न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)–जयपुर

1. पीठासीन अधिकारी : श्रीमती कुन्तल विश्नोई
2. प्रकरण संख्या : 02/2025
3. उनवान :

1. नारायण लाल बधाला पुत्र श्री बलदेव सिंह जाति जाट निवासी माजीपुरा माल्यावास तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
2. मांगीलाल बधाला पुत्र बलदेव सिंह जाति जाट निवासी ग्राम गाजीपुरा माल्यावास तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान ।

–अपीलांट्स

बनाम

1. तहसीलदार फुलेरा, मुख्यालय सांभरलेक जिला जयपुर राजस्थान।
2. रामस्वरूप पुत्र कन्हैयालाल जाति कुमावत निवासी मोहनवाली की ढाणी तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
3. कैलाश चंद प्रजापत पुत्र दूलीचन्द जाति कुम्हार निवासी पुरा का बाडा तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
4. घनश्याम वर्मा पुत्र रामकिशन वर्मा जाति बलाई निवासी ग्राम माल्यावास तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान
5. बंशीलाल भटेश्वर पुत्र रघुनाथ भटेश्वर जाति जाट निवासी पुरा का बाडा तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
6. भागचन्द पुत्र नारायणलाल जाति जाट निवासी पुरा का बाडा तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान ।
7. भागचन्द पुत्र रामकिशन जाति बलाई निवासी माजीपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
8. रामगोपाल पुत्र रघुनाथ भटेश्वर जाति जाट निवासी पुरा का बाडा तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।
9. रामधन प्रजापत पुत्र दूलीचन्द जाति कुम्हार निवासी पुरा का बाडा तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान।.
10. श्योराम पुत्र छीतरमल जाति जाट निवासी सामोता की ढाणी तन सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर राजस्थान ।

–रेस्पोडेन्ट्स

4. निर्णय दिनांक : 7-7-2025
5. अधिवक्तागणों का नाम : अ) अधिवक्ता श्री हनुमान सिहाग अपीलांट्स की ओर से।
   ब) अधिवक्ता श्री जितेन्द्र यादव की ओर से।

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील में अंकित किया गया है कि वाके ग्राम सुरसिंहपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर में स्थित आराजी ख०नं० 83/189 रकबा 2.8957 हैक्टेयर (11 बीघा 09 बिस्वा) जिसमें से रेस्पोडेन्ट सं0 2 ने 10 बिस्वा भूमि दिनांक 10.08.1993 जरिये इकरारनामा क्रय कर ली थी, परन्तु उक्त आराजी का विक्रय पत्र पंजीबद्ध नहीं करवाने के कारण रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट सांभरलेक में विक्रेता के विरूद्ध विशिष्ट अनुपालना का वाद कैलाश चन्द, केवलचन्द पुत्र कज्जूराम के विरूद्ध के प्रस्तुत कर दिया जो दिनांक 30.09.2022 को दावा डिक्री हो गया एवं विक्रय पत्र की पालना में नामान्तकरण संख्या 1083 दिनांक 23.09.2024 को स्वीकृत होकर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 उक्त आराजी का सहकाश्तकार खातेदार हो गया। उक्त आराजी ख०नं० 83/189 में से कैलाशचन्द, केवलचन्द के नाम दर्ज हिस्से में से 1/22 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 08.01.2025 को अपीलान्टगण ने क्रय कर लिया एवं उक्त भूमि पर तारबन्दी करवा ली। उक्त आराजी ख०नं० 83/189 रकबा 2.8957 हैक्टेयर का तहसीलदार फुलेरा ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम से एक प्रार्थना पत्र लेकर दिनांक 13.02.2025 को अपीलाण्टगण को बिना सुनवाये का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित करते हुये खसरा नम्बर 83/189 का तकासमा व तरमीम करते हुये अपने क्षेत्राधिकार से विपरित जाकर नवीन खसरा नम्बर 346/83 रकबा 2.7692 व ख0न0 347/83 रकबा 0.1265 हैक्टेयर का खाता अलग कायम कर दिया एवं राजस्व नक्शा शीट में तरमीम भी कर दी, जिससे व्यथित होकर अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर तहसीलदार फुलेरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.02.2025 को निरस्त फरमाया जावे एवं पूर्व में पारित आदेश दिनांक 13.02.2025 की अनुपालना में किये गये इन्द्राज को भी निरस्त फरमाया जावें।

अपील के संलग्न अपीलांट ने प्रा0 पत्र धारा 5, स्थगन प्रा0 पत्र, अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.02.2025, नजरी नक्शा, जमाबंदी संवत 2075–2078, नामा0 सं0 1083 दिनांक 20/09/2024, सिविल न्याया0 सांभरलेक के निर्णय दिनांक 30.09.2022 की प्रति, न्याया0 सहायक कलेक्टर, सांभरलेक के आदेश दिनांक 16/01/2025, नामा0 1106 दिनांक 03.02.205, विक्रय पत्र दिनांक 08.01.2025 की पेश की है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस तलबी जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व 8 की ओर से अधिवक्ता श्री जितेन्द्र यादव ने वकालतनामा पेश किया। अन्य रेस्पोडेन्ट बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। मूल रिकॉर्ड मंगवाया गया।

रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से जवाब अपील पेश किया गया जिसमें अंकित है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्ण विचारण करने के पश्चात नामांकन संख्या 1083 खसरा संख्या–83/189 के अलग–अलग खसरे बनाये गये है। माननीय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट सांभर लेक के समक्ष वाद संख्या–53/2006 (96/2013 उनवान रामस्वरूप बनाम कैलाश चन्द वगै०) में आदेश पारित किया कि "प्रार्थी रामस्वरूप पुत्र कन्हैयालाल द्वारा क्रय की गई। 10 बिस्वा आराजी भूमि को कैलाश चन्द पुत्र कज्जूराम व केवल चन्द पुत्र कज्जू राम आदेश दिनांक से दो माह के भीतर विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन कराकर वादी रामस्वरूप को शांतिपूर्ण कब्जा प्रदान कर अन्यत्र कोई खलल

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

पैदा नहीं करने हेतु आदेशित किया गया। जिसके पश्चात् न्यायालय आदेश की पालना नहीं करने पर न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन दिनांक 09.04.2024 को वादी रामस्वरूप के पक्ष में स्वयं करवाया जाकर नामान्तरण एवं तरमीम की कार्यवाही किया जाना अंकित है। परन्तु उक्त भूमि का पंजीयन कैलाश चन्द व केवल चन्द द्वारा नहीं किये जाने पर क्रेता रामस्वरूप ने न्यायालय में प्रकरण प्रस्तुत किया। न्यायालय के आदेश की पालना नहीं करने पर दिनांक 09.04.2024 को न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट सांभरलेक के द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन वादी रामस्वरूप के पक्ष में कराया गया। जिसके पश्चात् दिनांक 23.09.2024 को नामान्तकरण संख्या–1083 न्यायालय आदेश अनुसार वादी रामस्वरूप के पक्ष में खोल दिया गया। उक्त क्रय 10 बिस्वा अराजी भूमि में मौजूदा अप्रार्थीगण द्वारा कुछ हिस्सा क्रय कर लिये जाने के पश्चात नामान्तरण संख्या–1105 दिनांक 20.01.2025 को बेचान के आधार पर खोल दिया गया जिसके पश्चात तहसीलदार द्वारा न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट सांभर लेक द्वारा पारित आदेश में वर्णित तथ्यों के आधार पर तहसीलदार फुलेरा द्वारा खसरा संख्या–347/83 कायम किया जाकर तकासमा तरमीम की गई। अपीलान्ट द्वारा अप्रार्थीगण के शांतिपूर्ण कब्जे व काश्त की भूमि में दखल पैदा करने की नियत से एक प्रार्थना पत्र बाबत अस्थायी निषेधाज्ञा न्यायालय सहायक कलेक्टर सांभरलेक ने यह कहते हुए प्रस्तुत किया। अपीलान्ट नारायण लाल राजस्व रिकार्ड में किसी भी प्रकार से उक्त अराजी भूमि का कोई भी मालिकाना हक नही रखता हैं तथा कैलाश चन्द, केवल चन्द से किये गये इकरारनामे के आधार पर अपीलान्ट स्वंय के द्वारा भी एक इकरारनामा बाबत बेचान वादग्रस्त भूमि का कर दिया गया जिसके पश्चात अपीलान्ट नारायण लाल को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत होने का व अपील प्रस्तुत करने का कोई भी क्षेत्राधिकार नही रहा है। अतः अपीलान्ट द्वारा अपील को खारिज फरमाने की कृपा करें।

पत्रावली वास्ते बहस नीयत की गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने बयान किया कि आराजी ख०नं० 83/189 में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने 10 बिस्वा भूमि दिनांक 10.08.1993 जरिये इकरारनामा क्रय कर ली थी, परन्तु उक्त आराजी का विक्रय पत्र पंजीबद्ध नहीं करवाने के कारण रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट सांभरलेक में विक्रेता के विरूद्ध दावा दिनांक 30.09.2022 को डिक्री हो गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 का ख०नं० 83/189 में सें कैलाशचन्द, केवलचन्द के नाम दर्ज हिस्से में से 1/22 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 08.01.2025 को अपीलान्टगण ने क्रय कर लिया। उक्त आराजी ख०नं० 83/189 रकबा 2.8957 हैक्टेयर का तहसीलदार फुलेरा ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम से एक प्रार्थना पत्र लेकर दिनांक 13.02.2025 को अपीलाण्टगण को बिना सुनवाये का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित करते हुये खसरा नम्बर 83/189 का तकासमा व तरमीम करते हुये अपने क्षेत्राधिकार से विपरित जाकर नवीन खसरा नम्बर 346/83 रकबा 2.7692 व ख0न0 347/83 रकबा 0.1265 हैक्टेयर का खाता अलग कायम कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण सख्या 1083 दिनांक 23.09.2024 को स्वीकृत हो चुका था, उसके बाद बिना किसी प्रार्थना पत्र के उक्त नामान्तकरण संख्या 1083 को शुद्धि करते हुये दिनांक 13.02.2025 को अपीलाधीन आदेश पारित करते हुये उक्त ख०नं० 83/189 को अलग–अलग खसरा नम्बर बना दिया एवं साथ ही में नक्शा ट्रेस में भी तरमीम की दी गयी, जो अधिकार क्षेत्र से बाहर है। ना ही कोई नोटिस जारी किये गये एव उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 13.01.2025 किस के द्वारा प्रस्तुत किया गया है. अंकित नहीं है एवं ना ही उक्त प्रार्थना पत्र पर कोई मार्किंग नहीं है किसके समक्ष प्रस्तुत किया गया

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

था। मार्किंग करने वाले के हस्ताक्षर व दिनांक अंकित नहीं है। उक्त प्रार्थना पत्र किसी दिनांक को किसके समक्ष प्रस्तुत किया गया कोई भी ईबारत अंकित नही है। उक्त प्रार्थना पत्र पर जो हस्ताक्षर हे वह भी रेस्पोडेन्ट संख्या–2 के फर्जी हस्ताक्षर है। नामान्तकरण संख्या 1083 जिसका शुद्धिपत्र आदेश दिनांक 13.02.2025 पारित किया गया है, उक्त नामान्तकरण अकेले रेस्पोडेन्ट संख्या 2 रामस्वरूप के नाम स्वीकृत हुआ था, जबकि अपीलाधीन आदेश में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगा0 10 के नाम से अलग ही खाता दर्ज कर दिया गया एवं अलग ही खसरा नम्बरान कायम कर राजस्व नक्शा ट्रेस में तरमीम भी कर दी गयी। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि ख०न० 83/189 रकबा 2.8957 हैक्टेयर पर अपीलाण्ट द्वारा एक तकासमा का वाद न्यायालय सहायक कलेक्टर सांभरलेक में प्रस्तुत कर रखा है, जो उनवानी नारायण लाल बनाम कुन्दन कुमार वगै० विचाराधीन है, जिसमें न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश दिनांक 16.01.2025 भी जारी कर रखा था। मा0 न्यायालय के उक्त आदेश की अवहेलना करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.02.2025 जारीं कर दिया गया। अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.02.2025 की जानकारी अपीलाण्ट को सर्वप्रथम दिनांक 18.02.2025 को हुयी। तत्पश्चात आदेश दिनांक 13.02.2025 की प्रमाणित प्रति दिनाक 22.02.2025 को प्राप्त कर नकल मिलने की दिनांक से उक्त अपील अन्दर मियाद पेश की गई। अतः विलम्ब कण्डोन किया जाकर तहसीलदार फुलेरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.02.2025 को निरस्त फरमाया जावे।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व 8 ने दौराने बहस कथन किया कि माननीय सिविल न्यायालय के आदेश 30.09.2022 द्वारा रामस्वरूप के पक्ष में करते हुए वादग्रस्त आराजी का पंजीयन वादी के पक्ष में करवाने के आदेश जारी हुए। उक्त आदेश की पालना नहीं करने पर दिनांक 09.04.2024 को मा0 न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन वादी रामस्वरूप के पक्ष में कराया गया। जिसके पश्चात् दिनांक 23.09.2024 को नामान्तकरण संख्या–1083 न्यायालय आदेश अनुसार वादी रामस्वरूप के पक्ष में खोल दिया गया। उक्त क्रय की गई 10 बिस्वा अराजी भूमि में से मौजूदा अप्रार्थीगण द्वारा कुछ हिस्सा क्रय कर लिये जाने के पश्चात नामान्तरण संख्या–1105 दिनांक 20.01.2025 को बेचान के आधार पर तस्दीक कर खसरा संख्या–347/83 कायम किया जाकर तकासमा तरमीम की गई। अपीलान्ट नारायण लाल द्वारा नामान्तरण बाबत प्रार्थना पत्र दिये जाने के पश्चात पंचायत द्वारा गठित कमेटी ने मौका रिपोर्ट, दस्तावेज व अन्य जानकारी के अनुसार नारायण लाल का नामान्तरण खारिज फरमा दिया। वादग्रस्त भूमि का बेचान कर दिया गया जिसके पश्चात अपीलान्ट नारायण लाल को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत होने का व अपील प्रस्तुत करने का कोई भी क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात का गहन अध्ययन किया गया तथा विद्वान अधिवक्तागण की बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। माननीय सिविल न्यायालय सांभरलेक के दीवानी वाद संख्या 53/2006 निर्णय दिनांक 30.09.2022 की पालना में तहसीलदार फुलेरा का अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.02.2025 जारी किया गया है। मा0 सिविल न्यायालय सांभरलेक के उक्त निर्णय में संविदा की विशिष्ट अनुपालना के तहत वर्ष 1995 में दिये गये विक्रय करार को स्वीकार कर विक्रय पत्र निष्पादित करवाकर पंजीयन हेतु आदेश दिये गये थे। उक्त निर्णय में किसी प्रकार से खाता अलग करने व तरमीम करने के कोई आदेश मा0 न्यायालय द्वारा प्रदत्त नहीं किये गये थे। मात्र विक्रय पत्र पंजीयन करने के आदेश प्रदान किये गये थे, जिसकी पालना में कैलाश (प्रतिवादी सं0 3) व केवलचन्द पुत्रान कज्जूराम द्वारा रामस्वरूप पुत्र कन्हैयालाल

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

के पक्ष में दिनांक 04/09/2024 को विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीयन करवाया गया। तहसीलदार फुलेरा ने नियमों के विपरीत मा0 सिविल न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.09. 2022 का अध्ययन किये बिना ही दिनांक 13/02/2025 को प्रतिवादी संख्या 2 के प्रार्थना पत्र दिनांक 15/01/2025 के आधार पर बिना अन्य सहखातेदारों की सुनवाई करे क्रेता रामस्वरूप पुत्र कन्हैयालाल का खाता पृथक कर दिया। विक्रय पत्र दिनांक 04/09/2024 का नामा0 सं0 1083 दिनांक 23/09/2024 को स्वीकृत कर लिया गया था। अतः राजस्व रिकॉर्ड में किसी प्रकार का परिवर्तन/शुद्धि हेतु समस्त सहखातेदारों को सुना जाना न्यायहित में आवश्यक था। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार फुलेरा द्वारा अपीलाधीन आदेश जारी करने से पूर्व सहखातेदारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया, जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 53 का स्पष्ट उल्लंघन है तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों विपरीत है। समस्त खातेदारों को सुने जाने के पश्चात ही खाता अलग कायम किया जाना चाहिए था। माननीय सिविल न्यायालय सांभरलेक के निर्णय दिनांक 30.09.2022 में वर्णन अनुसार विक्रय अनुंबन्ध दिनांक 14.08.1995 के समय विक्रतागण संयुक्त रूप से 1/3 हिस्से में खातेदार थे, जिससे स्पष्ट है कि वे आराजीयात के एकमात्र खातेदार नहीं थे। यदि विक्रेता द्वारा विक्रय पत्र में अपने निजी विशिष्ट भू–खण्ड की सीमाएं तय किया जाकर भी बेचान किया जाता है तो भी नामा0 विक्रेता के हिस्से में ही दर्ज होगा, ना कि नियमों के विपरीत बिना अन्य सहखातेदारान की सहमति के अलग खाता कायम किया जायेगा। अतः तहसीलदार फुलेरा का अपीलाधीन आदेश दिनांक 13/02/2025 विधिक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण खारिज योग्य है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक का अपीलाधीन आदेश दिनांक 13/02/2025 खारिज किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 7-7-2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कुन्तल विश्नोई)
अति. जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)
जयपुर