

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारी: एल0एन0मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 144 / 2021 अपील / चित्तौड़गढ़ (GCMS 2021/155)

पंजीयन दिनांक– 09.03.2021

निर्णय दिनांक– 23.09.2021

1. श्री लालुराम पिता गोपीलाल सालवी, निवासी गूंगा का खेड़ा, मोगा का खेर, पुठौली, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़।

—अपीलांत

बनाम

1. श्री कुरडाराम पिता सालगराम हरिजन, निवासी भीमसर, तहसील झुंझुनू, जिला झुंझुनू गे.मु., श्रीमती इन्द्रामणी पत्नि जयनारायण सिंह जाट, निवासी न्यू कॉलोनी, झुंझुनू, के बजाय कन्हैयालाल पिता अमरूराम मेघवाल, निवासी बासडी, तहसील मललीसर, जिला झुंझुनू।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, चित्तौड़गढ़, जिला चित्तौड़गढ़।

—रेस्पोडेंट्स

उपस्थिति:—

1. श्री भगवतीलाल जैन — अधिवक्ता अपीलांत
2. श्री मनीष मोगरा — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1
3. श्री मुरलीधर पालीवाल, — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2
राजकीय अभिभाषक

अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम
1956 विरुद्ध उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ के
प्रकरण संख्या 316 / 2019 निर्णय दिनांक 28.10.2020

निर्णय

दिनांक 23.09.2021

अपीलांत द्वारा यह अपील विरुद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या 316 / 2019 निर्णय दिनांक 28.10.2020 के विरुद्ध दिनांक 09.03.2021 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम, प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश एवं प्रार्थना पत्र अंतर्गत

धारा 96 जाप्ता दीवानी के साथ अपील इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 131 भू-राजस्व अधिनियम बाबत कराये जाने राजस्व रेकार्ड में शुद्धि इस आशय का प्रस्तुत किया कि रेस्पोंडेंट/प्रार्थी ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 07.06.1982 के माध्यम से कालू पिता खुमा बलाई, निवासी पुठोली से गत भू-प्रबंध की आराजी नम्बर 1465/1 रकबा 2 बीघा क्रय कर प्राप्त किया तथा नये भू-प्रबंध के आराजी नम्बर 2204/1 रकबा 0.43 हैक्टेयर बने हैं, जिसके पडौस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णितानुसार है। रेस्पोंडेंट/प्रार्थी ने भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया तभी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णित पडौसों के मध्य काबिज हो उपयोग-उपभोग किया जा रहा है। आराजी नम्बर 2204/1 रकबा 0.43 हैक्टेयर मूल आराजी नम्बर 2204 की उत्तर दिशा में प्रार्थी काबिज है एवं राजस्व कर्मचारियों द्वारा मूल आराजी नम्बर 2204 के दक्षिण दिशा में आराजी नम्बर 2204/1 तरमीम कर दिया जो मौके की स्थिति के अनुसार गलत है। राजस्व कर्मचारियों द्वारा मूल आराजी नम्बर 2204 का नक्शा तैयार करते वक्त भूलवश रेस्पोंडेंट/प्रार्थी की आराजी नम्बर 2204 रकबा 0.43 हैक्टेयर को नक्शे में दक्षिण दिशा में तरमीम कर दिया जो गलत है, रेस्पोंडेंट/प्रार्थी मूल आराजी नम्बर 2204 के उत्तर दिशा में मौके पर काबिज है। उक्तानुसार राजस्व रेकार्ड नक्शे में दुरुस्ती किया जाना आवश्यक है। उपरोक्त प्रार्थना पत्र पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 316/2019 निर्णय दिनांक 28.10.2020 से रेस्पोंडेंट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाने अप्रसन्न होकर अपीलांत द्वारा यह अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 24.10.2018 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया गया है:-

“हमने पत्रावली का अवलोकन कर प्रार्थना पत्र, जवाब प्रार्थना पत्र एवं प्रस्तुत दस्तावेजात का अध्ययन कर बहस उभय पक्ष पर गंभीरता से

चिंतन मनन किया। प्रार्थी द्वारा ग्राम पुठोली की गत आराजी नम्बर 1465/1 रकबा 2 बीघा पडौस पूर्व में रास्ता मूंगा का खेडा जाने का पश्चिम स्वयं की जमीन विक्रेता की उत्तर 1462/3 विक्रेता स्वयं की दक्षिण मोडसिंह पिता फूलसिंह की जमीन स्थित भूमि कालू पिता खुमा बलाई निवासी पुठोली से क्रय किया जाना पत्रावली में उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 07.06.1982 की छायाप्रति से प्रमाणित है। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 07.06.1982 के आधार पत्र तहसीलदार, गंगरार ने अपने प्रकरण संख्या 17/2010 में दिनांक 28.04.2011 को पारित निर्णय में ग्राम पुठोली की जमाबंदी संवत् 2063-66 में खाता संख्या 59 में दर्ज आराजी नम्बर 2204/1 रकबा 0.43 हैक्टेयर को प्रार्थी के नाम दर्ज करने के आदेश दिये। उक्त भूमि वर्तमान में ग्राम चंदेरिया, तहसील चित्तौड़गढ़ की नकल जमाबंदी संवत् 2067-2070 के अनुसार प्रार्थी के नाम दर्ज रेकार्ड है, जिसे प्रार्थी नक्शे में मूल आराजी नम्बर 2204 के उत्तर दिशा में तरमीम कराना चाहता है। प्रार्थी ने भूमि क्रय करते वक्त विक्रय पत्र में क्रय की गई भूमि के जो पडौस अंकित किये हैं, वही पडौस प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में भी अंकित किए हैं। उक्त विवेचना के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। तहसीलदार को आदेश दिये जाते हैं कि प्रार्थी द्वारा भूमि क्रय करने संबंधी विक्रय पत्र दिनांक 07.06.1982 में भूमि के जो पडौस अंकित हैं, उसी अनुरूप प्रार्थी की क्रय शुदा भूमि का नक्शे में तरमीम किया जावें।”

उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री भगवतीलाल जैन उपस्थित तथा रेस्पोंडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री मनीष मोगरा उपस्थित व रेस्पोंडेंट संख्या 2 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल,

राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 15.09.2021 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोंडेंट संख्या 1 के प्रार्थना पत्र पर जो आदेश पारित किया है उसमें आराजी संख्या 2204/1 के बजाय 2204 मी आराजी रेस्पोंडेंट के नाम नक्शा ट्रेस पर दर्ज कर दिया। जबकि कालु पिता खूमा बलाई जो कि नारायणलाल बलाई को पिता है उसने दिनांक 21.04.1982 को विक्रय श्री कुरडाराम पिता श्री मालाराम हरिजन को विक्रय की गई तत्पश्चात कालु के स्वर्गवास हो जाने के बाद उसके पुत्र नारायणलाल के नाम खातेदारी में 2204 मी. आराजी नम्बर दर्ज हुई उसी आराजी को नारायणलाल ने अपीलांट को दिनांक 11.10.2011 जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय की गई जो आराजी संख्या 2204 मी रकबा 0.42 हैक्टेयर है, इसी अनुसार कब्जा है, जो खाते में भी नारायणलाल के नाम पर दर्ज थी इस प्रकार अपीलांट को आराजी संख्या 2204 मी. बेची गई, उसी पर अपीलांट का कब्जा विक्रय की तारीख से चला आ रहा है, उसी अनुसार अपीलांट के खाते दर्ज हुई परंतु अपीलांट को रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने पक्षकार नहीं बनाया जिससे अपीलांट को सुना भी नहीं गया था जबकि अपीलांट आवश्यक पक्षकार था एवं इसकी अनुपस्थिति में प्रार्थना पत्र की सुनवाई भी नहीं की जा सकती परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना खाते का अवलोकन किये उपरोक्त कारणों को दरकिनार कर निर्णय पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोंडेंट संख्या 1 के बयान दर्ज किये बिना नक्शा ट्रेस के रेकार्ड में संशोधन करने की कानूनी भूल की है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। अतः अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं होने से धारा 96 जाप्ता दीवानी अपील प्रस्तुत करने अनुज्ञा के आवेदन के साथ अपील अपीलांट स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किय गया।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोंडेंट ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 07.06.1982 के माध्यम से कालू पिता खुमा बलाई, निवासी पुठोली से गत भू-प्रबंध की आराजी नम्बर 1465/1 रकबा 2 बीघा क्रय कर प्राप्त किया तथा नये भू-प्रबंध के आराजी नम्बर 2204/1 रकबा 0.43 हैक्टेयर बने है, जिसके पडौस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णितानुसार है। रेस्पोंडेंट ने भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया तभी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णित पडौसों के मध्य काबिज हो उपयोग-उपभोग किया जा रहा है। आराजी नम्बर 2204/1 रकबा 0.43 हैक्टेयर मूल आराजी नम्बर 2204 की उत्तर दिशा में प्रार्थी काबिज है एवं राजस्व कर्मचारियों द्वारा मूल आराजी नम्बर 2204 के दक्षिण दिशा में आराजी नम्बर 2204/1 तरमीम कर दिया जो मौके की स्थिति के अनुसार गलत है। राजस्व कर्मचारियों द्वारा मूल आराजी नम्बर 2204 का नक्शा तैयार करते वक्त भूलवश रेस्पोंडेंट की आराजी नम्बर 2204 रकबा 0.43 हैक्टेयर को नक्शे में दक्षिण दिशा में तरमीम कर दिया जो गलत है, रेस्पोंडेंट मूल आराजी नम्बर 2204 के उत्तर दिशा में मौके पर काबिज है। उक्तानुसार राजस्व रेकार्ड नक्शे में दुरुस्ती किया जाना आवश्यक होने से अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जाने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 316/2019 निर्णय दिनांक 28.10.2020 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय यथावत रखा जाकर अपील अपीलांट खारिज फरमाई जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट संख्या 2 राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ द्वारा दिनांक 28.10.2020 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28.10.2020 की अपील अपीलाण्ट द्वारा दिनांक 09.03.2021 को की गयी है। अपीलाण्ट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था अतएवं उसे अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पूर्व जानकारी होना प्रमाणित नहीं है, अतएवं अपीलाण्ट की अपील में हुए अत्यल्प विलम्ब को न्यायहित में कण्डोन किया जाता है।

प्रकरण में अब हम अपीलाण्ट के दफा 96 जा.दी. के आवेदन पर विचार करना उचित समझते हैं। अपीलाण्ट द्वारा अपने आवेदन में यह वर्णित किया है कि वह अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था। वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि है तथा वादग्रस्त भूमि के संबंध में आदेश पारित करते समय प्रार्थी को नोटिस जारी नहीं किया गया, न ही प्रार्थी को सुना गया था। हम यह पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय करते समय जो नक्शे में सुधार का आदेश दिया है, उसमें अपीलाण्ट की भूमि प्रभावित होती है, अतएवं अपीलाण्ट को आवश्यक, हितबद्ध पक्षकार प्रथम दृष्टया उचित समझते हैं, तदनुसार दफा 96 जा.दी. का आवेदन स्वीकार किया जाता है।

अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि रेस्पोंडेण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में तहसीलदार के विरुद्ध एक आवेदन प्रस्तुत करते हुए यह अनुरोध किया कि उसने कालू पिता खुमा बलाई से साबिक आराजी नं0 1465/1 रकबा 2 बीघा क्रय कर कब्जा प्राप्त किया जिसके पड़ौस विक्रय-पत्र अनुसार धारा 131 भू-राजस्व अधिनियम के उसके आवेदन की कलम संख्या 2 में वर्णित है। भू-प्रबन्ध के बाद उक्त 1465/1 का नया नम्बर 2204/1 बना। प्रार्थी रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 द्वारा यह वर्णित किया गया कि उसने आराजी सं0 2204/1 की उत्तर दिशा में प्रार्थी काबिज है एवं मूल आराजी नं0 2204 की दक्षिण दिशा में आराजी नं0 2204/1 के रूप में त्रुटिपूर्ण तरमीम कर दी गयी है जिसे सही किया जाना वांछित है। प्रार्थी रेस्पोंडेण्ट ने यह कथन किया है कि आराजी नं0 2204/1 की

तरमीम दक्षिण की ओर की गयी है जबकि उसकी तरमीम 2204 मी. के स्थान पर होनी चाहिये। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि साबिक आराजी नं० 1465/1 जो कि कालूलाल पिता खुमा बलाई के खाते की थी, उक्त भूमि का विक्रय रेस्पोंडेण्ट कुरडाराम को वर्ष 1982 में किया गया। बकौल रेस्पोंडेण्ट प्रार्थी उसके नये नं० 2204/1 ही बने हैं व इस बाबत उभय पक्षों में कोई विवाद नहीं है। प्रकरण में यह स्पष्ट होता है कि जो अपीलीय न्यायालय में रिकार्ड प्राप्त हुआ है, तदनुसार कालूलाल के पुत्र नारायणलाल द्वारा आ०नं० 2204मी. रकबा 0.43 हैक्टेयर भूमि अपीलाण्ट लालूराम को दिनांक 11.10.2011 को विक्रय हुआ है तथा आ०नं० 2204 मी. का खातेदार अपीलाण्ट है। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोंडेण्ट प्रार्थी द्वारा आवेदन पेश कर यह निवेदन किया गया कि आराजी नं० 2204 मी. एवं 2204/1 की जो नक्शे में जो स्थिति है, उसमें 2204/1 दक्षिण दिशा में है तथा 2204मी. उत्तर दिशा में है। रेस्पोंडेण्ट प्रार्थी द्वारा यह कथन किया गया कि आ० नं० 2204/1 जो दक्षिण दिशा में है, उसकी तरमीम विक्रय-पत्र के आधार पर उत्तर दिशा में अर्थात् आ०नं० 2204 मी. के स्थान पर होनी चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय में आ० नं० 2204 मी. के खातेदार अपीलाण्ट को पक्षकार ही संस्थित नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय में विपक्षी तहसीलदार द्वारा अस्पष्ट जबाब दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में दिनांक 28.10.2020 को बिना किसी जांच के एवं इन तथ्यों के सत्यापन के विक्रय-पत्र अनुसार प्रार्थी रेस्पोंडेण्ट की क्रयशुदा आराजी नं० 1465/1 की तरमीम पड़ौसों के आधार पर आ. नं. 2204 मी. के स्थान पर होनी चाहिये अथवा वर्तमान में जो आ.नं. 2204/1 के रूप में हो रखी है, वह दक्षिण दिशा में तरमीम 2204 मी. के स्थान पर होनी चाहिये। इस हेतु कोई पुष्टिकारक साक्ष्य रेकॉर्ड पर नहीं है तथा प्राकृतिक न्याय का विधिक एवं अकादमिक सिद्धान्त है कि किसी भी पक्षकार को सुने बिना उसके विरुद्ध निर्णय नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोंडेण्ट प्रार्थी के

आवेदन पर आ.नं. 2204/1 की तरमीम की उपलब्ध तरमीम को जो दक्षिण दिशा में थी, उसे 2204 मी. जो कि अपीलान्ट के खाते की भूमि है, उक्त तरमीम स्थल पर परावर्तित (**Shift**) करने का आदेश दे दिया है। हम यह पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को सुने बिना व बिना पुष्टिकारक साक्ष्य के जो निर्णय किया है, वह तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण है, अतएवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उभय पक्षों को विधिवत् सुनवाई का अवसर देकर प्रकरण में उभय पक्षों की साक्ष्य व जांच के बाद इस प्रकरण में अजसरे नवनिर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 09.11.2021 को उपस्थित हो।

(एल.एन.मंत्री)
अति.संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(एल.एन.मंत्री)
अति.संभागीय आयुक्त,
उदयपुर