

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, भरतपुर

पीठासीन अधिकारी:- श्री परशुराम धानका आर.ए.एस.

अपील संख्या:-18/2022 (GCMS No. 2022/19) (धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956)

1. नेमसिंह उम्र 40 साल पुत्र त्रिभुवन सिंह, जाति जाट, निवासी धंधावली, तहसील हिण्डौन, हाल तहसील-सूरौठ, जिला करौली (राज.)।

.....अपीलांट

बनाम

1. योगेन्द्र
  2. संतोष
  3. सुनील
  4. तहसीलदार तहसील सूरौठ जिला करौली (राज.)।
- पिसरान रामरतन, जाति ब्राह्मण निवासी सोनपाल का पुरा तहसील हिण्डौन हाल तहसील सूरौठ, जिला करौली।



.....रेस्पोंडेंटस

प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 76 एल.आर. एक्ट विरुद्ध आदेश अतिरिक्त जिला कलक्टर करौली दिनांक 17.01.2022 मुकदमा नम्बर 02/2020 बावत् नामां. सं. 1449 दिनांक 13.03.2020

उपस्थिति:-

1. अपीलांट की ओर से श्री गोविन्दसिंह डागुर, वकील।
2. रेस्पोंडेंटस सं. 1 लगा. 3 की ओर से श्री गिरीश चतुर्वेदी वकील।

निर्णय

दिनांक : 09.02.2024

1. यह अपील भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत अतिरिक्त जिला कलक्टर करौली के आदेश दिनांक 17.01.2022 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि अपीलांट के खिलाफ रेस्पोंडेंटस ने राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 के तहत तहसीलदार हिण्डौन के नामांतरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 के विरुद्ध पेश की कि आराजी खसरा नम्बर 999 रकवा 4.50 हैक्टे. स्थित ग्राम धंधावली तहसील हिण्डौन में रेस्पोंडेंटस व उनके परिवारजनों के संयुक्त हिन्दू परिवार की मिल्कीयत की होना बताया तथा रेस्पों. ने अधीनस्थ न्यायालय में अपील में सजरा भी पेश किया तथा खसरा नम्बर 999 रकवा 4.50 हैक्टे. के साबिक खसरा नम्बरान रेस्पोंडेंटस के परबाबा मृतक सोनपाल

40  
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
भरतपुर

की मिल्कीयत के रहे हैं जिसके आधार पर विवादग्रस्त आराजीयात में मृतक सोनपाल के समस्त वारिसान बराबर के हिस्से के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार होने चाहिए। लेकिन सीलिंग एक्ट के लागू होने के बाद व परिवार में अच्छा सामंजस्य होने को दृष्टिगत रखते हुए आराजीयात को सीलिंग की सीमा से बचाने के उद्देश्य से उक्त रकवे को परिवार के सदस्य जगन्नाथ के नाम परिवार की सहमति से करना बताया। जबकि मौके पर आज भी मृतक सोनपाल के तीनों पुत्र हरेत, चिरंजी व रामोली के वारिसान 1/3 -1/3 रकवा पर बतौर काविज व मालिक होना बताया है तथा मृतक जगन्नाथ के वारिसान द्वारा विवादग्रस्त आराजीयात के 23/45 हिस्से का अपीलान्ट के नाम अवैधानिक रूप से बिना प्रतिफल के, बिना कब्जे के हस्तान्तरण कर रजिस्टर्ड बयनामा करना रेस्पों. ने बताया है तथा रजिस्टर्ड बयनामे के आधार पर ख.नं. 999 रकवा 4.50 हैक्टे. का 23/90 हिस्सा जमनी द्वारा व 23/90 हिस्सा भागमल द्वारा अपीलान्ट संख्या 1 के खातेदारी के कॉलम में सम्मिलित करना बताया। उक्त आराजीयात पर विक्रेता जमनी व भागमल का कब्जा होना नहीं बताया है तथा रेस्पोंडेन्टस द्वारा निराधार तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं कर राजस्व रिकार्ड को ताक पर रखकर रेस्पों. की अपील स्वीकार कर निर्णय दिनांक 17.01.2022 पारित कर न्यायालय तहसीलदार हिण्डौनसिटी का आदेश दिनांक 13.03.2020 निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

2. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टस को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोंडेन्टस संख्या 1 लगा. 3 की ओर से पैरवी हेतु श्री गिरीश चतुर्वेदी अभिभाषक हाजिर अदालत आये तथा रेस्पों. संख्या 4 की ओर से राजकीय पैरोकार हाजिर अदालत आये।
3. हमने उभयपक्ष की अपील पर बहस सुनी।
4. विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने दौराने बहस अपने अपील भीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए दलील दी कि अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्त योग्य है। जमनी व भागमल का हिस्सा 46/90 को उन्होने दिनांक 04.03.2000 को अपीलान्ट नेमसिंह को बेच दिया जिसका नामांतरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 को होकर रिकार्ड में आ गया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में रेस्पोंडेन्टस द्वारा दावा मु.नं. 77/2018 उनवानी योगेन्द्र बनाम जमनी वगै. न्यायालय उपजिला कलक्टर हिण्डौन के यहां विचाराधीन होना बताया है। दावा में रेस्पोंडेन्टस द्वारा जमनी व भागमल के खिलाफ इस्तकारहक, भूमि विभाजन व स्थाई निषेधाज्ञा का पेश किया है जबकि रेस्पोंडेन्टस खुद ही विक्रेता जमनी व भागमल को उक्त आराजीयात में 1/2 एवं 1/2 के हिस्से का खातेदार काश्तकार

अतिरिक्त संग्राहक आनुसूचित  
भरतपुर

मानकर चलते आ रहे है। अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन दावा योगेन्द्र बनाम जमनी वगै. में प्रतिवादी संख्या 2 भागमल का दिनांक 15.01.2021 को स्वर्गवास हो चुका है तथा भागमल के वारिसान को रिकार्ड पर नहीं लिया गया है। उक्त दावा अपने आप ही अवैट हो चुका है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में जब तक दावे का निस्तारण न हो जब तक विवादित आराजी के संबंध में राजस्व रिकार्ड में किसी प्रकार के अन्तरण की कायवाही नहीं किये जाने के आदेश पारित किये हैं। रेस्पोजेन्टस ने विचाराधीन दावे में यह कहीं भी अंकित नहीं किया कि भूमि खसरा नम्बर 999 पहले कौन से पूर्वज के नाम थी तथा कौन से साबिक नम्बर से बनी। कौन से साल सम्वत् में उक्त उनवानी दावे के प्रतिवादी भागमल व जमनी के नाम आयी और न ही कोई साबिक रिकार्ड पेश किया। पटवारी हल्का द्वारा मौके की जाँच व राजस्व रिकार्ड की जाँच कर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार हिण्डौन ने नामांतरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 खोला था। उसी पटवारी हल्का द्वारा नामांतरकरण खोलने के पश्चात उक्त भूमि पर विक्रेता जमनी व भागमल का कब्जा नहीं होने की रिपोर्ट देना अपने आप में विरोधाभाषी है तथा राजनैतिक एप्रोच से देना जाहिर होता है तथा एक ही पटवारी द्वारा भिन्न-भिन्न रिपोर्ट देना द्वेषतापूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट द्वारा प्रेषित न्यायिक दृष्टांतों का न तो आदेश में हवाला दिया और न ही चस्पा किया। अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 52 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की गलत व्याख्या कर तथा उक्त धारा की आड में रेस्पोजेन्टस की अपील स्वीकार की है। रेस्पोजेन्टस के द्वारा न्यायालय उपजिला कलक्टर हिण्डौन में प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा वउनवानी योगेन्द्र बनाम जमनी मु.नं. 66/18 में राजस्व रिकार्ड की जाँच कर व जबाब बहस सुनकर मेरिट पर निस्तारण कर रेस्पोजेन्ट का उक्त प्रकरण में प्राइमाफेसाई केस नहीं मानकर निर्णय पारित कर स्थगन आदेश निरस्त किया था जिसकी अपील राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर के यहाँ विचाराधीन है तथा राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर द्वारा भी रेस्पोजेन्टस को कोई स्थगन नहीं दिया था। विवादग्रस्त आराजी ख.नं. 999 रकवा 4.50 हैक्टे. वांके ग्राम धंधावली तहसील हिण्डौन हाल तहसील सूरौठ साबिक ख.नं. 621 से बना है। साबिक ख.नं. 621 विक्रेता जमनी व भागमल पिसरान जगन्नाथ के पिता हरेत के नाम उक्त भूमि चली आ रही थी तथा रेस्पोजेन्टस के बुजुर्गों का उक्त भूमि से कभी कोई संबंध नहीं रहा। किन्तु सेटलमेंट विभाग ने उक्त भूमि को 1/2 भाग को रेस्पोजेन्टस के पिता के नाम दर्ज कर दिया। अपीलांट द्वारा अपील के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत यथा 2002 RRD Page 282, 2003(2) RRT Page 1034, 2003(1) RRT Page 115, 2010(2) RRT Page 1392, 2013(2) RRT Page 1108, 2012(2) RRT Page 1210,



अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
भरतपुर

1990 RRD Page 419, 1977 RRD page 470 LB एवं 2012 DNJ (SC) Page 720 उद्धृत किये। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर करौली का निर्णय दिनांक 17.01.2022 वरिलरिले नामांतरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 की पालना में आराजी ख.नं. 999 रकवा 4.50 हैक्टे. के रजिस्टर्ड विक्रेता जगनी, भागमल पिस. जगन्नाथ के हिस्से को अपीलांट के नाम खातेदारी दर्ज करने के आदेश फरमावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोजेन्टस ने दौराने बहरा विद्वान अभिभाषक अपीलांट द्वारा दी गई दलीलों का पुरजोर विरोध करते हुए तर्क दिया कि विवादित आराजी के दावा में इस्तकरारहक भी लिखा है जहाँ घोषणा का दावा हो वहाँ पर हिस्सा तय नहीं हो जाता है तब तक नामांतरकरण नहीं हो सकता है। रजिस्ट्री निरस्तीकरण का दावा माननीय न्यायालय एडीजे-2 हिण्डौन के यहाँ उनवानी अतरु बनाम नेमसिंह विचाराधीन है। सीलिंग आने पर भूमि जगन्नाथ के नाम करवा दी। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 52 का हवाला देते हुए तर्क दिया कि मुकदमा लगित है जिसमें हिस्सा तय होना है। विक्रेता जो अपना हिस्सा मान रहे थे उसको उनके द्वारा बेच दिया गया है। इस स्थिति के आधार पर अतिरिक्त जिला कलक्टर करौली ने जो निर्णय दिया है वो सही है तथा नियमानुसार ही आदेश पारित किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे। रेस्पोजेन्टस द्वारा न्यायिक नजीर यथा 2023 DNJ (Rev.) Page 103, 2022(1) RRT page 607 एवं 2023 (1) DNJ(Rev.) Page 425 उद्धृत किये।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। माननीय न्यायालय की नजीरों का ससम्मान अवलोकन किया और उनसे मार्गदर्शन प्राप्त किया। अवलोकन के उपरान्त यह स्पष्ट होता है कि आराजी खसरा नम्बर 999 रकवा 4.50 हैक्टे. में से 23/45 हिस्से का बेचान भागमल व जमनी द्वारा नेमसिंह पुत्र त्रिगुणसिंह को किया गया जिसका नामान्तरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 स्वीकार हुआ। यहां यह तो स्पष्ट है कि विवादित भूमि राजस्व रिकार्ड में भागमल व जमनी के नाम थी और उनको उनके पूर्वज जगन्नाथ से विरासत में प्राप्त हुई थी। इस तथ्य को कि रेस्पोजेन्टस ने सिलिंग कार्यवाही में उक्त भूमि विक्रेता के बुजुर्ग जगन्नाथ के नाम करवायी थी, को मान्य नहीं किया जा सकता है क्योंकि सिलिंग कार्यवाही में भूमि अवाप्त होने के उपरान्त नियमानुसार विधि में आवंटन की प्रक्रिया निर्धारित है और उसमें कानूनन केवल आवंटी को ही अधिकार प्राप्त होते हैं न कि अन्य को। इसके अलावा विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा उद्धृत नजीरों में निम्न प्रकार अभिमत स्पष्ट है कि जब कोई व्यक्ति जिसका आराजी पर स्वत्व

और अधिकार है और कब्जा है और यदि वह रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से केता को प्रतिफल के बदले हस्तान्तरण करता है और भूमि का कब्जा सौंपता है जिसका उल्लेख विक्रय पत्र में किया होता है तो यह कानूनी रूप से मानने की बाध्यता है कि केता को कब्जा दे दिया गया है और ऐसे मामले में किसी प्रकार की जांच की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा जहां स्वत्व एवं अधिकार रखने वाले रिकार्डेड खातेदार ने विक्रय पत्र के माध्यम से अपने हस्ताक्षर कर बेचान कर दिया हो व भूमि के केता को कब्जे में सौंपना विक्रय पत्र में दर्शाया गया हो तो ऐसी स्थिति में ग्राम पंचायत द्वारा किसी प्रकार की सामग्री जांच करने की आवश्यकता नहीं रहती है। ऐसी जांच के पीछे भिन्न निष्कर्ष लाने की दुर्भावना बनी रहती है। रिकार्डेड खातेदार को उसका हिस्सा बेचान करने से रोका नहीं जा सकता है। साथ ही विक्रय सह-खातेदार है और अस्थायी निपेटाज्ञा प्रदान नहीं की जा सकती तथा बिना विभाजन के उनके हिस्से को विक्रय करने से अवरोधित नहीं किया जा सकता है। अविभाजित भूमि में से विक्रेता अपने हिस्से की भूमि का विधिवत बंटवारा कराये बिना हस्तान्तरण नहीं कर सकते थे यह तर्क उचित नहीं है। नामान्तरकरण की कार्यवाही में केवल मात्र सहकृषक विक्रेतागण के हिस्से को ही अपीलान्ट/केता के पक्ष में दर्ज किया है अन्य सहकृषकों का नाम उनके खाते में दर्ज है इसलिये उन्हें नायब तहसीलदार सूरौठ के आदेश से पीडित होने का कोई औचित्य नहीं था। यदि केता खरीद के आधार पर किसी निश्चित भाग को अपने नाम दर्ज करने की प्रार्थना करता या कोई निश्चित भाग खरीदा होता तो अवश्य ही पक्षकारान के मध्य कोई विधिवत बंटवारा हुए बिना उसके पक्ष में ऐसे बयनामा के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किया जा सकता था। मगर ऐसी बात प्रकरण में नहीं है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय में भी धारा 52 संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 LIS PENDENS" पर प्रतिपादित किया गया है कि—

"Transfer of the suit property pending suit is not void however the purchase would be entitled to or suffer the same legal rights and obligation of his vendor as may be determined by the court. यहां यह भी स्पष्ट है कि जब म्यूटेशन तस्दीक किया गया था उस दिन विवादित भूमि के खाते पर कोई स्थगन आदेश नहीं बताया गया है। इसके साथ ही जब भूमि का रजिस्टर्ड बयनामा अपीलान्ट के नाम हो गया है तो ऐसे कब्जा सुपुदगी के बाद विक्रेता का इस भूमि पर कोई अधिकार नहीं रहता है जिससे केता को बिना पक्षकार बनाये अधीनस्थ न्यायालय किसी उचित निर्णय पर नहीं पहुंच पायेगा। विद्वान अभिभाषक




अतिरिक्त संयोगीय आयुक्त  
मुरादाबाद



रेस्पोंडेण्टस द्वारा उद्धत नजीरों का भी ससम्मान अवलोकन करने पर पाया गया कि वे मौजूदा प्रकरण पर चर्चा नहीं होती है। इसके अलावा नियमित वाद में जो भी तय होगा वो विक्रता के फुटस पर आने के कारण अपीलान्ट पर भी बाध्यकारी होगा। ऐसे में विद्वान अभिभाषक द्वारा दिये गये तर्कों से हम पूर्णतया सहमत है और उनके द्वारा उद्धत माननीय न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त भी उनके मददगार सबित होते है। ऐसे मे उक्त विवेचन के मध्यनजर अपीलान्ट की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

१. फलस्वरूप अपीलान्ट की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 17.01.2022 अपास्त किया जाता है तथा नामान्तरकरण संख्या 1449 दिनांक 13.03.2020 को बहाल किया जाता है। अपील फैसल शुमार होकर नम्बर से कम होकर बाद तकमील नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 09.02.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
(परशु राम धानका)  
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
अतिरिक्त संभारतीपुर आयुक्त  
भरतपुर