न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

(निर्णय बईजलास प्रियंका गोस्वामी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 77/2018/अपील/एल.आर.एक्ट/झालावाड

दायरा दिनांकः 23.8.2018

अन्तर्गत धाराः 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. गिर्राज प्रसाद पिस0 रामकुंवार जाति महाजन निवासी भवानीमण्डी तहसील पचपहाड जिला झालावाड।
2. शीला गुप्ता पत्नी गिर्राज गुप्ता जाति महाजन निवासी भवानीमण्डी तहसील पचपहाड जिला झालावाड।

...अपीलाट्स

बनाम

1. गोरीशंकर आत्मज छीतर जाति मीणा निवासी टगर मोहल्ला भवानीमण्डी तहसील पचपहाड जिला झालावाड।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार पचपहाड जिला झालावाड।

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता अभिभाषक अपीलार्थी
श्री जितेन्द्र चोरसिया अभिभाषक रेस्पो0 कम–1

निर्णय

दिनांक 27.3.2019

अपीलार्थी ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी जिला झालावाड (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण संख्या–7/प्रार्थना पत्र/18 बउनवान गोरीशंकर बनाम सरकार मे पारित निर्णय दिनांक 3.8.2018 (संक्षेप मे अपीलाधीन आदेश) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1 अपील के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि गोरीशंकर आ0 छीतर जाति मीणा निवासी टगर मोहल्ला भवानीमंडी झालावाड द्वारा उपखण्ड अधिकारी भवानीमंडी के न्यायालय में खसरा न0 448 रक्बा 5.07 बीघा में से 5 बिस्बा भूमि वाके ग्राम भवानीमंडी जिला कलक्टर झालावाड से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराई थी कि पालना मे तस्दीक नामान्तरकरण सं0 194 दिनांक 10.2.83 का इन्द्राज राजस्व रिकार्ड एवं नक्शा ट्रेस मे किये जाने का आदेश तहसीलदार पचपहाड को दिये जाने बावत प्रार्थना पत्र पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने नामान्तरकरण सं0 194 दिनांक 10.2.83 के बाद जो भी आराजी ख0 नं0 448 रकबा 5.07 बीघा मे परिवर्तन हुए है या नामान्तरकरण दर्ज हुये है उनको रकबा 05 बिस्वा तक निरस्त कर नामा0 सं0 194 को सम्वत 2047–2050 के बाद की जमाबन्दीयों मे लगातार प्रार्थी के पिता का तथा उनकी मृत्यु के बाद प्रार्थी गोरीशंकर आ0 छीतर मीणा का नाम दर्ज किये जाने एंव यदि प्रार्थी का वादग्रस्त आराजी के 5 बिस्वा भूमि पर कब्जा हो तो उस भूमि को उसके हिस्से मे रखे जाने का दिंनाक 3.8.2018 को आदेश पारित किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी गिर्राजप्रसाद वगेरा द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 अन्तर्गत अपील प्रभावित पक्षकार होने से प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी के साथ न्यायालय हाजा मे इस आशय के साथ पेश की गई कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट व अन्य केतागण के हक मे खुले नामान्तरकरणों को 5 बिस्वा तक निरस्त करने मे अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। जेरअपील निर्णय उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी, राजस्व अपील अधिकारी कोटा एवं उच्च न्यायालय के आदेश की अवहेलना की तारीफ मे आता है। विवादित आराजी 5 बीघा 7 बिस्वा के बारे मे नियमित वाद उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी के यहा से निर्णित होने के बाद उच्च अदालत से अन्तिम निर्णय होने के बाद ख0 नं0 448 की 5 बीघा 7 बिस्वा आराजी पर डिक्री की पालना मे रेस्पो0 कम–1 के मकान को छोडकर खातेदार को कब्जा

दिया गया ओर कोई वाद शेष नही रहा। ख0 नं0 448 के खातेदारान ने उक्त आराजी अपीलांट एवं विभन्न 6 व्यक्तियों को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान करदी जिसके मुताबिक ख0 नं0 448/1 की 16 बिस्वा भूमि अपीलांट गिर्राज प्रसाद, ख0 नंव 448/2 की 1 बीघा 15 बिस्वा घनश्याम, गिर्राज, राकेश व अन्य के ख0 नं0 448/3 की 1 बीघा 10 बिस्वा भूमि अपीलांट क्रम–2 शीला को ख0 नं0 448/4 की 19 बीघा भूमि रेखा बाई को एवं 448/5 की 2 बिस्वा भूमि बदरूद्धीन व अन्य को एंव 448/6 की 5 बिस्वा भूमि कमल को विक्रय होकर अलग–2 खाते दर्ज हो गयी यह तथ्य अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध होने के बावजूद भी अपीलांट एवं अन्य खातेदारान को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही निर्णय जेरअपील पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय ने 5 बिस्वा आराजी बिना आधार के रहवास प्रयोजनार्थ मानली जबकि सम्पूर्ण 5 बीघा 7 बिस्वा आराजी जमाबंदी से कृषि भूमि होना स्पष्ट है एवं नियमित वाद का निर्णय उच्च अदालत तक विक्रेतागण के पक्ष मे होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय को विवादित आराजी के मामले मे कोई निर्णय पारित करने का अधिकार शेष नही रहता तथा कानूनन किसी भी खातेदार के खातेदारी अधिकार उसको सुनवाई का अवसर दिये बिना निरस्त नही किये जा सकते। रेस्पो0 क्रम–1 ने अधीनस्थ न्यायालय मे उक्त तथ्यो को छिपाकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर एक तरफा निर्णय प्राप्त किया है ऐसी स्थिति मे आलौच्य निर्णय कानूनी प्रावधानो के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 3.8.2018 अपास्त किये जाने की इस्तदुआ की गई।

2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा प्रकरण मे अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त होने उपरांत बहस हेतु तिथी नियत की गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने प्रकरण मे दिनांक 5.2.2019 को लिखित बहस प्रस्तुत की जिसके संक्षिप्त मे तथ्य इस प्रकार है कि जेरअपील आदेश दिनांक 3.8.2018 अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना एक पक्षीय रूप से पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश कानूनी प्रावधानों के एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के पूर्णतया विपरीत है विवादित आराजी के बारे मे नियमित वाद उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी के यहां से निर्णित होने के बाद उच्च अदालत से अन्तिम निर्णय होने के बाद ख0 नं0 448 की 5 बीघा 7 बिस्वा आराजी पर डिक्री की पालना मे रेस्पो0 क्रम–1 के मकानात को छोडकर खातेदार को कब्जा दिया गया इसके बाद कोई विवाद शेष नही रहा। ख0 नं0 448 के खातेदारान ने उक्त आराजी अपीलांट एवं विभिन्न 6 व्यक्तियों को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान होकर अलग–2 खाते दर्ज हो गई यह तथ्य अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध था फिर भी अपीलांट एव खातेदारान को सुनवाई का अवसर दिये बिना निर्णय जेरअपील पारित किया जो अवैधानिक है। मूल ख0 नं0 448 की 5 बीघा 7 बिस्वा आराजी विभिन्न व्यक्तियों को बेचान के बाद जो नामा0 दर्ज हुये है उनको 5 बिस्वा तक निरस्त करने का आदेश पारित किया है जबकि नियमित वाद मे कुल 5 बीघा 7 बिस्वा भूमि मे अपीलांट के बने हुये मकान को छोडकर सम्पूर्ण आराजी खातेदार की मानी है तथा उच्च अदालत से भी यही निर्णय बहाल रहा है ऐसी स्थिति मे 5 बिस्वा आराजी के मामले मे पारित आदेश दिनांक 3.8.18 उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी, राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा एवं उच्च न्यायालय के आदेश की अवहेलना की तारीफ मे आता है। रेस्पो0 क्रम–1 ने उक्त तथ्यों को छिपाकर प्रार्थना पत्र पेश किया है। नियमित वाद के निर्णय हो जाने की स्थिति मे अब अधीनस्थ न्यायालय को विवादित आराजी के मामले मे कोई आदेश पारित करने का अधिकार शेष नही रहता केवल अपना बना हुआ मकान से अधिक आराजी पर आदेश पारित करने का कोई अधिकारी नही है। अधीनस्थ न्यायालय मे सन 83 के बाद की जमाबन्दियों मे प्रार्थी के पिता का व उसके पिता की मृत्यु के बाद प्रार्थी के नाम दर्ज करने का आदेश पारित करने मे अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। कानून मे ऐसा कोई प्रावधान नही है तथा अपीलांट किसी भी तरह की कार्यवाही करने के लिये स्टोप्ड है एंव नियमित वाद के निर्णय से बाध्य है। लिखित बहस मे यह भी वर्णित किया कि नियमित वाद के निर्णय के बाद नामान्तरकरण सं0 194 दिनांक 10.2.83 का इन्द्राज कराने का कोई औचित्य नही है। विवादित आराजी के संबध मे नियमित वाद व उच्च अदालतो के निर्णय के विरूद्ध तत्समय कानूनी कार्यवाही करना चाहिये था। अपीलांट विवादित आराजी के बोनाफाईड परचेजर होकर काबिज है जेरअपील आदेश से अपीलांट के हक व अधिकार प्रभावित होते है इसलिये अपीलांट को प्रभावित पक्षकार होने की

स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय के आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने का पूर्ण अधिकारी है अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जेरअपील आदेश दिनांक 3.8.18 निरस्त किया जावे।

4 विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 कम–1 ने प्रकरण मे दिनांक 5.3.2019 को लिखित बहस प्रस्तुत की जिसके सक्षिप्त मे तथ्य इस प्रकार है कि विवादित कृषि भूमि मे से 5 बिस्वा भूमि का आबादी मे जिला कलक्टर झालावाड द्वारा आदेश सं0 3220–29/राजस्व/81 दिनांक 8.7.81 से संपरिर्वतन रहवास प्रयोजनार्थ की जाकर संपरिवर्तन राशि 3402/–जमा कराई जाने तथा इस बावत नामा0 सं0 194 तस्दीक किये जाने की अपीलांट को स्पष्ट रूप से जानकारी थी। फिर भी अपीलांट द्वारा अपील इस आधार पर पेश की गई कि उक्त 5 बिस्वा भूमि पर किसी प्रकार का कोई रहवास नही है और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय त्रुटिवश पारित किया गया है। अपीलांट ने अपील मे यह तथ्य वर्णित नही किया गया कि सम्पूर्ण कृषि भूमि 5 बीघा 7 बिस्वा मे से 5 बिस्वा भूमि नामान्तरकरण सं0 194 दिनांक 8.7.81 को ही आबादी मे संपरिवर्तन हो चुकी थी तथा उसका अमल दरामद भी जमाबदी मे हो चुका था, परन्तु फिर भी नियमित वाद के निस्तारण के समय दिनांक 31.3.93 को उक्त 5 बिस्वा भूमि का श्रवणाधिकार उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी को नही होने के बावजूद भी उक्त सम्पूर्ण भूमि 5 बीघा 7 बिस्प के सबंध मे निर्णय पारित कर दिया तथा यह तथ्य वर्णित किये गये कि उक्त कृषि भूमि मे रेस्पो0 के पिता छीतरलाल का नाम त्रुटिवश आ गया है। जबकि छीतरलाल का उक्त कृषि भूमि पर कोई अधिकार नही है और यह तथ्य वर्णित करते हुये उक्त सम्पूर्ण कृषि भूमि मे से नियमित वाद मे प्रतिवादी कम–1 छीतरलाल एवं उसकी मृत्यु के पश्चात उसके कायम मुकाम का नाम आने पर उनका नाम विलोपित करने का आदेश प्रदान दिया, जबकि उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी को उक्त कृषि भूमि मे से 5 बिस्वा भूमि के संबध मे न तो क्षैत्राधिकार प्राप्त था और न ही श्रवणाधिकार प्राप्त था परन्तु फिर भी उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी द्वारा उक्त वाद वादीगण के पक्ष मे निर्णित कर डिकी कर दिया परन्तु उक्त निर्णय व डिकी के पश्चात भी आज तक न तो रेस्पो0 का नाम उक्त 5 बिस्वा भूमि से हटाया गया और न ही किसी भी न्यायालय द्वारा नामा0 सं0 194 को निरस्त किया गया क्योंकि उक्त 5 बिस्वा भूमि पर आज भी रेस्पो0 कम–1 का मकान बना हुआ है तथा भूमि पर निवासरत है। इस प्रकार उक्त 5 बिस्वा भूमि पर न तो पूर्व खातेदारान का कोई कब्जा था और न ही उनके विकय करने के पश्चात वर्तमान खातेदारान का कब्जा है। कानूनन 5 बिस्वा भूमि का आबादी मे सम्परिवर्तन होने के पश्चात किसी भी खातेदार को न तो कब्जा रहा तथा ना ही भूमि उनके खाते मे रही। पूर्व खातेदारान द्वारा उक्त कृषि भूमि 5 बीघा 7 बिस्वा का विकय किये जाने के समय भी विकय पत्र मे इस बात का स्पष्ट तौर पर वर्णन किया है कि उक्त कृषि भूमि मे बने हुये मकान को छोडकर अन्य भूमि पर केता का अधिकार होगा, इससे यह स्पष्ट है कि पूर्व खातेदार को नामा0 सं0 194 की पूर्ण जानकारी थी ओर इसी कारण 5 बिस्वा आबादी की भूमि पर न तो उनका कब्जा था और ना ही अधिकार। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय पूर्ण रूप से स्पष्ट एवं उचित है परन्तु अपीलांट ने सम्पूर्ण तथ्यो की जानकारी होते हुये भी तथ्यों को छिपाकर अपील प्रस्तुत की है जो निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पो0 कम–1 ने अधीनस्थ न्यायालय मे प्रार्थना पत्र मे उक्त तथ्यो को स्पष्ट अंकित करते हुये तस्दीक नामा0 सं0 194 का राजस्व रिकार्ड एवं नक्शा ट्रेस मे इन्द्राज नही करने का उल्लेख करते हुये तहसीलदार पचपहाड को निर्देश देने का निवेदन किया गया पर इस पर अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार से रिपोर्ट प्राप्त कर, नामा0 व रिपोर्ट तहसीलदार का अवलोकन कर उक्त रिपोर्ट के आधार पर निर्णय पारित गया है तथा उक्त निर्णय भी उक्त समस्त जांच रिपोर्ट का वर्णन करते हुये स्पष्ट रूप से अंकित किया कि उक्त नामा0 किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया है तथा उक्त नामान्तरकरण का अमल रोकने बावत कोई प्रभावी आदेश नही है। चूंकि भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हो चुकी है इस कारण उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी को राजस्व न्यायालय होने कारण 5 बिस्वा भूमि के संबध मे सुनवाई करने का कोई अधिकार प्राप्त नही था फिर भी अपने अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर दिनांक 31.3.93 को निर्णय पारित कर दिया उक्त निर्णय के आधार अपीलांट द्वारा तथ्यो को छिपाकर उक्त अपील प्रस्तुत है क्योंकि उक्त 5 बिस्वा भूमि के संबध मे माननीय न्यायालय को भी उक्त अपील सुनने का क्षेत्राधिकार एवं श्रवणाधिकार नही है। ऐसी स्थिति मे जेरअपील निर्णय दिनांक 3.8.2018 पूर्णतया उचित एवं स्पष्ट होने से किसी भी प्रकार का परिवर्तन किया जाना उचित नही है। उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे अपील अपीलांट खारिज किये जाने योग्य है।

राजि० स० आयु०
कोटा

5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एंव प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस का आध्योपांत अवलोकन कर बहस पर मनन किया। अपीलांट द्वारा जेरअपील आदेश से हक हकूक प्रभावित होने से हस्तगत अपील प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी के साथ प्रस्तुत की है। अतः प्रकरण का गुणावगुण पर विचार करने से पूर्व प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी का निस्तारण किया जाना न्यायोचित है। रेस्पो0 की ओर से प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी मे वर्णित तथ्यों का खण्डन नही किया ना ही खण्डन मे कोई प्रतिउत्तर पेश किया गया। पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख एवं विवेचित तथ्यों के आधार पर अपीलार्थी प्रकरण मे व्यथित पक्षकार होना प्रकट होने से प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जाता है। अपील प्रकरण का गुणावगुण के आधार पर अवलोकन किया गया। पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख/दस्तावेजात के अवलोकन से प्रकट होता है अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जेरअपील निर्णय नामा0 सं0 194 दिनांक 10.2.83 के बाद जो भी आराजी ख0 नं0 448 रकबा 5 बीघा 07 बिस्वा वाके ग्राम भवानीमण्डी तह0 पचपहाड मे परिवर्तन हुये है या नामा0 दर्ज हुये है उनको रकबा 05 बिस्वा तक निरस्त कर नामा0 सं0 194 को सम्वत 2047–2050 के बाद की जमाबंदीयों मे लगातार प्रार्थी गोरीशंकर के पिता का तथा उनकी मृत्यु के बाद प्रार्थी गोरीशंकर आ0 छीतर जाति मीना निवासी टगर मोहल्ला भवानीमण्डी का नाम दर्ज किये जाने का दिनांक 3.8.2018 को आदेश पारित किया है। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा अपील न्यायालय हाजा मे इस आशय की प्रस्तुत की गई कि विवादित आराजी के संबध मे नियमित वाद मे निर्णय/डिक्री हो जाने से कोई विवाद शेष नही रह जाता। ख0 नं0 448 के खातेदारान ने उक्त आराजी अपीलांट एवं विभिन्न 6 व्यक्तियों को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान होकर अलग–2 खाते दर्ज हो गई यह तथ्य अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध था फिर भी अपीलांट एव खातेदारान को सुनवाई का अवसर दिये बिना निर्णय जेरअपील पारित किया जो अवैधानिक एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है। इसके विपरीत प्रकरण मे रेस्पो0 कम–1 का कथन रहा है कि उक्त विवादित भूमि मे से 5 बिस्वा भूमि का संपरिवर्तन आबादी रहवास मे जिला कलक्टर झालावाड द्वारा किये जाने पर नामा0 सं0 194 तस्दीक किये जाने की जानकारी अपीलांट को स्पष्ट रूप से थी इसी कारण 5 बिस्वा आबादी की भूमि पर न तो उनका कब्जा था और ना ही अधिकार। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय पूर्ण रूप से स्पष्ट एवं उचित है परन्तु अपीलांट ने सम्पूर्ण तथ्यो की जानकारी होते हुये भी तथ्यों को छिपाकर अपील प्रस्तुत की है उक्त 5 बिस्वा भूमि के संबध मे न्यायालय हाजा को भी अपील सुनने का क्षेत्राधिकार/श्रवणाधिकार नही है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जेरअपील निर्णय दिनांक 3.8.2018 के अवलोकन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है कि उक्त आलौच्य निर्णय बाद विवादित मूल ख0 नं0 448 की 5 बीघा 7 बिस्वा आराजी विभिन्न 6 व्यक्ति जो विवादित आराजी के बोनाफाईड परचेजर को बेचान के बाद जो नामा0 दर्ज हुये है उन केतागण को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जेरअपील निर्णय पारित करने से पूर्व सुनवाई व पक्ष प्रस्तुत करने का विधिवत कोई अवसर प्रदान नही किया जाना प्रकट होता है ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय प्रथम दृष्टया प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत होने से न्यायोचित नही ठहराया जा सकता। परिणाम स्वरूप अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील आदेश दिनांक 3.8.2018 विधि विरूद्ध होने से इसी स्टेज पर अपास्त किया जाकर उक्त वर्णित विवादित आराजी ख0 नं0 448 रकबा 5 बीघा 7 बिस्वा वाके ग्राम भवानीमण्डी तह0 पचपहाड के समस्त खातेदारान/केतागण को प्रकरण मे विधिवत सुनवाई व पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करते हुये उभय पक्षकारान को सुनकर पुनः विधिसम्मत निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण उपखण्ड अधिकारी भवानीमण्डी को प्रतिप्रेषित (रिमांड) किया जाता है।

6 निर्णय आज दिनांक 27.3.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा