न्यायालय : उपखण्ड अधिकारी भादरा, जिला हनुमानगढ़

पीठासीन अधिकारी : श्री राजकुमार कस्वा आरएएस

प्रकरण सं0 : 16/2014

अनवान :

1. अनिरूद्धसिंह } पिसरान जगमालसिंह
2. करणीसिंह }
3. इन्द्रकंवर पुत्री स्वर्गीय जगमालसिंह
4. मनूकंवर बेवा कल्याणसिंह वल्द जगमालसिंह
5. सुमित्राकंवर } पुत्रियां स्वर्गीय कल्याणसिंह वल्द जगमालसिंह
6. सायरकंवर
7. आशा कंवर
8. अनिता कंवर
9. सुनिता कंवर
10. राजेन्द्रसिंह } पिसरान कल्याणसिंह वल्द जगमालसिंह समस्त जाति राजपूत
11. श्यामसिंह } निवासीगण गांव झिलौदा तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।

– अपीलांटान

बनाम

1. नोरंगराम पुत्र मोजीराम जाति जाट निवासी गांव झिलौदा तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. सुजानसिंह पुत्र सुगनसिंह जाति राजपूत निवासी गांव झिलौदा तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
3. ग्राम पंचायत भानगढ़ जरिये सरपंच ग्राम पचांयत भानगढ़ तहसील भादरा।

– असल रेस्पोडेंटान

4. उमेदकंवर बेवा नारायणसिंह वल्द श्योपरसिंह
5. भादरसिंह } पिसरान श्योपरसिंह
6. सवाईसिंह }
7. सतवीरसिंह }
8. अंजनाकंवर } दुक्तरान श्योपतसिंह वल्द भीमसिंह समस्त जाति राजपूत
9. उमेदकंवर } निवासीगण गांव झिलौदा तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
10. गुमानकंवर }
11. विनोदकंवर }
12. कौशल्याकंवर }

– असल रेस्पोडेंटान

अपील विरूद्ध नामान्तकरण सं0 451 द्वारा सरपंच ग्राम पंचायत भानगढ़ दिनांक 05.06.2009 जिसकी रूह से गलत व गैरकानूनी तौर से अपीलांटान व रेस्पोडेंटान 4 से 12 की 7 बिस्वा भूमि का नामान्तकरण रेस्पोडेंट संख्या 1 के नाम से गलत व गैरकानूनी तौर से स्वीकृत फरमाया गया बमुराद मनसुखिया आदेश व नामान्तकरण व किये जाने अपील स्वीकार।

उपस्थिति : वकील श्री रामकुमार कस्वां : **अपीलान्टान**

वकील श्री कृष्ण गर्ग : रेस्पोडेन्टस सं0 1

निर्णय दिनांक : 29.11.17

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि भूमि जैर बहस अपील गांव झिलौदा तहसील भादरा के खसरा सं0 89 तादादी 16 बीघा 11 बिस्वा खसरा सं0 92 में 1 बीघा 5 बिस्वा कुल तादादी 17 बीघा 5 बिस्वा बराबर कुल हिस्सा 356 बारानी के असल खातेदार काश्तकार जगमालसिंह, श्योपरसिंह, सुगनसिंह पिसरान भीमसिंह जाति राजपूत निवासी गांव झिलौदा तहसील भादरा थे जिनमें खातेदार सुगनसिंह के फौत होने पर नामान्तरकरण संख्या 28 दिनांक 30.10.1977 को ग्राम पंचायत भानगढ़ द्वारा 1/3 हिस्सा का उसके पुत्र सुजानसिंह के नाम से 119 हिस्सा दर्ज कर स्वीकृत फरमादीया गया उसके पश्चात एक वाद अनुवानी रामचन्द्र बनाम मनफूल आदि रामचन्द्र के पक्ष में डिक्री किया जाकर दिनांक 12.11.1984 को इजराय के जरिये सहायक कलैक्टर नोहर मुख्यालय भादरा के द्वारा खसरा नं0 89 में 1 बीघा भूमि श्योपर, जगमाल पिसरान भीमसिंह, सुजानसिंह के खाते में से बहिस्सा बराबर में कलमजन कर रामचन्द्र मामचन्द पिसरान मगाराम जाति माली निवासी झिलौदा के नाम दर्ज करने का निर्णय व डिक्री पारित की गई थी जिसमें अपीलान्टान के वालितान जगमालसिंह व रेस्पोडेन्टान सं0 4 से 12 के वालिदान श्योपरसिंह के हिस्से में 1 बीघा भूमि कम करके रामचन्द्र आदि के नाम नामान्तरकरण संख्या 101 के जरिये दिनांक 22.01.1985 को तहसीलदार भू–अभिलेख भादरा द्वारा नामान्तकरण दर्ज कर दिया गया था व सुजानसिंह वल्द सुगनसिंह के तीसरे हिस्से की 7 बिस्वा भूमि उसके खाते से नहीं काटी गई व उसके खाते में कुल 356 हिस्सा में से 119 हिस्सा भूमि दर्ज रही जिसमें 108 हिस्सा भूमि सुजानसिंह वल्द सुगनसिंह द्वारा रणसिह, इन्द्रसिंह, विरसिंह वल्द भूरूराम को विक्रय कर दी गई उसके पश्चात् उसके खाते में 11 बिस्वा भूमि शेष रही जिसमें से डिक्री के इजराय में 7 बिस्वा भूमि कटकर शेष 4 बिस्वा भूमि शेष रहनी चाहिऐ थी जो कि कानूनन गलत तरीके से 11 बिस्वा भूमि रेस्पोडेन्ट सं0 2 के खाते में गलत व गैरकानूनी तौर से दर्ज रह गई उसके आधार पर रेस्पोडेन्ट सं0 2 द्वारा सब कुछ जानते हुए बाई फ्राड के 11 बिस्वा भूमि का बैयनामा दिनांक 09.05.09 को बमुबलिक 13000/– रूपये रेस्पोडेन्ट सं0 1 से नगद प्राप्त करके उपपंजीयन भादरा के समक्ष बैयनामा निस्पादित करवा दिया गया जो कि बैयनामा एबइनिसियों नल एण्ड वॉईड है उस पर आधारित नामान्तरकरण संख्या 451स्वत : ही एबईनिसियों नल एण्ड वॉइड है व कानूनन नोनेस्ट है व निरस्तनीय है।

अपीलांटान के वालिदान जगमालसिंह का स्वर्गवास हो चुका है व अपीलांटान ही उनके जायज व कानूनी वारिसान है व उनका मुतनाजा भूमि में कानूनी तौर से हक हकूक व अधिकार है व वो अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष निर्णय पारित करते समय पक्षकार नहीं थे व अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के विपरित रूप से प्रभावित पक्षकार है। इसलिए अदालतवाला की पूर्व अनुमति से यह अपील प्रस्तुत की जा रही है इसलिए उन्हे अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाये।

अपील प्रस्तुत होने के उपरान्त दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्टस को तलब किया गया। रेस्पोडेन्टान की तामील हो चुकी है। रेस्पोडेन्टस सं0 2 व 3 को बार बार आवाज लगाई गई बावजूद तामील उपस्थित नहीं आये इसलिए उनके विरूद्ध एक पक्षिय कार्यवाही अमल में लाई गई। रेस्पोडेन्टस सं0 4 ता 12 को वकील अपीलान्ट ने तर्क किया। रेस्पोडेन्टस सं0 1 ने आपत्ति प्रस्तुत कर जाहिर किया कि अपील इंतकाल नं0 451 दिनांक 05.09.2009 के विरूद्ध अपीलान्ट ने प्रस्तुत की है जो दिनांक 23.06.2014 को प्रस्तुत हुई है और बेहद बैरून मियाद है।

अपील जैर बहस में रेस्पोडेन्ट नं0 1 दावा दिनांक 09.05.09 को 11 बिस्वा भूमि का बैयनामा करवा देना लिखा है उक्त बैयनामा रजिस्टर्ड बैयनामा है तथा बैयनामा

की दिनांक विक्रय शुदा 11 बिस्वा विक्रेता सुजानसिंह के नाम उसके खाता में बतौर खातेदारी दर्ज थी ऐसे में अपीलान्ट द्वारा नियमित दावा में ही सुजानसिंह के हिस्सों को चुनौती दी जा सकती थी जो नहीं दी गई तथा ना ही रेस्पोडेन्टस सं0 1 के पक्ष में हुये बैयनामा को सक्षम कोर्ट में कोई चुनौती दी गई है ऐसे में अपील में जो मसला चुनौतिशुदा है वह केवल नियमित वाद में ही चुनौती दिया जा सकता है ना की इन्तकाल के जरिये चुनौती दी जा सकती है।

अपीलांट ने जमाबन्दी में हिस्से कम ज्यादा दर्ज होने के कथन किये है असल में रेस्पोडेन्ट नं0 2 सुजानसिंह को बंटवारे में घटिया किस्म की भूमि मिली थी। इसलिए उसे 4 बिस्वा के साथ साथ 7 बिस्वा भूमि अधिक देकर कुल 11 बिस्वा खातेदारी दी गई इस प्रकार उक्त अच्छी न्याउ के कारण ही सुजानसिंह को मिली खातेदारी अधिकार पुर्ण व कानून सम्मत थी जो उसने रेस्पोडेन्ट नं0 1 को बएवज कीमत विक्रय कर दी। इस प्रकार से अपीलान्ट द्वारा केवल इंतकाल को चुनौती देने से ना ही सुजानसिह का हिस्सा सही दर्ज होगा ना ही रेस्पोडेन्ट नं0 1 नौरंगराम का बैयनामा रद्ध होगा इसलिए अपीलाण्ट की अपील किसी भी सूरत में पक्षकारान के मध्य न्याय करने वाली नहीं होने के कारण काबिल खारिजी के है।

बहस वकील उभय पक्षकारान सुनी गई। दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने कथन किया कि अपील ग्राम पंचायत भानगढ़ के नामान्तकरण के खिलाफ पेश की गई है। ग्राम पचांयत ने बैयनामा के आधार पर नामान्तरकरण किया। एक वाद रामचन्द्र बनाम मनफूल चला जो कि डिक्री दिनांक 12.11.84 को एसीएम नोहर द्वारा निर्णित हो चुका है। इसमें संयुक्त खाता में 1 बीघा कम किया, 1 बीघा में 20 बिस्वा होते है। प्रत्येक के हिस्से से लगभग 7 बिस्वा भूमि कम की गई। इसकी पालना में नामान्तरकरण तहसीलदार द्वारा जारी डिक्री में खसरा नं0 89 में से 1 बीघा तीनों के हिस्सा से कम होनी थी। इन्तकाल 22.11.85 सुजानसिंह पुत्र सुगनसिंह की 7 बिस्वा भूमि नहीं काटी जबकि शेष दो खातेदारों की भूमि काट दी। सुजानसिंह ने भूमि विक्रय कर दी। उसके बाद उसके खाते में 11 बिस्वा शेष रही जबकि डिक्री निष्पादन के अनुसार 4 बिस्वा ही शेष रहनी चाहिए थी। 09.05.2009 को सुजानसिह ने नोरंगराम को बेचाननामा निष्पादित किया। जिसकी पालना में नामान्तरकरण सं0 451 निष्पादित हुआ। सुजानसिह के पास 4 बिस्वा ही शेष थी जबकि उसने 11 बिस्वा बेचान की। सुजानसिंह 4 बिस्वा का ही बेचान कर सकता था। इसलिए 11 बिस्वा भूमि के बेचान का नामान्तरकरण अब इनिसियो अवॉईड डोक्युमेन्ट है। जानकारी में आते ही मैने अपील पेश कर दी लिमिटेशन के अन्तर्गत है। 7 बिस्वा की हद तक नामान्तरकरण अवोईड है। लैण्ड रेवेन्यु नियम 119 से 121, 124 की पालना नहीं की गई। बिना नोटिस जारी किये एकतरफा नामान्तरकरण किया। डिक्री आज तक स्टेण्ड करती है। एडीएम कोर्ट के फैसले को चुनौती नहीं है।

वकील रेस्पोडेन्टस सं0 1 ने न्यायिक उद्धरण आरआरटी2012(1)पृष्ठ 374 से 386 पेश कर अपनी बहस में कथन किया कि सुजानसिंह के पास 11 हिस्सा था या नहीं या 4 हिस्सा आती है यह घोषणात्मक वाद में तय किया जाना चाहिए। इन्तकाल रद्ध करने से यह माना जायगा कि उस रजिस्टर्ड बेयनामा को रद्ध कर दिया। सुजानसिंह के हिस्सा गलत होने के सम्बन्ध में पत्रावली पर कोई साक्ष्य या दस्तावेज नहीं है। एडीएम नोहर ने तो डिक्री की पालना में इंतकाल दर्ज करने का निर्देश दिया है। इस खाते की जमीन हेतु दावा सिविल कोर्ट में चला। वह दावा डिक्री हुआ जिसकी सिविल कोर्ट ने पालना करवाई। उसके दौरान करणीसिंह ने जमाबन्दी को देखा जिसमें 11 हिस्सा सुजानसिंह के नाम था उस डिक्री का इन्तकाल 2010 में हो गया यानि 2010 से करणीसिह को सुजानसिंह के 11 बिस्वा हिस्सा की जानकारी थी फिर भी उसने 2014 तक इस पर कोई अपील पेश नहीं की। करणीसिंह को जानकारी थी यानि नामान्तरकरण के दायरे में आते है। नामान्तरकरण सरसरी कार्यवाही है। इससे हक अर्जित नहीं होते

जब तक रजिस्टर्ड दस्तावेज अस्तित्व में है तब तक उसके द्वारा अर्जित हक को समाप्त नहीं किया जा सकता।

हमारे द्वारा विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया गया। मियाद बिन्दु पर विद्वान अपीलान्ट अधिवक्ता का कथन है कि मियाद बिन्दु पर वकील रेस्पोडेन्ट द्वारा धारा 5 का जबाब पेश नहीं किया गया है इसलिए अपील अन्दर मियाद मानी जावे। इस बाबत न्यायालय का मत है कि मियाद का बिन्दु कानूनी है, जिसे न्यायालय को देखना है तथा देरी का कारण संतोषजनक होने पर ही न्यायालय माफ कर सकता है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट द्वारा जबाब पेश करने या नहीं करने से कोई प्रभाव नहीं पडता है। मियाद अधिनियम का शपथ पत्र न्यायहित में स्वीकार कर अपील का निर्णय मेरिट पर किया जाना उचित है।

अपीलान्ट ने मौजूदा अपील इंतकाल संख्या 451 दिनांक 05.06.2009 के सम्बन्ध में प्रस्तुत की है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील में ग्राम पंचायत द्वारा निर्णित इन्तकाल के पश्चात् इसी भूमि बाबत अपीलान्ट करणीसिह के हिस्सा बाबत माननीय न्यायालय एडीएम कोर्ट नोहर में वाद दायर होकर वाद का निस्तारण हुआ है। उक्त विक्रय पत्र वर्ष 2009 का है इससे स्पष्ट होता है कि करणीसिंह व नोरंगराम दिवानी वाद इसी खाते की खातेदारी बाबत चला हो और अपीलान्ट सं0 2 करणीसिंह के उक्त इन्तकाल संख्या 451 की जानकारी नहीं हो। उक्त इन्तकाल सं0 451 दिनांक 05.06. 2009 बैयनामा दिनांक 02.05.2009 के अनुसरण में दर्ज किया गया है तथा रेस्पोडेन्ट सं0 1 को यदि कोई अधिकार प्राप्त हुआ है तो उक्त बेयनामे से अर्जित हुआ है। इन्तकाल एक हस्तान्तरण एन्ट्री है जिससे कोई अधिकार अर्जित नहीं होते है। विद्वान रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रस्तुत नजीर आरआरटी2012(1)पृष्ठ 374 में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा निर्धारण किया है कि ''क्या नामान्तरकरण निरस्त हो जाने व पंजीकृत विक्रय पत्र के अस्तित्व में रहते हुए क्रेतागण के खातेदारी अधिकार समाप्त हो जाते है?'' उक्त बिन्दु पर 2006–07 (suppl) आर.आर.टी. 261 स्पष्ट करती है कि नामान्तरकरण एक ''फिस्कल प्रोसिडिंग्स'' है। खातेदारी अधिकार का निर्धारण नामान्तरकरण से नही होता है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के प्रावधानों एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के तहत पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर यदि भूमि का विक्रय हो गया है व जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र अस्तित्व में है क्रेता के भूमिधारित के अधिकार समाप्त नहीं हो जाते है।

अत : उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार योग्य नहीं होने के कारण खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 29.11.17 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(राजकुमार कस्वा)
R.A.S.
उपखण्ड अधिकारी
भादरा, जिला हनुमानगढ़