न्यायालय डिवीजनल कमिश्नर, जोधपुर

अध्यक्षता – *ललित कुमार, गुप्ता आई.ए.एस*

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 15/201

अपीलान्टस	बनाम	रेस्पोडेन्टस
श्रीमती कमला डांगी धर्मपत्नी श्री नवीन डांगी, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम बाली, जिला पाली। हाल –53 शिवाजी नगर, सिविल लाईन, जयपुर।		1. लक्ष्मी पुत्री रावत पत्नी केशर, जाति सांसी, निवसी भदवासिया फाटक जोधपुर। हाल नयागांव सांसी बस्ती, पाली। 2. मन्जुडी पुत्री रावत पत्नी जोगाराम सांसी, निवासी कुमारी दरवाजा नागौर। हाल नयागांव सांसी बस्ती, पाली। 3. मंगलसिंह पुत्र हिम्मत 4. सूरज पुत्र हिम्मत सांसी, निवासीगण खोडीयाल माता मंदिर छारा बस्ती काली गांव अहमदाबाद। 5. रम्भू पुत्री लक्षमण पत्नी शंकर सांसी, निवासी छावनी सांसी बस्ती ब्यावर। 6. रमीला पुत्री स्व कालू पत्नी शंकर 7. शर्मीला पुत्र स्व. कालू पत्नी पप्पूराम। 8. शेराराम पुत्र स्व. कालू 9. लीला पुत्री स्व. कालू पत्नी ताराचंद 10. चन्दूडी पुत्री स्व. कालू पत्नी किशनलालल, सभी जातिगण सांसी निवासीगण नयागांव सांसी बस्ती पाली। 11. सरकार जरिये तहसीलदार, पाली

अपील अन्तर्गत धारा 76 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश दिनांक 26.6.2014 जो जिला कलेक्टर, जोधपुर पाली द्वारा अपील संख्या 45/2013 मे पारित किया गया।

उपस्थिति :–

1. श्री सत्यनाराण राजपुरोहित, अधिवक्ता, अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित।
2. रेस्पोडेन्टस संख्या 2 से 10 की ओर से प्रेम किशोर अधि0 उपस्थित।
3. रेस्पोडेन्टस संख्या 11 की ओर से राजकीय अधिवकता उपस्थित।

निर्णय

दिनांक 3.10.2018

प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है कि मौजा पाली के चक संख्या 2, खसरा नम्बर 545 व 546 में से खातेदार हिम्मत व लक्ष्मण पुत्रगण रावत के आम मुख्तायार नटवर गोपाल ने अपने हिस्से की भूमि बगताराम पुत्र मोडा जी को दिनांक 29.03.1997 को रजिस्टर्ड बेचान से विक्रय की एवं बगताराम ने यह भूमि रजिस्टर्ड बेचान से दिनांक 04.12.2014 को अपीलान्ट को बेचान की। माफिक बेचान अपीलान्ट के पक्ष में म्युटेशन स्वीकृत हुआ। कालू पुत्र रावत ने अपना हिस्सा सोहनलाल चंदेल को विक्रय किया एवं सोहनलाल चंदेल ने अपना हिस्सा दिनांक 25.10.2004 को अपीलान्ट कमला डांगी को विक्रय किया, जिसका म्युटेशन अपीलान्ट के पक्ष मे स्वीकृत हुआ।

रेस्पोडेन्टस लक्ष्मी, मन्जूडी पुत्रियां रावत ने म्युटेशन संख्या 1072 दिनांक 15.03.1994 को निरस्त करने के लिए एक अपील जिला कलक्टर, पाली के समक्ष प्रस्तुत की जिसमें अपीलान्ट व अन्य खरीददारों को पक्षकार नहीं बनाया गया तथा भाईयों ने भूमि विक्रय करने के बाद बहनों के साथ मिलावट करके केतागण के साथ धोखाधडी करने की नियत से आपसी सहमति/राजीनामा के जरिये म्युटेशन संख्या 1072 निरस्त करवा दिया। अधीनस्थ न्यायालय में धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ था लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने डिले को कण्डोन करने एवं अपील को अंदर मियाद शुमार करने का कोई आदेश पारित नहीं किया। म्युटेशन संख्या 1072 वर्ष 1994 में स्वीकृत किया गया एवं उसके पश्चात भूमि चार बेचाननामों के जरिये आगे से आगे विक्रय हो गई। यह अपील 19 वर्ष के पश्चात प्रस्तुत की गई है एवं 19 वर्ष की देरी को कण्डोन नहीं किया गया है एवं न ही कण्डोन करने का कोई कारण लिखा गया है। अधीनस्थ

न्यायालय ने उपरोक्त तथ्यों नजरअंदाज कर निर्णय दिनांक 26.6.2014 पारित कर दिया। जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष पेश की है। अपील दर्ज रजिस्टर की गई।

हमने अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्ट के अधिवक्ताओं की म्याद अधिनियम की धारा 5 एवं अपील प्रस्तुत करने की अनुमति पर बहस सुनी गयी। अपीलान्ट ने धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं अपील प्रस्तुत करने की अनुमति के प्रार्थना पत्र मे अंकित तथ्यों को दोहराते हुए दोनों प्रार्थना पत्रों स्वीकार करने का अनुरोध किया। रेस्पोडेन्ट के अधिवक्ता ने उक्त प्रार्थना पत्रों के विरूद्ध कोई लिखित जवाब प्रस्तुत नही किया एवं दौराने बहस भी कोई एतराज नही किया। अतः अपीलान्ट के अधिवकता द्वारा प्रकट तथ्यों के आधार पर धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना स्वीकार किया जाता है तथा अपील का अन्दर मियाद शुमार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति का प्रार्थना पत्र भी प्रकट तथ्यों के आधर पर स्वीकार किया जाता है।

तत्पश्चात दोनो पक्षों के अधिवक्ताओं की मेरिट पर बहस सुनी गयी। अपीलान्ट के अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया कि भूमि विक्रय होने के पश्चात खरीददारों व अपीलान्ट के पक्ष में म्युटेशन स्वीकृत हो चुका था एवं अधीनस्थ न्यायालय ने जो आदेश पारित किया है, उससे अपीलान्ट के अधिकार प्रभावित होते है। अपीलान्ट को जानबूझकर अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं बनाया गया तथा भाईयों ने भूमि विक्रय करने के पश्चात बहनों के साथ मिलकर गलत तरीके से आपसी राजीनामा से म्युटेशन निरस्त करवा लिया। अधिवक्ता अपीलान्ट ने बहस में यह भी बताया कि म्युटेशन संख्या 1072 वर्ष 1994 में स्वीकृत हुआ था, जिसके पश्चात चार बेचाननामों के जरिये भूमि आगे बेचान हो गई व उनके पक्ष में म्युटेशन स्वीकृत हो गया। कानूनन जमाबंदी में दर्ज सभी खातेदारों को पक्षकार बनाना आवश्यक था। नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के अनुसार जिस आदेश से जिस व्यक्ति के अधिकार प्रभावित होते है, उसे सुनवाई का अवसर प्रदान करना आवश्यक होता है एवं कोई भी आदेश उसके पीठ के पीछे पारित नहीं किया जा सकता है। अपीलान्ट के अधिवक्ता ने अपनी बहस में यह भी बताया कि अधीनस्थ न्यायालय में अपील 19 वर्ष की देरी से प्रस्तुत की गई थी। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना डिले को कण्डोन किये एवं बिना धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को निर्णित किये अपील को मेरिट पर निर्णित करते हुए म्युटेशन संख्या 1072 को खारिज करने का आदेश दिया है, वह गलत व गैर कानूनी है। जब तक देरी को कण्डोन नहीं किया जाता

है, तब तक अपील को मेरिट पर निर्णित नहीं किया जा सकता। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत (1) RRD 2007 Page 288, (2) RRD 2008 Page 640, (3) RRD 2011 Page 386, RRT 2018(2) Page 1154 प्रस्तुत किये गये तथा यह बताया कि माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय राजस्व मण्डल ने यह अभिनिर्धारित किया है कि देरी को कण्डोन किये बगैर व धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये बिना अपील का मेरिट पर निस्तारण नहीं किया जा सकता। वकील अपीलान्ट ने अपनी बहस में यह भी बताया कि अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय में क्लीन हैण्ड से नहीं थी। अपीलान्ट व उसके भाईयों ने आपसी मिलकर भूमि आगे बेचान होने के तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय से छुपाया, अधीनस्थ न्यायालय को मिसलीड किया इसलिए अपीलान्ट क्लीन हैण्ड से व बोनाफाईड नहीं थी इसलिए उन्हें न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की सहायता प्रदान नहीं की जा सकती थी। जहां तक नटवर गोपाल के विरूद्ध फौजदारी प्रकरण दर्ज करवाने का प्रश्न है, इस संबंध में वकील अपीलान्ट ने यह कथन किया कि प्रथम तो इस तथ्य को इस स्टेज पर इस अपील में नहीं देखा जाना है, दूसरा बेचाननामा की वैधता पुलिस द्वारा तय नहीं की जा सकती है। किसी भी सक्षम सिविल न्यायालय ने अपीलान्ट के पक्ष में हुए बेचाननामें को अवैध या शून्य घोषित नहीं किया है तथा भूमि बेचान करने के पश्चात नटवर गोपाल विकेता व बहनों–भाईयों ने आपस में मिलकर बोनाफाईड खरीददार अपीलान्ट को परेशान कर रहे है। अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति का प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत किया गया तथा यह निवेदन किया गया कि अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं थी लेकिन अधीनस्थ न्यायालय से अपीलान्ट के हित प्रभावित होते है तथा अपीलान्ट को सर्वप्रथम आदेश जैर अपील की जानकारी दिनांक 17.12.2015 को हुई जब अपीलान्ट के म्युटेशन से संबंधित अपील में यह बताया गया कि दिनांक 26.06.2014 को म्युटेशन संख्या 1072 निरस्त हो गया है, इसलिए इस अपील को उसके आधार पर निस्तारित किय जावे। अधीनस्थ न्यायलय के आदेश की जानकारी होते ही नकल लेकर अपील प्रस्तुत की गई है एवं देरी को कण्डोन करने की प्रार्थना की गई।

रेस्पोडेंट के अधिवक्ता ने अपनी बहस में यह बताया कि नटवर गोपाल जिसने हिम्मत व लक्ष्मण के आम मुख्तयार की हैसियत से जो बेचाननामा किया, वह आम मुख्तयारनामा फर्जी था जिस संबंध में प्रथम सूचना प्रतिवेदन दर्ज हुआ तथा आम मुख्तयारनामा को गलत मानते हुए पुलिस ने नटवर गोपाल के विरूद्ध चालान प्रस्तुत

किया। यह भी कथन किया गया कि रावत जी की पुत्रियां होने के कारण लक्ष्मी व मन्जूडी का वादग्रस्त भूमि में हक व अधिकार था। यह भी कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट कमला डांगी एवं अन्य खरीददारों के पक्ष में जो म्युटेशन हुआ, उसको भी चुनौती दी गई थी, जिसमें कमला डांगी व अन्य खरीददार पक्षकार थे। इस प्रकार रेस्पोडेंट के अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को उचित बताया।

हमने दोनों पक्षों के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय में जो अपील प्रस्तुत हुई, उसमें अपीलान्ट व अन्य जो भी खरीददार थे, वे आवश्यक पक्षकार थे क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय के आदेश से उनके हक प्रभावित होते थे। अधीनस्थ न्यायालय में उन्हें पक्षकार नहीं बनाते हुए भूमि बेचान करने के बाद भाईयों एवं बहनों ने आपसी राजीनामा के जरिये भूमि बेचान हो जाने के तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय से छुपाते हुए म्युटेशन संख्या 1072 राजीनामा के जरिये निरस्त करवाया है। म्युटेशन की अपील में तत्समय जमाबंदी में दर्ज खातेदारों को सुनना आवश्यक होता है क्योंकि निर्णय से उनके अधिकार प्रभावित होते है। नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के अनुसार कोई भी आदेश किसी भी व्यक्ति के पीठ के पीछे पारित नहीं किया जा सकता। इसके अलावा अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को निर्णित किये बगैर व डिले को कण्डोन किये बगैर अपील को मेरिट पर निर्णित किया है जिसे भी उचित नहीं कहा जा सकता। उपरोक्त जो न्यायिक दृष्टांत अपीलान्ट के अधिवक्ता ने प्रस्तुत किये है, उसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को तय किये बगैर व डिले को कण्डोन किये बिना अपील को मेरिट पर तय नहीं किया जा सकता है। जहां तक पुलिस में फौजदारी प्रकरण दर्ज होने का प्रश्न है, पुलिस द्वारा बेचाननामें की वैधता तय नहीं की जा सकती है। सक्षम सिविल न्यायालय ही बेचाननामें को शून्य या निष्प्रभावी घोषित कर सकता है। जहां तक अन्य म्युटेशन की अपीलों में खरीददारों को पक्षकार बनाने का प्रश्न है, अन्य म्युटेशन की अपीले अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 26.06.2014 के आधार पर निस्तारित की गई है। ऐसी स्थिति में जो मूल अपील म्युटेशन संख्या 1072 के विरूद्ध थी, उसमें खरीददारों को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक था क्योंकि अन्य अपीलों का निस्तारण निर्णय दिनांक 26.06.2014 के आधार पर ही किया गया है। उनमें मेरिट के आधार पर कोई निर्णय पारित नहीं किया गया है। चूंकि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर नहीं दिया एवं धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर कोई

निर्णय पारित नहीं किया तथा बेचान के तथ्य को अधीनस्थ न्यायालय से छुपाया गया, उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अपीलान्ट की अपील स्वीकार किये जाने योग्य पाई जाती है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के विवेचन के परिणाम स्वरूप अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथाअधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 26.06.2014 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण पुनः जिला कलक्टर, पाली को प्रति प्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वे अपीलान्ट व अन्य केतागण जिनके हक प्रभावित होते है, उन्हें पक्षकार बनाकर सुनवाई का अवसर देते हुए धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर विधिवत निर्णय पारित करने के पश्चात मूल अपील के निस्तारण की नियमानुसार कार्यवाही करे। निर्णय आज दिनांक 3.10.2018 को सरे इजलास लिखाया जाकर सुनाया गया।

(ललित कुमार गुप्ता)
डिवीजनल कमिश्नर,जोधपुर