न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री के.के.शर्मा,आर0ए0एस0 अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,अजमेर)

अपील संख्या :-81/2013/भीलवाड़ा (2013/00004)

1. श्रीमती लाली पत्नी रामेश्वर, जाति कुम्हार, नि0 बरडौद, तह0 हमीरगढ जिला भीलवाड़ा ।

अपीलांट

बनाम

1. शंकर पुत्र नन्दा, जाति जाट, निवासी बरडौद, तह0 हमीरगढ़, जिला भीलवाड़ा ।
2. श्रीमती राधा पत्नी स्व0 भैरू, जाति जाट, नि0 बरडौद, तह0 हमीरगढ़, जिला भीलवाड़ा ।
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, हमीरगढ़, जिला भीलवाड़ा ।

रेस्पोंडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 विरूद्ध निर्णय विद्वान जिला कलक्टर, भीलवाड़ा दिनांक 15.10.2013 अपील संख्या 573/2013.

उपस्थितः-

1. श्री वैभव कृष्ण पारीक, वकील अपीलांट ।
2. श्री अजीतसिंह राठौड़, वकील रेस्पो0 संख्या 1.

निर्णय

दिनांकः-30.10.2017

अपीलांट ने यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, भीलवाड़ा (संक्षेप में अधीनस्थ न्यायालय) द्धारा पारित निर्णय दिनांक 15.10.2013 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की हैं। xx

1- प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी/रेस्पो0 संख्या 1 ने न्यायालय जिला कलक्टर, भीलवाड़ा के न्यायालय में प्रथम अपील विरूद्ध आदेश नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ द्वारा संस्थित नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम बरडौद, तहसील हमीरगढ़ में स्थित आराजी खसरा नंबर 1045 रकबा 1.06 बीघा व खसरा

नंबर 1054 रकबा 0.17 बीघा कुल रकबा 2.03 बीघा भूमि में से 1/2 हिस्सा रूपा पिता नगजी व 1/2 हिस्सा मोहन, शंकर, भैरू पिता नंदा के नाम दर्ज रिकार्ड था । रूपा पिता नगजी ने अपना हिस्सा लाली जोजे रामेश्वर कुम्हार को विक्रय किया, जिसके बाबत् तथाकथित नामांतकरण संख्या 527 संस्थित कर हल्का पटवारी ने अधी0न्याया0 नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ के समक्ष प्रस्तुत किया । नामांतकरण संस्थित करते समय वादग्रस्त भूमि में रूपा पिता नगजी ने अपना 1/2 हिस्सा श्रीमती लाली को विक्रय किया था किन्तु नामांतकरण में संपूर्ण आराजी को विक्रय होना दर्शाया गया, जिस पर भू-अभिलेख निरीक्षक ने भी पूर्ण जांच नहीं की एवं नायब तहसीलदार ने विवादित नामांतकरण संख्या 527 तस्दीक कर दिया। अतः नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 निरस्त किया जावे। विद्वान जिला कलक्टर, भीलवाड़ा ने अपील प्रस्तुत होने पर निर्णय दिनांक 15.10.2013 द्वारा अपीलांट शंकर द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील स्वीकार कर नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 को निरस्त करते हुए प्रकरण तहसीलदार, हमीरगढ़ को विवादित आराजियात भू-भाग के मध्य पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 12.12.1989 को दृष्टिगत रखते हुए अजसरे नामांतकरण संस्थित करने के निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

2- अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट संख्या 1 के उपस्थित होने एवं अधी0न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पो0 की बहस सुनी गई । xx

3- अपीलान्ट् के विद्वान अभिभाषक ने दौराने बहस अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने बिना किसी आधार पर एवं बिना किसी कारण के रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार कर अपीलाधीन निर्णय में वर्णित निर्देश के साथ अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित करने में कानूनी एवं सैद्धांतिक त्रुटि की है जबकि अपीलीय न्यायालय के समक्ष संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्य थे जिनके आधार पर अपीलीय न्यायालय स्वंय ही निर्णय करने में सक्षम थे । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि ग्राम बरडौद तहसील हमीरगढ़ में अपीलांट के खाता संख्या 421 में आराजी संख्या 1048 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा एवं आराजी संख्या 1054 रकबा 17 बिस्वा किता 2 कुल रकबा 2 बीघा 3 बिस्वा स्थित है । पूर्व में यह जमीन रूपा पुत्र नगजी खाती का 1/2 हिस्सा और मोहन पुत्र नंदा जाट, शंकर पुत्र नंदा जाट व भैरू पुत्र नंदा जाट के खाते में 1/2 हिस्सा दर्ज थी । भैरू की मृत्यु हो जाने से भैरू की पत्नी राधा के नाम पर जमीन आ गई । शंकर पुत्र नंदा, मोहन पुत्र नंदा और भैरू पुत्र नंदा ने जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख के आराजी संख्या 1048 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा और आराजी संख्या 1054 रकबा 17 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 2 बीघा 3 बिस्वा भूमि को दिनांक 12.12.1989 को अपीलांट को विक्रय कर

दी थी । उक्त विक्रय पत्र में यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया था कि आधी जमीन रूपा की आती है और आधी जमीन मोहन, शुकर व भैरू की आती है किन्तु हमनें पहले ही विभाजन करके इतनी ही जमीन अन्य आराजी में ले ली है अतः हम उक्त पूरी जमीन श्रीमती लाली पत्नी रामेश्वर को विक्रय कर रहे है । इसके आधार पर ही नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ ने अपीलांट के पक्ष में नामांतकरण संख्या 527 तस्दीक किया था जिसका अमल राजस्व रिकार्ड में भी हो चुका था तथा अपीलांट बतौर खातेदार काश्तकार दर्ज चली आ रही है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में यह भी कथन किया कि रेस्पो0 ने अधी0न्याया0 के समक्ष अपील 24 वर्षो की भारी मियाद बाहर प्रस्तुत की थी तथा विलंब के भी पर्याप्त एवं समुचित कारण अंकित नहीं किये इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने बिना किसी कारण के अपील अंदर मियाद मानकर स्वीकार करने में विधिक त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 विक्रय विलेख दिनांक 12.12.1989 के आधार पर संस्थित किया गया है तथा उक्त विक्रय विलेख में रूपा पुत्र नगजी, मोहन, शंकर, भैरू पुत्र नंदा विक्रय दस्तावेज में बतौर विक्रेतागण प्रथम पक्ष अंकित है और इन सभी विक्रेताओं के दस्तखत व अंगूठा निशानी विक्रय विलेख पर उपलब्ध है, इसके बावजूद अधी0 न्याया0 का यह निष्कर्ष कि रूपा के अलावा अन्य लोगों ने उनका हिस्सा बैचान नहीं किया गया है पूर्णतया गलत है । बहस में विद्वान वकील अपीलांट ने आगे कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत अपील में विक्रेता रूपा या उसके वारिसान को पक्षकार नहीं बनाया जबकि विक्रेता रूपा आवश्यक पक्षकार था इसलिये बिना रूपा को पक्षकार बनाये रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत अपील जिला कलक्टर, भीलवाड़ा के संधारण योग्य नहीं थी । अधी0न्याया0 ने इन सभी तथ्यों को नजरअंदाज कर अपीलाधीन आदेश पारित करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है ।

4- विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने बहस में यह भी तर्क किया कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पो0 द्वारा 24 वर्ष की विलम्ब अवधि उपरांत अपील प्रस्तुत की गई है जो स्वीकार योग्य नहीं थी एवं इसी तरह अधीनस्थ न्यायालय अपने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर विक्रय पत्र की प्रमाणिकता पर निर्णय दिया है जबकि केवल सिविल न्यायालय को ही ऐसे विक्रय पत्र की वैधता पर टिप्पणी करने का अधिकार है । उपरोक्त कथनों के समर्थन में अभिभाषक अपीलांट द्वारा आर0आर0डी0 1977 पेज 637 हाईकोर्ट, आर0आर0डी0 1988 पेज 170 हाईकोर्ट, आर0आर0डी0 2003 पेज 423 हाईकोर्ट, आर0आर0डी0 2011 पेज 145, आर0आर0टी0 2016 (2) पेज 1381, आर0आर0टी0 2017 (1) पेज 496, आर0आर0टी0 2017 (1) पेज 648, डी0एन0जे0 2016 (4) राज0 पेज 1719, आर0आर0डी0 2009 पेज 661, आर0आर0टी0 2009 (2) पेज 818, आर0आर0टी0 2009-2010 सप्लीमेंट्री पेज 187, आर0आर0डी0 2008 पेज 817 के न्यायिक दृष्टांत भी उद्धरित किये गये । अतः उपरोक्त तथ्यों

के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 जिला कलक्टर, भीलवाड़ा का निर्णय दिनांक 15.10.2013 को अपास्त किया जावे तथा नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ द्वारा पारित नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 को बहाल रखा जावे । xx

5- विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने जवाब बहस में कथन किया कि विवादित आराजी में रूपा पिता नगजी का 1/2 हिस्सा तथा शेष 1/2 हिस्सा मोहन, शंकर, भैरू पिता नंदा जाट का था । रूपा पिता नगजी ने अपना 1/2 हिस्सा अपीलांट को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के बैचान किया था एवं तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर नामांतकरण की कार्यवाही करते समय उक्त आराजी भू-भाग नामांतकरण के कॉलम नंबर 9 में क्रेता का नाम अंकित किया गया जबकि 1/2 हिस्से के लिये शेष खातेदारान बदस्तुर होने का इंद्राज किया जाना चाहिये था लेकिन पटवारी हल्का द्वारा इस प्रकार का इंद्राज न करने से संपूर्ण खाते की भूमि अपीलांट/क्रेता के पक्ष में परिवर्तित होकर राजस्व अभिलेख में दर्ज कर दी गई जो त्रुटिपूर्ण इंद्राज है। विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में यह भी कथन किया कि नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ ने नामांतकरण निर्णित करते समय अपने आदेश में शेष बदस्तुर होना अंकित किया था किन्तु पटवारी हल्का ने उक्त नामांतकरण का जमाबंदी में इंद्राज करते समय आराजियात का संपूर्ण हक हिस्सा क्रेता/अपीलांट के पक्ष में अंकित कर दिया जो प्रारंभ से ही विधिविरूद्ध था । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में आगे कथन किया कि विक्रय पत्र में भी यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि विवादित भूमि में रूपा पुत्र नगजी द्वारा अपने 1/2 हिस्से का बैचान किया गया है किन्तु भूमि सहखातेदारी की होने से शेष खातेदारान रेस्पो0 के नाम विक्रय पत्र में अंकित किये गये है । इससे भी स्पष्ट है कि रेस्पो0 द्वारा अपने 1/2 हिस्से की भूमि का बैचान अपीलांट को नहीं किया गया है। विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने बहस में यह भी कथन किया कि जहां प्रकरण में विधिक व तथ्यात्मक तथ्य निहित हो वहां प्रकरण को गुणावगुण पर ही निर्णित करना चाहिये तथा अधी0न्याया0 ने अपने क्षैत्राधिकार में रहते हुए दिनांक 12.12.1989 को हुए पंजीकृत विक्रय पत्र के परिप्रेक्ष्य में पक्षकारान को सुनवाई का अवसर देकर पुनः निर्णित करने के निर्देश दिये है जो विधिसम्मत् है । अधी0न्याया0 ने इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखकर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत् है तथा इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट अपास्त की जावे ।

6- हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं आधार अभिलखों का अवलोकन किया एवं अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पो0 की बहस पर मनन किया । पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि ग्राम बरड़ोद तहसील हमीरगढ़ स्थित विवादित आराजी खसरा नंबर 1045 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा एवं खसरा नंबर 1054 रकबा 17 बिस्वा किता 2 कुल रकबा 2 बीघा 3 बिस्वा में 1/2 हिस्सा रूपा पिता नगजी तथा शेष 1/2 हिस्सा मोहन, शंकर, भैरू पिता नंदा का नाम दर्ज था । अपीलांट का मुख्य कथन है कि

विवादित आराजी अपीलांट ने संपूर्ण विवादित आराजियात जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 12.12.1989 के क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ ने नामांतकरण संख्या 527 दिनांक 9.5.1990 तस्दीक किया है । इस संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय विलेख दिनांक 12.121989 का अवलोकन किया गया । विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 2 पर यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि ''विक्रेता नंबर 1 रूपा पिता नगजी ने क्रेत्री लाली को अपना हिस्सा विक्रय करना तय किया लेकिन खाता शामिल होने से सभी काश्तकारान को विक्रय में सम्मिलित होना आवश्यक है जिससे हम विक्रेतागण नंबर 2 लगायत 4 भी इस विक्रय में शामिल हुए है । इस विक्रय पत्र के इसी पृष्ठ के अंत में यह भी अंकित है कि विक्रयशुदा रकबा जब खाता अलग होगा उस समय विक्रेता नंबर 1 के कम हो जावेगा ।'' विक्रय पत्र में अंकित उक्त इबारत से यह स्पष्ट है कि विवादित आराजी में केवल रूपा पिता नगजी द्वारा ही अपने 1/2 हिस्से का बैचान अपीलांट को किया गया है ना कि रेस्पो0 जो कि विवादित आराजियात में शेष 1/2 हिस्से के खातेदारान है । विद्वान जिला कलक्टर ने अपने निर्णय में यह भी अंकित किया है कि नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ ने नामांतकरण निर्णित करते समय अपने आदेश में शेष बदस्तुर होना अंकित किया है । अर्थात् नायब तहसीलदार, हमीरगढ़ ने भी विवादित आराजी में रूपा पिता नगजी द्वारा उसके 1/2 हिस्से का बैचान किया जाना माना है किन्तु पटवारी हल्का एवं भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा उक्त तथ्य को नजरअदांज कर संपूर्ण आराजियात का नामांतकरण संख्या 527 अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया जो प्रारंभ से ही विधिविरूद्ध था । हम अभिभाषक रेस्पोडेंट के इस तर्क से भी सहमत है कि प्रकरण में जहां विधिक तथ्य निहित हो वहां प्रकरण का निस्तारण मियाद बिन्दू पर नहीं कर गुणावगुण पर करना चाहिये तथा प्रकरण में अधी0न्याया0 द्वारा तथाकथित विक्रय पत्र को निरस्त नहीं कर इस विक्रय पत्र के आधार पर पुनः नामांतकरण निर्णित करने के निर्देश दिये है । इस तरह अपीलांट अभिभाषक द्वारा दौराने बहस उद्धरित न्यायिक नजीरें प्रकरण में चस्पा नहीं होती है । अधी0न्याया0 ने इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखकर अपीलाधीन निर्णय पारित कर तथाकथित नामांतकरण संख्या 527 को अपास्त कर प्रकरण तहसीलदार, हमीरगढ़ को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया है कि पक्षकारान के मध्य पंजीकृत विलेख दिनांक 12.12.1989 को दृष्टिगत रखते हुए अजसरे से नामांतकरण की कार्यवाही करे । अधी0न्याया0 के उक्त निर्णय में हमें कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है । उपरोक्त विवेचन के कम में अपील अपीलांट अपास्त योग्य तथा अधी0न्याया0 विद्वान जिला कलक्टर, भीलवाड़ा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 15.10.2013 यथावत् रखे जाने योग्य पाया जाता है ।

-:क्रियात्मक आदेशः-

अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील संख्या 81/2013 (2013/00004) बउनवानी लाली बनाम शंकर को अपास्त किया जाता है तथा विद्वान जिला कलक्टर, भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण संख्या 573/2013 बउनवान शंकर बनाम श्रीमती लाली में पारित निर्णय दिनांक 15.10.2013 को यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(के.के.शर्मा)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर

आदेश आज दिनांक 30.10.2017 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(के.के.शर्मा)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर