## न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या 25/2019 जिला– सीकर

हरफूल सिंह पुत्र प्रभाताराम जाट, निवासी ढाणी गुमानसिंह, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर।

– अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती सुमित्रा देवी पत्नी सुभाष चन्द जाट, निवासी ढाणी गुमान सिंह की तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर ।
2. तहसीलदार, तहसील नीमकाथाना, जिला सीकर ।

अपील विरूद्ध निर्णय तहसीलदार, नीमकाथाना, जिला सीकर
दिनांक 3.6.2019

उपस्थित :–

1. श्री आत्माराम शर्मा, वकील अपीलार्थी
2. '' हरलाल सिंह, वकील रेस्पोडेन्ट ।

### निर्णय

दिनांक – 7.1.2020

यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार नीमकाथाना, जिला सीकर के निर्णय दिनांक 3.6.2019 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है । अपील के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

यह कि यह कि तहसील नीमकाथाना की कृषि भूमि आराजी खसरा नं. 2671/1 रकबा 0.1780 हैक्टेयर किस्म बारानी 2 के सहखातेदार हरीनारायण पुत्र खेताराम जाति माली था, जिसके द्वारा अपना सम्पूर्ण हिस्सा 593/1805 जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.18 द्वारा हरफूल सिंह पुत्र प्रभाताराम जाति जाट को विक्रय किया गया । उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा नामांतरकरण संख्या 225 दिनांक 25.1.2019 को भरा गया जिस पर भू–अभिलेख निरीक्षक ने टिप्पणी की कि ''मौका देखा गया । मौके पर भूखण्ड अकृषि है, जो राजस्व विभाग के आदेश कमांक : प. 3(63)राज. /ग्रुप–1 दिनांक 25.10.2010 के विपरीत है तथा विक्रय पत्र एवं जमाबन्दी में हिस्सा मिलान नहीं होता है । अतः नामांतरकरण खारिज योग्य है ।'' तहसीलदार द्वारा प्रकरण में पक्षकारों को नोटिस जारी कर सुना जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 3.6.2019 पारित किया कि ''भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा जमाबंदी एवं विक्रय पत्र में हिस्से का मिलान नहीं होने का बिन्दू चलने योग्य नहीं है । क्योंकि विक्रय पत्र में अंकित

हिस्से की शुद्धि जरिये रजिस्टर्ड शुद्धि हो चुकी थी । परन्तु भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा की गई टिप्पणी का अन्य बिन्दू के "भूमि मौके पर अकृषि भूखण्ड है", विचारणीय है । अतः विभागीय परिपत्र दिनांक 25.10.2010, 28.4.2011 एवं 4.0.2013 द्वारा कृषि भूखण्ड का नामांतरकरण दर्ज करने के निर्देश हैं । प्रकरण में न तो मौके पर कृषि कार्य है एवं न ही विक्रय पत्र में कृषि प्रयोजनार्थ क्रय किया जाना अंकित है तथा आवासीय दर से मालियत की गणना कर पंजीयन एवं मुद्रांक शुल्क वसूल किया गया है । अतः प्रश्नगत विवादित भूखण्ड कृषि भूखण्ड नहीं है । अतः नामांतरकरण स्वीकार किया जाना उचित नहीं है । कस्बा नीमकाथाना स्थित भूमि खसरा नं. 2671 /1 रकबा 0.1780 हैक्टेयर में खातेदार हरीनारायण पत्र खेताराम माली साकिन देह द्वारा सम्पूर्ण हिस्सा 593/1805 जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 द्वारा क्रेता हरफूल सिंह पुत्र प्रभाताराम, जाति जाट, साकिन ढाणी गुमानसिंह को विक्रय करने के क्रम में दर्ज नामांतरकरण संख्या 225 कस्बा नीमकाथाना अस्वीकार /खारिज किया जाता है ।"

तहसीलदार नीमकाथाना के आदेश दिनांक 3.6.2019 से व्यथित होकर अपीलांट हरफूल सिंह द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाकर नामांतरकरण संख्या 225 अपीलार्थी के नाम स्वीकृत किये जाने के आदेश प्रदान करने की प्रार्थना की ।

अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई तथा अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया तथा उभय पक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।

हस्ता।
रिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित भूमि का खातेदार हरिनारायण पुत्र खेताराम माली था , जिससे उसका सम्पूर्ण हिस्सा प्रतिफल देकर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 द्वारा हरफूल सिंह पुत्र प्रभाताराम ने क्रय किया। इस तथ्य को तहसीलदार ने भी स्वीकार किया । उनका कहना था कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण अपीलार्थी के नाम स्वीकृत किये जाने के अलावा तहसीलदार के समक्ष अन्य कोई विकल्प नहीं था क्योंकि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधि सम्यकता का परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। उनका कहना था कि तहसीलदार ने कानूनी एवं महत्वपूर्ण बिन्दू को नजरअंदाज कर नामांतरकरण खारिज करने में विधिक त्रुटि की है। जिस दिन भूमि क्रय की गई थी उस दिन भूमि की किस्म बारानी दोयम राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी । तहसीलदार द्वारा विवादित भूमि को कृषि भूमि ना होना मानकर निर्णय पारित करने में गंभीर कानूनी भूल की है । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश त्रुटिपूर्ण एवं विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है तथा अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर

अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण अपीलार्थी के नाम तस्दीक करने के आदेश प्रदान किये जावें ।

रेस्पोंडेन्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने बहस में अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पोडेन्ट सुमित्रा देवी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष एक आपत्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था कि प्रश्नगत भूमि मौके पर आवासीय उपयोग में आ रही है । प्रार्थिया ने विक्रेता से प्रश्नगत भूमि में से जरिये पृथक–पृथक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 400 वर्ग गज, 482.77 वर्ग गज, 339.44 वर्ग गज भूमि क्रय की है एवं काबिज काश्त है । उक्त विक्रय पत्र आवासीय भूखण्ड के होने से राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद नहीं हो सके थे । अतः राजस्व रिकार्ड में विक्रेता हरिनारायण का नाम मुख्य रूप से अंकित था और मौके पर कोई भूमि शेष नहीं थी । उनका कहना था कि मौके पर भौतिक रूप से भूमि शेष नहीं थी इसलिये नामांतरकरण खारिज होने योग्य ही था । तहसीलदार द्वारा भू–अभिलेख निरीक्षक की टिप्पणी को मध्ये नजर रखते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.6.2019 द्वारा प्रश्नगत नामांतरकरण खारिज किया है, जो उचित एवं विधि सम्यक है । अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे ।

मैंने प्रकरण के अभिलेख को देखा । प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं पक्षकारों के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया । पक्षकारों के मध्य मुख्य विवाद रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 से खातेदार हरिनारायण द्वारा उसके हिस्से की भूमि का विक्रय हरफूल सिंह को किये जाने पर भरे गये नामांतरकरण के संबंध में है । विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.12.2012 से 400 व.ग., रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.9.2013 से 482.77 व.ग., तथा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.7.2014 से 339.44 व.ग. भूमि, कुल रकबा 1222.21 वर्ग गज भूमि रेस्पोडेन्ट द्वारा खातेदार हरिनारायण से क्रय की थी लेकिन नामांतरकरण नहीं खुलने से राजस्व अभिलेख में खातेदार हरिनारायण के नाम ही रहने से हरिनारायण द्वारा भूमि का पुनः विक्रय रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 द्वारा हरफूल सिंह को किया गया था ।

चित्रा
अपर संभागीय आयुक्त
जयपुर

हरिनारायण द्वारा हरफूल सिंह के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा भरे गये नामांतरकरण संख्या 225 के संबंध में तहसीलदार ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.6.2019 पारित किया है कि भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा जमाबंदी एवं विक्रय पत्र में हिस्से का मिलान नहीं होने का बिन्दू चलने योग्य नहीं होने, विक्रय पत्र में अंकित स्थिति शुद्धि जरिये रजिस्टर्ड शुद्धि हो चुकी है । परन्तु भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा की गई टिप्पणी का अन्य बिन्दू के भूमि मौके पर अकृषि भूखण्ड है , विचारणीय है । विभागीय परिपत्र दिनांक 25.10.2010, 28.4.2011 एवं 4.0.2013 द्वारा कृषि भूखण्ड का नामांतरकरण दर्ज करने के निर्देश हैं । प्रकरण में न तो मौके पर कृषि कार्य होने एवं न ही विक्रय

पत्र में कृषि प्रयोजनार्थ क्रय किया जाना अंकित है तथा आवासीय दर से मालियत की गणना कर पंजीयन एवं मुद्रांक शुल्क वसूल किये जाने से प्रश्नगत विवादित भूखण्ड कृषि भूखण्ड नहीं होने से नामांतरकरण स्वीकार किया जाना उचित नहीं मानते हुये कस्बा नीमकाथाना स्थित भूमि खसरा नं. 2671 /1 रकबा 0.1780 है0 में खातेदार हरीनारायण पत्र खेताराम माली साकिन देह द्वारा सम्पूर्ण हिस्सा 593/1805 जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 31.10.2018 द्वारा केता हरफूल सिंह पुत्र प्रभाताराम जाति जाट साकिन ढाणी गुमानसिंह को विक्रय करने के क्रम में दर्ज नामांतरकरण संख्या 225 कस्बा नीमकाथाना अस्वीकार /खारिज किया गया है । हम समझते हैं कि अपीलाधीन आदेश तहसीलदार नीमकाथाना द्वारा रेस्पोडेन्ट की आपत्ति पर पक्षकारान को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर पारित किया है जिसमें हम कोई विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश तहसीलदार नीमकाथाना, जिला सीकर दिनांक 3.6.2019 को यथावत रखते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज किये जाने योग्य है ।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में परिणामतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है एवं अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.6.2019 तहसीलदार नीमकाथाना, जिला सीकर यथावत रखा 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)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
जयपुर