्ब के प्रकरणों में नरमी का रूख अपनाते हुये गुणावगुण के आधार पर निर्णय पारित करने की नजीरों के आलोक में

अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर न्यायहित में अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलांट व रेस्पोडेण्ट्स के मध्य दिनांक 21.07.2022 को एक विक्रय अनुबन्ध पत्र निष्पादित किया गया। जिसके आधार पर तहसीलदार सांगानेर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 1442 दिनांक 28.12.2023 तस्दीक कर दिया गया। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि तहसीलदार सांगानेर द्वारा विक्रय अनुबन्ध/इकरारनामा के आधार पर अपीलाधीन नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने में कानूनी भूल की है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानानुसार नामान्तरकरण विक्रय पत्र के आधार पर ही क्रेता के नाम तस्दीक किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर द्वारा तहसीलदार सांगानेर द्वारा इकरारनामें के आधार पर तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 1442 दिनांक 28.12.2023 ग्राम सिरोली निरस्त किये जाने के विधिसम्मत् अपीलाधीन आदेश दिये गये हैं। अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर प्रथम, जयपुर का निर्णय दिनांक 29.04.2024 यथावत रखा जाता है।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 28.07.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर