न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी : ओ0पी0बिश्नोई आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 167/2017

अपीलाण्ट्स	बनाम	रेस्पोन्डेन्ट
1. ढलाराम पुत्र दानाराम के विधिक प्रतिनिधि जिला जोधपुर। 1.1 पारसराम पुत्र स्व श्री ढलाराम 1.2 ओमाराम पुत्र स्व श्री ढलाराम जातियान राव निवासीगण ग्राम जाजीवाल भण्डारियॉ तहसील व जिला जोधपुर।		1. शिवराम पुत्र स्व श्री सालगराम 2. श्रीराम पुत्र स्व श्री सालगराम जातियान पटेल निवासीगण ग्राम लोरडी पण्डितजी तहसील व जिला जोधपुर। 3. सरपंच ग्राम पंचायत लोरडी पण्डितजी तहसील व जिला जोधपुर।

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्व निर्णय दिनांक 31.08.2015 जो न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा राजस्व अपील संख्या 13/2012 बअनवान शिवराम व अन्य बनाम स्व ढलाराम में पारित किया गया।

उपस्थितिः–

1. **श्री नथाराम चौधरी, सांगाराम चौधरी,, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से।**
2. **श्री अनिल राठी, अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 व 2 की ओर से।**
3. **रेस्पो संख्या 3 बावजूद सूचना के अनुपस्थित।**

निर्णय

दिनाकः 15 मई, 2023

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार से है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 शिवराम व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रीराम पिसरान सालगराम की ग्राम लोरडी पण्डितजी में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 921 रकबा 26 बीघा 7 बिस्वा के बाबत हुए बेचान के निष्पादित बैचाननामा के आधार पर सरपंच ग्राम पंचायत लोरडी पण्डितजी द्वारा अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 10 स्वीकृति दिनांक शून्य तथा खातेदार ढलाराम पुत्र दानाराम के देहान्त के पश्चात वारिसान के पक्ष में फोतेदगी के आधार पर स्वीकृत नामान्तकरण संख्या 349 दिनांक 29.02.1984 को अपास्त किये जाने हेतु एक प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत कर कथन किया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 स्व श्री सालगराम जी के जायदा पुत्र है एवं वादग्रस्त भूमि खेत खसरा नम्बर 921 रकबा 26 बीधा 7 बिस्वा रेस्पोडेन्ट के पिता स्व सालगराम जी की खातेदारी में पूर्व में दर्ज थी। रेस्पोडेन्ट उक्त भूमि पर कृषि कार्य कर अपनी आजीविका चलाते है।

अपीलांट स्व ढलाराम के वारिसान है। सरपंच, ग्राम पंचायत लोरडी पण्डितजी के द्वारा स्वीकृत अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 10 उसके उपरांत स्व ढलाराम के देहान्त हो जाने पर स्वीकृत फौतेदगी नामान्तकरण सख्या 349 दिनांक 29.02.1984 पूर्ण रूप से गलत सुस्पष्ट विधि के विपरित मनमाना ढंग से स्वीकृत किये जाने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट के पिता का उनके जीवनकाल में भूमि पर कब्जा काश्त रहा है व उनके देहान्त के उपरान्त से रेस्पोडेन्ट का कब्जा काश्त बराबर चला आ रहा है जिस खसरे की भूमि पर वर्तमान में रेस्पोडेन्ट खेती कर रहे है। रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा

गलत रूप से अपीलांट के पिता स्व ढलाराम के नाम से नामान्तकरण संख्या 10 (तारीख नहीं) बिना रेस्पोडेन्ट को सुनवाई का अवसर दिये पारित किया गया है व उसके पश्चात ढलाराम के देहान्त होने के उपरांत उनके वारिसान के नाम नामान्तकरण संख्या 349 दिनांक 29.02.1984 को स्वीकृत किया गया है, उक्त स्वीकृति आदेश पूर्ण रूप से विधिवत विपरित, मनमाना व त्रुटिपूर्ण है। रेस्पोडेट संख्या 3 द्वारा नामान्तकरण संख्या 10 बैचान दिनांक 09.03.1962 जो बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है वह बेचान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता सालगराम द्वारा किया नहीं गया है और न ही उक्त बेचान दस्तावेज रजिस्टर्ड है, नामान्तकरण संख्या 10 गलत आधारों पर अपंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है व उसके पश्चात ढलाराम के देहान्त के उपरांत नामान्तकरण संख्या 349 अपीलांट 1/1 व 1/2 के नाम स्वीकृत किया गया है, दोनों ही नामान्तरकरण पूर्ण रूप से विधि विरूद्व, प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्त के विपरित होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अपीलान्टस के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के द्वारा प्रथम अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम भी पेश कर कथन कि उक्त वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्टस आये और कब्जा करने पर आमदा हुए तब उक्त भूमि जरिये नामा0 उनके नाम दर्ज होने का बताया जब उन्हें अपीलाधीन नामा0 स्वीकृत हो जाने की जानकारी हुई थी जिसके पश्चात उनके द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रथम प्रस्तुत करने की कार्यवाही कर रहे है जिसे देरी को माफ करते हुए गुणावगुण पर सुना जाकर निस्तारण किया जावें। उक्त प्रार्थना पत्र का अपीलान्ट की ओर से जवाब पेश कर बताया कि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया है क्योंकि रेस्पो0 शिवराम के व श्रीराम के पिता सालगराम पुत्र सार्दुलराम की ख0सं0 921 रकबा 26 बीघा 7 बिस्वा व ख0ंस0 931/1 रकबा 11 बीघा 7 बिस्वा थी जो सालगराम के द्वारा दिनांक 9.3.1962 को ही अपीलान्टस के पिता ढलाराम पुत्र दानाराम को बेचान कर सुपुर्द कर दी थी। तथा बेचाननामें के आधार पर नामा0 संख्या 10 ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किया गया तत्पश्चात ढलाराम के देहान्त हो जाने पर तहसीलदार जोधपुर को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर नामा0 दर्ज करने का लिखा तब तहसीलदार जोधपुर की ओर से नामा0 दर्ज करने का आदेश दिया जिस पर नामा0 संख्या 348 दिनांक 29.2.1984 को भरा जाकर स्वीकृत हुआ। तत्पश्चात ढलाराम के पुत्र प्रेमाराम के द्वारा अपना हक–हिस्सा जरिये हकतर्कनामा अपने भाई ओमाराम के पक्ष मे कर दिया जिसके अनुसरण में नामा0 संख्या 710 स्वीकृत हुआ। इस प्रकार ख0सं0 921 व ख0ंस0 931/1 कुल रकबा 37 बीघा 14 बिस्वा भूमि संयुक्त खातेदारी की भूमि है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 को शुरू से ही नामा0 संख्या 10 व 348 की जानकारी थी। जिसे छुपाते हुए प्रथम अपील पेश की गई थी। उसके उपरान्त भी रेस्पो0 की प्रथम अपील को अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा दिनांक 31.8.15 को स्वीकार करते हुए यह आदेश पारित कर दिया कि धारा 5 म्याद अधिनियम का प्रार्थनापत्र स्वीकार किया जाकर अपील अन्दर म्याद मानते हुए नामा0 संख्या 10 व 349 को निरस्त कर प्रकरण तहसीलदार जोधपुर को प्रतिप्रेषित करते हुए

करने के आदेश पारित किया गया है। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्टस व्यथित होकर यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत कर रहे है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय ने नामा0 संख्या 10 जो बेचाननामा दिनांक 9.3.1962 के आधार पर स्वीकृत किया उस बेचाननामा की लिखत 2/– रूपये के स्टाम्प पर है जो बेचाननामा अपंजीकृत दस्तावेज है जिसके आधार पर नामा0 स्वीकृत करने में विधिक त्रुटि हुई, माना। जबकि सम्पति अन्तरण अधिनियम 1882 की धारा 54 में विक्रय की परिभाषा दी हुई है जिसमें सम्पति का मूल्य 100 रूपये से अधिक होने पर ही उसका रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा किया जाना होता है और कम है तो उसका बेचाननामा पंजीकृत होना अनिवार्य नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय ने यह स्वीकार किया बेचानानामा में बेचान होकर कब्जा सुपुर्द किया गया है, उसके उपरान्त भी अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नामा0 संख्या 10 पर स्वीकृति की तारीख व ग्राम पंचायत की बैठक की तारीख अंकित नहीं होना भी इसको निरस्त करने का कारण दर्शाया। इसके अतिरिक्त प्रथम अपील नामा0 संख्या 10 के स्वीकृति होने के करीब 49 वर्ष पश्चात पेश की गई थी जबकि उक्त भूमि रेस्पो0 के पिता सालगराम के द्वारा रेस्पो0 के जन्म से पूर्व ही क्रय कर दी गई थी और अपीलान्टस के द्वारा वादग्रस्त खसरान भूमि पर रहवासीय मकान बनाकर परिवार सहित निवास करते है तथा कब्जा काश्त करते आ रहे है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 90 के प्रावधानो को अधिनस्थ न्यायालय ने नजरअंदाज कर दिया। ऐसे में जब तक बेवाननामा सक्षम न्यायालय से कानूनन निरस्त नहीं किया जा सकता तब तक अपीलाधीन नामा0 को निरस्त नहीं किया जा सकता था। इस आधार पर अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.8.15 निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि इसी प्रकार फौतेदगी नामा0 संख्या 349 दिनांक 29.2.1984 को ढलाराम के देहान्त उपरान्त अपीलान्टस के पक्ष में स्वीकृत किया गया है। जो विधि अनुकूल मृतक खातेदार के वारिसान के नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज करने हेतु भरा जाकर स्वीकृत किया गया है। रेस्पोडेन्टस की ओर से प्रथम अपील में अपीलान्ट प्रेमाराम को पक्षकार नहीं बनाया जिस बाबत अपीलान्टस के अधिवक्ता द्वारा बहस भी की गई थी। जिसका भी कोई विवेचन अपीलाधीन आदेश में नहीं किया गया है और आदेश 41 नियम 20 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावानों को नजरअंदाज करते हुए प्रथम अपील स्वीकार कर ली गई। जो निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा दो अलग–अलग समय में स्वीकृत हुए नामान्तरकरण के विरूद्ध एक ही प्रस्तुत हुई प्रथम अपील में दोनों अलग प्रकार के स्वीकृत हुए नामा0 को निरस्त करने का जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है वह राज0 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए पारित किया गया है और अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण ग्राम पंचायत को प्रतिप्रेषित न कर तहसीलदार को प्रकरण प्रतिप्रेषित किया है जबकि नामा0 ग्राम पंचायत के द्वारा स्वीकृत किये हुए है। इस आधार पर भी अपीलाधीन आदेश निरस्त करने योग्य है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के आधार पर अपीलार्थी की अपील को स्वीकार किया जावे एवं अपीलधीन आदेश विधि विरूद्ध पारित होने से निरस्त किया जावें। अपीलन्ट के

अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में फार्म नं. 3 के साथ साक्ष्य व दस्तावेजों की फोटो प्रतियॉ इत्यादि प्रस्तुत की तथा निर्णय नजीर 2015 (3) आरएलडब्लू, पेज 2187, एआईआर, 1983 राज पेज 109, एआईआर 1983 राज पेज 128 एवं भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 धारा 90 तथा सम्पति अन्तरण अधिनियम 1882 सेक्शन 54 का अवलोकन कराया।

प्रत्युतर में रेस्पो0 संख्या 1 ता 2 के अधिवक्ता ने यह कथन किया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 शिवराम व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रीराम पिसरान सालगराम की ग्राम लोरडी पण्डितजी में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 921 रकबा 26 बीघा 7 बिस्वा के बाबत हुए बेचान के निष्पादित बैचाननामा के आधार पर सरपंच ग्राम पंचायत लोरडी पण्डितजी द्वारा अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 10 स्वीकृति दिनांक शून्य तथा खातेदार ढलाराम पुत्र दानाराम के देहान्त के पश्चात वारिसान के पक्ष में फोतेदगी के आधार पर स्वीकृत नामान्तकरण संख्या 349 दिनांक 29.02.1984 को अपास्त किये जाने हेतु उनकी ओर से एक न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जोधपुर के समक्ष प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रस्तुत करते हुए कथन किया था कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 स्व श्री सालगराम जी के जायदा पुत्र है एवं वादग्रस्त भूमि खेत खसरा नम्बर 921 रकबा 26 बीघा 7 बिस्वा रेस्पोडेन्ट के पिता स्व सालगराम जी की खातेदारी में पूर्व में दर्ज थी। रेस्पोडेन्ट उक्त भूमि पर कृषि कार्य कर अपनी आजीविका चलाते है। रेस्पोडेन्ट के पिता का उनके जीवनकाल में भूमि पर कब्जा काश्त रहा है व उनके देहान्त के उपरान्त से रेस्पोडेन्ट का कब्जा काश्त बराबर चला आ रहा है जिस खसरे की भूमि पर वर्तमान में रेस्पोडेन्ट खेती कर रहे है। रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा नामा0 संख्या 10 (तारीख नहीं) बिना रेस्पोडेन्ट को सुनवाई का अवसर दिये पारित किया गया है व उसके पश्चात श्री ढलाराम के देहान्त होने के उपरांत उनके वारिसान के नाम नामान्तकरण संख्या 349 दिनांक 29.02.1984 को स्वीकृत किया गया है, उक्त स्वीकृति आदेश पूर्ण रूप से विधिवत विपरित, मनमाना व त्रुटिपूर्ण है।

रेस्पोडेट संख्या 1 ता 2 के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 3 ग्राम पंचायत के द्वारा नामान्तकरण संख्या 10 बैचान दिनांक 09.03.1962 जो बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है वह बेचान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पिता सालगराम द्वारा किया नहीं गया है और न ही उक्त बेचान दस्तावेज रजिस्टर्ड है, नामान्तकरण संख्या 10 गलत आधारों पर अपंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है व उसके पश्चात श्री ढलाराम के देहान्त के उपरांत नामान्तकरण संख्या 349 भी अपीलान्ट संख्या 1/1 व 1/2 के नाम स्वीकृत किया गया है, दोनों ही नामान्तरकरण पूर्ण रूप से विधि विरूद्व, प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्त के विपरित होने से खारिज किये जावें। उक्त नामा0 के विरूद्व प्रथम अपील के संलग्न म्याद अधिनियम का प्रार्थना पत्र पेश कर अपील को नामा0 आदेशों की जानकारी होने पर अन्दर म्याद शुमार किये जाने बाबत निवेदन किया था। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलान्टस को सुनवाई का अवसर देने तथा नियमों के परिप्रेक्ष्य में भूमि के तत्समय में हुए बेचान के दस्तावेज अपंजीकृत होने से स्वीकृत किया गया नामा0 संख्या 10 को नियम विरूद्व

ढलाराम का नाम दर्ज होने एवं ढलाराम के देहान्त होने के पश्चात उनका फौतेदगी नामा0 संख्या 349 जो ग्राम पंचायत के द्वारा अपीलान्टस के नाम स्वीकृत किया गया था को भी विधि अनुकूल नहीं मानते हुए दोनों नामा0 को निरस्त करते हुए प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु तथा नये सिरे से नामा0 दर्ज करने हेतु तहसीलदार जोधपुर को प्रतिप्रेषित किया गया है वो उचित होने से बहाल रखे जाने योग्य है।

रेस्पोडेट संख्या 1 ता 2 के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलान्टस को अपना पक्ष रखने एवं जवाब पेश करने का पर्याप्त अवसर देते हुए जवाब प्राप्त कर सुनवाई करने के उपरान्त ही अपील को अन्दर म्याद शुमार करते हुए गुणावगुण पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त वादग्रस्त भूमि का बेचान पंजीयन नियमों के तहत निष्पादित नहीं होने से वह बेचान भी शून्य दस्तावेज की श्रेणी में आने से बेचान विधि विरूद्ध हुआ था, ऐसे शून्य बेचान दस्तावेज को निरस्त करवाने हेतु सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने की कोई आवश्यकता नहीं रहती है।

रेस्पोडेट संख्या 1 ता 2 के अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि वर्तमान में वादग्रस्त भूमि पर हमारा कब्जा काश्त चला आ रहा है। अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलाधीन आदेश में जारी निर्देश विधि अनुकूल उचित है जिसमें प्रकरण तहसीलदार जोधपुर को प्रतिप्रेषित कर अपीलान्ट व रेसपो0 को नियमानुसार सुनवाई का अवसर देते हुए सभी पक्षों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए पुनः नियमानुसार नामा0 की कार्यवाही करें, उचित होने से बहाल रखा जावे एवं अपीलान्ट की अपील को अस्वीकार किया जावें।

हमने अपीलान्ट के अधिवक्ता की ओर से की गई बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलांधीन आदेश दिनांक 31.08.2015 इत्यादि का अवलोकन किया गया जिससें यह पाया गया कि जिससें यह पाया गया कि नामा0 संख्या 10 बेचाननामा दिनांक 9.3.1962 के आधार पर भरा गया है। जिसकी अपील वर्ष 2011 में 49 साल की देरी से की गई है तथा नामा0 संख्या 348 व 349 वर्ष 1984 में भरे गये जि नकी अपील 27 साल पश्चात की गई है। उक्त विलम्ब अवधि को कन्डोन किये जाने हेतु कोई ठोस, विश्वसनीय या "Sufficient Cause" पत्रावली पर नहीं पाया गया है। **माननीय सर्वोच्च न्यायालय** के द्वारा AIR 2014 SUPREME COURT 746 के पेरा 15 में लिमिटेशन एक्ट के संबंध मे इस प्रकार पारित किया गया है कि–

The law on the issue can be summarised to the effect that where a case has been presented in the court beyond limitation, the applicant has to explain the court as to what was the "sufficient cause" which means an adequate and enough reason which prevented him to approach the court within limitation. In case a party is found to be negligent, or for want or bonofide on his part in the facts and circumstances of the case, or found to have not acted diligently or remained inactive, there

court could be justified in condoning such an inordinate delay by imposing any condition whatsoever. The application is to be decided only within the parameters laid down by this court in regard to the condonation of delay. In case there was no sufficient cause to prevent a litigent to approach the court on time condoning the delay without any justification, putting any condition whatsoever, amounts to passing an order in violation of the statutory provisions that tantamounts to showing utter disregard to the legislature.

अपील में वर्णित भूमि का 98 रूपये में बेचान किया जाकर कब्जा सुपुर्द किया गया है। चूंकि स्थावर सम्पति का मूल्य 100 रूपये से कम है, इसलिये अपीलान्ट द्वारा बेचाननामों का पंजीकृत होना आवश्यक नहीं होना प्रतिवेदित किया है। इसके अलावा बेचाननामा दिनांक 9.3.1962 को किसी भी सक्षम न्यायालय से शून्य घोषित नहीं किया गया है जब तक बेचाननामा शून्य घोषित नहीं होता है तब तक बेचाननामें के आधार पर भरा गया नामान्तरकरण निरस्त किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार समस्त विवेचन व विश्लेषण के आधार पर अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों पर विवेचन एवं विशलेषण के परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा उपखण्ड अधिकारी, जोधपुर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.08.2015 को निरस्त किया जाता है। निर्णय आज दिनांक 15 मई, 2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

(ओ0पी0बिश्नोई)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर