न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या –63/2016 जिला दौसा

1. श्रीमति गीता देवी पुत्री प्रताप पत्नि श्री रामू उर्फ रामस्वरूप, जाति हरियाणा ब्राह्मण, निवासी भूडला भुतपुरा, तहसील व जिला दौसा । हाल निवासी प्लाट नम्बर 292 हरियाणा कॉलोनी ,टोंक फाटक, जयपुर ।
2. श्रीमति सीता पुत्री प्रताप पत्नि स्व. श्री रामजीलाल , जाति हरियाणा ब्राह्मण, निवासी जेलमपुरा, तहसील व जिला दौसा ।

अपीलान्ट्स

बनाम

1. श्रीमति कमला देवी पत्नि चौगान
2. श्रीमति संतरा पत्नि प्रभात
3. श्रीमति गीता पत्नि राधामोहन
4. श्रीमति ओमी पत्नि बाबू लाल
   समस्त जाति हरियाणा ब्रह्मण, निवासी भांकरोटा आगुना का बाढ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
5. विनोद पुत्र सूरज , जाति हरियाणा ब्राह्मण , निवासी हाउसिंग बोर्ड, आगरा रोड, जयपुर ।
6. रमेश पुत्र सूरज , हाल निवासी डी.सी.एम. कॉलोनी, अजमेर रोड, जयपुर ।
7. श्रीमति विमला बेवा सूरज , जाति हरियाणा ब्राह्मण, हाल चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी , सिंचाई विभाग, स्टेशन सदर थाने के पास, जयपुर ।
8. उप तहसीलदार, उप तहसील लवाण, तहसील व जिला दौसा ।
9. तहसीलदार दौसा, तहसील व जिला दौसा ।

रेस्पोंडेन्ट्स

अपील विरूद्ध आज्ञा जिला कलक्टर दौसा दिनांक 14.9.2015

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री सुबोध जैन
2. वकील रेस्पोंडेन्ट श्री उमेश गौड

निर्णय

दिनांक – 28.11.2017

यह द्वितीय अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर, दौसा के निर्णय दिनांक 14.9.2015 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है । प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

यह कि ग्रम भूडला भूतपुरा, तहसील व जिला दौसा स्थित आराजी खसरा किता 4 व 15 रकबा 3.34 व 14.97 हैक्टेयर में से 1/3 हिस्से के खातेदार विनोद, रमेश नवीरा, मु. गुलाब बेवा प्रताप व विमला बेवा सूरज में से विनोद, रमेश नविरा व विमला रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 द्वारा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.2.2008 से कमला देवी पत्नी चौगान शर्मा, सन्तरा पत्नी प्रभात शर्मा, गीता पत्नी राधामोहन शर्मा , ओमी पत्नी बाबू लाल शर्मा रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 को विक्रय किये जाने से विक्रय पत्र. के आधार पर नामांतरकरण संख्या 196 पटवारी हल्का द्वारा भूमि के क्रेता कमला, संतरा, गीता, ओमी के नाम भरा गया जिसे उप तहसीलदार लवाण, जिला दौसा द्वारा दिनांक 14.8.2012 को विनोद, रमेश नविरा, मु. गुलाब बेवा प्रताप, विमला बेवा सूरज के बजाय कमला, संतरा, गीता, ओमी के नाम स्वीकार किया गया एवं शेष इन्द्राज जमाबन्दी बदस्तूर रखा गया। उक्त नामांतरकरण संख्या 196 दिनांक 14.8.2012 के खिलाफ अपीलान्ट गीता पुत्री प्रताप पत्नी रामू उर्फ रामस्वरूप द्वारा अपील न्यायालय जिला कलक्टर दौसा के समक्ष प्रस्तुत की गई, जो अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.9.2015 द्वारा खारिज किये जाने पर जिला कलक्टर दौसा के आदेश दिनांक 14.9.2015 के खिलाफ यह द्वितीय अपील प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश व नामांतरकरण संख्या 196 दिनांक 14.8.2012 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की ।

अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रेकार्ड तलब किया गया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम भूडला भूतपुरा, तहसील दौसा स्थित आराजी खसरा नम्बर 162, 173, 235, 251 से 253, 264, 267 से 272, 276, 277, 327 से 329, 447, 458, 630, 633, 364/687, 263/688 कुल किता 24 कुल रकबा 31.24 हैक्टेयर के 1/3 के रेकार्डेड काबिज सहकृषक अपीलान्ट्स के पिता प्रतापा पुत्र काना, जाति हरियाणा ब्राह्मण थे जिनका स्वर्गवास वर्ष 1980 में हो गया था । मृतक खातेदार प्रतापा के वारिस गुलाब बेवा प्रतापा, गीता, सीता पुत्रियॉ प्रतापा, सूरज पुत्र (मृतक), विमला पत्नी सूरज, विनोद, रमेश पुत्र सूरज हैं, लेकिन प्रतापा की विरासत का प्रश्नगत नामांतरकरण रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 विनोद, रमेश व विमला ने अपने नाम दिनांक 20.6.89 को करवा लिया जबकि अपीलान्ट्स प्रतापा की जायन्दा पुत्रियॉ होने के कारण प्रतापा के 2/3 हिस्से की वारिस है । दिनांक 20.6.89 के आदेश की जानकारी होते ही उसके विरूद्ध जिला कलक्टर दौसा के समक्ष अपील पेश की , जो आदेश दिनांक 21.7.97 द्वारा स्वीकार की जाकर नामांतरकरण निरस्त कर सम्पूर्ण जॉच कार्यवाही नोटिस देकर किये जाने हेतु तहसीलदार दौसा को प्रकरण रिमाण्ड किया गया । तहसीलदार दौसा ने विधिवत वारिसान की जॉच न करके सरसरी तौर पर पूर्व में रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 के नाम तस्दीक नामांतरकरण को बहाल रखते हुये दिनांक 14.12.99 को आदेश पारित कर दिया । तहसीलदार के आदेश दिनांक 14.12.99 के खिलाफ अपीलान्ट द्वारा न्यायालय सम्भागीय आयुक्त जयपुर में अपील पेश की जो आदेश दिनांक 21.7.2000 द्वारा खारिज हुई । सम्भागीय आयुक्त जयपुर के आदेश दिनांक 21.7.2000 के खिलाफ अपीलान्ट द्वारा राजस्व मण्डल अजमेर में निगरानी प्रस्तुत की जो ओदश दिनांक 13.12.2004 को एडमिट कर राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का स्थगन आदेश पारित किया जिसकी जानकारी रेस्पोंडेन्ट 5 से 7 को हो चुकी थी, लेकिन राजस्व मण्डल के स्थगन आदेश की अवहेलना करते हुये साजिशी तोर पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 कमला देवी, संतरा , गीता, ओमी के हक में वादग्रस्त भूमि में से कुछ भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 5.5.2005 को करा दिया । अपीलान्ट ने एक वाद घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा न्यायालय सहायक कलक्टर दौसा में दिनांक 21.6.2005 को पेश किया था जिसमें भी न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित कर राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति रखी गई थी एवं वाद विचाराधीन है । अपीलान्ट की निगरानी राजस्व मण्डल ने आदेश दिनांक 28.7.2005 द्वारा तकनीकि आधार पर मियाद के बिन्दू पर खारिज की है जिसके खिलाफ राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका पेश की गई है जिसमें भी स्थगन आदेश जारी हुआ था, लेकिन रिट याचिका का निर्णय दिनांक 19.7.2007 को यह कहते हुये कर दिया गया कि जब रेगुलर कोर्ट में दावा अधिकारों के लिये पेश है तो इस रिट के जरिये कोई आदेश पारित करना मुनासिब नहीं है । वाद में जारी स्थगन आदेश के खिलाफ रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 ने दिनांक 3.8.2012 को राजस्व अपील अधिकारी दौसा के न्यायालय में अपील पेश कर सहायक कलक्टर द्वारा जारी स्थगन आदेश को स्थगित करा दिया जिसके खिलाफ अपीलान्ट ने राजस्व मण्डल में निगरानी पेश की जिसमें दिनांक 14.8.2012 को स्थगन हुआ है । पक्षकारों के मध्य प्रकरण विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन रहने के बावजूद भी तहसीलदार/ उप तहसीलदार लवाण द्वारा दिनांक 14.8.2012 को रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 के हक में नामांतरकरण संख्या 196 तस्दीक कर दिया जो स्थगन आदेश की अवहेलना एवं मल्टीप्लीसिटी ऑफ प्रोसिडिंग्स की परिधि में आता है । अधीनस्थ न्यायालय ने भी अपीलान्ट की अपील अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रकरण के तथ्यों के विपरीत जाकर खारिज की है, जो विधिसम्यक नहीं है । उनका कहना था कि मु. गुलाब विक्रय पत्र की दिनांक 5.5.2005 को फौत हो चुकी थी । मु. गुलाब देवी की सम्पत्ति के 2/3 हिस्से के वारिस अपीलान्ट है एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 केवल 1/3 हिस्से के वारिस है । मु. गुलाब देवी द्वारा भूमि का विक्रय नहीं किया एवं न ही विक्रय किया जा सकता है, लेकिन उप तहसीलदार लवाण ने रिकार्ड के विरूद्ध बिना किसी अधिकार के किये गये विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्ट की माता मु. गुलाब के हिस्से की भूमि का भी नामांतरकरण रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 के नाम स्वीकृत कर दिया , जो फर्जी व गैर कानूनी कार्यवाही है जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने खारिज नहीं करने में भारी भूल की है । उप तहसीलदार ने अपीलान्ट को बिना सुने नामांतरकरण तस्दीक किया है जबकि प्राकृतिक न्याया के सिद्धान्तों के परिपेक्ष्य में नामांतरकरण तस्दीक करने से पूर्व प्रभावित पक्षो को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दिया जाना आवश्यक है । विक्रय पत्र दिनांक 5.5.2005 को राजस्व मण्डल के स्थगन आदेश के बावजूद पंजीयन हेतु पेश किया था तथा

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

दिनांक 19.2.2008 को मिनिट बुक से विक्रय पत्र को मुक्त कर पंजीयन किया गया, जो सहायक कलक्टर के स्थगन आदेश के दौरान किया गया है जो विधिविरूद्ध है तथा ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर उप तहसीलदार ने नामांतरकरण तस्दीक करने में विधिक त्रुटि की है जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने खारिज नही करने में कानूनी भूल की है । उनका कहना था कि भू अभिलेख निरीक्षक ने भी बिना रिकार्ड मिलान किये व बिना जॉच किये ही नामांतरकरण पर रिपोर्ट की है । नामांतरकरण तस्दीक करने का अधिकार 45 दिन तक ग्रम पंचायत को है इसलिये पटवारी हल्का को नामांतरकरण भरकर ग्रम पंचायत के समक्ष पेश करना चाहिये था , लेकिन ग्रम पंचायत की मीटिंग में नामांतरकरण पेश किये बिना ही पटवारी व उप तहसीलदार ने सरपंच से मिलीभगत कर दिनांक 13.8.2012 की तारीख में यह लिखवा लिया कि कोई पक्षकार उपस्थित नहीं हुआ तथा विक्रय पत्र पुराना होने के कारण नामांतरकरण तस्दीक हेतु उप तहसीलदार लवाण के समक्ष पेश करें । सरपंच को पंचायत कौरम में प्रस्ताव लिये बिना नामांतरकरण पर इस प्रकार का नोट दर्ज करने का कोई अधिकार नहीं है । नामांतरकरण पर सरपंच के नोट दिनांक 13.8.2012 के बाद उप तहसीलदार ने दिनांक 14.8.2012 को राजस्व मण्डल का स्थगन हो जाने के बावजूद बिना अपीलान्ट को सूचना दिये तुरत फुरत में नामांतरकरण स्वीकार किया है, जो अवैध व विधि विरूद्ध है । उनका कहना था कि अपीलान्ट गरीब महिलाऐ हैं जिनकी भूमि को भू माफिया व दलाल हडपना चाहते हैं जिनके प्रभाव में आकर पटवारी व उप तहसीलदार ने नियमित वाद न्यायालय में विचाराधीन रहते एवं स्थगन होने के बावजूद विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण स्वीकार किया है जो विधि विरूद्ध है । अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण के विधिक तथ्यों पर गौर किये बिना ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.9.2015 से अपीलान्ट की अपील खारिज कर नामांतरकरण आदेश दिनांक 14.8.2012 यथावत रखने में विधिक त्रुटि की है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश व प्रश्नगत नामांतरकरण निरस्त किये जावे ।

रेस्पोंडेन्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित भूमि का 1/3 हिस्सा राजस्व अभिलेख में प्रतापा के नाम दर्ज था जिसकी मृत्यु के पश्चात 1/3 हिस्से की खातेदारी मु. गुलाब पत्नी प्रतापा व सूरज पुत्र प्रतापा के नाम दर्ज हुई जिसके खिलाफ अपीलान्ट ने कलक्टर दौसा के समक्ष अपील प्रस्तुत की थी जो आदेश दिनांक 21.7.97 द्वारा रिमाण्ड की गई । तहसीलदार दौसा ने नामांतरकरण संख्या 5 व 6 को सही होना मानते हुये दिनांक 14.12.99 को आदेश पारित किया जिसके खिलाफ अपीलान्ट ने अपील न्यायालय सम्भागीय आयुक्त जयपुर में प्रस्तुत की जो खारिज होने पर सम्भागीय आयुक्त के आदेश के खिलाफ अपीलान्ट द्वारा राजस्व मण्डल अजमेर में अपील पेश की जो आदेश दिनांक 28.7.2005 से खारिज हुई । इस प्रकार प्रतापा की विरासत का नामांतरकरण जो प्रतापा की पत्नी गुलाब देवी व पुत्र सूरज के नाम तस्दीक हुआ था जिस पर अंतिम निर्णय राजस्व मण्डल से हो चुका है । रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 द्वारा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 5.5.2005 से रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 को विक्रय किये जाने पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर क्रेताओं के नाम प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक हुआ है । पंजीकृत विक्रय पत्र जब तक समक्ष न्यायालय से निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तस्दीक नामांतरकरण को विधिक रूप से निरस्त नहीं किया जा सकता । उनका कहना था कि अपीलान्ट ने विक्रय पत्र के पश्चात् न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया है जिसमें रेस्पोंडेन्ट्स को पक्षकार नहीं बनाया गया । उनका कहना था कि मृतक प्रतापा की विरासत का नामांतरकरण संख्या 5 दिनांक 20.6.89 को मु. गुलाब देवी पत्नि एवं सूरज पुत्र के नाम एवं सूरज की मृत्यु पर उसकी विरासत का नामांतरकरण संख्या 6 दिनांक 20.6.89 रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 के नाम तस्दीक हुआ था, के संबंध में राजस्व मण्डल अजमेर से अंतिम निस्तारण निर्णय दिनांक 28.7.2005 द्वारा हो चुका है । उनका कहना था कि पक्षकारों के मध्य सक्षम न्यायालय में दावा अधिघोषणा का विचाराधीन है और वाद के चलते अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई कार्यवाही किया जाना उचित नहीं समझते हुये अपीलान्ट की अपील खारिज की है , जो उचित एवं विधिक है । उनका कहना था कि नामांतरकरण की कार्वाही मात्र भू राजस्व की देयता के लिये राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों की एक मात्र प्रक्रिया है जिससे पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता । पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण विचाराधीन वाद में ही होगा । अतः अपील अपीलान्ट में कोई सार नहीं होने से खारिज की जावे ।

प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्तओं की बहस पर मनन किया । विवादित भूमि का खातेदार प्रतापा था जिसके फौत होने

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

पर प्रतापा की खातेदारी भूमि का नामांतरकरण उनकी पत्नी गुलाब व पुत्र सूरज के नाम तस्दीक हुआ तथा गुलाब व सूरज के फौत होने पर सूरज पुत्र प्रतापा के वारिस सूरज की पत्नी विमला देवी व सूरज के पुत्र विनोद तथा रमेश के नाम नामांतरकरण तय हुआ जिसमें अपीलान्ट का नाम दर्ज नहीं हुआ रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 से 7 विनोद, रमेश व विमला ने भूमि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 कमला, सन्तरा, गीता व ओमी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 5.5.2005 से विक्रय कर दी जिसके आधार पर प्रश्नगत नामांतरकरण उप तहसीलदार द्वारा क्रेताओं के नाम तस्दीक किया गया है । प्रश्नगत नामांतरकरण के विरूद्ध अपीलान्ट्स द्वारा विभिन्न न्यायालयों में अपील/ निगरानी दायर की गई थी । वर्तमान में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर द्वारा स्थगन आदेश जारी किया हुआ है तथा इस संबंध में सक्षम न्यायालय में अपीलान्ट व रेस्पोंडेन्ट्स के मध्य अपने अधिकारों के संबंध में वाद विचाराधीन है । माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ठीठ, जयपुर द्वारा एस.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 6138/2005 उनवानी श्रीमती गीता अन्य बनाम राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर एवं अन्य में आदेश दिनांक 19.3.2007 से यह कहते हुए रिट याचिका खारिज करदी गई कि अपीलान्ट द्वारा सक्षम न्यायालय में दावा अधिघोषणा दायर होने के कारण रिट के जरिए कोई दखल देना उचित नहीं समझते । इससे यह स्पष्ट है कि अपीलान्ट्स व रेस्पोंडेन्ट के मध्य विभिन्न न्यायालयों में मामले चले हैं और वर्तमान में भी सक्षम न्यायालय में विचाराधीन है । ऐसी स्थिति में वाद विचाराधीन होते हुये इस न्यायालय द्वारा कोई कार्यवाही किया जाना उचित नहीं समझते हैं क्योंकि जो भी अधिकार तय होने हैं वह सक्षम न्यायालय द्वारा तय किये जाने हैं । अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर दौसा ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 14 सितम्बर, 2015 द्वारा अपीलान्ट्स की अपील खारिज की है ।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में हम समझते हैं कि पक्षकारों के मध्य सक्षम न्यायालय में अधिकारों की घोषणा संबंधी वाद विचाराधीन है जिसमें उनके हक हकूकों का निर्धारण होना है । चूंकि नामांतरकरण की कार्यवाही भू राजस्व की देयता के लिये राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों की एक मात्र प्रक्रिया है जिससे पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता । अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर दौसा ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 14 सितम्बर, 2015 द्वारा अपीलान्ट्स की अपील उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये खारिज कर नामांतरकरण ओदश दिनांक 14.8.2012 यथावत रखा है, जिसमें हम कोई विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं तथा अपील अपीलान्ट में काई सार नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है । परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट मे कोई सार नहीं होने से खारिज की जाती है ।

अधीनस्थ न्यायालय का रेकार्ड निर्णय की प्रति के साथ पालनार्थ लौटाया जावे । इस न्यायालय की पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद पूर्ति लेख भण्डार हो ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

चित्रा

(चित्रा गुप्ता) अति.
सम्भागीय आयुक्त,
जयपुर