न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर

(पीठासीन अधिकारी सांवर मल वर्मा आई0ए0एस0)

अपील संख्या :– 42/21 (धारा 75 भू राजस्व अधि01956) (RCMS No.2021/0045)

1. मौहरसिंह पुत्र हुकमसिंह,
2. सम्पतिदेवी पत्नि मौहरसिंह

जाति–धाकड, निवासी नगला खुशयालीराम, तहसील बयाना, जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान सरकार तामील जरिये तहसीलदार बयाना जिला भरतपुर।

..... रैस्पोडेन्ट

प्रथम अपील अंतर्गत धारा 75 एल आर एक्ट विरूद्ध आदेश उपखण्डाधिकारी एवं भू–अभिलेख अधिकारी बयाना दिनांक 27.01.2021 प्रकरण संख्या 23/2020 मौहरसिंह बनाम राजस्थान सरकार (136 एल आर एक्ट)

उपस्थितिः–

1. श्री नारायण सिंह वकील अपीलान्ट।
2. राजकीय अधिवक्ता वकील रैस्पोडेन्ट।

निर्णय

दिनांकः– 07.11.2023

उक्त अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 उपखण्डाधिकारी बयाना के निर्णय दिनांक 27.01.2021 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि अपीलान्ट/प्रार्थी की ओर से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 131 व 136 के तहत एक प्रार्थना पत्र अदालत मातहत में इस आशय का पेश किया गया था कि ग्राम नगला खुशयालीराम में साविक खसरा नंबर 325/96 रकबा 6 बिस्वा व खसरा नंबर 383/96 रकबा 6 बिस्वा था। जिसको नक्शा शीट सन् 1929 में यथा स्थान प्रदर्शित किया हुआ था। जिसका पूर्व खातेदार गोकल सिंह पुत्र रामसिंह था। जिनके द्वारा उक्त भूमि का रूपान्तरण कराकर अपीलान्ट के हक में सम्पूर्ण भूमि का दिनांक 28.04.1997 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र विक्रय किया था। उसी स्थान पर अपीलान्ट/प्रार्थी ने पक्का मकान तामील कर लिया था, जो कि साविक खसरा नंबर 385/96 के नक्शे के अनुसार बनाया गया था। भू प्रबंध संबंधी कार्यवाही के दौरान भू प्रबंध विभाग द्वारा उक्त खसरा नम्बरान के नये खसरा नंबर 103 व 105 रकबा 6–6 बिस्वा बनाया था, परन्तु बन्दोबस्त कर्मचारियों की गलती से साविक खसरा नंबर 395/96 का नक्शा भूलवश खसरा नंबर 103 का दर्ज कर दिया गया और पुराना खसरा नंबर 384/96 को नया खसरा नंबर 105 में दर्शा दी गया। अर्थात् दोनों नंबरों का उल्टा अंकन कर दिया गया, जो कि मौके की स्थिति के विपरित होने के कारण दुरूस्ती करवाए जाने बाबत प्रार्थना पत्र अपीलान्ट की ओर से अदालत मातहत में पेश किया गया था, जिसे अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 के द्वारा निरस्त किया गया है। इस निर्णय के विरूद्ध अपील अदालत हाजा में पेश की गई है। अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई तथा रैस्पोडेन्ट की तलबी जरिये सम्मन की गई व अपीलाधीन

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

निर्णय संबंधी मूल पत्रावली तलब की गई। रैस्पोडेन्ट की ओर से सरकारी पैरोकार उपस्थित हुए। उभयपक्षकारान के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने मीमो आफ अपील में वर्णित तथ्यों का हवाला देते हुए बहस में तर्क दिया कि अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 विधिविरूद्ध एवं तथ्यों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। अदालत मातहत द्वारा अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि साविक खसरा नंबर 385/96 रकबा 6 बिस्वा के खातेदार गोकल पुत्र रामसिंह ने सम्पूर्ण भूमि का भूमि रूपान्तरण करवाकर अपीलान्ट संख्या 1 व 2 के हक में अलग–अलग 213.22 वर्गगज भूखण्ड की रजिस्ट्री दिनांक 28.04.1997 को उपपंजीयक बयाना के कार्यालय में निष्पादित करवाई थी। इस आधार पर अपीलान्टस द्वारा रूपान्तरित भूमि पर अपना पक्का मकान का निर्माण कर सपरिवार रहवास प्रारम्भ किया गया। उक्त खसरा नंबर के अलावा दूसरे साविक खसरा नंबर 383/96 का रकबा भी 6 बिस्वा होने के कारण दोनों के भूप्रबंध विभाग द्वारा नये खसरा नंबर 105 व 103 बनाये गये, परन्तु कार्मिकों की गलती के कारण साविक खसरा नम्बरान के यथा स्थान की बजाय नये नक्शा शीट में जिस जगह पर पुराना खसरा नंबर 385/96 का अंकन हो रहा था। उस जगह पर नये खसरा नंबर 103 को दर्शित किया गया व साविक खसरा नंबर 383/96 के स्थान पर नया खसरा नंबर 105 दर्शित कर दिया यानि नक्शे में उल्टा अंकन कर दिया गया। अर्थात् साविक खसरा नंबर 385/96 के स्थान पर हाल नया खसरा नंबर 105 का अंकन होना चाहिए था और पुराना खसरा नंबर 383/96 के स्थान पर 103 का अंकन होना चाहिए था, लेकिन इन खसरा नम्बरान को यथास्थान नहीं दर्शा कर विपरित दर्शाया गया है जो कि एक लिपिकीय भूल है। जिसे दुरूस्त किया जाना आवश्यक था। अदालत मातहत द्वारा पटवारी हल्का की रिपोर्ट भी तलब की गई। जिसमें भी अपीलान्ट की ओर से वर्णित तथ्यों की पुष्टि की गई थी। इसके बाबजूद अदालत मातहत में अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 में यह उल्लेख करते हुए कि पूर्व खातेदार गोकल पुत्र रामसिंह के वारिसान को फरीक मुकदमा नहीं बनाकर प्रार्थना पत्र पेश किया है। जबकि उक्त प्रार्थना पत्र से गोकल पुत्र रामसिंह के वारिसान के हक–हकूकों पर कोई विपरित प्रभाव नहीं पड़ रहा। उक्त प्रकरण केवल मात्र लिपिकीय त्रुटि सही कर साविक खसरा नम्बरान के मुताबिक नये खसरा नम्बरान को नक्शे में दर्शित किये जाने से संबंधित था। अदालत मातहत ने अपीलाधीन निर्णय में यह भी उल्लेख किया है कि अपीलान्ट जमाबन्दी में खातेदार नहीं है। जबकि विवादित भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर लिये जाने के कारण अपीलान्ट के हक प्रभावित होने से व्यथित पक्षकार होने के आधार पर प्रार्थना पत्र पेश किया गया था। जिसका की अपीलान्ट को पूर्ण अधिकार प्राप्त है, क्योंकि पूर्व खातेदार द्वारा विवादित भूमि का रूपान्तरण कर आबादी में परिवर्तित करवा लिया गया था। अदालत मातहत ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि साविक खसरा नंबर 385/96 का भूमि रूपान्तरण हो चुका है तथा आबादी में आने व मकान निर्मित हो जाने के कारण पूर्व खातेदार गोकुल सिंह या उसके वारिसान का संबंध या सरोकार विवादित भूमि से नहीं था। चूंकि विवादित भूमि को अपीलान्टस द्वारा रूपान्तरण के बाद जरिये विक्रय पत्र क्रय किया गया था, जिसके समर्थन में अदालत मातहत में दस्तावेज भी पेश किये गये थे, परन्तु उक्त तथ्यों को नजरअन्दाज कर अदालत मातहत द्वारा अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कि निरस्तनीय है। अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 की नकल अपीलान्ट को 25.03.2021 को प्राप्त

न्यायालय संभागीय आयुक्त भरतपुर संभाग, भरतपुर

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

होने पर अन्दर मियाद अदालत हाजा में अपील पेश की गई है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 निरस्त किया जावे तथा साविक खसरा नम्बरान का जांच रिपोर्ट के आधार पर यथा स्थान नक्शे में शुद्धिकरण किये जाने का आदेश दिया जावे।

वकील अपीलान्ट द्वारा की गई बहस का प्रतिउत्तर देते हुए सरकारी पैरोकार ने तर्क दिया कि अपीलान्ट की ओर से मियाद बाहर अपील पेश की गई है। अदालत मातहत में अपीलान्ट की ओर से साविक व हाल नक्शा ट्रेस की कोई प्रति या रिकार्ड पेश नहीं किया गया। जिससे की उनके कथन की पुष्टि होती हो। अदालत मातहत ने उनके समक्ष प्रस्तुत किये गये रिकार्ड व दस्तावेज का पूर्ण परीक्षण करने के बाद अपीलाधीन निर्णय पारित किया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई अनियमितता या अवैधानिकता नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 यथावत रखा जावे।

रिब्यूटल में पुनः वकील अपीलान्ट ने तर्क दिया कि अपीलान्ट की ओर से मीमो आफ अपील के साथ दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसमें उल्लेख किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय के बारे में दिनांक 24.03.2021 को अपीलान्ट के वकील के माध्यम से जानकारी प्राप्त हुई। जिस पर दिनांक 25.03.2021 को नकल प्राप्त की। दिनांक 26.03.2021 को अपील किये जाने की व्यवस्था करने तथा दिनांक 27, 28 व 29 मार्च का अवकाश होने के कारण दिनांक 30 व 31 को अपील तैयार कर अदालत हाजा में अन्दर मियाद अपील पेश की गई है। जिसके समर्थन में शपथ पत्र भी पेश किया गया है। रैस्पोडेन्ट की ओर से न तो दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र का जवाब पेश किया गया और न ही काउन्टर शपथ पत्र ही पेश किया गया। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जावे।

अपीलान्ट व रैस्पोडेन्ट के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई व मनन किया गया तथा अपीलाधीन निर्णय संबंधी मूल पत्रावली का अवलोकन किया गया। उक्त प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा उपखण्ड अधिकारी बयाना की ओर से पारित आदेश दिनांक 27.01.2021 के विरूद्ध अदालत हाजा में दिनांक 01.04.2021 को मियाद बाहर अपील पेश किये जाने पर मियाद संबंधी बिन्दु रिजर्व रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर की गई है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण पर विचार किये जाने से पूर्व मियाद संबंधी बिन्दु को निर्णित किया जाना आवश्यक है। अपीलान्ट की ओर से अपील पेश करने में हुए विलम्ब को कंडोन किये जाने हेतु दफा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पेश किया गया है। जिसका रैस्पोडेन्ट की ओर से मौखिक प्रतिवाद के अलावा न तो कोई जवाब पेश किया गया और न ही कोई काउन्टर शपथ पत्र पेश किया गया जिससे यह स्पष्ट होता हो कि अपीलान्ट को दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र में वर्णित दिनांक से पूर्व अपीलाधीन निर्णय की जानकारी रही हो।ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत दफा 5 लिमिटेशन एक्ट के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र पर अविश्वास करने का कोई कारण नजर नहीं आता है। वैसे भी माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय राजस्व मण्डल की ओर से कई नजीरों में इस तरह के सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि अपीलीय न्यायालय को मियाद संबंधी बिन्दु पर उदार रूख रखना चाहिए तथा तकनीकी आधार पर अपील को खारिज किये जाने से बचना चाहिए। अतः अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

संभागीय आयुक्त
भरतपुर संभाग, भरतपुर

जहां तक अपीलाधीन निर्णय के गुणावगुण का प्रश्न है तो अपीलान्ट की ओर से अदालत मातहत में प्रार्थना पत्र के विचारण के दौरान विवादित खसरा नंबर का साविक व हाल नक्शा ट्रेस की फोटोप्रति, जमावन्दी, मिलान क्षेत्रफल, भूमि रूपान्तरण आदेश व 28.04.1997 के विक्रय पत्र की फोटोप्रतियां प्रस्तुत की गई थी। अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के संबंध में तहसीलदार बयाना की ओर से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 01.10.2020 में यह उल्लेख किया गया है कि साविक खसरा नंबर 383/96 व 385/96 गोकुल पुत्र रामसिंह की खातेदारी में रहे हैं। जिनके नये खसरा नंबर 105 रकबा 0.05 व 103 रकबा 0.05 गोकुल पुत्र रामसिंह के वारिसान के नाम दर्ज रिकार्ड है। रिपोर्ट पटवारी के अनुसार खसरा नंबर 385/96 के खातेदार गोकुल पुत्र रामसिंह ने तहसीलदार बयाना के आदेश दिनांक 01.11.1996 के द्वारा खसरा नंबर 385/96 रकबा 6 बिस्वा में से 208 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित कराई थी एवं जरिये पंजीबद्ध बयनाम दिनांक 28.04.1997 को खुशयालीराम को 213.22 वर्गगज व सम्पति देवी पत्नि मौहरसिंह को 36.44 वर्गगज के प्लॉट का बेचान किया। जिस पर क्रेताओं द्वारा पक्का भवन निर्माण कर लिया गया है। भू प्रबंध के दौरान साविक खसरा नंबर 383/96 का नवीन खसरा नंबर 105 व साविक खसरा नंबर 385/96 का नवीन खसरा नंबर 103 बनाया है। उक्त दोनों नवीन खसरा नंबरों को नई नक्शा शीट में आपस में बदल दिया है। जबकि पुराने नक्शे में दोनों साविक नम्बर अपनी जगह सही हैं। प्रार्थीगण द्वारा उक्त खसरा नम्बरान के वर्तमान खातेदारों को पक्षकार नहीं बनाया गया है। जबकि वर्तमान खातेदारों को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है। इस आधार पर प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने की अभिशंषा की गई। अदालत मातहत में अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 में उपरोक्त समस्त तथ्यों का उल्लेख करते हुए यह माना है कि जमाबन्दी सम्वत 2075–78 के अनुसार खसरा नंबर 103, 105 के खातेदार जितेन्द्र कुमार पुत्र सूरजमल, टीकम पुत्र गोकल, धर्मेन्द्र पुत्र सूरजमल, धीरज कुमार पुत्र सूरजमल, निहालदेई पत्नि सूरजमल, रामरतन पुत्र गोकल, लालाराम पुत्र गोकल दर्ज अभिलेख हैं। प्रार्थीगण खातेदार दर्ज अभिलेख नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा खातेदारान को पक्षकार नहीं बनाया है। बिना खातेदार के ही नवीन नक्शे में दुरूस्ती कराना चाहते हैं। खातेदार को पक्षकार नहीं बनाये जाने तथा खसरा नंबर 103, 105 के अपीलान्ट खातेदार नहीं होने के आधार पर किसी प्रकार की दादर्शी दिये जाने को न्यायिक व प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरित मानकर प्रार्थना पत्र खारिज किया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई अनियमितता या अवैधानिकता नहीं है, क्योंकि जिस भी पक्षकार के विरूद्ध अनुतोष चाहा जाता है। उसे पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है तथा सुनवाई का पर्याप्त व उचित अवसर दिया जाना भी प्राकृतिक न्याय की दृष्टि से आवश्यक है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.01.2021 यथावत रखा जाता है।

निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 07.11.2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(साँवर मल वर्मा)
संभागीय आयुक्त
भरतपुर