न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

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

प्रकरण संख्याः 32/2024/अपील/एलआरएक्ट/बून्दी
दायरा दिनांक 2.03.2024
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

1. महादेव पुत्र श्री छीतरलाल जाति मीणा निवासी ग्राम आमली तहसील एवं जिला बून्दी

.....अपीलांट

बनाम

1. श्रीमति कमलेश पत्नि सुरेश जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
2. अभिषेक पुत्र श्री सुरेश जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
3. रवि पुत्र श्री सुरेश जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
4. प्रीति अवयस्क पुत्री सुरेश जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी द्वारा प्राकृतिक सरंक्षक माता श्रीमति कमलेश पत्नि सुरेश निवासी जवाहर नगर बून्दी
5. कांति बाई पुत्री गंगाराम जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल पत्नि कालू जी निवासी इन्द्रपुरिया तहसील के. पाटन जिला बून्दी
6. मंगली बेवा गंगाराम जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
7. शंकरलाल पुत्र गंगाराम जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल निवासी जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
8. द्वारका पुत्री गंगाराम जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल ग्राम जमीतपुरा तहसील तालेडा जिला बून्दी
9. गोपाली पुत्री श्री छीतर जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल ग्राम उलेड़ा तहसील एवं जिला बून्दी
10. गोबरीलाल पुत्र श्री गंगाराम जाति बैरवा निवासी ग्राम आमली हाल जवाहर नगर बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी
11. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी

....रेस्पो0

उपस्थित : श्री संजय पाटोदी, अभिभाषक –अपीलांट
श्री जितेन्द्र कोठारी, अभिभाषक – रेस्पो0

अति. सं. आयुक्त
कोटा

::निर्णय::

दिनांक 17.07.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर, बून्दी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण संख्या 04/अपील/2023 बउनवान महोदव बनाम कमलेश वगै0 मे पारित निर्णय दिनांक 12.02.2024 के विरूद्ध अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत कर तहसीलदार, बून्दी द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 459 दिनांक 27.05.2022 ग्राम सालरिया जो खातेदार छीतर पुत्र रूपा जाति बैरवा के फोत होने पर उसके वारिसान के पक्ष में तस्दीक किया गया था, को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलांट की ओर से प्रकरण में वादग्रस्त कृषि भूमि को क्रय किये जाने के संबधं में कोई रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र पेश नहीं होने से तथा अनरजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से खातेदारी अधिकारों को अंतकरण संभव नहीं होना वर्णित करते हुए कोई राहत प्रदान नहीं किये जाने के फलस्वरूप अपील अपीलांट निर्णय दिनांक 12.02.2024 से खारिज की गई।

2. अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 12.02.2024 से अप्रसन्न होकर अपीलांट द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय में अपील पेश कर कथन किया कि भूमि ख.स. 289 रकबा 1.2765 है0 वाके ग्राम सालरिया तहसील एवं जिला बून्दी में स्थित है। उक्त भूमि के पूर्व खातेदार श्री छीतर आ0 रूपा जाति चमार (बैरवा) निवासी ग्राम आमली अंकित थे जिनका देहांत सन् 1999 के पूर्व ही हो गया था लेकिन राजस्व रिकॉर्ड में छीतर जी के वारिसान का नाम अकंन नही हुआ था तथा छीतर के एक मात्र पुत्र गंगाराम थे। छीतर जी के स्वर्गवास के साथ–साथ ही उपरोक्त वर्णित आराजी पर बतौर कानूनी रूप से खातेदार के रूप में गंगाराम काबिज हुए और गंगाराम ने काबिज होने के बाद परिवार की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए उपरोक्त वर्णित भूमि को दिनांक 24.12.1999 को अपीलांट को बेचान कर दिया और अपीलांट द्वारा गंगाराम को सम्पूर्ण प्रतिफल राशि अदा करके उपरोक्त भूमि पर कब्जा संभला दिया था। गंगाराम जी के जीवनकाल से ही अपीलांट उक्त भूमि पर बतौर स्वामी अधिकार पूर्वक काबिज हो गया था तथा तभी से अनवरत रूप से गंगाराम द्वारा निष्पादित दस्तावेज के आधार पर अपीलांट उपरोक्त वर्णित कृषि भूमि पर

अति. संभा. आयुक्त
कोटा

काबिज हो गया था जिसकी जानकारी गंगाराम के परिवारजनों को भी थी। गंगाराम जी ने अपने जीवनकाल में उपरोक्त वर्णित आराजी पर कभी भी अपीलांट से कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही नही की बल्कि अपीलांट गंगाराम के जीवनकाल में अधिकार पूर्वक कृषि गतिविधियाँ उपरोक्त भूमि पर करता आ रहा है। गंगाराम के देहांत के उपरांत अपीलांट रेस्पोडेन्टस् की जानकारी में अधिकार पूर्वक काश्त करता चला आ रहा है। इस बात की जानकारी रेस्पो. को दस्तावेज के निष्पादन के समय के साथ ही चली आ रही है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.02.2024 एवं इंतकाल संख्या 459 दिनांक 27.05.2022 वाके ग्राम सालरिया तहसील एवं जिला बून्दी वस्तुस्थिति एवं विधान के सर्वथा विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। रेस्पो. को इस तथ्य का भलीभांति से ध्यान था कि उक्त विवादित भूमि पर बतौर स्वामी गंगाराम के जीवनकाल से ही गंगाराम जी के द्वारा निष्पादित दस्तावेज दिनांक 24.12.1999 के आधार पर अपीलांट काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा है फिर भी दुर्भावनापूर्वक कब्जा न होते हुए भी रेस्पो. ने अपने नाम इंतकाल खुलवाने में भारी भूल की है। रेस्पो. के अपीलांट से कब्जा प्राप्त करने के अधिकार काफी समय पूर्व ही समय व्यतीत होने के साथ समाप्त हो चुके है फिर भी अपने नाम का लाभ उठाकर भूमियो को बेचान करने पर आमादा हो रहे है और इस नियती से रेस्पो. ने उक्त भूमि का इंतकाल अपने नाम खुलवाया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। गंगाराम के द्वारा दिनांक 24.12.1999 को उक्त भूमि ख.स. 289 रकबा 8 बीघा 6 बिस्वा वाके ग्राम सालरिया को अपीलांट को बेचान कर अपीलांट से सम्पूर्ण प्रतिफल राशि 2 लाख 15 हजार 800 रू. प्राप्त कर अपीलांट को मौके पर विवादित भूमि पर कब्जा संभला दिया था तब से अपीलांट उक्त भूमि पर अनवरत रूप से रेस्पो. की जानकारी में काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा है ऐसी स्थिति में इंतकाल संख्या 459 निरस्त होने योग्य है। प्रथम अपील न्यायालय ने इस बात पर विचार नही किया कि दिनांक 24.12.1999 को भूमि अपीलांट को बेचान करने के बाद से आज तक उक्त भूमि के सबंध में कोई कार्यवाही नही की गयी है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रथम अपील खारिज करने में कानूनी भूल की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.02.2024 को निरस्त करते हुए इंतकाल संख्या 459 दिनांक 27.05.2022 वाके ग्राम सालरिया तहसील एवं जिला बून्दी निरस्त फरमाया जावे।

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

अति. संभागायुक्त
कोटा

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अपीलांट के द्वारा प्रश्नगत आराजी दिनांक 24.12.1999 को क्रय की गई थी, इसके उपरांत भी प्रथम अपीलीय न्यायालय के द्वारा उक्त तथ्य पर गौर नहीं कर अपील खारिज कर दी गई। अपीलांट प्रश्नगत आराजी पर क्रय किये जाने के उपरांत से ही कब्जा काश्त करता चला आ रहा है तथा यह जानकारी रेस्पो0 को रही है। अपीलांट के विरूद्ध 12 वर्ष तक बेदखली की कार्यवाही भी नहीं की गई है। इस प्रकार अपीलांट द्वारा प्रश्नगत आराजी जरिये बेचान प्राप्त की हैं। अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय न्यायोचित हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.02.2024 को निरस्त करते हुए इंतकाल संख्या 459 दिनांक 27.05.2022 वाके ग्राम सालरिया तहसील एवं जिला बून्दी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि अपीलांट मीणा जाति के व्यक्ति है तथा अपीलांट के द्वारा जो अधीनस्थ न्यायालय एवं इस न्यायालय में बेचाननामा पेश किया गया है, वह अनरजिस्टर्ड है। इस प्रकार अपीलांट अनुसूचित जन जाति मीणा जाति से होने तथा रेस्पो अनुसूचित जाति से होने से उक्त बेचान प्रारम्भ से ही शून्य की श्रेणी में आता हैं। अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय न्यायोचित है। अतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जावे।

6. उपरोक्त विवेचनानुसार प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया गया। प्रकरण का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि अपीलांट द्वारा अनरजिस्टर्ड बेचाननामे के आधार पर अपील प्रस्तुत की गई हैं। अपीलांट द्वारा लम्बे कब्जे के आधार पर नामांतरकरण संख्या 459 दिनांक 27.05.2022 को निरस्त करने हेतु अनुरोध किया है। अनरजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से खातेदारी अधिकारों का अन्तरण नहीं हो सकता। इस संबंध में संपत्ति–अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 में स्पष्ट किया गया है कि *"'Sale" defined.—"Sale" is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised.* ***Sale how made.***— *—Such transfer, in the case of tangible immoveable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible thing, can be made only by a registered instrument"* ।

इस प्रकार प्रस्तुत प्रकरण में अपीलांट द्वारा स्वयं के हक अधिकार के संबधं में कोई मौखिक/दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालय में अथवा इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किये

अति. जि. आयुक्त
कोटा

हैं। प्रकरण में पक्षकारों के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 का उल्लेख भी उचित एवं विधिसम्मत प्रकट होता है। प्रस्तुत प्रकरण में विवादित आराजी के संबंध में अपीलांट का कोई हक अधिकार सिद्ध नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 12.02.2024 में किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष प्रकट नहीं होता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 12.02.2024 विधिसम्मत होने से किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुंजाइश प्रकट नहीं होती है। परिणाम स्वरूप अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती हैं।

7. निर्णय आज दिनांक 17.07.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

17/7/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. स. आयुक्त
कोटा