न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रेलमगरा जिला राजसमन्द

(पीठासीन अधिकारी :– शक्तिसिंह भाटी, आर0ए0एस0)

रण संख्या :– 12/2011 (अपील)
र दिनांक :– 23/05/2011
र्णय दिनांक :– 12/04/2018

अनवान

1. माँगु पिता पीरू मुसलमान निवासी रेलमगरा
2. माँगी बाई पत्नि अल्लानुर मुसलमान निवासी रेलमगरा
3. साईदा पूत्री अल्लानुर पत्नि मुंशी मोहम्मद मुसलमान निवासी रेलमगरा हाल बोराणा तहसील रायपूर जिला भीलवाड़ा
4. आयना पूत्री अल्लानुर मुसलमान पत्नि फारूख मोहम्मद मुसलमान निवासी रेलमगरा हाल देवगढ़ तहसील देवगढ़
5. हसील पूत्री अल्लामुर मुसलमान निवासी रेलमगरा
6. मोहम्मद हुसैन पिता अल्लानुर मुसलमान निवासी रेलमगरा तहसील रेलमगरा
7. फतह मोहम्मद पिता अल्लानुर मुसलमान निवासी रेलमगरा तहसील रेलमगरा
8. रफीक पिता मेन्दा मुसलमान निवासी रेलमगरा तहसील रेलमगरा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. सुरेन्द्र कुमार पिता बख्तावरमल मेहता (महाजन) निवासी रेलमगरा हाल कांकरोली अभ्युदय निवास नये रोड़वेज बस स्टेण्ड J.K. सर्कल के सामने गली में कांकरोली त0व जि0– राजसमन्द
2. स्वतन्त्र कुमार पिता बख्तावरमल मेहता (महाजन) निवासी रेलमगरा तह0– रेलमगरा
3. सुमती कुमार पिता बख्तावरमल मेहता (महाजन) निवासी रेलमगरा तह0– रेलमगरा
4. अमीरदीन पिता मोलाबदा जी मुसलमान निवासी रेलमगरा तह0– रेलमगरा
5. ग्राम पंचायत रेलमगरा जरिये सरपंच ग्रा0 पं0 रेलमगरा तह0– रेलमगरा
6. श्रीमति सुशीला देवी पुत्री बख्तावरमल जी मेहता (महाजन) हाल नि0 गंगापूर तह0 सहाड़ा जि0 भीलवाड़ा

रेस्पोडेण्ट्स

अपील विरूद्ध ना0क0सं0 3163 दिनांक 7.09.2010

: : निर्णय : :

अपीलाण्ट्स ने जरिये अधिवक्ता अपील विरूद्व निर्णय ग्राम पंचायत रेलमगरा के नामान्तरकरण संख्या 3163 दिनांक 07/09/2010 के प्रस्तुत कि गयी कि अधिनस्थ न्यायालय ग्राम पंचायत रेलमगरा ने उकत नामान्तरणकरण संख्या 3163 को अस्वीकृत करने में विधि एवं तथ्यों की भारी अवहेलना की है। मौजा रेलमगरा में स्थित

कलक्टर
अधिकारी)

ख्या 839 की आराजी संख्या 2148 रकबा 03 बीघा भूमी में से रेस्पोडेन्टगण संख्या से लगायत 03 के पिता बख्तावरमल पिता धुलचन्द ने अपने 8/20 हिस्से मे से हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलान्टगण के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित गया जो विक्रयपत्र दिनांक 30.9.1980 को रजिस्टर्ड उप पंजियक महोदय, रेलमगरा द्वारा पंजियन किया गया तथा पंजियन की दिनांक से उपरोक्त आराजी संख्या 2148 के 20 भाग पर अपीलान्ट काबिज होकर उक्त भूमी का उपयोग उपभोग निरन्तर क्रय की क से करते चले आ रहे है। अपीलान्टगण ने उक्त विक्रय पत्र का पंजियन कराने के बाद इसी विश्वास में थे कि उक्त भूमी का नामान्तरणकरनण उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आधार पर नामान्तरणकरण अपीलान्टसगण के पक्ष में निर्णित हो चुका होगा। पीलाण्टसगण चूंकि अनपढ़ अशिक्षित ग्रामीण परिवेश के व्यक्ति है जिस कारण उक्त जिस्टर्ड विक्रय पत्र अपने घर पर रख दिया जबकि मौके पर उक्त अपीलाण्टसगण अपने /20 भाग पर आज भी काबिज होकर उक्त भूमि का उपयोग उपभोग, निरन्तर, निर्विघ्न प से साधिकार करते चले आ रहे है कभी कोई परेशान अथवा कोई अवरोध अथवा क्षेप किसी द्वारा नहीं किया गया साधिकार अपीलान्टसगण अपने हिस्से अनवरत काबिज है। आज से 03 माह पूर्व पटवारी हल्का से ऋण हेतु उक्त आराजी संख्या 2148 की जमाबन्दी की नकल अपीलान्टगण द्वारा प्राप्ति हेतु निवेदन किया गया जिस पर पटवारी हल्का ने उक्त खाता देखकर बताया कि उक्त भूमी तो रेस्पोडेन्टगण के पिता बख्तावरमल पिता धुलचन्द जी मेहता (महाजन) व अन्य सहखातेदारान के नाम पर ही अंकित चली आ रही है जिस पर अपीलान्टगण द्वारा असल रजिस्ट्री की नकल पटवारी हल्का, रेलमगरा को दिनांक 12.04.2010 को दी गयी जिस पर पटवारी हल्का द्वारा उक्त नामान्तरणकरण संख्या 3163 भरकर अधिनस्थ न्यायालय रेस्पोडेन्ट संख्या 4 चार के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर रेस्पोडेण्ट संख्या 04 द्वारा बिना कोई विधिक प्रक्रिया अपनाये तथा बिना अपीलान्टगण को सुने बाल–बाले ही लेण्डरेवेन्यु इन्सपेक्टर की टिप्पणी के आधार पर प्रसताव संख्या 05 के आधार पर उक्त नामान्तरणकरण अस्वीकार कर दिया जिसकी जानकारी कभी भी अपीलाण्टगण को नहीं होने दी गई तथा सर्वप्रथम जानकारी अपीलाण्टसगण को दिनांक 5.7.2011 को हुई तथा जानकारी के पश्चात् उक्त अपीलान्अगण ने रेस्पोडेन्टगण को उक्त भूमी अपीलान्टसगण के नाम अन्तरित कराने हेतु कहा तो उक्त रेस्पोडेन्टगण ने उक्त भूमी अपीलाण्टगण के नाम पर कराने हेतु मनाकर दिया। तब अपीलान्ट ने उक्त नामान्तरण्करण

लेक्टर
धिकारी)

नकल पटवारी हल्का से प्राप्त की एवं उक्त प्रस्ताव संख्या 05 की नकल ग्राम पंचायत, मगरा से प्राप्त की तथा जानकारी की दिनांक से एक माह की अवधि में उक्त अपील न्दर अवधि आप न्यायालय में प्रस्तुत की जा रही है। अपीलाण्टगण ने कोई जानबुझकर री या लापरवाही नहीं की है फिर भी समाधानवंश धारा 3 व 5 मयाद अधिनियम का र्थना पत्र अलग से अपील के साथ प्रस्तुत किया जा रहा है जो अपील का अभिन्न अंग है। बख्तावरमल पिता धुलचन्द जी खातेदार जिन्होंने अपना हिस्सा 3/20 भाग अपीलान्टगण को विक्रय किया उनकी मृत्यु हो चुकी है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 01, 02, 03 उनके जायन्दा पुत्र होकर वर्तमान में रेलमगरा व कांकरोली निवास करते हैं जिस कारण बख्तावरमल जी के वारिसान को उक्त अपील में रेस्पोडेन्अगण बनया गया है तािा अल्लानुर की मृत्यु हो जाने के कारण उसके वारिसान को उक्त अपील में अपीलान्अ संख्या 03 से लगायत 08 को बनाया गया है तथा रेस्पोडेण्ट सं0 4 अपीलाण्ट बनने से इनकार कर देने से उसे रेस्पोडेण्ट बनाया गया है। अपीलाण्टसगण ने आई.एल.आर. की रिपोर्ट के बाद रेस्पोडेन्टगण को उक्त भूमी अपीलान्टण के नाम पर कराने हेतु कहा तो रेस्पोडेन्टगण द्वारा मना कर देने पर अपील का हेतुक उत्पन्न होकर निरन्तर जारी है। अतः श्रीमान् से प्रार्थना है कि उक्त नामान्तरणकरण संख्या 3163 को अपीलान्टसगण के पक्ष में निर्णित कराये जाने का आदेश बक्षया जावें।

इस पर पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेण्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेण्ट्स द्वारा संख्या 04 व 05 बावजूद सूचना तामिल के अनुपस्थित रहने से प्रकरण में एक तरफा कार्यवाही के आदेश प्रदान किये गये। रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 से 03 ने जरिये अधिवक्ता धार 05 के प्रार्थना पत्र का जवाब प्रस्तुत किया गया।

उभय पक्ष अधिवक्ता ने प्रकरण में लिखित बहस प्रस्तुत कि गयी जो निम्न प्रकार है :—

- अपीलान्टसगण की ओर से उक्त अपील की लिखित बहस प्रस्तुत की गयी कि ग्राम रेलमगरा तहसील क्षेत्र रेलमगरा खाता संख्या 839 की आराजी संख्या 2148 रकबा 03 बीघा भूमी रेस्पोडेन्ट संख्या 01 से 04 के पिता बख्तावरमल पिता धुलचन्द जी मेहता निवासी रेलमगरा के खातेदारी की थी जिनका इस आराजी में 8/20 हिस्से में से 3/20 (तीन बट्टा बीस) हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलान्टगण को दिनांक 30.09.1980 को उप पंजियक रेलमगरा कार्यालय द्वारा विक्रय पत्र

कलेक्टर
(... अधिकारी)

पंजियन कराया गया। तब से अपीलान्टगयउ उचित आराजी संख्या 2148 के 3/20 वे भाग पर काबिज होकर उक्त हिस्से की भूमी का उपयोग–उपभोग निरन्तर निर्विघ्न रूप से रेस्पोडेन्दटगण की जानकारी में करते चले आ रहे है। अपीलान्टगण अनपढ़ होने से उक्त भूमी का रजिस्टर्ड पंजियन कराने के पश्चात इसी विश्वास में थे कि उक्त हिस्सा हमारे नाम पर उक्त रजिस्ट्री से नामान्तरित हो चुका होगा एवं अपीलान्टगण अनपढ़ एवं ग्रामीण परिवेश के व्यक्ति होने से उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपने घर पर रख दिया एवं उचित आराजी के 3/20 वे भाग पर काबिज होकर आज भी उपयोग–उपभोग करते चले आ रहे है। अपीलान्टसगण द्वारा अपील प्रस्तुत करने से 3 माह पूर्व ऋण हेतु उक्त भूमी की नकल निकलवाने हेतु पटवारी हल्का के पास गये तब अपीलान्टसगण को पटवारी हल्का द्वारा बताया गया कि उक्त आराजी/भूमी तो बख्तावरमल पिता धुलचन्द जी मेहता (महाजन) के व अन्य खातेदारान के नाम पर ही राजस्व रेकार्ड में अंकित चली आ रही है जिस पर अपीलान्टसगण द्वारा उक्त भूमी अपने नाम पर कराने हेतु उक्त विक्रय पत्र की नकल पटवारी हल्का रेलमगरा को दिनांक 12.4.2010 को दी गई जिस पर पटवारी हल्का द्वारा उक्त नामान्तरणकरण संख्या 3163 भरकर अधीनस्थ न्यायालय ग्राम पंचायत रेलमगरा में प्रस्तुत किया। जिस पर ग्राम पंचायत रेलमगरा द्वारा बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये एवं अपीलान्टसगण को बिना सुने एवं सुचित किये बाले–बाले रेस्पोडेन्टगण से मिली भगत करते हुए रेस्पोडेन्टसगण के प्रभाव में आकर आई.एल.आर. की टिप्पणी के आधार पर कि खांतेदार की मृत्यु हो चुकी है एवं वारिसान का सहमति पत्र होना आवश्यक है। इस आधार पर उचित नामान्तरणकरण का अस्वीकृत कर दिया गया। विधि में ऐसा कहां उल्लेख नहीं है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादक की मृत्यु हो जाने पर उसके विधिक वारिसान का सहमति पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक हो प्रथम दृष्टया उक्त अक्षिप से ही प्रतीत है कि अधीनस्थ न्यायालय ने बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये विधि एवं तथ्यों की मूल फरमति हुए उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की महता पर कोई ध्यान नहीं देकर उसका कानुनन बिना विवेचन किये उक्त नामान्तरणकरण अस्वीकृत किया गया जो विधि के विरूद्ध है। विधि के अनुसार रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का अवलोकन कर उसकी जांच कर विधि अनुसार उसकी शुद्धता के आधार पर अपीलान्टसगण के नाम पर उक्त

कलेक्टर
खण्ड अधिकारी)
रेलमगरा

नामान्तरणकरण पारित करना चाहिये था जो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नहीं किया गया जबकि विधि अनुसार उक्त नामान्तरणकरण अपीलान्ट के नाम पारित करना कानुनन आवश्यक था जो नहीं करने से अपीलान्टसगण द्वारा उक्त नामान्तरकरण की उक्त अपील माननीय न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है। उक्त विक्रय पत्र की जाता पर कोइ संदेह नहीं है एवं न ही रेस्पोडेन्टगण द्वारा उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की वैधता के बारे में या फर्जी होने के संदर्भ में कोई उजर नहीं किया गया है एवं विधि के अनुसार सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार भ उक्त विक्रय पत्र पंजियन होने से अपीलान्टसगण उक्त विक्रयपत्र के आधार पर उक्त आराजी के 3/20 हिस्से का नामान्तरकरण अपने नाम पर नामान्तरित कराने के विधि अनुरूप अधिकारी है। अधिनस्थ न्यायालय ग्राम प्रचायत द्वारा उक्त सभी कानुनी तथ्यों को नजर अन्दाज करते हुए कानून की बेजानकारी में उक्त नामान्तरणकरण का अस्वीकृत किया गया जिसे अपीलाण्ट अपने नाम पर नामन्तरित करनवाने के अधिकारी है। उक्त अपील अपीलान्टसगण की ओर से प्रस्तुत करने में हुई देरी के सम्बन्ध में जहां तक धारा 5 मयाद अधिनियम का प्रश्न है तो इस संदर्भ में माननीय न्यायालय द्वारा धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र का निर्णय पूर्व में पारित किया जा चुका है सिमें अपीलान्टसगण की अपील अन्दर मयाद स्वीकार फरमायी गयी है। निर्णय आदेश पत्रावली पर है। इसलिय माननीय न्यायालय की मयाद के बिन्दु पर कोई निण्रय पारित करना शेष नही होने से केवल उचित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्टसगण के नाम पर नामान्तरकरण पारित करने के आदेश फरमाया जाना है। लिहाजा अदालत से निवेदन है कि उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्टसगण के नाम पर उक्त आराजी संख्या 2148 में 3/20 वां भाग का नामान्तरकरण निर्णित फरमाया जाये जाने का आदेश बक्षया जावें।

- रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 से 03 की ओर से उक्त अपील की लिखित बहस प्रस्तुत की गयी कि अपीलाण्ट द्वारा कथित दस्तावेज के आधार पर नामान्तरण की कार्यवाही कराये जाने हेतु पटवारी हल्का ने नामान्तरण भर कर पेश किया, जिसे ग्राम पंचायत रेलमगरा द्वारा बिल्कुल सही और नियमानुसार निरस्त किया गया है। कथित पत्र

सहायक कलक्टर
(उपखण्ड अधिकारी)
रेलमगरा

दिनांक 27.09.1980 का निष्पादित होकर पंजीबद्व बताया जा रहा है, जिसमें विक्रेता स्वर्गीय बख्तावरलाल जी मेहता थे और क्रेता श्री अल्लाहनुर वगैरह थे, जिसमें विक्रेता और क्रेता अल्लानुर जी की मृत्यु हो गई है। कथित विक्रय पत्र भी असल नही होकर फोटो कॉपी प्रस्तुत की हुई है। विक्रेता की मृत्यु हुए 23 वर्ष हो गय है। कथित विक्रय पत्र करीब 30 वर्ष से अधिक समय बाद पटवारी ने बिना किसी सक्षम अधिकारी के आदेश से भरा गया जो अवैध है। धारा 133 लेण्ड रेवेन्यु एक्ट के अनुसार उत्तराधिकार अथवा अन्तरण के आधार पर नामान्तरण हेतु संबंधित तहसीलदार व पटवारी हल्को को तीन माह के अन्दर रिपोर्ट कर नामान्तरित करवा लिया जाना आज्ञापक कानून है जबकि इस नामान्तरण पत्र में पटवारी ने दिनांक 13.04.2010 को रिपोर्ट करना प्रदर्शित किया है, जो कि कानूनन ही नामान्तरण अवैध है और उसे तस्दीक नही किया जा सकता है। ग्राम पंचायत रेलमगरा ने अपने प्रस्ताव संख्या 05 के अनुसार विधि तौर पर नामान्तरण निरस्त किया गया है। इसमें लेण्ड रेवेन्यु इंस्पेक्टर की रिपोर्ट भी सही है। धारा 140 लेण्ड रेवेन्यु एक्ट के अनुसार कब्जा खातेदार का ही अवधारित है और मौके पर भी खातेदारान ही काबिज है। ऐसी स्थिति में अपीलाण्ट्स द्वारा कोई सहायता चाही जाती है तो वह इस प्रकार की सरसरी कार्यवाही नामान्तरण के जरिये प्राप्त नही कर सकता है। जैसा कि आर0आर0डी0 1969 पेज 66 पर माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा फुल बैंच के निर्णय में प्रतिपादित किया गया है। नामान्तरण की कार्यवाही फिस्कला प्रोसीडिंग है इससे कोई अधिकार प्राप्त नही होते है। इस आराजी के संबंध में एक नियमित वाद अन्तर्गत धारा 53, 188 रा.टी.एक्ट श्री पन्नालाल विरूद्व श्री सुरेन्द्र कुमार वगैरह का सक्षम न्यायालय में लम्बित है। इसलिये भी इस प्रकार नामान्तरण द्वारा नामान्तरित नही की जा सकती है। जैस की 1986 आर0आर0डी0 पेज 170 में राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित किया गया है। इस मामलें में वकील वादी में ही है जो इस अपील में अपीलाण्ट्स की ओर से नियुक्त है।

उभय पक्ष अधिवक्ता की लिखित बहस पर चिन्तन मनन किया गया एवं पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया।

...यक कलक्टर
...ण्ड अधिकारी)
...

अतः अपील अपीलाण्ट्स स्वीकार की जाकर ग्राम रेलमगरा के ना0क0सं0 [illegible] निर्णय दिनांक 7.09.2010 को निरस्त किया जाता है तथा तहसीलदार रेलमगरा को [illegible] निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि पक्षकारान को सुन विधिसंवत् एवं [illegible]नानुसार नये सिरे नामान्तरकरण की कार्यवाही की जावें। पालनार्थ तहसीलदार [illegible]लमगरा को लिखा जावें। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से की जावें।

निर्णय आज दिनांक 12/04/2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे [illegible]जलास सुनाया गया।

(शक्तिसिंह भाटी)
उपखण्ड अधिकारी
रेलमगरा