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

राजस्व अपील संख्या 52/2018

अपीलाण्ट्स	बनाम	रेस्पोन्डेन्ट
करनाराम पुत्र अमराराम जाति विश्नोई निवासी ग्राम खारा तहसील फलोदी जिला जोधपुर		1– बिडदाराम पुत्र मंगलाराम जाति विश्नोई निवासी ग्राम खारा, तहसील फलोदी जिला जोधपुर 2– ग्राम पंचायत खारा जरिये सरपंच, तहसील फलोदी जिला जोधपुर 3– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार फलोदी

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय दिनांक 19–2–2018 उपखण्ड अधिकारी फलोदी जो राजस्व अपील संख्या 13/2011 अनवान बिडदाराम बनाम करनाराम वगैरा मे पारित किया ।

उपस्थितिः–

1– श्री पूनाराम विश्नोई अधिवक्ता अपीलांट्स की ओर से ।
2– श्री बुधराम गोदारा अधिवक्ता रेस्पो0 सं 1 की ओर से ।
3– राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3 की ओर से।
4– रेस्पो0 संख्या 2 बावजुद तामिल के अनुपस्थित ।

निर्णय

दिनांक 23–7–2019

उक्त अपील का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वर्तमान अपील के रेस्पो0 संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी फलोदी के समक्ष धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत ग्राम खारा के नामांतरकरण संख्या 145 जिसे सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा दिनांक 18–10–63 को स्वीकृत किया था, के विरूद्ध प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम खारा के खसरा नंबर 190 रकबा 21 बीघा 05 बिस्वा, खसरा नंबर 315 रकबा 401 बीघा 09 बिस्वा, खसरा नंबर 44 रकबा 240 बीघा 09 बिस्वा, खसरा नंबर 193 रकबा 241.15 बीघा तथा खसरा नंबर 17 रकबा 490 बीघा 13 बिस्वा कुल 1395 बीघा 11 बिस्वा भूमि अपीलांट की पैतृक पुश्तैनी कृषि भूमि थी तथा उक्त भूमि अपीलांट के दादा प्रहलाद वल्द लिछमणा एवं रामू पुत्र गनेशा के संयुक्त खातेदारी मे दर्ज थी तथा कथन किया कि अपीलांट के पूर्वजो ने उक्त भूमि से से खसरा नंबर 44 की भूमि का कभी कोई बेचान रेस्पो0 को नही किया फिर भी उक्त म्युटेशन संख्या 145 मे खसरा नंबर 44 की 1/2 हिस्सा भूमि का जबानी बेचान बताते हुए उक्त म्युटेशन दिनांक 18–10–63 को सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा स्वीकृत कर दिया गया, जिसे निरस्त करने का निवेदन किया । जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 19–2–2018 के द्वारा उनके समक्ष 48 वर्ष के विलंब से प्रस्तुत अपील को अंदर मयाद सुमार करते हुए अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 निरस्त कर प्रकरण तहसीलदार फलोदी को मृतक खातेदारान के विधिक वारिसान की जांच कर उतराधिकारियो के नाम दर्ज करते हुए म्युटेशन स्वीकृत करने के आदेश पारित कर दिये जाने के आदेश से व्यथित होकर अपीलांटगण ने वर्तमान अपील इस न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है ।

अति० सम्भागीय आयुक्त जोधपुर

उभयपक्ष के अधिवक्ता उपस्थित । वकील पक्षकारान की बहस सुनी गई । अपीलांट अधिवक्ता ने अपील मीमो मे वर्णित तथ्यो को दोहराते हुए अपनी बहस मे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 जो कि बेचान के आधार पर वर्ष 1963 मे स्वीकृत किया गया था, जिसके विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वर्ष 2011 मे लगभग 48 वर्ष के असाधारण विलंब से धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र के साथ म्युटेशन की प्रथम अपील पेश की थी ।

वकील अपीलांट ने कथन किया कि हमारी ओर से अधीनस्थ न्यायालय मे धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र का विस्तृत जवाब भी प्रस्तुत किया गया था जिसमे स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि अपीलांट (वर्तमान रेस्पो0 संख्या 1) द्वारा धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र मे मात्र यह लिख देना पर्याप्त एवं संतोषजनक नही माना जा सकता कि उसके द्वारा दिनांक 27–4–2011 को पटवारी हल्का से खसरा नंबर 44 की जमाबंदी व गिरदावरी की प्रतिलिपियां मांगने पर जानकारी हुई । जबकि 48 वर्ष के असाधारण विलंब को क्षमा करने बाबत ठोस एवं संतोषप्रद कारण का उल्लेख धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र मे होना आवश्यक है परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने परिसीमा अधिनियम के प्रावधानो को अनदेखा करते हुए अपील को अंदर मयाद करने का जो आदेश पारित किया है, वह विधिसम्मत नही माना जा सकता है ।

वकील अपीलांट ने मयाद के बिन्दु पर यह भी कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जब 48 वर्ष विलंब से म्युटेशन अपील प्रस्तुत हुई थी तो अधीनस्थ न्यायालय को पहले धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर निर्णय पहले करने के बाद अपील का गुणावगुण पर निर्णय किया जाना चाहिये था परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने पहले धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को निर्णित किये बिना ही अपील का गुणावगुण पर निर्णय पारित करते हुए 50 वर्ष पूर्व स्वीकृत म्युटेशन को निरस्त करने मे विधिक भूल की है, जो निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलांट ने कथन किया कि वर्ष 1963 मे बेचान के आधार पर स्वीकृत हुए नामांतरकरण संख्या 145 के विरूद्ध वर्तमान रेस्पो0 संख्या 1 के दादा प्रहलादराम ने अपने जीवनकाल मे कभी कोई उजर एतराज नही किया जबकि उनको म्युटेशन संख्या 145 की भूमि के राजस्व रेकर्ड की जानकारी पूर्व से हो थी ।

वकील अपीलांट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष म्युटेशन संख्या 145 जो कि बेचान के आधार पर स्वीकृत हुआ था, उसके विरूद्ध प्रस्तुत प्रथम अपील को अधीनस्थ न्यायालय ने विरासत के नामांतरकरण की तरह निरस्त करते हुए प्रकरण तहसीलदार को मृतक के विधिक उतराधिकारियो की जांच कर उतराधिकारियो के नाम म्युटेशन दायर करने के निर्देश के साथ रिमाण्ड कर दिया, जो विधिसम्मत नही होने से निरस्त योग्य है ।

वकील अपीलांट ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन म्युटेशन के कॉलम 14 मे जबानी बेचान का उल्लेख करते हुए म्युटेशन सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा स्वीकृत किया था जबकि उक्त खसरा नंबर 44 रकबा 120 बीघा भूमि रेस्पो0 द्वारा उक्त 5/– के स्टाम्प पर बेचान की लिखत का दस्तावेज बहस के दौरान भी फार्म नंबर 3 के सलंग्न

संभागीय आयुक्त, जोधपुर

प्रस्तुत कर कथन किया कि लिखित बेचान था परंतु पटवारी हल्का ने म्युटेशन मे जबानी बेचान का उल्लेख करते हुए उसके आधार पर स्वीकृत म्युंटेशन को निरस्त कर अपीलाधीन भूमि को पैतृक भूमि होना बताते हुए मृतक के विधिक वारिसान के नाम म्युटेशन दायर करने बाबत पारित निर्णय विधिसम्मत नही होने से निरस्त यौग्य है ।

वकील अपीलांट ने कथन किया कि अपीलाधीन म्युटेशन जो कि वर्ष 1963 मे स्वीकृत होने के बाद अपीलांटगण की अपनी खरीदसुदा भूमि पर निरंतर अपीलांट का ही कब्जा काश्त है तथा अपीलाधीन भूमि पर अपीलांट की आवासीय ढाणियां, पानी के कुण्ड और अनेक विकास कार्य करवाकर अपीलांट लगातार उक्त भूमि का अपने परिवारजन के साथ उपयोग व उपभोग करता आ रहा है परंतु अधीनस्थ न्यायालय मे 48 वर्ष पश्चात रेस्पो0 संख्या 1 ने उक्त अपीलाधीन भूमि को अपनी पैतृक भूमि होना बताते हुए तथा म्युटेशन संख्या 145 जो गलत स्वीकृत किया जाना बताते हुए म्युटेशन की अपील प्रस्तुत की है । वकील अपीलांट ने कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 यदि अपीलाधीन भूमि पर कोई हक अधिकार होना मानते है तो इसके लिए सक्षम न्यायालय मे अपने खातेदारी की घोषणा का वाद प्रस्तुत करना होगा क्योकि म्युटेशन की कार्यवाही एक सरसरी कार्यवाही है जिसके द्वारा हक अधिकारो का निर्धारण संभव नही है ।

वकील अपीलांट ने अपनी बहस के समर्थन मे आर.आर.टी.2009 (1) पेज 179, आर.आर.टी.2011 (1) पेज 614 तथा आर.आर.टी. 2010 (2) पेज 1222 की निर्णय नजीरे प्रस्तुत करते हुए अपीलांट की उक्त अपील को स्वीकार करने तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 19--2--2018 को निरस्त करने का निवेदन किया।

रेस्पो0 की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन निर्णय को विधिसम्मत बताते हुए कथन किया कि ग्राम खारा के अन्य खसरा नंबरान के साथ खसरा नंबर 44 की भूमि भी हमारी पैतृक भूमि थी तथा उक्त भूमि का बेचान हमारे पूर्वजो द्वारा कभी किया ही नही गया था परंतु खसरा नंबर 44 की 240 बीघा 09 बिस्वा भूमि मे से 1/2 हिस्सा 120 बीघा भूमि जबानी बेचान बताते हुए उसके आधार पर म्युटेशन संख्या 145 सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा कपटपूर्ण तरीके से स्वीकृत कर दिया, जिसकी जानकारी रेस्पो0 संख्या 1 को होने पर अधीनस्थ न्यायालय मे उक्त म्युटेशन संख्या 145 के विरूद्ध प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत पेश की जाने पर अधीनस्थ न्यायलय ने अपील को अंदर मयाद सुमार करते हुए अपीलाधीन म्युटेशन जो विधिविरूद्ध स्वीकृत किया गया था, उसे निरस्त करते हुए प्रकरण तहसीलदार फलोदी को मृतक खातेदारान की विधिक वारिसान की जांच कर उतराधिकारियो के नाम म्युटेशन दर्ज करने का जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जिसमे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही होने से अपीलांट की उक्त अपील को खारीज करने का निवेदन किया ।

वकील रेस्पो0 ने यह भी कथन किया कि अपीलाधीन भूमि के संबंध मे कोई जबानी बेचान रेस्पो0 के दादा द्वारा निष्पादित किया ही नही गया था तथा अपनी बहस के दौरान कथन किया कि ट्रांसफर ऑफ प्रापर्टी एक्ट की धारा 54 मे वर्णित शर्तो मे जबानी बेचान शामिल नही है इसलिए किसी कपटपूर्ण तरीके से जबानी बेचान होना

बताते हुए उसके आधार स्वीकृत म्युटेशन प्रारंभ से ही विधिविरूद्ध था तथा ऐसे विधिविरूद्ध पारित आदेशो के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने मे मयाद का बिन्दु लागू नही होता है इसलिए अधीनस्थ न्यायालय ने उनके समक्ष विलंब से प्रस्तुत अपील को अंदर मयाद सुमार करते हुए जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, वह विधिसम्मत होने से अपीलांटगण की उक्त अपील को खारीज करने का निवेदन किया ।

वकील रेस्पो0 ने यह भी कथन किया कि अपीलांट ने अपील के साथ जो अपीलाधीन भूमि खसरा नंबर 44 की बेचान की लिखत का विक्रय पत्र इस अपील मे बहस के दौरान फार्म नंबर 3 के साथ प्रस्तुत किया है, उसमे 101/–कीमत मे बेचान करने का उल्लेख किया हुआ है तो 100/– से अधिक के दस्तावेज पंजीबद्ध होना आवश्यक था इसलिए भी तथाकथित बेचान दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत म्युटेशन को निरस्त करने मे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही की जाने से अपीलांट की उक्त अपील को खारीज करने का निवेदन किया । वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने अपनी बहस के समर्थन मे धारा 54 ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17, तथा आर.आर.टी. 2013 (2) पेज 1164, आर.आर.टी. 2012 (1) पेज 220, ए.आई.आर. 2011 केरला पेज 30, आर.एल.ड्ब्लु 1997 (1) राज0 पेज 226, ए.आई.आर. 1970 मद्रास पेज 242, आर.आर.टी. 2005 (1) पेज 588, ए.आई.आर. 1987 सु.को. पेज 1353, डी.एन.जे. 2008 (2) राज0 पेज 772, डी.एन.जे. 2008 (2) राज0 पेज 609, डी.एन.जे. 2008 (सु.को.) पेज 473, एवं आर.आर.डी. 1999 पेज 173 की निर्णय नजीरे पेश की ।

रेस्पो0 अधिवक्ता की जवाब मे अपीलांट अधिवक्ता ने कथन किया कि अपीलाधीन भूमि के संबंध मे तीन अन रजिस्टर्ड लिखत बेचाननामो के आधार पर अलग–अलग म्युटेशन स्वीकृत हुए परंतु दो म्युटेशन के कॉलम संख्या 14 मे पटवारी हल्का ने जबानी बेचान का उल्लेख गलत किया है तथा अधीनस्थ न्यायालय मे तीनो म्युटेशनो के विरूद्ध पृथक–पृथक उक्त तीन अपीले प्रस्तुत हुई थी तथा वकील अपीलांट ने यह भी कथन किया कि बेचाननामा रजिस्टर्ड होना धारा 17 (1) बी मे आवश्यक नही है, मात्र बेचान की गई सम्पति का कब्जा हस्तांतरण एवं पक्षकारो के बीच प्रतिफल के लेनदेन का उल्लेख होना आवश्यक है । वकील अपीलांट ने कथन किया कि बेचाननामे की लिखत मे कब्जे एवं प्रतिफल लेने का स्पष्ट उल्लेख है इसलिए उक्त अपीलाधीन भूमि के संबंध मे किया गया बेचान सही था तथा बेचान के आधार पर स्वीकृत म्युटेशन को निरस्त करने मे अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक भूल की है, जिसे निरस्त करने का निवेदन किया ।

हमने उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन निर्णय तथा अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 तथा उभयपक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत निर्णय नजीरो का भी अध्ययन किया । अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 के कॉलम संख्या 14 मे जबानी बेचान होना जबकि बहस के दौरान अपीलांट अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत लिखित बेचान का दस्तावेज जो पांच रूपये के स्टाम्प पर 120 बीघा भूमि को 101/–कीमतन बेचान करना बताया है, के अवलोकन से यह प्रकट है कि उक्त म्युटेशन बेचान के आधार पर सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा दिनांक 18–10–63 को स्वीकृत किया गया था ।

उक्त म्युटेशन संख्या 145 के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी फलोदी के समक्ष वर्ष 2011 मे लगभग 48 वर्षो के बाद म्युटेशन की अपील यह कथन करते हुए प्रस्तुत की कि ग्राम खारा के अन्य खसरान के साथ खसरा नंबर 44 की 120 बीघा भूमि का कोई बेचान उसके पूर्वज दादा द्वारा किया ही नही गया था फिर भी जबानी बेचान होना बताते हुए उक्त म्युटेशन स्वीकृत किया गया है, जो गलत होने से उसे निरस्त किया जाये । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विलंब से प्रस्तुत अपील के साथ धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र मे अपीलाधीन म्युटेशन की जानकारी रेस्पो0 संख्या 1 को किसान क्रेडिट कार्ड बनवाने के लिए दिनांक 27-4-2011 को गिरदावरी व जमाबंदी की नकले प्राप्त करने पर सर्वप्रथम जानकारी होने का उल्लेख करते हुए अपील को अंदर मयाद सुमार करने का निवेदन किया गया था । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपीलांट की ओर से धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र का विस्तृत जवाब जिसमे मोके की वस्तुस्थिति आदि का स्पष्ट उल्लेख करते हुए अपीलांट की अपील को मयाद के बिन्दु पर ही खारीज का निवेदन किया था, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने उनके समक्ष 48 वर्षो के विलंब से प्रस्तुत अपील को बिना किसी ठोस एवं संतोषप्रद कारण बताये ही अपील को मयाद सुमार करने तथा 48 वर्ष पूर्व बेचान के आधार पर स्वीकृत हुए म्युटेशन को निरस्त करने करने का जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, वह विधिसम्मत नही माना जा सकता है ।

वर्तमान अपील मे यह भी उल्लेख करना आवश्यक होगा कि 48 वर्षो के लंबे अंतराल तक राजस्व रेकर्ड मे अपीलांटगण का नाम इन्द्राज चला आ रहा है तथा अपीलाधीन भूमि पर अपीलांटगण का ही कब्जा काश्त तथा रहवासीय ढाणियां, मकान आदि बने हुए है तथा खसरा नंबर 44 की भूमि के संबंध मे बेचान के आधार पर वर्ष 1963 मे स्वीकृत हुए अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 के संबंध मे रेस्पो0 के पिता एवं दादा (बेचानकर्ता) ने उनके जीवनकाल मे कोई उजर या आपत्ति पेश नही की थी केवल रेस्पो0 संख्या 1 के केवल मोखिक कथन अनुसार 48 वर्ष पूर्व बेचान के आधार पर स्वीकृत हुए म्युटेशन को निरस्त करने बाबत जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, वह विधिसम्मत नही माना जा सकता है ।

यदि रेस्पो0 संख्या 1 अब लगभग 57 वर्षो के बाद अपीलाधीन भूमि खसरा नंबर 44 का बेचान उनके दादा द्वारा नही करना तथा अपीलाधीन भूमि मे विरासत के आधार पर अपना हक अधिकार होना मानता है जबकि रेस्पो0 संख्या 1 तो म्युटेशन स्वीकृति के समय से ही रेकर्डेड खातेदार रहते हुए अपीलाधीन भूमि पर काबिज चला आ रहा है, ऐसी स्थिति मे रेस्पो0 संख्या 1 को अपने अधिकारो की घोषणा करवाने हेतु सक्षम न्यायालय मे नियमित वाद पेश कर अपने अधिकारो की घोषणा करवानी होगी, लगभग 57 वर्षो के बाद म्युटेशन अपील की सरसरी कार्यवाही के जरिये हक अधिकारो का निर्धारण संभव नही है, जैसाकि वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत निर्णय नजीर 2010 (2) आर.आ.टी.पेज 1222 मे अभिनिर्धारित किया गया है ।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत यह अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक

19–2–2018 निरस्त किया जाता है तथा अपीलाधीन म्युटेशन संख्या 145 पर सरपंच ग्राम पंचायत खारा द्वारा पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 18–10–63 को यथावत रखा जाता है ।

निर्णय आज दिनांक 23–7–2019 को खुले न्यायालय सुनाया गया ।

(असलम मेहर)
अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर