न्यायालय डिवीजनल कमिश्नर, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी :बी. एल. कोठारी, आई.ए.एस

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 145/2018

अपीलान्ट	बनाम	**रेस्पोडेन्टस**
रामप्यारी पुत्री श्री तेजाराम पत्नी भागीरथ परिहार जाति माली निवासी रामसागर बेरा पूंजला जोधपुर		1. हरकूदेवी पत्नी मंगलसिंह के का0मु0 1.1 अरूणा पुत्री मंगलसिंह 1.2 आचुकी पुत्री मंगलसिंह 1.3 गुड्डी पुत्री मंगलसिंह 1.4 सुशीला पुत्री मंगलसिंह 1.5 सेठु पुत्री मंगलसिंह सभी जातियान माली निवासी चतुरावता बेरा पूंजला जोधपुर 2. जशोदा पुत्री तेजाराम पत्नी संतोक सांखला निवासी राईकाबेरा मगरा पूंजला जोधपुर

द्वितीय राजस्व अपील अंतर्गत धारा 76 भू– राजस्व अधिनियम बरखिलाफ आदेश अपर जिला कलक्टर (भू.रू.) जोधपुर जो राजस्व अपील संख्या 13/2012 रामप्यारी बनाम हरकूदेवी वगैरा में दिनांक 28.09.2016 को पारित किया गया।

उपस्थितिः––

1. श्री सत्यनारायण राजपपुरोहित अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से उपस्थित।
2. श्री सिद्धार्थ परिहार, अधिवक्ता, रेस्पो.सं 1 की ओर से उपस्थित।

निर्णय

दिनांक जुलाई, 2019

1. अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील में अंकित तथ्य इस प्रकार से है कि अपीलार्थीया के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में ग्राम पूंजला के नामान्तरकरण संख्या 988 जो तहसीलदार जोधपुर द्वारा वसीयत के अनुसार स्वीकृत किया गया था, के विरूद्व राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 के तहत एक राजस्व अपील अधीनस्थ न्यायालय में यह कहते हुए प्रस्तुत की कि अपीलार्थीया मृतक तेजाराम पुत्र नाथुराम

की जायन्दा पुत्री है तथा खातेदार तेजाराम ने अपने जीवन काल में कोई वसीयत रेस्पोडेंटस के हक में नहीं लिखी गई थी। ऐसे में अपीलाधीन आदेश नामा0 संख्या 988 को निरस्त किया जावें। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय अपर जिला कलेक्टर (भू0अ0), जोधपुर के द्वारा दिनांक 28.09.2016 को प्रथम राजस्व अपील को ठोस आधारों पर नहीं होने से खारिज कर दी गई, जिस पर यह द्वितीय अपील श्रीमान के समक्ष निम्न आधारों पर प्रस्तुत कर रही है।

2. हमने दोनों पक्षकारान के अधिवक्ताओं के द्वारा की गई बहस सुनी।

3. दौरान सुनवाई अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश गलत, गैर कानूनी एवं विधिक प्रावधानों के विरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है क्योंकि अपीलार्थीया स्वर्गीय तेजाराम जी की पुत्री थी इसलिए खेत खसरा नम्बर 620 रकबा 94 बीघा 5 बिस्वा स्थित ग्राम बनाड में उनके खातेदारी भूमि में खातेदार तेजाराम जी के देहांत पर अपीलार्थीया का भी हक हिस्सा एवं अधिकार हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम के प्रावाधानों के अनुसार बनता था।

4. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अपीलार्थीया के पिता तेजाराम जी ने अपने जीवनकाल में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 या मंगलसिंह जी के पक्ष में किसी तरह का कोई वसीयतनामा नहीं लिखा और न ही ऐसे किसी वसीयतनामे पर तेजाराम जी ने हस्ताक्षर या अंगुष्ठ निशान लगाये। यदि तथाकित वसीयतनामा कोई बनाया गया है तो वह पूर्ण रूप से फर्जी व कुटरचित है, जिसके आधार पर अपीलाधीन म्यूटेशन को स्वीकृत करना उचित एवं न्यायसंगत नहीं है। तहसीलदार जोधपुर के द्वारा नामान्तरकरण जैर अपील पारित करने से पूर्व स्व. तेजाराम जी की पुत्री अपीलान्ट को न तो कोई नोटिस दिया गया, न ही कोई सुनवाई का अवसर दिया गया था। ऐसी स्थिती में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्वांतो के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

5. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट में लिखा कि स्व. तेजाराम जी ने वसीयतनामा लिखा था, जिसे सभी

खातेदारों ने स्वीकार किया लेकिन कौन से खातेदारों ने स्वीकार किया एवं वह स्वीकृति का दस्तावेज कौनसा है, कही पर भी स्पष्ट नहीं किया गया है। इसके अलावा जहां अनरजिस्टर्ड वसीयत के आधार पर म्यूटेशन भरा जाता है, वहां तहसीलदार को वसीयत के संबंध में सरसरी जांच व इन्क्वारी करना आवश्यक होती है। ऐसे में अनरजिस्टर्ड वसीयत के आधार पर सीधे म्यूटेशन नहीं भरा जा सकता है लेकिन इस तथ्य को नजरअंदाज करके भरे गये या स्वीकृत किये गये म्यूटेशन को वैध नहीं माना जा सकता। अनरजिस्टर्ड वसीयत के आधार पर यदि कोई अपना हक–क्लेम करता है, तो घोषणात्मक दावा उस व्यक्ति को लाना होगा, न कि अपीलान्ट को किसी प्रकार का घोषणात्मक प्रस्तुत करना होगा।

6. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अपीलार्थीया की अपील को स्वीकार फरमाते हुए अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांकित 28.09.2016 को निरस्त फरमाया जावे तथा म्युटेशन संख्या 988 ग्राम पूंजला जो तहसीलदार जोधपुर द्वारा स्वीकृत किया गया, उसे भी निरस्त फरमाया जावे एवं वसीयत के संबंध में सरसरी संक्षिप्त जांच करने और दोनों पक्षो को सुनवाई का अवसर देकर नये सिरे से म्यूटेशन के संबंध में कार्यवाही करने का आदेश पारित फरमाया जावे। अपीलार्थीया के अधिवक्ता ने अपने कथनों की पुष्टि के समर्थन में विभिन्न न्यायालयों की निर्णय नजीरें पेश की यथा आरआरडी 1989 पृष्ठ 45, आरएलडब्लू 2011 पृष्ठ 288, 1987 एससी पृष्ट 1353, 2015 (2) सीसी पृष्ठ 248, आरआरडी 2009 पृष्ठ 79 इत्यादि।

7. प्रत्युतर में रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 988 को पारित करने में अधिनस्थ तहसीलदार जोधपुर ने विधि की कोई त्रुटि नहीं की है। अपीलाधीन नामान्तरकरण जिस वसीयत के आधार पर खोला गया है वह वसीयत सही व सत्य लिखी हुई है तथा तत्समय मौतबिरान के सामने निष्पादित की गई है जिसका ओथ कमिशनर के रजिस्टर में इंद्राज भी कराया गया है। उक्त वसीयतनामें की इबारत स्व. तेजाराम ने अपने जीवनकाल में बहुत ही सोच समझकर लिखी है।

8. रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन कियाकि अपीलाधीन नामा0 में अंकित खसरान भूमि जो कि पटटा संख्या 155 दिनांक 05.07.1946 के अनुसार उनकी स्वअर्जित सम्पति थी। स्वअर्जित सम्पति को स्व. तेजाराम को हस्तान्तरित करने व वसीयत करने का पूर्ण अधिकार था एवं उसी अधिकार का उपयोग करते हुए श्री तेजाराम के द्वारा वसीयत लिखी गई है जो पूर्णत सही व सत्य है। रेस्पोडेन्ट के अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में निर्णय नजीर आरआरडी मई 2002 पेज 280 खेता व अन्य बनाम रघुनाथ व अन्य की ओर ध्यान आकर्षित करवाया गया।

9. हमने उपस्थित योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों इत्यादि का अवलोकनन किया अपीलान्ट ने अपनी अपील में अनरजिस्टर्ड वसीयत के आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरण को चुनौती अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय में दी। इस सम्बन्ध में राज0 भू राजस्व (लैण्ड रेकार्ड) नियम 1957 के नियम 131 व 132 का उल्लेख करना समीचीन होगा। जो इस प्रकार से हैः–

Rules- 131 The scope of Mutations.–

(i) The status of an estate-holder or a tenant cannot be altered except:-

(a) by agreement, of all the parties interested: or

(b) in consequence of a decree or order which is binding upon them, or

(c) in accordance with facts proved or admitted to have occurred under the relevant provisions of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956.

(ii) In cases of inheritance a summary inquiry into the title is necessary. Where it is claimed that property devolves by reason of will, this should be treated as a case of succession by inheritance and the inquiry will include an enquiry into the validity of the will.

Rules-132

In case of transfer by gift; sale, bequest or mortgage, the Patwari should ascertain whether the deed has been registered or not. He should personally inspect it and in case it is not registered he will not open mutation. If the deed is registered he should take a notice of its nature, the

names of parties, and the date of execution and registration. A brief note of these matters should be entered in column No. 17. The Patwari must not retain the deed in his possession or take copy of it. Attesting Officers should satisfy themselves that the particulars regarding the registered deed as given in the Patwari's mutation report are correct.

10. विधि के उक्त नियम 132 के अनुसार सुस्पष्ट है कि पटवारी को केवल और केवल रजिस्टर्ड वसीयत होने पर ही नामान्तरकरण भरना व स्वीकृतकर्ता अधिकारी द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिये था। जबकि प्रस्तुत अपील में नामा0 संख्या 988 अपंजीकृत वसीयत के आधार पर भरा गया है जो गलत होकर विधि की त्रुटि है। प्रथमतः यह पटवारी द्वारा भरा ही नहीं जाना चाहिये था।

11. इसके अतिरिक्त नियम 131 (ii) के अनुसार वसीयत के आधार पर भरे जाने वाले नामान्तरकरण को विरासत के समक्ष मानते हुए सभी हितबद्ध पक्षकारों का संक्षिप्त विचारण करते हुए स्वीकृतिकर्ता अधिकारी को इसका उल्लेख अपने आदेश में करना जरूरी है। जैसाकि राज0 भू राजस्व (लैण्ड रेकार्ड) नियम 1957 के नियम 121 (iv)में कहा गया है। नियम 121 (iv) इस प्रकार से हैः——

R- 121(iv) The Revenue Officer (The Tehsildar, the Naib-Tehsildar or an Assistant Collector) or the village Panchayats to which the powers under Section 135 of the Rajasthan and Revenue Act, 1956 have been delegated, as the case may be should carefully compare the entries in the counterfoil, and foil and must write his order on the latter. He should see that entries in the mutation sheet at his orders thereon are neatly and legibly written. The order should show the parties interested, whether all were present or any one was absent, the way in which his evidence was obtained or it was not obtained, what opportunity was given to him to present, who identified the parties present and the place at which and the date on which it was written. In mutations of alienation of land the caste and sub-caste of the party should be named in the order. No detailed record of the statements of parties and witnesses need be made but the order must state briefly the persons examined by the Revenue Officer, the facts which they deposed

and the grounds of the order. Except where the mutation order relates to an entire holding and in case of undisputed inheritance. the Revenue Officer must enter in his own hand the number of the fields affected and their total area.

12. यह सही हैकि अपीलाधीन नामान्तरकरण को देखने से स्पष्ट है कि नामान्तरकरण स्वीकारकर्ता अर्थात तहसीलदार द्वारा नियम 121 (iv) के प्रावधानो की पालना नहीं की गई है। वसीयत से नामान्तरकरण के मामलों में वसीयतकर्ता के प्रथम श्रेणी के उत्तराधिकारी हितबद्ध पक्षकार है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट जो कि प्रथम श्रेणी की वारिस है, को सुनना नामान्तरकरण स्वीकारकर्ता अर्थात तहसीलदार के लिये आवश्यक था।

13. अतः हम अपीलान्ट के अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि अपीलान्ट अपीलाधीन नामान्तरकरण में एक आवश्यक हितबद्ध पक्षकार थी एवं उसको विधि अनुसार सूनना आवश्यक था।

14. उपरोक्त नियमों के परिप्रेक्ष्य में तहसीलदार जोधपुर नामान्तरकरण स्वीकृत

न्यायालय डिवीजनल कमिश्नर, जोधपुर
अध्यक्षता – *बी0एल0 कोठारी, आई.ए.एस*

राजस्व अपील संख्या 05/2018

अपीलान्ट9	बनाम	रेस्पोडेन्टस
मालमसिह पुत्र खुमसिह निवासी– मेडतियों की ढाणिया, खींदाकोर, तहसील– ओसियॉ, जोधपुर।		1. जोधपुर विकास प्राधिकरण,जोधपुर 2. भीखसिंह पुत्र अमरसिंह निवासी– प्लाट संख्या 108, हनवन्त ए, बीजेएस कॉलोनी, जोधपुर

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 90 क(9) राज0 भू राजस्व अधि0 1956 विरूद्ध आदेश विशेषाधिकारी (भूमि) एवं प्राधिकृत अधिकारी, नगर सुधार न्यास जोधपुर द्वारा प्ररकण सं. 3782/2008 में दिनांक 22.06.2008 जारी किया गया ।

उपस्थितिः–

1. श्री मोतीसिह राजपुरोहित, अधिवक्ता अपीलांट की ओर से उपस्थित।
2. श्री राजेश शर्मा, अधिवक्ता रेस्पो0 सं. 1 की ओर से उपस्थित।
3. श्री गुलाबसिह चम्पावत, रेस्पोडेन्ट सं. 2 की ओर से उपस्थित।

निर्णय

दिनांकः– जुलाई, 2019

1. यह अपील तत्कालीन नगर सुधार न्यास जोधपुर के विशेषाधिकारी (भूमि) एवं प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रकरण सं. 3782/2008 में पारित निर्णय दिनांक 31.3.2008 एवं पटटा दिनांक 5.5.2008 जिसके द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 02 के पक्ष में हनवंत नगर, बी0जे0एस0 जोधपुर के भूखण्ड संख्या 108 को राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 (जिसे आगे अधिनियम कहा गया है) की धारा 90 बी के तहत करवाये गये भूमि समर्पण/पर्यवसन के विरूद्ध अपीलान्ट के द्वारा दिनांक 6.2.2018 को न्यायालय हाजा के समक्ष अधिनियम की धारा 90 क(9) के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रस्तुत राजस्व अपील में तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार से दर्शाये है कि जोधपुर शहर के हनवन्त ए सेक्टर बीजेएस कॉलोनी के प्लॉट संख्या 108 आया हुआ है। उक्त कॉलोनी बी0जे0एस0 सोसायटी द्वारा सन 1978 में आबादी भूमि में रूपान्तरण करा विकसित करते हुए पूर्व सैनिकों को उक्त सोसायटी द्वारा भूखण्ड आवंटित किये गये थे।

करने में विधिक त्रुटि की है। प्रथम अपील न्यायालय के द्वारा भी उपरोक्त नियमों का अध्ययन किये बिना ही तहसीलदार द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण को सही मानते हुए त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया है, जिसे यथा रखा जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

15. अतः उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर प्रथम अपील अधिकारी के अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.9.2016 एवं नामान्तरकरण संख्या 988 दोनों को ही निरस्त कर तहसीलदार, जोधपुर को पत्रावली पुनः इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित की जाती हैकि वे राज0 भू–राजस्व(लैण्ड रेकार्ड) नियम 1957 के नियम 121(iv), 131 व 132 के अनुसार कार्यवाही करते हुए पुनः नामान्तरकरण की कार्यवाही में आदेश पारित करें। निर्णय दिनांक 11.07.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

(बी0एल0 कोठारी)
डिवीजनल कमिश्नर,
जोधपुर