न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बईजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 192/2024/अपील/एलआरएक्ट/कोटा
दायरा दिनांक 20.08.2024
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

लक्ष्मीनारायण पुत्र हीरालाल जाति बंजारा निवासी 65 बंजारा बस्ती खेडा जगपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा–राज.

...अपीलांट

– बनाम –

1. कालूलाल उर्फ कालू पुत्र सुक्खा जाति बंजारा
2. पेमी बाई पत्नी सुक्खा जाति बंजारा
   निवासीगण 15 जनी भट्ट के पास, ग्राम खेडा जगपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा जरिये मुख्तारआम मेहराज अनवर पुत्र स्व. नईमुद्दीन जाति मुसलमान निवासी भिश्तीपाडा श्रीपुरा कोटा–राज.
3. राजस्थान सरकार जरिये नायब तहसीलदार उप तहसील मण्डाना जिला कोटा

...रेस्पोडेंट्स

उपस्थित : श्री रघुवीर सिंह राठौड़ अभिभाषक –अपीलांट
श्री घनश्याम नागर अभिभाषक –रेस्पो0 क्र. 1
पेरोकार सरकार – रेस्पो क्र. 7 एवं 8

::निर्णय::

दिनांक 08.01.2025

अपीलार्थीगण ने न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) प्रकरण संख्या 1/2023 बउनवान कालूलाल वगे0 बनाम लक्ष्मीनारायण वगैरा में पारित निर्णय दिनांक 29.07.2024 (संक्षेप मे प्रथम अपीलीय निर्णय) के विरूद्ध द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि ग्राम खेड़ा जगपुरा में खातेदार कालूलाल उर्फ कालू पुत्र स्व. सुक्रया, पेमी बाई पत्नी स्व. सुक्खा जाति बंजारा के खाते की भूमि खसरा नम्बर 44 की 2.42 है0 भूमि में से 1293/2420 हिस्सा दर्ज रेकार्ड में से 640/2420 अर्थात 0.64 है. भूमि खातेदार के पावर ऑफ ऑटर्नी होल्डर रामबाबू अमरावत पुत्र देवाजी बंजारा निवासी जगपुरा द्वारा अपीलांट लक्ष्मीनारायण को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान किये जाने पर उसका नायब तहसीलदार मण्डाना द्वारा नामान्तकरण संख्या 817 दिनांक 8.9.2021 को दर्ज कर दिनांक 20.9.2021 को स्वीकृत कर दिया गया। उक्त नामांतकरण के आदेश के विरूद्ध रेस्पो. क्र.1 एवं 2 द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के

8/1/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

यहां पेश की गई। न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा द्वारा प्रकरण संख्या 1/2023 कूललाल वगे बनाम लक्ष्मीनारायण वगै में पारित निर्णय दिनांक 29.07.2024 से प्रकरण में रेस्पो. क्र. 1 कालूलाल एवं रेस्पो0 क्र. 2 पेमी बाई जर्ये मुख्तारआम मेहराज अनवर पुत्र स्व नईमुद्दीन की अपील आशिंक स्वीकार की जाकर नामांतरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 अपास्त किया जाकर माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत निगरानी के निर्णय के अध्यधीन रखे जाने का निर्णय पारित किया गया।

2. अपीलांट लक्ष्मीनारायण पुत्र हीरालाल द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के निर्णय दिनांक 29.07.2024 से अप्रसन्न होकर भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा–76 अन्तर्गत द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश की गई और कथन किया कि ग्राम खेड़ा जगपुरा उपतहसील मण्डाना जिला कोटा में ख0नं0 44 की 2.42 है0 किस्म बारानी दोयम आराजी स्थित है जिसमें रेस्पो. संख्या 1 व 2 का संयुक्त रूप से 1293/2420 हिस्सा (अर्थात 1.293 है.) निहित है। उक्त हिस्से आराजी में से रेस्पो. संख्या 1 व 2 द्वारा जरिये मुख्तारआम अपीलांट को 640/2420 हिस्सा (अर्थात 0.64 है0) आराजी जरिये विक्रय पत्र दिनांक 01.09.2021 के माध्यम से विक्रय की गई। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 व स्वीकृति दिनांक 20.09.2021 से उक्त हिस्से आराजी अपीलांट के खाते दर्ज हुई। रेस्पो. संख्या 1 व 2 के मुख्तारआम द्वारा उक्त नामान्तरकरण की अपील 2 वर्ष बाद अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा के यहां प्रस्तुत की गई जिसको अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानूनी प्रावधानों के विपरीत जाकर गलत रूप से स्वीकार कर अपीलांट के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 व स्वीकृति दिनांक 20.09.2021 को अपास्त कर अपीलाधीन निर्णय पारित करने में कानूनी त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त संपूर्ण आराजी पर आवासीय कॉलोनी बनाकर पूर्व में ही विक्रय करना मानकर और मौके पर कोई भूमि होना शेष नहीं मानकर उक्त अपीलाधीन नामान्तरकरण निरस्त करने में कानूनी त्रुटि की है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस संबंध में न तो कोई रिपोर्ट तहसील से तलब की है और ना ही रेस्पो० संख्या 1 व 2 की ओर से ऐसे कोई दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किये हैं, जिससे यह प्रमाणित हो कि उक्त संपूर्ण भूमि पर आवासीय कॉलोनी काटी जा चुकी हो और मौके पर कोई भूमि खाली न हो इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आरबीट्रेरी रूप से उक्त अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कानूनी प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ख0नं0 44 के हुये विवाद के संबंध में गठित कमेटी द्वारा जो जांच रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी कोटा की दिनांक 15.11.2022 को प्रस्तुत की गई थी, उस रिपोर्ट में केवल तरमीम गलत होना बताया है। अपीलांट के पक्ष में नामान्तरकण को रजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर सही खोला जाना बताया है उसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त रिपोर्ट का अर्थान्वयन गलत रूप से निकालकर उक्त अपीलाधीन निर्णय पारित करने में कानूनी त्रुटि की है जो निरस्तनीय है। पटवारी हल्का ने समुचित रूप से जांच कर रजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर उक्त अपीलाधीन नामान्तरकरण खोला है तथा बाद जांच नायब तहसीलदार मण्डाना द्वारा नियमानुसार उक्त नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है। अपीलाधीन नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया है तथा कानूनन जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं कर दिया गया हो तब तक तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है। अतः अपील स्वीकार फरमायी जाकर जेरअपील आदेश दिनांक 29.07.2024 न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा को निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण संख्या 817 ग्राम खेड़ा जगपुरा को बहाल रखा जावे।

8/1/2025
अति. संभा. आयुक्त
कोटा

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पो0 सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि ग्राम खेड़ा जगपुरा उपतहसील मण्डाना जिला कोटा में ख0नं0 44 की 2.42 है0 किस्म बारानी दोयम आराजी स्थित है जिसमें रेस्पो. संख्या 1 व 2 का संयुक्त रूप से 1293/2420 हिस्सा (अर्थात 1.293 है.) निहित है। उक्त हिस्से आराजी में से रेस्पो. संख्या 1 व 2 द्वारा जरिये मुख्तारआम अपीलांट को 640/2420 हिस्सा (अर्थात 0.64 है0) आराजी जरिये विक्रय पत्र दिनांक 01.09.2021 के माध्यम से विक्रय की गई। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 व स्वीकृति दिनांक 20.09.2021 से उक्त हिस्से आराजी अपीलांट के खाते दर्ज हुई। रेस्पो. संख्या 1 व 2 के मुख्तारआम द्वारा उक्त नामान्तरकरण की अपील 2 वर्ष बाद अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा के यहां प्रस्तुत की गई। साथ ही रेस्पो0 द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया जिसमें संपूर्ण भूमि पर प्लानिंग करना सिद्ध होता हो। तरमीम के संबंध में अपीलांट द्वारा माननीय राजस्व मण्डल में विचाराधीन निगरानी संख्या 1917/2023 प्रस्तुत की हुई है, जिसमें माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 6.9.2023 से निगरानी में अंकित वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 44 का पूर्ववर्ती हिस्सा 640/2420 यानि 0.64 है0 आराजीयात की मौके व राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश किये हुए है। सुखाधिकार के संबंध में निर्णय सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ख0नं0 44 के हुये विवाद के संबंध में गठित कमेटी द्वारा जो जांच रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी कोटा की दिनांक 15.11.2022 को प्रस्तुत की गई थी, उस रिपोर्ट में केवल तरमीम गलत होना बताया है। साथ ही रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 4 एवं 5 में स्पष्ट किया गया है कि विक्रेता खातेदार कालूलाल पुत्र सुक्खा पेमीबाई बेवा सुक्खा जाति बंजारा सा0देह का खाते में हिस्सेदार के रूप में दर्ज हिस्सा 1293/2420 था जिसमें से क्रेता लक्ष्मीनारायण आत्मज हीरालाल जाति बंजारा निवासी 65 बंजारों के बस्ती, खेड़ा जगपुरा द्वारा हिस्सा 640/2420 क्रय किया गया जिसका नामांतरकरण संख्या 817 दिनांक 20.09.2021 से स्वीकृत होने के पश्चात् सम्वत 2073–2076 के खाता संख्या 163 में क्र.सं 70 पर दर्ज के अनुसार क्रेता लक्ष्मीनारायण पुत्र हीरालाल हिस्सा 32/121 दर्ज हुआ है, जो की नियमानुसार सही है। रेस्पो० संख्या 1 व 2 की ओर से ऐसे कोई दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किये हैं, जिससे यह प्रमाणित हो कि उक्त संपूर्ण भूमि पर आवासीय कॉलोनी काटी जा चुकी हो और मौके पर कोई भूमि खाली न हो। अपीलाधीन नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया है तथा कानूनन जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं कर दिया गया हो तब तक तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है। अतः अपील स्वीकार फरमायी जाकर जेरअपील आदेश दिनांक 29.07.2024 न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा को निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण संख्या 817 ग्राम खेड़ा जगपुरा को बहाल रखे जाने का अनुरोध किया गया। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत RRT 2012(1) Page No. 374, RRT 2018(2) Page No. 1552, RRT 2006-07(Supp.) Page No. 292 पेश किये गये।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपनी बहस मे कथन किया कि प्रकरण में अपीलांट द्वारा अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी के मद्देनजर पहले प्रार्थना–पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम पर निर्णिय किया जाना आवश्यक है। अपीलांट द्वारा प्रार्थना–पत्र में देरी का कारण कोविड–19 लोकडाउन होना वर्णित

8/1/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

किया है तथा दूसरी तरफ अपील निर्णय दिनांक 01.04.2021 के निर्णय के खिलाफ है। कोविड–19 किस अवधि किस प्रकार से क्षम्य होगी, इसका अंकन नहीं किया गया है। यही भी अंकन नहीं किया गया कि दिनांक 01.04.2021 के निर्णय की अपील 2022 में क्यों की? इस प्रकार प्रार्थना–पत्र प्रकटतः ही मियाद बाहर है एवं अपील मियाद बाहर होने से खारिज होने योग्य है। अतः अपील अपीलांट अस्वीकार की जाकर खारिज फरमायी जावे। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत 2023(2) DNJ [Rev-] Page No. 1146 पेश किये गये।

6. हमने अपील पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन किया तथा बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर प्रकट होता है ग्राम खेड़ा जगपुरा में खातेदार कालूलाल उर्फ कालू पुत्र स्व. सुक्रया, पेमी बाई पत्नी स्व. सुक्खा जाति बंजारा के खाते की भूमि खसरा नम्बर 44 की 2.42 है0 भूमि में से 1293/2420 हिस्सा दर्ज रेकार्ड में से 640/2420 अर्थात 0.64 है. भूमि खातेदार के पावर ऑफ ऑटर्नी होल्डर रामबाबू अमरावत पुत्र देवाजी बंजारा निवासी जगपुरा द्वारा अपीलांट लक्ष्मीनारायण को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान किये जाने पर उसका नायब तहसीलदार मण्डाना द्वारा नामान्तकरण संख्या 817 दिनांक 8.9. 2021 को दर्ज कर दिनांक 20.9.2021 को स्वीकृत कर दिया गया। उक्त नामांतकरण के आदेश के विरूद्ध रेस्पो. क्र.1 एवं 2 द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के यहां पेश किये जाने पर न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा द्वारा प्रकरण संख्या 1/2023 कूललाल वगे बनाम लक्ष्मीनारायण वगै में पारित निर्णय दिनांक 29.07.2024 से प्रकरण में रेस्पो. क्र. 1 कालूलाल एवं रेस्पो0 क्र. 2 पेमी बाई जर्ये मुख्तारआम मेहराज अनवर पुत्र स्व नईमुद्दीन की अपील आंशिक स्वीकार की जाकर नामांतरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 अपास्त किया जाकर माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत निगरानी के निर्णय के अध्यधीन रखे जाने का निर्णय पारित किया गया। प्रकरण में अपीलांट का मुख्य तर्क है कि ग्राम खेड़ा जगपुरा उपतहसील मण्डाना जिला कोटा में ख0नं0 44 की 2.42 है0 किस्म बारानी दोयम आराजी स्थित है जिसमें रेस्पो. संख्या 1 व 2 का संयुक्त रूप से 1293/2420 हिस्सा (अर्थात 1.293 है.) निहित है। उक्त हिस्से आराजी में से रेस्पो. संख्या 1 व 2 द्वारा जरिये मुख्तारआम अपीलांट को 640/2420 हिस्सा (अर्थात 0.64 है0) आराजी जरिये विक्रय पत्र दिनांक 01.09.2021 के माध्यम से विक्रय की गई। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 817 दिनांक 08.09.2021 व स्वीकृति दिनांक 20.09.2021 से उक्त हिस्से आराजी अपीलांट के खाते दर्ज हुई। रेस्पो. संख्या 1 व 2 के मुख्तारआम द्वारा उक्त नामान्तरकरण की अपील 2 वर्ष बाद अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा के यहां प्रस्तुत की गई। साथ ही रेस्पो0 द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया जिसमें संपूर्ण भूमि पर प्लानिंग करना सिद्ध होता हो। तरमीम के संबंध में अपीलांट द्वारा माननीय राजस्व मण्डल में विचाराधीन निगरानी संख्या 1917/2023 प्रस्तुत की हुई है, जिसमें माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 6.9.2023 से निगरानी में अंकित वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 44 का पूर्ववर्ती हिस्सा 640/2420 यानि 0.64 है0 आराजीयात की मौके व राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश किये हुए है। प्रश्नगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ख0नं0 44 के हुये विवाद के संबंध में गठित कमेटी द्वारा जो जांच रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी कोटा की दिनांक 15.11.2022 को प्रस्तुत की गई थी, उस रिपोर्ट में केवल तरमीम गलत होना बताया है। साथ ही रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 4 एवं 5 में स्पष्ट किया गया है कि विक्रेता खातेदार कालूलाल पुत्र सुक्खा पेमीबाई बेवा सुक्खा जाति बंजारा सा0देह का खाते में हिस्सेदार के रूप में दर्ज हिस्सा 1293/2420 था जिसमें से क्रेता लक्ष्मीनारायण आत्मज हीरालाल जाति बंजारा निवासी 65 बंजारों के बस्ती, खेड़ा जगपुरा द्वारा हिस्सा 640/2420 क्रय किया गया जिसका नामांतरकरण संख्या 817 दिनांक 20.09.2021 से

8/1/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

स्वीकृत होने के पश्चात् सम्वत 2073–2076 के खाता संख्या 163 में क्र.सं 70 पर दर्ज के अनुसार क्रेता लक्ष्मीनारायण पुत्र हीरालाल हिस्सा 32/121 दर्ज हुआ है, जो की नियमानुसार सही है। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार प्रकट होता है कि सम्पूर्ण आराजी का खातेदार द्वारा पूर्व मे प्लानिग कर दी गयी हो ऐसा कोई दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय मे पेश नहीं हुए है और ना ही न्यायालय हाजा मे प्रस्तुत हुए है और ना ही इस संबंध मे तहसीलदार लाडपुरा द्वारा ऐसी कोई रिपोर्ट पेश की गयी है। जहाँ तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नही कर दिया जाता तब तक विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता के पक्ष मे खोला गया इन्तकाल व उसको प्राप्त अधिकार समाप्त नही हो सकते। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नही फरमाया कि उक्त आराजी के संबंध मे माननीय राजस्व मंडल अजमेर में अपीलांट के पक्ष मे रिकार्ड व मौके की यथा स्थिति के आदेश पारित किये हुए है इसके बावजूद भी विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने मे कानूनी त्रुटि की गयी है।

ऐसी स्थिति मेंप्रथम अपीलीय न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा पारित जेरअपील निर्णय दिनांक 29.07.2024न्यायोचित प्रकट नहीं होता है।परिणामस्वरूप उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर न्यायालय जिला कलेक्टर कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण संख्या 1/2023 बउनवान कालूलाल वगे0 बनाम लक्ष्मीनारायण वगैरा में पारित निर्णय दिनांक 29.07.2024 अपास्त किया जाता है।

7. निर्णय आज दिनांक 08.01.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

8/1/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा