तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज प्रकरण संख्या :– 10/2024 नरेन्द्र कुमार चतुर्वेदी बनाम ग्राम पंचायत उदावास अपील अ. धा. 75 राज. भू राजस्व अधिनियम	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
3/01/25	पत्रावली वास्ते आदेश पेश हुई। वकील पक्षकारान उपस्थित। प्रार्थी/अपीलान्ट की ओर से अपील निम्न आशय की पेश की गई कि राजस्व ग्राम दीपलवारा तहसील व जिला झुन्झुनू में भूमि खाता नम्बर 54 खसरा नम्बर 51 रकबा 2.40 हैक्टेयर भूमि स्थित हैं जिसके खातेदार भंवरलाल, योगश कुमार, रूकमणी, रमेश कुमार तथा लोकेश कुमार है, जो राजस्व रिकॉर्ड में भी दर्ज है। उक्त खातेदारान ने अपनी उक्त भूमि को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.06.2024 को अपीलान्ट को विक्रय कर दी.तथा उप–पंजीयक झुन्झुनूं में विक्रय पत्र तस्दीक व रजिस्टर्ड करवा दिया। इस प्रकार बाद विक्रय पत्र अपीलान्ट उक्त भूमि का मालिक व खातेदार बन गया। अपीलान्ट ने उक्त क्रय शुदा भूमि का नामान्तरण अपने हक में दर्ज करवाने के लिए हल्का पटवारी को आवेदन किया, जिस पर कार्यवाही करते हुए हल्का पटवारी ने अपीलान्ट के हक में नामान्तरण सख्या 363 दिनाक 18.07.2024 को दर्ज कर अग्रीम कार्यवाही के लिए ग्राम पंचायत को प्रेषित कर दिया। ग्राम पंचायत ने दिनांक 22.07.2024 की मीटिंग में विक्रेता का कई सालों से कब्जा नहीं होना मानकर नामान्तरण संख्या 363 को खारिज कर दिया, जिसका पंचायत को कोई अधिकार नहीं था। इस प्रकार ग्राम पंचायत उदावास का आदेश दिनांक 24.07.2024 विधि विरूद्ध व निराधार है, जो खारिज होने योग्य है। दौराने बहस वकील अपीलांट अपील में अंकित तथ्यों को दोहराया तथा कथन किया कि अपीलांट ने उक्त भूमि दिनांक 27.06.2024 को जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र क्रय की है। वर्तमान में नियमानुसार रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र का पंजीयन के समय ही नामान्तकरण तस्दीक हो जाता है जबकि ग्राम पंचायत उदावास ने अपीलांट को बिना पूछे व बिना सुने ही सिर्फ कब्जा काश्त नहीं होने के आधार पर नामान्तकरण निरस्त कर दिया जो विधि विरूद्ध है। प्रार्थी को किसी प्रकार से साक्ष्य सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया तथा ना ही किसी दस्तावेज की सही जांच की गई। विक्रित भूमि पर वर्तमान में किसान क्रेडिट कार्ड का ऋण भी है। बैंक किसी भी कांश्तकार को बिना कब्जा काश्त के ऋण नहीं देता है। ना ही रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र को खारिज करवाने के लिए कोई दावा पेश किया गया है। जबाब में अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने कथन किया कि भूमि से संबंधित वाद न्यायालय हाजा में चल रहा है जिसके संलग्न दस्तावेजों में मिसल हैकियत में उक्त भूमि पूर्ण के नाम है। उसके बाद सम्वत् 2012 से 2015 की जमाबंदी में भी पूर्ण की खातेदारी दर्ज है। उसके बाद बिना किसी आदेश के सम्वत् 2018 से 2021 की जमाबंदी में उक्त भूमि लाडो बेवा ठंडू के नाम दर्ज कर दी गई जिसका नामान्तकरण आज तक नहीं मिला है। उसके बाद भूमि लाडो के वारिसान के नाम दर्ज हो गई जिन्होने पहले भूमि पर लोन लिया बाद में विक्रय कर दी। पंचायत ने लिखा है कि विक्रेता का कई वर्षों से कोई कब्जा नहीं है तथा गलत रिकॉर्ड के आधार पर बेचान हुआ है। इसलिए नामान्तकरण दर्ज किया जाना उचित नहीं है। जबाब में अधिवक्ता अपीलांट ने कथन किया कि दावे को खुद वादी को साबित करना है। ग्राम पंचायत को दावे से कोई लेना देना नहीं है। ग्राम पंचायत तथा दावे के वादीगण मिले हुए हैं। ग्राम पंचायत को कब्जा काश्त जांच करने का कोई अधिकार नहीं है। कब्जा काश्त बंटाई का भी हो सकता है तथा एडवर्स पजेशन भी हो सकता है। अतः विक्रय पत्र के अनुसार नामान्तकरण दर्ज किया जाये। उपखण्ड अधिकारी (राज.)	

Scanned with OKEN Scanner

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस विद्वान अधिवक्तागण पर बगौर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर है कि अपीलांट ने उक्त भूमि जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र क्रय की है। वर्तमान में पंजीयन शाखा में दस्तावेज पंजीयन के समय ही नामान्तकरण स्वतः ही तस्दीक होता है। भूमि से संबंधित दूसरे वाद में निर्णय वाद विचरण के दौरान साक्ष्य सबूत व गुणावगुण के आधार पर तय होना है। चूंकि रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र को अभी तक सक्षम न्यायालय ने निरस्त नहीं किया है एवं वर्तमान में राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप–1) विभाग द्वारा परिपत्र दिनांक 05.12.2023 की पालना में रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र द्वारा स्वतः नामान्तकरण दर्ज किया जाता है। उक्त प्रकरण में भूमि पूर्व से रहन दर्ज होने के कारण स्वतः नामान्तकरण दर्ज नहीं हो पाया। अतः रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र का नामान्तकरण ग्राम पंचायत द्वारा खारिज किया जाना विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाती है तथा ग्राम पंचायत उदावास द्वारा नामान्तरण संख्या 363 में पारित आदेश दिनांक 24.07.2024 अपास्त किया जाता है तथा तहसीलदार झुंझुनूं को आदेशित किया जाता है कि मुताबिक विक्रय पत्र अपीलांट के हक में नामान्तकरण दर्ज कर राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद करे। पत्रावली फैसल शुमार हो दर्ज नम्बर से कम हो तथा दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 13/01/25 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

13/01/25

(हवाई सिंह यादव)
उपखण्ड अधिकारी, झुंझुनूं

उपखण्ड अधिकारी
झुन्झुनू (राज.)

Scanned with OKEN Scanner