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

राजस्व द्वितीय अपील संख्या 149/2018

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्टस
1. श्रीमती बेबली पत्नी स्व0 सीताराम 2. सुनिल पुत्र सीताराम 3. विजेश पुत्र सीताराम 4. किनकी पुत्री सीताराम 5. सुन्दरी पुत्री सीताराम 6. अनिता पुत्री सीताराम निवासी– बासनी तम्बोलिया तहसील जोधपुर।		1. सायरी पत्नी स्व0 नरसिंगाराम उर्फ नरिंगराम भील निवासी– भीलों की ढाणीयां, आकली बेरा, डांवरा तहसील बावडी जिला जोधपुर। 2. भूमिधारी जरिये तहसीलदार जोधपुर।

द्वितीय राजस्व अपील अंतर्गत धारा 76 भू-- राजस्व अधिनियम बरखिलाफ आदेश दिनांक 28.6.2018 जो जिला कलक्टर जोधपुर द्वारा राजस्व अपील संख्या 16/2018 अनवान सायरी बनाम बेबली वगैराह में पारित किया गया।

उपस्थितिः--

1. श्री बी0आर0 विश्नोई अधिवक्ता अपीलाटस की ओर से उपस्थित।
2. श्री बाबूलाल विश्नोई, अधिवक्ता, रेस्पो.सं 1 की ओर से उपस्थित।
3. श्री ओमप्रकाश चौधरी, अधिवक्ता, रेस्पो0 संख्या 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 02 सितम्बर, 2019

1. अपीलान्टस के द्वारा यह द्वितीय राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 के तहत की ओर से जिला कलेक्टर जोधपुर के द्वारा प्रथम राजस्व अपील संख्या

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

16/2018 अनवान सायरी बनाम बेबली में पारित निर्णय दिनांक 28.6.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रस्तुत अपील में अंकित तथ्य इस प्रकार से है कि रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में ग्राम बासनी तम्बोलिया के खेत खसरा संख्या 61 रकबा 6.9 बीघा में सीताराम पुत्र जस्साराम का 1/3 हिस्सा की सहखातेदारी भूमि को रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेज के माध्यम से दिनांक 5.9.2007 को नरसिंगराम उर्फ नरिंगराम के पक्ष में कर दिया। जिसका नामा0 दर्ज नहीं हुआ। तत्पश्चात अपीलान्ट के पूर्वज सीताराम की मृत्यु हो जाने पर अपीलान्ट संख्या 1 ता 6 के पक्ष में विरासत का नामा संख्या 812 दिनांक 20.3.104 को स्वीकृत कर दिया। जिसके विरूद्ध रेस्पो0 संख्या के द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की जिस पर अधिनस्थ न्यायायल के द्वारा अपील दिनांक 28.6.2018 को स्वीकार करते हुए नामा0 संख्या 812 को निरस्त करते हुए प्रकरण प्रतिमान रेस्पोडेन्ट एवं अपीलान्टस को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण का निस्तारण करने के निर्देश दिये गये। अधिनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्टस ने यह द्वितीय अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अपीलान्ट की अपील दर्ज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का का रेकर्ड एवं रेस्पोडेन्टस को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

5. दौरान सुनवाई अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह भी 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। इसके अतिरिक्त रेस्पो0 संख्या एक की प्रथम अपील मियाद बाहर थी जिसे स्वीकार करने में भूल की है। अपीलान्टस के द्वारा तथाकथित बेचाननामें को निरस्त कराने हेतु एक वाद जिला एवं सेशन न्यायालय जोधपुर में दिनांक 29.2.2016 को प्रस्तुत किया जिसमें रेस्पो0 संख्या एक की

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

तामीली होने पर दिनांक 25.3.2017 को उनके वकील भूपतसिंह जोधा उपस्थित हुए एवं एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 का पेश किया जिससे स्वतः स्पष्ट हो जाता था कि अपीलाधीन नामा0 संख्या 812 की जानकारी वर्ष 2016 में ही हो गई थी। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा इन तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए अपील को स्वीकार किया है जो निरस्त योग्य है।

6. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि तथाकथित बेचाननामा सीताराम, कालूराम व अन्य खातेदारान द्वारा दिनांक 14.9.2005 द्वारा आम मुख्तयारनामें के आधार पर दिनांक 5.9.2007 को पंजीबद्ध करवाया जबकि आम मुख्तयारदाता कालूराम का स्वर्गवास दिनांक 19.1.2006 को ही हो गया था, ऐसे में उक्त मुख्तयारनामा स्वतः ही निरस्त हो गया था। उक्त निष्प्रभावी आम मुख्तयारनामें के आधार पर पंजीबद्ध तथाकथित बेचाननामा भी शून्य एवं निष्प्रभावी हो गया किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय ने नरसिंगराम के पक्ष में पंजीबद्ध बेचाननामा को अपील का मुख्य आधार मानकर अपीलाधीन नामा0 संख्या 812 को निरस्त कर प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया गया है वो निरस्त करने योग्य है।

7. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि जब उक्त तथाकथित बेचाननामें को सिविल न्यायालय के समक्ष चुनौती दी जा चुकी है तो बेचाननामें की वैध्ता एवं अवैधता तय करना राजस्व न्यायालय का कार्य नहीं है और न ही वह इस सम्बन्ध में कोई व्याख्या कर सकता है। इस प्रकार सिविल न्यायालय में वाद के विचाराधीन रहते तहसीलदार कार्यालय के द्वारा नामान्तरकरण की कार्यवाही कर पक्षकारान के हक–अधिकार सुनिश्चित किया जाना उनके (सिविल न्यायालय के) क्षेत्राधिकारों को चुनौती देना ही होगा।

8. अपीलान्टस के विद्वान अभिभाषक ने अन्त में यह कथन किया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय के द्वारा इन सभी तथ्यों पर गंभीरतापूर्वक गौर किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जिसे निरस्त किया जावे एवं अपीलाधीन

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

नामा0 संख्या 812 दिनांक 20.3.2014 को बहाल रखे जाने के आदेश प्रदान करावें।

9. प्रत्युतर में रेस्पोडेन्टट संख्या एक के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अपीलाधीन आदेश पारित करने में अधिनस्थ न्यायालय प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विधि की कोई त्रुटि नहीं की है।

10. रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि वादग्रस्त भूमि ख0सं0 61 रकबा 6.9 बीघा में सीताराम पुत्र जस्साराम का 1/3 हिस्सा आया हुआ था। श्री सीताराम ने 1/3 हिस्सा भूमि का रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 5.9. 2007 रेस्पो0 संख्या एक के पति नरसिंगराम के पक्ष में कर दिया उक्त भूमि खरीदने के पश्चात नरसिंगाराम बीमार हो गया और देहान्त हो गया जिसके कारण बेचाननामा घर पर ही पडा रह गया। इधर अपीलान्टस के पूर्वज सीताराम के देहान्त हो जाने पर उनके वारिसान को नरसिंगाराम के देहान्त की जानकारी होने और बेचाननाामें के आधार पर राजस्व रेकर्ड में नरसिंगाराम के नाम दर्ज नहीं होने की जानकारी होने पर उनके द्वारा विरासत का नामा0 संख्या 812 अपने नाम से दर्ज करवाकर स्वीकृत करवा लिया जबकि सीताराम का उक्त भूमि में बेचान के पश्चात कोई हक–हिस्सा नहीं रहा। रेस्पो0 संख्या एक को अपने पति के पक्ष में हुए बेचान के आधार पर नामा0 दर्ज नहीं होने की जानकारी दिसम्बर, 2017 में हल्का पटवारी के माध्यम से हुई थी। तब उसके द्वारा प्रथम अपील अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई।

11. रेस्पोडेन्टस के विद्वान अभिभाषक ने यह कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा उनकी प्रथम अपील को इस आधार पर स्वीकार किया गया है कि यदि किसी व्यक्ति द्वारा अपना हिस्सा रजिस्टर्ड बेचाननामा स्वयं द्वारा या आम मुख्तयारनामा के जरिये किये जाने के पश्चात विक्रयकर्ता या उसके वारिसान का कोई हक– अधिकार नहीं रहता है; ऐसे में अपीलार्थीया के पूर्वज नरसिंगाराम के पक्ष में हुए बेचान के मध्यनजर अपीलाधीन नामान्तरकरण स्वीकृत किये जाने से पूर्व उसे सुनवाई का अवसर दिया जाना उचित मानते हुए प्रकरण

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

तहसीलदार जोधपुर को सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया गया है जिसमें उनके द्वारा कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की है। अतः अपील अपीलान्टस अस्वीकार की जावे तथा अपीलाधीन आदेश को यथावत बहाल रखा जावें।

12. हमने उपस्थित योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों इत्यादि का अवलोकन किया जिससे यह पाया जाता है कि प्रथम अपीलीय अधिकारी जिला कलेक्टर जोधपुर के द्वारा प्रथम अपील में यह अंकित करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है कि "किसी व्यक्ति द्वारा अपना हिस्सा का रजिस्टर्ड बेचाननामा स्वयं द्वारा या आम मुखत्यारनामा के जरिये किये जाने के पश्चात विक्रयकर्ता या उसके वारिसान का कोई अधिकार नहीं रहता है। अपीलाधीन नामा0 के कॉलम 14 में किये गये इन्द्राजात के अनुसार रेस्पो0 संख्या 1 ता 6 (वर्तमान अपीलान्टस) के पति/पिता सीताराम पुत्र जसाराम की मृत्यु दिनांक 30.6.2013 को होने पर उनके पक्ष में विरासत का नामा0 तहसीलदार, जोधपुर द्वारा स्वीकार किया गया, जबकि रेस्पोडेन्टस के पति नरसिंगराम के पक्ष में पंजीबद्ध बेचाननामा दिनांक 5.7.2007 किया जा चुका है अतः रेस्पोडेन्ट के हित प्रभावित हुए है। अपीलाधीन नामा0 स्वीकार करने से पूर्व रेस्पोडेन्टस को सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये।" अतः नामा0 संख्या 812 को निरस्त करते हुए प्रकरण तहसीलदार जोधपुर को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि रेस्पोडेन्टस एवं अपीलान्टस संख्या 1 ता 6 को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण का निस्तारण करें।

13. हमारी विनम्र राय में अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय जिला कलेक्टर जोधपुर को उनके सन्मुख प्रथम अपील में केवलयह देखना था कि उनके अधिनस्थ राजस्व न्यायालय/अधिकारी ने अपीलाधीन आदेश करते समय रेकर्ड पर उपलब्ध तथ्य सम्बन्धी या विधि सम्बन्धी क्या त्रुटि की है?

इस सम्बन्ध में यहॉ राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 133 एवं 135 का उल्लेख करना समीचीन होगा जो इस प्रकार से है कि :—

डिविजनल कमिश्नर
जोधपुर

"धारा 133 उत्तराधिकार तथा कब्जे के अन्तरण की सूचना–

(1) किसी सम्पति या अन्य अधिकार या किसी भूमि में हित या उसके लाभ का जो कि इस अधिनियम द्वारा या इसके अधीन बनाये गये नियमों द्वारा वार्षिक रजिस्टरों में दर्ज किया जाना अपेक्षित है, उत्तराधिकार, अन्तरण या अन्य प्रकार से, 'कब्जा' पाने वाला प्रत्येक व्यक्ति इस तथ्य की सूचना ग्राम के पटवारी को देगा ओर उस तहसील के, जिसमें ऐसी भूमि स्थित है, तहसीलदार को या तो सीधे या ग्राम के पटवारी या भू अभिलेख निरीक्षक के द्वारा, उस तारीख से जब कि वह ऐसा कब्जा प्राप्त करता है, तीन महिनों के अन्दर सूचना देगा।

(2) यदि ऐसा व्यक्ति अव्यस्क हो या अन्यथा अयोग्य हो तो उनका संरक्षक अथवा अन्य व्यक्ति जिसके पास ऐसे व्यक्ति की सम्पति का प्रभार हो, ऐसी सूचना देगा।

"धारा 135 सूचना मिलने पर प्रकिया:–

(1) ऐसी सूचना प्राप्त होने पर या अन्यथा ऐसे तथ्यों का ज्ञान होने पर तहसीलदार ऐसी जाँच करेगा जो आवश्यक प्रतीत हो और निर्विवाद मामलों में यदि यह प्रतीत हो कि उत्तराधिकार या अन्तरण या अन्य अवाप्ति हो चुकी है, तो वह उसे वार्षिक रजिस्टरों में अभिलिखित करेगा।

(2) यदि उत्तराधिकार या अन्तरण या अन्य प्रकार से अवाप्ति विवादास्पद हो तो तहसीलदार, यदि वह इस अधिनियम या तत्समय प्रभावशाली किसी अन्य विधि के अन्तर्गत सक्षम हो, विधि के अनुसार ऐसे विवाद का निर्णय करेगा ओर यदि इस प्रकार सक्षम न हो तो विवाद को किसी अन्य अधिकारी के पास, जो निर्णय देने में सक्षम हो, भेज देगा।

4. रेस्पोडेन्ट द्वारा बेचाननामा प्रथम बार अपीलीय न्यायालय में अपीलाधीन नामा0 संख्या 812 को चुनौती देने हेतु प्रस्तुत किया है। उपरोक्त अपील प्रकरण में अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 812 को स्वीकृत करने में तहसीलदार जोधपुर के