न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी : वंदना सिंघवी, आर0ए0एस0

राजस्व अपील संख्या 478/2017

अपीलाण्ट्स	बनाम	रेस्पोन्डेन्ट
1–रामरतन पुत्र गोपाराम जाति सुथार निवासी अशोक कॉलोनी, तीसरी गली, रामसागर, मगरा पूंजला रोड, जोधपुर		1– पतासी देवी पत्नी स्व0 घेवरराम जाति सुथार निवासी कागल तहसील पीपाडशहर, जिला जोधपुर 2– भंवरीदेवी पुत्री स्व0 घेवरराम पत्नी हनुमानराम जाति सुथार निवासी पालडी राणावता, तहसील भोपालगढ जिला जोधपुर 3–कमलादेवी पुत्री स्व0 घेवरराम पत्नी भीखाराम जाति सुथार निवासी सेनणी, तहसील मूण्डवा, जिला नागौर 4– सुखराम पुत्र स्व0 घेवरराम जाति सुथार निवासी कागल तहसील पीपाडशहर जिला जोधपुर 5– भंवरी पत्नी स्व0 गोकलराम जाति सुथार निवासी कागल तहसील पीपाडशहर जिला जोधपुर 6– सेवाराम पुत्र स्व0गोकलराम जाति सुथार निवासी कागल तहसील पीपाडशहर जिला जोधपुर 7– कनीराम पुत्र स्व0 गोकलराम जाति सुथार निवासी कागल, तहसील पीपाडशहर जिला जोधपुर 8– मंजु पुत्री स्व0 गोकलराम पत्नी जेठाराम जाति सुथार निवासी बागोरिया, तहसील भोपालगढ, जिला जोधपुर 9– रामचंद्र पुत्र स्व0 गोपाराम जाति सुथार निवासी माता का थान, मंदिर के सामने, नया बेरा जोधपुर 10–सरपंच ग्राम पंचायत रतकुडिया तहसील पीपाडशहर जिला जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश दिनांक 4–11–2015 जो न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पीपाडशहर द्वारा राजस्व अपील संख्या 33/2013 अनवान रामरतन वगैरा बनाम पतासी वगैरा मे पारित किया गया।

उपस्थितिः–

1– श्री गणपतलाल चौधरी अधिवक्ता अपीलांट की ओर से ।
2– श्री हिमांशु श्रीमाली, कैलाश जांगिड व हरीश जांगिड अधिवक्ता रेस्पो0गण संख्या 1 से 8 की ओर से ।
3– शेष रेस्पो0 बावजुद तामिल के अनुपस्थित ।

निर्णय

दिनांक 6–12–2017

इस अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम कागल की सरहद मे खसरा नंबर 66 रकबा 14 बीघा 12 बिस्वा, खसरा नंबर 258 रकबा 13 बीघा 01 बिस्वा कुल

रकबा 27 बीघा 13 बिस्वा भूमि गोपाराम पुत्र सांवलराम कौम सुथार निवासी कागल तहसील भोपालगढ के नाम से दर्ज थी । उक्त भूमि का 99/–की कीमतन अन रजिस्टर्ड बेचान घेवरराम, गोकलराम पि0 सावलराम वगेरा को करने पर उक्त बेचान के आधार पर नामांतरकरण संख्या 20 दिनांक 24–6–72 को सरपंच ग्राम पंचायत रतकुडिया द्वारा स्वीकृत किया गया । उक्त म्युटेशन के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पीपाडशहर के समक्ष वर्तमान अपीलांटगण ने प्रथम अपील पेश की, जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 4–11–2015 के द्वारा मयाद के बिन्दु पर खारीज कर दी जाने पर यह द्वितीय अपील इस न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

वकील पक्षकारान उपस्थित । उभयपक्ष के अधिवक्ताओ की बहस सुनी । अपीलांट अधिवक्ता ने अपील मीमो मे वर्णित तथ्यो को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांटगण द्वारा प्रस्तुत अपील गुणावगुण पर विचार किये बिना ही अपील को मयाद बाहर मानकर खारीज करने मे विधिक भूल की है । वकील अपीलांट ने कथन किया कि अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 20 के स्वीकृति का आधार 99/– के अनरजिस्टर्ड बेचान होना बताया है जबकि अपीलाधीन भूमि के खातेदार तथा अपीलांटगण के पूर्वज गोपाराम ने अपीलाधीन भूमि का कभी कोई बेचान ही नही किया था । इसके अलावा अपीलांट अधिवक्ता का यह भी कथन है कि राजस्थान लेण्ड रेकर्ड रूल्स के नियम 133 के अनुसार अनरजिस्टर्ड बेचान के आधार पर म्युटेशन भरा जाकर स्वीकृत नही किया जा सकता है तथा यह भी 27 बीघा 13 बिस्वा भूमि का बेचान केवल 99/– मे किया जाना कतई संभव नही है जबकि तत्समय ग्राम कागल मे भूमि का बाजार मूल्य कम से कम तीन सौ रूप्ये प्रति बीघा था इसलिए अधीनस्थ न्यायालय ने इन तमाम तथ्यो पर गौर किये बिना ही अपीलांटगण की अपील को मयाद बाहर मानकर खारीज करने मे विधिक त्रुटि की है इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत नही होने से निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलांट ने यह भी कथन किया कि भू अभिलेख नियमो के तहत म्युटेशन स्वीकृत करने से पूर्व रेकर्डेड खातेदार एवं जिस व्यक्ति का नाम राजस्व रेकर्ड से हटाया जा रहा है, उसे नोटिस एवं सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है परंतु अपीलाधीन म्युटेशन स्वीकृत करने से पूर्व सरपंच ग्राम पंचायत रतकुडियां द्वारा रेकर्डेड खातेदार को कोई नोटिस ही नही दिया इसलिए अपीलाधीन म्युटेशन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत होने से निरस्त योग्य था । इसके अलावा अपीलांट अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि पटवारी हल्का द्वारा म्युटेशन भरते समय उसमे बेचान की तारीख, प्रतिफल एवं कब्जा सुपुर्दगी का तथ्य लिखा जाना आवश्यक है परंतु वर्ममान प्रकरण मे ऐसा कोई उल्लेख अपीलाधीन म्युटेशन मे नही किया गया है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु पर गौर किये बिना ही अपील को खारीज करने मे कानूनी भूल की है, जो निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलांट ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन म्युटेशन ग्राम पंचायत द्वारा प्रस्ताव लेकर स्वीकृत नही कर अकेले सरपंच द्वारा स्वीकृत किया गया है इस प्रकार ग्राम

पंचायत द्वारा विधिविरूद्ध एवं बिना क्षेत्राधिकार के पारित किया हुआ होने से निरस्त योग्य है । वकील अपीलांट ने यह भी कथन किया कि राजस्थान लेण्ड रेकर्ड रूल्स 133 के अनुसार अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर म्युटेशन नही भरा जा सकता है इसलिए ऐसे विधिविरूद्ध स्वीकृत म्युटेशन के लिए मयाद का बिन्दु गौण हो जाता है परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु पर भी गौर किये बिना जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जो निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलाट ने कथन किया कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा कई निर्णय नजीरो मे यह अभिनिर्धारित किया है कि मेरिटोरियस मामले को मयाद के बिन्दु पर नही फेंका जाना चाहिये बल्कि मयाद के साथ साथ मामले के गुणावगुण को भी दृष्टिगत राते हुए निर्णय पारित करना चाहिये परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना गुणावगुण पर विचार किये अपीलांटगण की अपील को मयाद के बिन्दु पर खारीज करने बाबत पारित निर्णय निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलांट ने कथन किया कि अपीलांटगण के पिता निरक्षर थे तथा वे हस्ताक्षर नही करके अंगुठा निशान ही लगाते थे परंतु अपीलाधीन भूमि के संबंध मे बेचान का जो कूटरचित दस्तावेज तैयार किया गया था, उसमे गोपाराम के हिन्दी मे फर्जी हस्ताक्षर किये जाकर बेचान किया गया था जो कूटरचित होने से इस संबंध मे अपीलांटगण ने प्रथम सूचना रिपोर्ट भी दर्ज करवाई है । वकील अपीलांट ने अपनी बहस के दौरान फार्म नंबर 3 के सलंग्न एफ.आर.आर एवं उक्त भूमि के संबंध मे सहायक कलेक्टर बिलाडा के समक्ष प्रस्तुत राजस्व प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट का तथा पर्चा खतौनी ग्राम कागल जिसमे गोपाराम के अंगुठा निशान लगा हुआ है आदि पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इन दस्तावेजो पर गौर किये बिना ही अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया, जो निरस्त योग्य है । वकील अपीलांट ने अपनी बहस के समर्थन मे 2016 (1) सी.सी.सी. पेज 082 सुप्रिम कोर्ट एवं आर.आर.डी 1995 पेज 696 की निर्णय नजीरे पेश की ।

अंत मे वकील अपीलांट ने अपीलांटगण की उक्त अपील को स्वीकार करने तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 4–11–2015 एवं सरपंच ग्राम पंचायत रतकुडियां द्वारा स्वीकृत म्युटेशन संख्या 20 को निरस्त करने तथा अपीलाधीन भूमि गोपाराम पुत्र सांवलराम के स्थान पर उनके वारिसानो के नाम दर्ज करने बाबत कार्यवाही करने के आदेश प्रदान करने का निवेदन किया ।

रेस्पो0 गण की ओर से उपस्थित अधिवक्ताओ ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय का समर्थन करते हुए कथन किया कि अपीलांटगण के पिता गोपाराम का देहांत वर्ष 1998 मे हुआ था तथा अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 20 जो कि बेचान दस्तावेज के आधार पर वर्ष 1972 मे ही स्वीकृत हो चुका था तो यदि उक्त बेचान यदि कूटरचित होता तो गोपाराम स्वयं अपने जीवनकाल मे उक्त बेचान के संबंध मे कोई आपत्ति प्रकट करता परंतु गोपाराम ने अपने जीवनकाल मे अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 20 के सबंध मे कोई आपत्ति प्रकट नही की इसलिए अपीलांट का यह कथन कि गोपाराम द्वारा कोई बेचान ही नही किया था तथा बेचान कूटरचित था, यह कथन समर्थन

योग्य नही माना जा सकता है ।

वकील रेस्पो0 ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन म्युटेशन जो कि 99/– के बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है तथा कथन किया कि 100/– से कम की कीमत के दस्तावेज का रजिस्टर्ड होना आवश्यक नही है इसलिए अपीलांट का यह कथन कि अनरजिस्टर्ड बेचान के आधार पर म्युटेशन भरा ही नही जा सकता, जो समर्थन योग्य नही है ।

वकील अपीलांट ने बहस के दौरान फार्म नंबर 3 के सलंग्न जो प्रथम सूचना रिपोर्ट अपीलांट जेठाराम पुत्र गोपाराम द्वारा पुलिस थाना पीपाडशहर मे पेश की जाना बताया है उसके जवाब मे रेस्पो0 अधिवक्ता ने दिनांक 27–11–2017 को फार्म नंबर 3 के सलंग्न थानाधिकारी पुलिस थाना पीपाडशहर से उक्त प्रथम सूचना रिपोर्ट की अंतिम रिपोर्ट जो न्यायालय मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी पीपाडशहर मे पेश की उसकी प्रमाणित प्रति पेश कर अवगत कराया कि बाद अनुसंधान एफ.आर. माननीय न्यायालय मे पेश की जा चुकी है जिसमे भी जिस बेचान दस्तावेज के आधार पर म्युटेशन संख्या 20 स्वीकृत किया गया था, उक्त बेचान को वैद्य माना है इसलिए अपीलांट की यह अपील खारीज करने का निवेदन किया ।

वकील रेस्पो0गण ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि अपील के गुणावगुण को देखने से पहले सर्वप्रथम धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को निर्णित करना आवश्यक है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने भी पहले मयाद के बिन्दु को अपीलाधीन निर्णय मे तय करते हुए अपने निर्णय मे माना है कि वर्ष 1972 मे स्वीकृत हुए नामांतरकरण के विरूद्ध वर्ष 2013 मे लगभग 41–42 वर्ष के विलंब को क्षमा करने बाबत धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र मे कोई संतोषजनक कारण का उल्लेख नही होने से तथा प्रार्थना पत्र मे उल्लेख अनुसार पटवारी हल्का का कोई शपथपत्र अपील के साथ पेश नही करवाये जाने से उनके समक्ष प्रस्तुत अपील को मयाद के बिन्दु पर ही खारीज करने का जो आदेश पारित किया है, वह समर्थन योग्य होने से अपीलांट की अपील को खारीज करने का निवेदन किया ।

वकील रेस्पो0गण ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन भूमि जो वर्ष 1972 से घेवरराम एवं गोकलराम पि0 सावलाराम के खाते मे दर्ज चली आ रही थी जिसमे से खातेदार गोकलराम के फौत होने पर उसके वारिसान के नाम फौतेदगी का नामांतरकरण संख्या 261 दिनांक 29–11–2004 को स्वीकृत हुआ तथा उसके बाद घेवरराम एवं गोकलराम के वारिसान के पक्ष मे आपसी बंटवाडा का नामांतरकरण संख्या 381 भी दिनांक 4–2–2013 को स्वीकृत हो चुका है जिसकी भी जानकारी अपीलांटगण को थी।

वकील रेस्पो0गण ने अपीलांट का अपीलाधीन भूमि मे कब्जा होने के कथन को नकराते हुए अपनी बहस के दौरान कथन किया कि अपीलांटगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय मे प्रस्तुत की गई अपील का पैरा 2 व 3 पढते हुए कथन किया कि अपीलांटगण स्वयं ने स्वीकार किया है कि उक्त जमीन हासिल पर देकर ग्राम आसोप परिवार सहित आ गये अर्थात अपीलांटगण का उक्त भूमि पर कब्जा काश्त नही था ।

वकील रेस्पो0गण ने यह भी कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय मे वर्तमान

अपील का प्रतिवादी संख्या 9 रामचन्द्र पुत्र स्व0 गोपाराम जो अपीलांटगण का सगा भाई है की ओर से लिखित जवाब पेश किया गया था जिसमे भी उक्त बेचान को सही होना स्वीकार किया तथा उक्त बेचान की जानकारी उन्हे पूर्व मे ही होना बताया था इसलिए अधीनस्थ न्यायालय ने जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, वह विधिसम्मत होने से उसके विरूद्ध प्रस्तुत उक्त अपील को खारीज करने का निवेदन किया ।

वकील रेस्पोगण ने कथन किया कि अपीलांटगण यदि बेचाननामे को कूटरचित होना बताते है तो बेचान दस्तावेज को निरस्त करवाने बाबत सक्षम न्यायालय मे कार्यवाही करनी चाहिये थी जो नही कर म्युटेशन अपील पेश की है, जिसके जरिये ऐसे जटिल बिन्दुओ का निस्तरण संभव नही है ।

वकील रेस्पो0गण ने अपनी बहस के समर्थन मे माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर मे दायर एस.बी.सिविल रिट पीटी.संख्या 9704/2010 मे पारित निर्णय दिनांक 2–9–2011, माननीय उच्च न्यायालय दिल्ली मे दायर दायर रीट पीटीशन संख्या 2847/2011 मे पारित निर्णय दिनांक 22–2–2012, माननीय उच्च न्यायालय जयपुर बेंच मे दायर डी.बी.स्पेशन अपील संख्या 598/96 मे पारित निर्णय दिनांक 23–11–2000 , आर.आर.टी. 2001 (1) पेज 128 एवं आर.आर.टी. 2001 (1) पेज 77 की निर्णय नजीरे पेश करते हुए अपीलांट की अपील को खारीज करने का निवेदन किया ।

हमने उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय तथा अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड आदि का भी अवलोकन किया तथा उभयपक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा फार्म नंबर 3 के सलंग्न प्रस्तुत दस्तावेजो तथा बहस के दौरान उभयपक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत निर्णय नजीरो आदि का भी अध्ययन किया ।

ग्राम कागल के खसरा नंबर 66 रकबा 14 बीघा 12 बिस्वा, खसरा नंबर 258 रकबा 13 बीघा 01 बिस्वा कुल रकबा 27 बीघा 13 बिस्वा भूमि गोपाराम पुत्र सांवलराम कौम सुथार निवासी कागल तहसील भोपालगढ के नाम से दर्ज थी । उक्त भूमि के 99/– कीमतन के बेचान दस्तावेज के आधार पर पटवारी हल्का ने अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 20 भरकर पेश किया जिसे सरपंच ग्राम पंचायत रतकुडिया द्वारा दिनांक 24–6–72 स्वीकृत किया गया था उसमे प्रथमदृष्टियां कोई विधिक त्रुटि नही होना पाया जाता है ।

उक्त म्युटेशन संख्या 20 जो कि वर्ष 1972 मे स्वीकृत हुआ था, उसके पश्चात भी खातेदार गोपाराम वर्ष 1998 तक जीवित रहा परंतु गोपाराम स्वयं ने अपने जीवनकाल मे उक्त म्युटेशन के संबंध मे कोई आपत्ति प्रकट नही की तथा गोपाराम की मृत्यु के बाद उसके वारिसान ने म्युटेशन स्वीकृति के लगभग 41 वर्ष बाद अधीनस्थ न्यायालय मे यह कथन करते हुए प्रथम अपील पेश की थी कि उसके पिता द्वारा अपीलाधीन भूमि का बेचान किया ही नही था तथा तथाकथित बेचान कूटरचित होने से अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 20 को खारीज करने का निवेदन किया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय मे अपील के गुणावगुण पर भी विवेचन करते हुए अपीलांटगण की अपील को मयाद बाहर मानते हुए अस्वीकार की है, जो समर्थन योग्य है ।

प्रस्तुत प्रकरण मे यह उल्लेखनीय है कि अपीलांटगण के पिता गोपाराम ने अपने जीवनकाल मे अपीलाधीन म्युटेशन के संबंध मे कोई आपत्ति प्रकट नही की जबकि वह वर्ष 1998 तक जीवित था तथा उक्त म्युटेशन संख्या 20 स्वीकृति के बाद राजस्व रेकर्ड मे घेवरराम, गोकलाराम पि. सावलराम का नाम दर्ज रहा, तब तक भी अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 20 को अपीलांटगण ने चुनौती नही दी तथा उनकी मृत्यु के बाद 41 वर्ष पूर्व स्वीकृत हुए म्युटेशन को चुनौती दी जबकि अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 20 स्वीकृत होने के बाद रेकर्डेड खातेदार गोकलराम के फौत होने पर उसके वारिसान के नाम फौतेदगी का नामांतरकरण संख्या 261 दिनांक 29–11–2004 को स्वीकृत हुआ तथा उसके बाद घेवरराम एवं गोकलराम के वारिसान के पक्ष मे आपसी बंटवाडा का नामांतरकरण संख्या 381 भी दिनांक 4–2–2013 को स्वीकृत हो चुका था, जिसकी भी जानकारी अपीलांटगण को भलीभांति थी । इसके अलावा यह भी उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही मे प्रतिवादी संख्या 9 रामचन्द्र पुत्र स्व0 गोपाराम जो वर्तमान अपीलांटगण का सगा भाई है, की ओर से लिखित जवाब पेश किया गया था जिसमे भी उक्त बेचान को सही होना स्वीकार किया तथा उक्त बेचान की जानकारी उन्हे पूर्व मे ही होना बताया है । ऐसे मे अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पीपाडशहर द्वारा जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, उसमे कोई विधिक त्रुटि नही होना पाया जाता है ।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलांटगण द्वारा प्रस्तुत यह अपील सारहीन होने से खारीज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पीपाडशहर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 4–11–2015 यथावत रखा जाता है । अपीलांटगण यदि बेचान दस्तावेज दिनांक 21–6–72 को कूटरचित होना मानते है तो उक्त बेचान दस्तावेज को सिविल न्यायालय से निरस्त करवाने बाबत कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है ।

निर्णय आज दिनांक 6–12–2017 को खुले न्यायालय सुनाया गया ।

(वंदना सिंघवी)
अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर