

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

निगरानी/एलआर./2001/989/बीकानेर

कानदान पुत्र श्री भंवरदान, जाति चारण निवासी ग्राम बिजेरी
तहसील कोलायत जिला बीकानेर।

.....प्रार्थी

बनाम

- 1- हीराराम पुत्र श्री झींठाराम, जाति ब्राहमण निवासी अमरवासर
तहसील कोलायत जिला बीकानेर।
- 2- सहकारी भूमि विकास बैंक, बीकानेर।
- 3- राजस्थान सरकार।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री हरि शंकर गोयल, सदस्य

उपस्थित-

श्री अशोकनाथ योगी, अभिभाषक प्रार्थी
श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-2

दिनांक : 23 मार्च, 2021

निर्णय

1- यह निगरानी अन्तर्गत धारा-84 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत न्यायालय अतिरिक्त आयुक्त उपनिवेशन एवं राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर के निर्णय दिनांक 15-12-2000 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि हल्का पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 27-11-1997 के आधार पर तहसीलदार द्वारा खोले गये नामान्तरकरण संख्या-29 दिनांक 27-11-1997 को तस्दीक किया गया जिसके द्वारा समस्त 29 बीघा भूमि को सहकारी बैंक में रहन रखा गया है। चूंकि प्रार्थी ने उक्त भूमि में से 7 बीघा भूमि दिनांक 4-9-1997 को अप्रार्थी संख्या-1 से कय कर ली थी इसलिये पहले उसके नाम नामान्तरकरण खोला जाना चाहिये था। इस कारण उक्त नामान्तरकरण से व्यथित होकर इसकी अपील कलेक्टर व उपायुक्त

उपनिवेशन, बीकानेर को की जो कि निर्णय दिनांक 12-5-2000 को खारिज हो गई। उक्त निर्णय के विरुद्ध द्वितीय अपील न्यायालय अतिरिक्त आयुक्त उपनिवेशन एवं राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की गई जो कि दिनांक 15-12-2000 को खारिज हो गई। निगराकार कानदान पुत्र भंवरदान ने अप्रार्थी संख्या-1 से 7 बीघा कमाण्ड भूमि टाक 8 डी.एम. तहसील कोलायत नम्बर-1 खरीद की तथा वह आज तक उक्त 7 बीघा भूमि पर कब्जे व काश्त पर है। प्रार्थी ने दिनांक 4-9-1997 को सम्बन्धित आराजी का विक्रय पत्र उप पंजीयक बज्जू के यहां पेश किया। उप पंजीयक बज्जू ने तकनीकी कारणों पर विक्रय पत्र को लौटा दिया। जिसके विरुद्ध एक अपील अतिरिक्त जिला कलेक्टर (पंजीयन) बीकानेर को की जो दिनांक 30-4-1998 को स्वीकार की जाकर उप पंजीयक बज्जू को विक्रय पत्र रजिस्टर्ड करने के आदेश दिये गये। उक्त आदेश की पालना में उक्त विक्रय पत्र दिनांक 28-8-1998 को पंजीबद्ध हुआ। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर निगराकार के पक्ष में नामान्तरकरण तसदीक करना चाहिये था जो नहीं किया गया। रहननामा तसदीक करने वाले नामान्तरकरण संख्या-29 को निरस्त करने के लिये प्रथम अपील जिला कलेक्टर व उपायुक्त उपनिवेशन, बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की जो दिनांक 12-5-2000 को खारिज हो गई। इस निर्णय के विरुद्ध द्वितीय अपील अतिरिक्त आयुक्त उपनिवेशन एवं राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की जो दिनांक 15-12-2000 को खारिज हो गई। इसलिये यह निगरानी पेश की गई है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को खारिज किये जाने का निवेदन किया।

3- बहस उभयपक्ष सुनी गई।

4- प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस प्रस्तुत करते हुये कथन किया कि अप्रार्थी संख्या-1 हीराराम को जैसे ही विवादित भूमि की सनद मिली उसके पक्ष में नामान्तरकरण संख्या-26 दिनांक 7-8-1997 को भरकर पटवारी ने प्रस्तुत किया जो दिनांक 19-8-1997 को उपनिवेशन तहसीलदार कोलायत ने स्वीकृत कर दिया। इसके पश्चात विवादित भूमि 29 बीघा में से 7 बीघा भूमि अप्रार्थी संख्या-1 ने निगरानीकर्ता को दिनांक 4-9-1997 को विक्रय कर विक्रय विलेख निष्पादित किया और उप पंजीयक बज्जू के कार्यालय में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। दिनांक 18-9-1997 को उक्त विक्रय विलेख को पंजीयन करने से इन्कार कर दिया। उक्त निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी ने अपील संख्या 3/1997 न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत की जो दिनांक 30-4-1998 के निर्णय द्वारा स्वीकार कर सशर्त विक्रय पत्र को पंजीयन करने का आदेश दिया गया। इसी बीच अप्रार्थी संख्या-1

ने बदनीयती से अपनी समस्त भूमि 29 बीघा सहकारी बैंक में रहन रखकर ऋण लिया और इसका नामान्तरकरण संख्या-29 दिनांक 27-11-1997 को तसदीक हो गया। प्रार्थी के पक्ष में किया गया 7 बीघा भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 28-8-1998 को उप पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध किया गया। चूंकि तब तक समस्त भूमि सहकारी बैंक के पास रहन रखी जा चुकी थी इसलिये प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरकरण तसदीक नहीं हो पाया और इसका मुख्य कारण आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या-29 है। जब प्रार्थी के हक में दिनांक 4-9-1997 को विक्रय पत्र निष्पादित किया जा चुका था तब पहले उसके संबंध में नामान्तरकरण खुलना चाहिये था। तत्पश्चात रहननामा दर्ज करना चाहिये था लेकिन ऐसा नहीं कर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, कोलायत ने त्रुटि की है। इस नामान्तरकरण के विरुद्ध प्रथम एवं द्वितीय अपीलों में भी अधीनस्थ न्यायालयों ने प्रार्थी के तथ्यों व विधि के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुये जो निर्णय पारित किये हैं वे विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। आरआरडी-1979 पेज-1 में राजस्व मण्डल की वृहद-पीठ ने अपने निर्णय में यह मत प्रतिपादित किया है कि विक्रेता ने जैसे ही कोई विक्रय पत्र निष्पादित किया है उसी दिन से सम्पत्ति का स्वामित्व बदल जाता है। उस विक्रय पत्र के पंजीबद्ध होने या नहीं होने से कोई फर्क नहीं पड़ता है। इसके लिये सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा-48 में प्रावधान दिया गया है। एआईआर-1966(एस.सी.) पेज-115 व 1438 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। अतः उक्त नामान्तरकरण संख्या-29 को अपास्त कर प्रार्थी के हक में नामान्तरकरण तसदीक किया जाये।

5- अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि प्रार्थी के हक में विक्रय पत्र दिनांक 28-8-1998 को पंजीबद्ध हुआ था और यह नामान्तरकरण संख्या-29 दिनांक 24-11-1997 को ही तसदीक हो चुका था, जो कि विधिसम्मत था। प्रथम एवं द्वितीय अपील में भी यही निर्णय यथावत रखा गया है। सभी अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष होने के कारण एवं इस निगरानी में सारभूत तथ्य नहीं होने के कारण यह निगरानी निरस्तनीय है।

6- हमने उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। प्रस्तुत नजीरों का भी ध्यान पूर्वक अवलोकन किया गया।

7- पत्रावली का अवलोकन करने से ज्ञात होता है कि अप्रार्थी संख्या-1 हीराराम को विवादित भूमि की सनद सहायक आयुक्त उपनिवेशन,

कोलायत से प्राप्त होने के कारण उसके पक्ष में खातेदारी का नामान्तरकरण संख्या-26 दिनांक 19-8-1997 को खुल गया था। उक्त नामान्तरकरण द्वारा अप्रार्थी संख्या-1 विवादित भूमि 29 बीघा का खातेदार काश्तकार हो गया। उसने प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 4-9-1997 को एक विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया।

8- सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम-1882 की धारा-48 में निम्न प्रावधान है :-

"Where a person purports to create by transfer at different times rights in or over the same immovable property, and such rights can not all exist or be exercised to their fall exempt together, each later created right shall, in the absence of a special contract or reservation binding the earlier transfers, be subject to the rights previously created."

9- उक्त प्रावधानों को पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा-47 के परिप्रेक्ष्य में पढ़ना होगा। इसमें निम्न प्रावधान है :-

"Time from which registered documents operates : A registered document shall operate from the time from it would have commenced to operate if no registration thereof had been required or made and not from the time of its registration."

10- उक्त दोनों अधिनियमों के सुसंगत प्रावधानों पर आरआरडी 1979 पेज-1 में राजस्व मण्डल की वृहद-पीठ ने विस्तृत चर्चा की। उक्त निर्णय में एआईआर-1934 (लाहौर) पेज-917 व एआईआर-1931 (Patna) पेज-236 के मत को माना गया है। उक्त न्यायिक दृष्टान्त के अनुसार जिस दिन विक्रय विलेख निष्पादित होता है उसी दिन स्वत्व का हस्तान्तरण हो जाता है। इसमें निम्न अभिमत प्रतिपादित किया है :-

"In the absence of any contrary intention, title passes on the date of the execution of the documents, although even the payment of the sale price may have been postponed."

11- इस प्रकार उक्त अभिमत के अनुसार प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 4-9-1997 को विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया गया था तो उसी दिन से 7 बीघा भूमि का स्वामित्व अप्रार्थी संख्या-1 से प्रार्थी को

हस्तान्तरित हो गया था। विक्रय विलेख कुछ तकनीकी कारणों से पंजीकृत नहीं हो सका, जो बाद में दिनांक 28-8-1998 को पंजीकृत हो गया। इससे प्रार्थी के स्वामित्व में कोई अन्तर नहीं आया है। विवादित भूमि 29 बीघा में से पहले 7 बीघा भूमि का नामान्तरकरण तसदीक किया जाना चाहिये था उसके पश्चात शेष भूमि के संबंध में सहकारी बैंक के पक्ष में “रहननामा” का नामान्तरकरण तसदीक होना चाहिये।

12- माननीय उच्चतम न्यायालय, उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल में अपने अनेक निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि नामान्तरकरण की कार्यवाही केवल एक सरसरी कार्यवाही (Fiscal Proceeding) है और इसमें किसी के भी खातेदारी अधिकार प्रोदभूत नहीं होते हैं। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आरआरडी-1979 पेज-1 के पैरा संख्या 12 में भी यही मत प्रतिपादित किया है। अतः हम उक्त मत से सहमत हैं और नामान्तरकरण संख्या-29 दिनांक 27-11-1997 को उचित नहीं मानते हैं। इसलिये उक्त नामान्तरकरण निरस्तनीय है। इसके साथ साथ दोनों अधीनस्थ न्यायालयों क्रमशः अतिरिक्त आयुक्त उपनिवेशन एवं राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर के निर्णय दिनांक 15-12-2000 एवं विद्वान जिला कलेक्टर एवं उपायुक्त उपनिवेशन, बीकानेर का निर्णय दिनांक 12-5-2000 को निरस्तनीय मानते हैं।

13- अतः उपर्युक्त विवेचन के अनुसार यह निगरानी स्वीकार की जाती है एवं न्यायालय अतिरिक्त आयुक्त उपनिवेशन एवं राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर का निर्णय दिनांक 15-12-2000 एवं न्यायालय जिला कलेक्टर एवं उपायुक्त उपनिवेशन, बीकानेर का निर्णय दिनांक 12-5-2000 अपास्त किया जाता है। साथ ही नामान्तरकरण संख्या-29 दिनांक 27-11-1997 भी अपास्त किया जाता है। प्रकरण पुनः उपनिवेशन तहसीलदार, कोलायत को प्रतिप्रेषित किया जाता है और उन्हें निर्देशित किया जाता है कि वे प्रार्थी के पक्ष में विवादित 7 बीघा भूमि का विधि के प्रावधानों के अनुसार नामान्तरकरण तसदीक करें, उसके पश्चात शेष भूमि पर सहकारी बैंक के पक्ष में रहननामा का नामान्तरकरण तसदीक करें। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड लौटाया जाये व पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तामील तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(हरि शंकर गोयल)
सदस्य

निगरानी/एलआर./2001/989/बीकानेर
कानदान बनाम हीराराम व अन्य