न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील नम्बर 326/2023 (जीसीएमएस नम्बर 2023/535)

1. चन्दा देवी पत्नी गिर्राज, जाति जाट, निवासी भरीथल, तहसील कठूमर, जिला अलवर।

–अपीलान्ट

बनाम

1. सरपंच ग्राम पंचायत रेटा, पंचायत समिति कठूमर, जिला अलवर।
2. बृजलाल पुत्र प्रीतम, जाति जाट, निवासी भरीथल, तहसील कठूमर, जिला अलवर।
3. रण सिंह पुत्र प्रीतम, जाति जाट, निवासी भरीथल, तहसील कठूमर, जिला अलवर।

–रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध उपखण्ड अधिकारी, कठूमर, जिला अलवर निर्णय दिनांक 21.07.2023 जिसके द्वारा अपील संख्या 12/4/2019 बाबत इन्तकाल संख्या 702 दिनांक 22.04.2019

उपस्थित :–

1. श्री विजय सिंह राठौड, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अनुपस्थित।
3. श्री हरभान सिंह, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक – 29.11.2024

1. यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर के निर्णय दिनांक 21.07.2023 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट ने ग्राम भरीथल, ग्राम पंचायत रेटा, पंचायत समिति कठूमर, जिला अलवर द्वारा नामान्तकरण संख्या 702 पर पारित निर्णय दिनांक 22.04.2019 से व्यथित होकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर ने निर्णय दिनांक 21.07.2023 द्वारा अपील खारिज करने के आदेश पारित किये गये।

3. उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर के उक्त निर्णय दिनांक 21.07.2023 से व्यथित होकर अपीलान्ट चन्दा देवी पत्नी श्री गिर्राज द्वारा यह अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर का निर्णय दिनांक 21.07.2023 व ग्राम पंचायत रेटा, पंचायत समिति कठूमर के निर्णय दिनांक 22.04.2019 को निरस्त करने एवं नामान्तकरण संख्या 702 को मिन अपीलान्ट के नाम तस्दीक करने के आदेश प्रदान करने की प्रार्थना की गयी है।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया गया कि मिन अपीलान्ट ने आराजी खसरा नम्बर 23 रकबा 0.33 है0 का 1/8 भाग, खातेदार रूगनी पुत्र नत्थी जाट, निवासी नंगला हरीजन, तहसील नदबई, जिला भरतपुर से जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 07.02.2019 को खरीदी थी। जो बयनामा सब–रजिस्ट्रार, कठूमर के समक्ष उपस्थित होकर दिनांक 07.02.2019 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 480 में पृष्ठ संख्या 10 की क्रम संख्या 201903214100209 पर पंजीबद्व कराया गया था। बाद खरीद विक्रेता रूगनी ने उक्त आराजी का मिन अपीलान्ट को कब्जा दे दिया और उक्त कब्जे का इन्द्राज बयनामें में किया हुआ है। वक्त खरीद से आज तक मिन अपीलान्ट उक्त आराजी पर काबिज है व उपयोग एवं उपभोग कर रही है। जिस रजिस्टर्ड बयनामें को मिन अपीलान्ट ने पटवारी हल्का को इन्तकाल दर्ज व तस्दीक करने के लिए दिया था। पटवारी हल्का ने उक्त बयनामें के आधार पर इन्तकाल संख्या 702 दिनांक 04.04.2019 को दर्ज कर दिया। जिसे दिनांक 04.04.2019 को ही भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा मिलान किया गया तथा भू–अभिलेख निरीक्षक ने अपने नोट में

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त

कब्जे का विवाद होना दर्ज किया। साथ ही यह भी अंकित किया गया कि तस्दीककर्ता सन्तुष्ट होकर फैसला करें। ग्राम पंचायत के समक्ष वार्ड संख्या 10 के पंच ने अपनी रिपोर्ट में यह अंकित किया कि खसरा नम्बर 23 पर क्रेता व विक्रेता दोनों का कब्जा नहीं है और कब्जा लखमी, बृजलाल व रण सिंह का है। इसलिए इन्तकाल खारिज किया जावे। ग्राम पंचायत द्वारा ना तो अपीलान्ट को तलब किया गया और ना ही मौके की जांच की गई और वार्ड पंच रिकार्ड के आधार पर इन्तकाल संख्या 702 को दिनांक 22.04.2019 को खारिज कर दिया गया। जिस आदेश से व्यथित होकर मिन अपीलान्ट ने एक अपील उपखण्ड अधिकारी, कठूमर के न्यायालय में प्रस्तुत की। जो अपील भी कब्जा ना होने का उल्लेख करते हुए दिनांक 21.07.2023 को खारिज कर दी गई।

ग्राम पंचायत द्वारा इन्तकाल तस्दीक करते समय मिन अपीलान्ट को किसी प्रकार का कोई नोटिस नही दिया गया और ना ही अपीलान्ट को बुलाया गया। मिन अपीलान्ट को बगैर सुने और बगैर मौके की जांच किये अपीलाधीन आदेश ग्राम पंचायत द्वारा पारित किया गया और उसी आधार पर विद्वान तहत् न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय दिनांक 21.07.2023 को पारित किया गया है। यह न्याय का सर्वमान्य सिद्धान्त है कि निर्णय करने से पूर्व पीडित पक्षकार को आवश्यक रूप से सुना जाना चाहिए और उसे साक्ष्य व सुनवाई का पूर्ण अवसर दिया जाना चाहिए लेकिन ग्राम पंचायत ने मिन अपीलान्ट को किसी प्रकार का कोई अवसर प्रदान नही किया और मात्र वार्ड पंच की रिपोर्ट के आधार पर इन्तकाल संख्या 702 को खारिज करने में अहम् कानूनी गलती की है। वार्ड पंच की रिपोर्ट कब्जे के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कोई मायने नही रखती है क्योंकि माननीय राजस्व मण्डल व माननीय उच्च न्यायालय की अनेकों नजीरों में यह प्रतिपादित किया गया है कि बयनामें में कब्जा देने की बात विक्रेता द्वारा लिखी गई है तो यह माना जायेगा कि कब्जा क्रेता को दे दिया गया है। लेकिन इस कानूनी बिन्दु को सरपंच द्वारा समझने में अहम् गलती की है और इस कानूनी बिन्दु को विद्वान तहत् न्यायालय में भी गौर नही किया है। तहत् न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट द्वारा ऐसा कोई तथ्य भी प्रस्तुत नही किया जिससे यह साबित होता हो कि विवादित आराजी पर उनका कब्जा है।

ग्राम पंचायत के लेटर पैड व रेस्पोडेन्ट संख्या 2, 3 के द्वारा इकरारनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसकी कानून में कोई अहमियत नही है। इकरारनामा रजिस्टर्ड नही है और ग्राम पंचायत बेवजह रंजिश अपने लेटरपेड पर मिन अपीलान्ट के खिलाफ लिखकर तहत् न्यायालय में पेश किया है। जिससे स्पष्ट है कि ग्राम पंचायत की मिन अपीलान्ट से राजनैतिक रंजिश है तथा कथित इकरारनामा जो रेस्पोडेन्ट द्वारा पेश किया गया है उस इकरारनामें की कानूनन कोई अहमियत नही है ओर ना ही यह सब–रजिस्ट्रार द्वारा तस्दीक किया गया है। ऐसी स्थिति में तहत् न्यायालय का इकरारनामा व सरपंच के लेटरपेड पर विश्वास किया जाना कानून के विपरित है। विद्वान तहत् न्यायालय में जो दस्तावेज प्रस्तुत किये है। उनसे भी यह कतई साबित नही होता है कि विवादित आराजी पर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 का कब्जा है और उनका कब्जा किस हैसियत से है। यह भी उनके द्वारा तहत् न्यायालय में नहीं बताया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 का विवादित आराजी से कोई सम्बन्ध वास्ता व सरोकार नहीं है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 गैर काबिज, गैर वास्ता शख्स है। विद्वान तहत् न्यायालय का यह भी विवेचन कानून के विपरित है कि रुगनी 50–60 साल से ग्राम भरीथल में नहीं रहता है। यह तथ्य किसी भी दस्तावेज से साबित नहीं है और यदि कोई व्यक्ति गांव में नही भी रहता है तो इसका तात्पर्य यह नही है कि उसकी गांव में कब्जेकाश्त खातेदारी की आराजी पर स्वामित्व व अधिकार समाप्त हो जाऐगें और वह उस आराजी को विक्रय नहीं कर सकता लेकिन तहत् न्यायालय ने इस अहम् बिन्दु को भी समझने में कानूनी गलती की है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर आलौच्य निर्णय तहत् न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर दिनांक 21.07.2023 व ग्राम पंचायत, रेटा, पंचायत समिति कठूमर, का निर्णय दिनांक 22.04.2019 को निरस्त फरमाया जावे व इन्तकाल संख्या 702 को मिन अपीलान्ट के नाम तस्दीक करने के आदेश प्रदान किये जावे।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 के अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ऑफिस कानूनगों, कठूमर व पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट में अंकित किया है कि खसरा नम्बर 23 पर लखमी, बृजलाल व रणसिंह का कब्जा माना गया है। कानूनगों की रिपोर्ट के आधार पर नामान्तरकरण खारिज किया गया है। कब्जा इनका

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त

नहीं है। जब कब्जा ही नही है तो विक्रय पत्र में कब्जा कर हस्तान्तरण कैसे हो सकता है। अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपीलाधीन आदेश यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपीलाधीन आदेश यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

8. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अपीलार्थी की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर जिला अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.07.2023 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर, जिला अलवर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्षकारान को सुनवाई, साक्ष्य, सबूत एवं दस्तावेजात प्रस्तुत करने बाबत युक्तियुक्त अवसर प्रदान कर निम्न बिन्दुओं के अन्तर्गत प्रकरण का परीक्षण कर पुनः विधिसम्मत निर्णय पुनः पारित करें।

1. जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य घोषित नहीं कर दिया जाये। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण रोके जाने के क्या आधार है। जहॉ तक कब्जा होना अथवा नहीं होने का प्रश्न है। प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार तब तक सृजित नहीं होते, जब तक सक्षम न्यायालय कब्जेधारी को खातेदार काश्तकार घोषित नहीं कर दे। माननीय उच्चतर न्यायालयों द्वारा जारी अनेकों नजीरों में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदान किये जाने को उचित नहीं माना गया है। ऐसी स्थिति में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण दर्ज किये जाने में क्या बाधा है तथा किन नियमों में ऐसा किया जाना निषिद्ध किया गया है बाबत परीक्षण किया जाकर विवेचनात्मक निष्कर्ष दिया जावे।

2. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 175 के अन्तर्गत परीक्षण किया जाना भी पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात नही होता है। ऐसी स्थिति में यदि कब्जा विक्रेता का नही भी हो तो कब्जेधारी के हक के प्रतिरक्षण में कार्यवाही किया जाना किन नियमों के अनुज्ञात है बाबत परीक्षण किया जाकर विवेचनात्मक निष्कर्ष अंकित किया जावे।

3. उच्चतर न्यायालयों द्वारा अनेकों नजीरों में प्रतिपादित किया गया है कि नामान्तकरण एक Fiscal Proceeding है। जिससे कोई अधिकार सृजित नहीं होते हैं। ऐसी स्थिति में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण खोले जाने में क्या बाधा है तथा ऐसा किया जाना किन नियमों में वर्जित है बाबत परीक्षण किया जाकर विवेचानात्मक निष्कर्ष अंकित किया जावे।

4. जहॉ तक अपंजीकृत इकरारनामें का प्रश्न है इस हेतु रेस्पोडेन्ट सक्षम न्यायालय में चाराजोही कर अनुतोष प्राप्त कर सकते हैं। इस आधार पर बिना सक्षम न्यायालय के आदेश के नामान्तकरण वह भी पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रोका जाना किन नियमों के अन्तर्गत निषिद्ध है। बाबत परीक्षण कर विवेचनात्मक निष्कर्ष प्रदान किया जावे।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

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

निर्णय दिनांक 29.11.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर