न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या 64/2022 (जीसीएमएस नम्बर 2022/256)

1. श्रीमति आबिदा बानो पत्नि हारून खां, उम्र करीब 45 साल, जाति मेव, निवासी गुलेना तहसील डीग जिला भरतपुर हाल निवासी गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर राज0।

– अपीलान्ट

बनाम

1. ग्राम पंचायत बोराली प0सं0 गोविन्दगढ जरिये सरपंच ग्राम पंचायत बारोली तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर।
2. अयुब पुत्र करीम खां जाति मेव निवासी गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर राज0
3. दाउद पुत्र करीम खां जाति मेव निवासी गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर राज0।
4. अकबर पुत्र आकूब खां, जाति मेव निवासी गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर राज0।

– रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध तहसीलदार (भू0अ0) गोविन्दगढ (अलवर) दिनांक 09.09.2022 जिसके द्वारा इन्तकाल नंबर 661 वाके गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर राज0 आज्ञा दिनांक 06.08.2021 गलत तरीक पर बहाल रखी गई। बमुराद मंसुखी तजबीज हरदो अदालत व स्वीकार किये जाने अपील अपीलान्ट

उपस्थित–

1. श्री विजय सिंह राठौड, वकील अपीलान्ट ।
2. श्री गौरव जैन, वकील रेस्पोडेन्ट नं. 2 लगायत 4 की ओर से

निर्णय

दिनांक –10.09.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) के निर्णय दिनांक 09.09.2022 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है ।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गोविन्दगढ जिला अलवर के निर्णय दिनांक 04.04.2022 से प्रकरण तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों के तहत कृषि भूमि का गैर कृषि कार्यों में प्रयोग को ध्यान में रखते हुये एवं मौके पर कब्जे को ध्यान में रखते हुये, कानून व्यवस्था का ध्यान में रखते हुये विधिनुसार जांच कर एवं नियमानुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही की जावे। तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ ने अपने निर्णय दिनांक 09.09.2022 द्वारा यह निर्णय पारित किया गया कि पत्रावली के तथ्यों प्रस्तुत मौका पर्चा व गवाहान के बयानों के अवलोकन से वादग्रस्त भूमि पर प्रार्थीया आबिदा बानो का कब्जा ना होकर अप्रार्थीयान अयूब, दाउद, अकबर का कब्जा है। जो इस जमीन पर मकान आदि बनाकर मय परिवार रहवास कर रहे है। अतः इन्तकाल संख्या 661 वाके ग्राम गन्दीका ग्राम पंचायत बारोली की आज्ञा दिनांक 06.08.2021 विधिवत होने से हम इसमें किसी तरह का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

3. तहसीलदार (भू.अ) तहसील गोविन्दगढ (अलवर) के निर्णय दिनांक 09.09.2022 के उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्ट श्रीमति आबिदा बानों पत्नि हारून खां द्वारा यह अपील मंजूर कर अपीलाधीन आदेश तहसीलदार (भू.अ) तहसील गोविन्दगढ (अलवर) के निर्णय दिनांक 09.09.2022 निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभयपक्ष अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस में मुख्य रूप से कथन किया कि मिन अपीलान्टा ने रेखा पुत्री मदनलाल का 1/48 भाग व शीतल व आक्षेप पिसरान मदनलाल 1/24 भाग व रामचरण व विजय कुमार पिसरान मुन्शीलाल 1/6 भाग व रामदुलारी वो शान्ती देवी व शीला पुत्रीयान मुन्शीलाल 1/4 भाग कोम महाजन साकिन गोविन्दगढ तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर की आराजी खसरा नंबर 116 रकबा 0.7000 हैक्टेयर वाके ग्राम गन्दीका तहसील गोविन्दगढ जिला अलवर का उनका सम्पूर्ण हिस्सा 23/48 भाग यानि 0.3354 हैक्टेयर जरिये बयनामा तारीख 03.03.2021 को खरीद की जो बयनामा उप पंजीयक महोदय गोविन्दगढ से तारीख 03.03.2021 को पंजीबद्ध किया गया है उक्त बयान में यह साफ अंकित किया है कि उक्त आराजी पर विक्रेता का कब्जा है जो आज क्रेता को करा दिया है जिससे भी श्रीमान को रोशन होगा कि मिन अपीलान्टा का खरीदशुदा आराजी पर कब्जा नेक नियति से बहैसियत खातेदार काश्तकार के चला आ रहा है। मिन अपीलान्टा ने आराजी मुतनाजा बेशकीमती रकम 3,00,000/– रूपये में खरीद की है व वक्त खरीद से मिन अपीलान्टा का कब्जा नेक नियती से चला आ रहा है। मिन अपीलान्टा ने बाद खरीद ग्राम पंचायत बारोली पंचायत समिति गोविन्दगढ के यहा प्रार्थना पत्र पेश किया जिस पर ग्राम पंचायत बारोली पंचायत समिति गोविन्दगढ ने इन्तकाल नंबर 661 तारीख 02.08.2021 को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि आराजी मुतनाजा पर कब्जा क्रेता का नहीं है। उक्त बयनामा में यह अंकित किया है कि आराजी मुतनाजा पर कब्जा मिन अपीलान्टा का चला आ रहा है। तहत अदालत ग्राम पंचायत बारोली पंचायत समिति गोविन्दगढ को किसके द्वारा पता चला कि मिन अपीलान्टा का कब्जा आराजी मुतनाजा पर नहीं है कोई तथ्य तहत अदालत ग्राम पंचायत बारोली पंचायत समिति गोविन्दगढ के समक्ष नहीं था। महज कयासया तौर पर उक्त आदेश दिनांक 06.08.2021 फरमाया है जबकि मिन अपीलान्टा का कब्जा वक्त खरीद से आराजी मुतनाजा पर चला आ रहा है। मिन अपीलान्टा ने अदालत ग्राम पंचायत बारोली पंचायत समिति गोविन्दगढ के आदेश दिनांक 06.08.2021 के खिलाफ अपील श्रीमान उपखण्ड अधिकारी गोविन्दगढ जिला अलवर के यहां पेश की जिस अपील में रेस्पोडेन्टान नंबर 2, 3 व 4 ने गलत तरीक पर प्रार्थना पत्र आदेश 01 नियम 10 जा.दी. के तहत उपखण्ड अधिकारी गोविन्दगढ में पेश की व तहत अदालत उपखण्ड अधिकारी गोविन्दगढ में गलत तरीक पर रेस्पोडेन्ट नंबर 2,3 व 4 का प्रार्थना पत्र स्वीकार करके उन्हें पक्षकार गलत तरीक पर बनाया है। पटवारी हल्का ने मौका पर्चा मौके पर आराजी मुतनाजा पर जाकर तैयार नहीं किया बल्कि पटवारी हल्का ने मौका पर्चा रेस्पोडेन्ट नंबर 2 लगायत 4 के कहे अनुसार तैयार किया है उक्त मौका पर्चा बयान में यह अंकित किया है कि (एवं मौके पर दो कमरे पक्के बने हुए है जिस पर टीनशेड एवं ईंट व पत्थर पडे हुये है) ये मिन अपीलान्टा के है। रेस्पोडेन्ट नम्बर 2 लगायत 4 के कब्जे मे पांच कच्चे घर बने हुए हैं जिनमें अयुब, दाउद पुत्रान करीम खां अकबर पुत्र याकूब निवास करते है व पशु के चारे की कुंडीया भी है जिनमें चारा भरा हुआ है ये रेस्पोडेन्ट नंबर 2 लगायत 4 के है एव बाकी दो कमरे पक्के जिन पर टीनशेड है वो मिन अपीलान्टा के है व मिन अपीलान्टा के ही है व ईंट व पत्थर पडे हुए है जो मिन अपीलान्टा के हैं उक्त मौका पर्चा मे पटवारी हल्का ने रेस्पोडेन्ट नंबर 2 लगायत 4 के मेली व जेर असर लोगो के दस्तखत कराये है मिन अपीलान्टा के दस्तखत नहीं कराये है। पटवारी हल्का की उक्त मौका रिपोर्ट मिन अपीलान्टा की गैर मौजूदगी में तैयार की गई है

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त

पटवारी हल्का द्वारा मिन अपीलान्टा को मौके पर उपस्थित होने बाबत कोई सूचना नहीं दी व उसके पीछे से रेस्पोडेन्टान संख्या 2 लगायत 4 से बेजा रसूख मिलाकर अपीलान्टा की गैर मौजूदगी में मौका रिपोर्ट तैयार की गई है जो रिपोर्ट किसी भी प्रकार से विश्वनीय नहीं है जिस पर न्यायालय ने कतई गौर नहीं व अपना निर्णय उक्त रिपोर्ट को आधार मानकर पारित किया है जबकि बयनामें में यह स्पष्ट अंकित किया है कि कब्जा क्रेता को करा दिया गया है जिस तथ्य पर मिन अपीलान्टा के बयनामों पर अदालत ने कतई गौर नहीं किया। दौराने बहस यह भी अवगत करवाया गया कि इकरारनामे के आधार पर सिविल न्यायालय में वाद रेस्पोडेन्ट द्वारा दर्ज करवाया गया है जबकि उक्त इकरारनामे का पूर्व वादों में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। जिससे स्पष्ट है कि उक्त इकरारनामा फर्जी है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर आलौच्य निर्णय तहत न्यायालय मातहत दिनांक 06.08.2022 इन्तकाल नंबर 661 ग्राम पंचायत बारोली व आदेश तारीख 09.09.2022 तहसीलदार (भू.अ.) गोाविन्दगढ (अलवर) हस्बजाब्ता मंसुख फरमाये जाकर इन्तकाल नंबर 661 मिन अपीलान्टा के पक्ष में दर्ज व स्वीकार किया जावे।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि मौका पर्चा में पटवारी हल्का ने जाहिर किया कि आराजी खसरा नम्बर 116 रकबा 0.7000 है. वाके ग्राम गन्दीका तहसील गोविन्दगढ का 23/48 हिस्सा जमाबन्दी के अनुसार आक्षेप, शीतल वगैरा की खातेदारी में दर्ज है। मौका ग्राम वारिसान के समक्ष देखा गया। मौके पर इस भूमि में पांच कच्चे घर बने हुये है जिनमें अयूब, दाउद पुत्रान करीम खां, अकबर पुत्र याकूब जाति मेव निवासी गंदीका के परिवार निवास करते हैं। जिनके पास पशु (भैंस एवं मुर्गे) रखे हुये है। पशुओं के चारे की कुण्डिया भी है। जिनमें चारा भरा हुआ है एवं मौके पर दो कमरे पक्के बने हुये है जिन पर टीन शेड है एवं ईंट एवं पत्थर पडे हुये है। उक्त आराजी पर ग्रामवासियान से जानकारी करने पर अयूब, दाउद व अकबर का विगत 30–35 साल से कब्जा पाया गया गया है। जिस पर्चा मौका पर जांच के वक्त उपस्थित ग्रामवासियान के हस्ताक्षर है। प्रार्थीया आबिदा बानो ने अपने पक्ष में उक्त आराजी पर कब्जे बाबत पत्रावली पर कोई प्रमाणित दस्तावेज या कोई ठोस साक्ष्य पेश नहीं की है। उनका यह भी कथन है कि इसमें हमने 4–5 कच्चे घर, दो तीन पक्के मकान, 4–5 टीन शेड, व पशुओं के गुप्पे बना रखे हैं। चारे की कुण्डिया व 4–5 कुटटी की मशीन लगा रखी है, हमारा परिवार इन मकानात में रहना कथन किया है। प्रार्थीया आबिदा बानों का ना तो इस जमीन पर कभी कब्जा था और ना ही अब है। प्रार्थिया आबिदा बानो का खरीदशुदा भूमि पर किस हिस्से पर कब्जा है इस सम्बन्ध में कोई प्रमाणित दस्तावेज पेश नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) ने उक्त विवादित आराजी पर प्रार्थीया आबिदा बानों का कब्जा ना होकर रेस्पोडेन्टस् अयूब, दाउद, अकबर का कब्जा माना है, जो इस जमीन पर मकान आदि बनाकर मय परिवार रहवास कर रहे है। जिसके कारण इन्तकाल संख्या 661 वाके ग्राम गन्दीका ग्राम पंचायत बारोली की आज्ञा दिनांक 06.08.2021 विधिवत होने के कारण यथावत रखा गया है, जो पूर्णतया विधि अनुसार है। अतः अपीलान्ट में कोई सार नहीं होने से अपील खारिज कर न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 09.09.2022 को यथावत रखा जावे।

7. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्षों के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि उपखण्ड अधिकारी के निर्णय दिनांक 04.04.2022 में स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि पत्रावली तहसीलदार गोविन्दगढ को इस निर्देश के साथ प्रेषित की जाती है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों के तहत कृषि भूमि का गैर कृषि कार्यों में प्रयोग को ध्यान में रखते हुए, एवं मौके पर कब्जे को ध्यान में रखते हुए कानून व्यवस्था का ध्यान में रखते हुए विधिनुसार जांच कर एवं नियमानुसार नामांतरण की कार्यवाही की जावें। तहसीलदार द्वारा पारित निर्णय दिनांक 09.09.2022 में न ही उपखण्ड

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त

अधिकारी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 04.04.2022 में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में कोई विवेचन किया गया है तथा न ही राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 63 के अन्तर्गत प्रतिकूल कब्जे के संबंध में माननीय उच्चतर न्यायालयों द्वारा जारी नजीरों पर कोई निष्कर्षात्मक विवरण अंकित किया गया है। तहसीलदार के निर्णय में यह उल्लेख उपलब्ध नहीं है कि सद्भावी क्रेता जिसने पंजीकृत विक्रय पत्र से भूमि खरीदी है का नामान्तरकरण, बिना विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त करवाये ग्राम पंचायत द्वारा कब्जे के आधार पर किन नियमों तथा प्रचलित विधियों के संबंध में अस्वीकार किया गया है। अतः अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर इन्तकाल संख्या 661 ग्राम पंचायत बारोली निर्णय दिनांक 06.08.2021 एवं अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 09.09.2022 को निरस्त किया जाना तथा प्रकरण तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते हैं। अतः इन्तकाल संख्या 661 ग्राम पंचायत बारोली निर्णय दिनांक 06.08.2021 एवं अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 09.09.2022 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण तहसीलदार (भू.अ.) गोविन्दगढ (अलवर) को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्षकारान को सुनवाई तथा साक्ष्य, सबूत एवं दस्तावेजात प्रस्तुत करने का विधिवत अवसर सिविल न्यायालय में विचाराधीन वाद में अंतिम निर्णय के आलोक में निम्नानुसार बिन्दुओं के आलोक में पुनः विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

1. क्या पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त/अवैध घोषित करवाये बगैर क्या सद्भावी क्रेता को नामान्तरकरण दर्ज करवाने के उसके विधिक अधिकार से वंचित किया जा सकता है अथवा नहीं ?
2. क्या प्रतिकूल कब्जे के संबंध में बिना कोई धोषणा खातेदारी करवाये कब्जेधारी को कब्जा बरकरार रखने की खुली छूट विधिवत प्रदान की जाती है अथवा नहीं ?

(डॉ. प्रवीण कुमार)
अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 10.09.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर