न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या 39/2018 जिला सीकर

1. रोहिताश पुत्र मूंगा
2. ताराचन्द पुत्र मूंगा

समस्त जाति गुर्जर, निवासीगण ढाणी बाला सागर तन झीराणा, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर (राजस्थान)

अपीलान्ट्स

बनाम

1. धापाली देवी पत्नी श्री धूडाराम, उम्र 50 साल
2. लक्ष्मण पुत्र सुल्तान
3. पप्पूराम पुत्र सुल्तान
4. फूलाराम पुत्र सुल्तान
5. इन्द्राज पुत्र सुल्तान
6. रामेश्वरी देवी पुत्री सुल्तान
7. कौशल्या देवी पुत्री सुल्तान
8. आंची देवी पुत्री सुल्तान

समस्त जाति गुर्जर, निवासीगण बासडी तन झीराणा, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर (राज.)

रेस्पोंडेन्ट्स

9. ग्रम पंचायत झीराणा जरिये ग्रम सेवक, ग्रम पंचायत झीराणा, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर (राज.)

तरतीबी रेस्पोंडेन्ट

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपील विरूद्ध आज्ञा उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना, जिला सीकर दिनांक 7.5.2018 बाबत नामांतरकरण संख्या 553 ग्रम झीराणा, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर दिनांक 5.5.2008

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री राजेन्द्र बैंसला
2. वकील रेस्पोंडेन्ट श्री राजकुमार जांगीड

निर्णय

दिनांक –5.2.2019

यह द्वितीय अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना, जिला सीकर के निर्णय दिनांक 7.5.2018 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र के साथ दिनांक 11.7.2018 को प्रस्तुत हुई है । प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

यह कि ग्रम झीराणा , तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर स्थित आराजी खसरा नम्बर 3105 रकबा 2.47 हैक्टेयर में हिस्सा 1/3, खसरा नम्बर 3463 रकबा

1.97 हैक्टेयर में हिस्सा 1/8, खसरा नम्बर 3597 रकबा 2.28 में हिस्सा 1/2 का खातेदार मूंगा पुत्र गुल्ला कौम गुर्जर था , जिसके द्वारा जरिये रजिस्टर्ड 2 विक्रय पत्रों दिनांक 28.2.2008 से उपरोक्त भूमि निम्न प्रकार श्रवणी देवी पत्नी सुल्तान, धापली देवी पत्नी धूडा कौम गुर्जर को विक्रय करदी :–

प्रथम विक्रय पत्र

1. खसरा नम्बर 3105 रकबा 2.47 हिस्सा 1/3 में से **हिस्सा 62/82**
2. खसरा नम्बर 3463 रकबा 1.97 हिस्सा 1/8 में से हिस्सा 1/5
3. खसरा नम्बर 3597 रकबा 2.28 हिस्सा 1/2 में से **हिस्सा 38/114**

द्वितीय विक्रय पत्र

1. खसरा नम्बर 3105 रकबा 2.47 हिस्सा 1/3 में से हिस्सा 20/82
2 खसरा नम्बर 3463 रकबा 1.97 हिस्सा 1/8 में से हिस्सा 1/5

उपरोक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के आधार पर ग्रम पंचायत झीराणा द्वारा नामांतरकरण संख्या 553 दिनांक 5.5.2008 को क्रेता श्रवणी देवी एवं धापली देवी के नाम निम्नानुसार खसरा नम्बर एवं रकबा अंकित करते हुये तस्दीक किया गया :–

1. खसरा नम्बर 3105 रकबा 2.47 हिस्सा 1/3 में से **हिस्सा 62/86**
2. खसरा नम्बर 3463 रकबा 1.97 हिस्सा 1/8 में से हिस्सा 1/5
3. खसरा नम्बर 3597 रकबा 2.28 हिस्सा 1/2 में से **28/114**

विक्रय पत्र में खरीद किये गये खसरा नम्बरान के हिस्से एवं नामांतरकरण में दर्ज खसरा नम्बरान के हिस्से में विरोधाभास होने से क्रेता धापली देवी पत्नी धूडाराम एवं सुल्तान के पुत्र पुत्रियों द्वारा प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 553 दिनांक 5.5.2008 के खिलाफ अपील न्यायालय उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना, जिला सीकर के समक्ष प्रस्तुत की गई ।

चित्रा अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 7.5.2018 द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 के अवलोकन से पाया कि मूंगा पि. गुल्ला कौम गुर्जर निवासी बासडी तन झीराणा द्वारा अपनी भूमि में से श्रवणी देवी पत्नी सुल्तान, धापली पत्नी धूडा कौम गुर्जर निवास बासडी तन झीराणा को जरिये विक्रय पत्र बेचान की है । भूमि खसरा नम्बर 3105 रकबा 2.47 है. में हिस्सा 1/3 में से 62/82 एवं खसरा नम्बर 3463 रकबा 1.97 में हि. 1/8 में से 1/5 का एवं खसरा नम्बर 3597 रकबा 2.28 में हिस्सा 1/2 में से 38/114 का विक्रय किया गया है । इसी अनुसार दिनांक 28.2.2008 को दूसरे विक्रय पत्र के जरिये भूमि खसरा नम्बर 3105 हि. 1/3 में से हि. 20/82, खसरा नम्बर 3463 रकबा 1.97 में हि. 1/8 में से 1/5 का विक्रय किया गया है । नामांतरकरण संख्या 553 के अवलोकन से पाया कि 62/82 के स्थान पर 62/86 अंकित किया है ,

38/114 के स्थान पर 28/114 दर्ज किया गया है । दोनों विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 को हुए हैं, परन्तु नामांतरकरण में 28.2.2008 के स्थान पर 28.2.2006 अंकित किया गया है, जो स्पष्ट विक्रय पत्र से साबित होता है । विक्रय पत्र अनुसार नामांतरकरण दर्ज नहीं किया गया , भिन्नता है । भू. अभिलेख निरीक्षक द्वारा भी जॉच स्पष्ट नहीं की गई ना ही उक्त गलती पर ध्यान दिया गया । ग्रम पंचायत द्वारा नामांतरकरण स्वीकार करते समय विक्रय पत्र तथा नामांतरकरण दोनों का मिलान किये बिना ही स्वीकार किया है। विक्रय पत्र व नामांतरकरण दोनों में भिन्नता होने एवं नामांतरकरण में हिस्सा व दिनांक गलत अंकित होने के कारण ग्रम पंचायत द्वारा दिनांक 5.5.2008 को पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य मानते हुये विक्रय पत्र के मुताबिक नामांतरकरण दर्ज नहीं होने से ग्रम पंचायत द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाना उचित मानते हुये अपील अपीलान्ट स्वीकार की गई तथा ग्रम पंचायत झीराणा द्वारा दिनांक 5.5.2008 आदेश बाबत नामांतरकरण संख्या 553 अपास्त किया गया तथा तहसीलदार नीमकाथाना को आदेश दिया गया कि दोनों विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 के अनुसार नामांतरकरण पुनः भरकर फैसल करें ।

उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना के उक्त निर्णय दिनांक 7.5.2018 के खिलाफ विवादित भूमि के विक्रेता मूंगा के पुत्र रोहिताश व ताराचन्द द्वारा यह द्वितीय अपील मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत कर विलम्ब को क्षमा करते हुये स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना दिनांक 7.5.2018 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 अपीलान्ट्स के पिता मूंगा ने पारिवारिक समझौते के तहत अपनी खातेदारी भूमि में दर्ज आराजी का एक विक्रय पत्र श्रवणी देवी व धापली देवी के नाम से निष्पादित कराया था जिसमें खसरा नम्बर 3105 का रकबा 0.62 है. व खसरा नम्बर 3463 का रकबा 0.4925 है. व खसरा नम्बर 3597 में 0.28 है. का बेचान दिखाकर पारिवारिक समझौते के अनुसार आराजी कम – अधिक होने के कारण देना तय हुआ था और विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 पुस्तक संख्या 1 भाग संख्या 220 पृष्ठ संख्या 132 क्रमांकः 641 इसी आशय का निष्पादित हुआ था जिसमें कोई विक्रय प्रतिफल स्वर्गीय मूंगा ने नहीं लिया था । दिनांक 28.2.2008 को मूंगा ने एक ही विक्रय पत्र धापली व श्रवणी देवी के हक में निष्पादित कराया था जिसमें दोनों को 0.95 हैक्टेयर आराजी देना तय हुआ था । इसके अलावा अन्य कोई विक्रय पत्र मूंगा ने श्रवणी व धापली के हक में नहीं कराया था इसलिये दूसरे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण तस्दीक करने हेतु आज दिन तक कोई उज्र पेश नहीं किया । उनका कहना था

कि विक्रय पत्र की तारीख 28.2.2008 के स्थान पर नामांतरकरण में सहवन से दिनांक 28.2.2006 का अंकन होना मानवीय भूल है जिसके आधार पर नामांतरकरण खारिज करना विधिसम्यक नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाये बिना व रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 को सुनवाई का अवसर दिये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के खिलाफ होने से निरस्तनीय है । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश का ज्ञान समय पर नहीं होने से अपील प्रस्तुत करने में विलम्ब हुआ है । अतः प्रकरण के तथ्यों एवं गुणावगुण को दृष्टिगत रखते हुये न्याय हित में विलम्ब को क्षमा कर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर दिनांक 7.5.2018 निरस्त किया जावे ।

रेस्पोंडेन्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस में मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित भूमि के रेकार्डेड खातेदार मूंगा से भूमि जरिये दो रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो द्वारा श्रवणी देवी व धापली देवी ने क्रय की थी तथा विक्रय पत्रों का सही रूप में अध्ययन किये बिना ही प्रश्नगत नामांतरकरण के कॉलम संख्या 9 में क्रय किये गये रकबे का हिस्सा सही दर्ज नहीं किया । उनका कहना था कि मूंगा ने खसरा नम्बर 3105 के हिस्सा 1/3 में से 62/82 हिस्से का विक्रय किया था जिसके स्थान पर 62/86 नामांतरकरण में दर्ज किया गया एवं दूसरे विक्रय पत्र का अंकन ही नहीं किया गया । इतना ही नहीं खसरा नम्बर 3463 में श्रवणी व धापली ने 1/40 – 1/40 हिस्सा क्रय किया था, किन्तु दोनों के हक में केवल 1/40 हिस्से का अंकन किया एवं खसरा नम्बर 3597 में मूंगा से 38/114 हिस्सा क्रय किया था जिसके स्थान पर 28/114 हिस्सा दर्ज किया गया , जिससे स्पष्ट है कि पटवारी हल्का ने नामांतरकरण दर्ज करने से पूर्व विक्रय पत्रों का गम्भीरता से अवलोकन नहीं किया तथा गिरदावर ने भी सही परीपेक्ष्य में जॉच किये बिना अंकन दुरूस्त की टिप्पणी गलत रूप से अंकित करदी । उनका कहना था कि प्रश्नगत नामांतरकरण विक्रय पत्रों के आधार पर नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना ने रेस्पोंडेन्ट की अपील स्वीकार कर नामांतरकरण निरस्त करते हुये तहसीलदार नीमकाथाना को दोनों विक्रय पत्रों के अनुसार नामांतरकरण पुनः भरकर फैसल करने के आदेश दिये हैं, जो उचित एवं विधिसम्यक है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे ।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

मैनें प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया । प्रकरण में विवादित भूमि के खातेदार अपीलान्ट्स के पिता मूंगा ने अपने हिस्से की भूमि जरिये दो रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों द्वारा रेस्पोंडेन्ट धापली पत्नी धूडाराम व श्रवणी देवी पत्नी सुल्तान को विक्रय किये जाने पर ग्रम पंचायत झीराणा द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण संख्या 553 केताओं के नाम दिनांक 5.5.2008 को तस्दीक कर दिया , लेकिन विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 से क्रय किये गये खसरा नम्बर 3105

के रकबे में से हिस्सा 62 /82 के स्थान पर नामांतरकरण में 62/86 एवं खसरा नम्बर 3597 के रकबे में से क्रय किये गये हिस्से 38/114 के स्थान पर 28/114 नामांतरकरण में अंकित कर दिये गये । विक्रय पत्र एवं नामांतरकरण में विरोधाभास होने से रेस्पोंडेन्ट की अपील अधीनस्थ न्यायालय उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 7.5.2018 से ग्रम पंचायत द्वारा नामांतरकरण स्वीकार करते समय विक्रय पत्र तथा नामांतरकरण दोनों का मिलान किये बिना ही स्वीकार किया है। विक्रय पत्र व नामांतरकरण दोनों में भिन्नता होने एवं नामांतरकरण में हिस्सा व दिनांक गलत अंकित होने के कारण ग्रम पंचायत द्वारा दिनांक 5.5.2008 को पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य मानते हुये विक्रय पत्र के मुताबिक नामांतरकरण दर्ज नहीं होने से ग्रम पंचायत द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जाना उचित मान कर अपील अपीलान्ट स्वीकार की गई तथा ग्रम पंचायत झीराणा द्वारा दिनांक 5.5.2008 आदेश बाबत नामांतरकरण संख्या 553 अपास्त किया गया तथा तहसीलदार नीमकाथाना को आदेश दिया गया कि दोनों विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 के अनुसार नामांतरकरण पुनः भरकर फैसल करें ।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में सर्वप्रथम प्रकरण के तथ्यों एवं गुणावगुण तथा धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये मियाद के संबंध लचिला रूख अपनाते हुये प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को क्षमा किया जाता है । प्रकरण में अपीलान्ट्स के पिता मूंगा ने भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों दिनांक 28.2.2008 से रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 धापली व रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 से 8 की माता श्रवणी पत्नी सुल्तान को विक्रय की थी । विक्रय पत्र मे अंकित रकबा एवं नामांतरकरण में अंकित रकबा भिन्न होने से रेस्पोंडेन्ट धापली देवी वगैहरा की अपील में उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर ने उनके समक्ष रेस्पोंडेन्ट एवं इस अपील के अपीलान्ट रोहिताश एवं ताराचन्द पुत्रान मूंगा को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना एवं उन्हें बिना सुने एकपक्षिय निर्णय दिनांक 7.5.2018 पारित करते हुये अपील स्वीकार की जाकर ग्रम पंचायत झिराणा द्वारा दिनांक 5.5.2008 आदेश बाबत नामांतरकरण संख्या 553 अपास्त किया है तथा प्रकरण तहसीलदार नीमकाथाना को दोनों विक्रय पत्र दिनांक 28.2.2008 के अनुसार नामांतरकरण पुनः भरकर फैसल करने के आदेश दिये हैं , जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के खिलाफ होने से निरस्तनीय है । विवादित भूमि अपीलान्ट्स के पिता मूंगा की खातेदारी की भूमि होने से अपीलान्ट्स प्रभावित पक्षकार थे, जिन्हें प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के परिपेक्ष्य सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दिया जाना न्यायिक रूप से आवश्यक था । किसी भी प्रभावित व्यक्ति को बिना सुने व सुनवाई का अवसर दिये बिना उसके हितों के विपरीत पारित आदेश को न्यायसंगत नहीं ठहराया जा सकता । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किया जाकर प्रकरण उभयपक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

विधि के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में पुनः निर्णय पारित करने हेतु उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर को प्रतिप्रेषित किये जाने का मौहताज है । परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना, जिला सीकर दिनांक 7.5.2018 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण उभयपक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में पुनः निर्णय पारित करने हेतु उप खण्ड अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर को प्रतिप्रेषित किया जाता 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
जयपु