

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, टोंक

(पीठासीन अधिकारी: रतनलाल योगी, आर.ए.एस.)

अपील सं० — 06/2017
प्रविष्टि दिनांक — 22.05.2017

उनवान

1. निजामुद्दी पुत्र सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
2. ~~मोहम्मददीन पुत्र सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक। (मृतक)~~
- 2/1. खुरशीद बानो पत्नि मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/2. निशात पुत्री मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/3. इशरत पुत्री मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/4. मसरत पुत्री मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/5. समीना पुत्री मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/6. जमादुददीन पुत्र मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
- 2/7. कलीम पुत्र मोहम्मददीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
3. अमीनुददीन पुत्र सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
4. खदीजा पुत्र सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।
5. रशीदा पुत्री सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक।

अपीलार्थीगण

बनाम

1. बिशना पुंन बिरधा जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/1. कजोड पुत्र बिशना जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/2. रामलाल पुत्र बिशना जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/3. देव पुत्र रतन जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/4. रमेश पुत्र रतन जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/5. इन्द्रराज पुत्र रतन जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
 - 1/6. मनराजी पुत्री रतन जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
2. जुवाना पुत्र देवा जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
3. श्योजी पुत्र रंगलाल जाति गुर्जर निवासी ग्राम सण्डीला तहसील व जिला टोंक
4. अरावली क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक शाखा टोंक जरिये प्रबन्धक
5. पंजीब नेशनल बैंक शाखा टोंक जरिये प्रबन्धक
6. ग्राम पंचायत दाखिया जरिये सरपंच ग्राम पंचायत दाखिया

— प्रतिपक्षीगण

उपस्थित—श्री पवनकुमार जैन —अभिभाषक अपीलार्थीगण
श्री सीताराम विजय — अभिभाषक प्रतिपक्षीगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू-राजस्व अधि. 1956 विरुद्ध
नामान्तरकरण सं० 73 दिनांक 06.04.1980 वाके ग्राम सण्डीला

निर्णय

दिनांक—.....

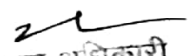
उपखण्ड अधिकारी
टोंक (राज.)

अधिवक्ता अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील मे अंकित तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से है कि ख.न. 321/2, 346, 347, 348, 688 कुल किता-5 कुल रकबा 06 बीघा 10 बिस्वा वाके ग्राम सण्डीला अपीलान्तस की मात मुस० अलताफजहां पत्नि सईदुदीन जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग टोंक की खातेदारी एंव अधिकार-आधिपत्य का चाह है, उसकी उक्त खातेदारी के उक्त वर्णित चाह का नामांतरकरण संख्या-73 दिनांक 06.04.1980 ग्राम पंचायत दाखिया द्वारा रेस्पोंडेन्ट नम्बर 1 के पक्ष में खातेदार के मुख्तारआम द्वारा विक्रय पत्र होना स्वीकार कर लिया जिसके विरुद्ध अपील निम्न कारण से पेश की गयी है।

उक्त नामांतरण विधि विधान एवं सास्तविक तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। मुस0 अलताफजहां अपीलांट की माता थी, अपीलांट उसके जायज वारिसान एवं उत्तराधिकारी है, उनका देहान्त 27.01.1970 को हो गया उसके बाद अपीलांट ही उसकी चल-अचल सम्पत्ति के मालिक/काबिज है ओर उपभोग उपयोग करते चले आ रहे है। मुस0 अलताफजहां ने अपने जीवनकाल में ही मो0 रफीक खां पुत्र मो0 बशीर खां जाति मुसलमान निवासी कालीपलटन टोंक को अपना मुख्तारआम नियुक्त किया था जो कि अलताफ जहां की ओर कार्य करता ओर खेती आदि सम्भालता था। मुस0 अलताफजहां के देहान्त के कारण नियुक्त मुख्तारआम के अधिकार एवं मुख्तारनामा की वेधता उनकी मृत्यु के तुरन्त बाद समाप्त हो चुकी है। संविदा अधिनियम की धारा-201 एवं पावर ऑफ अटार्नी एक्ट की धारा-2 के तहत पावर ऑफ अटार्नी का प्रभाव केवल पावर ऑफ अटार्नी करने वाले के जीवनकाल तक रहता है, इस कारण है, इस कारण इस कारण पावर ऑफ अटार्नी द्वारा दिनांक 07.11.1979 को रेस्पो0 नं. 1 के पक्ष में करवाया गया तथाकथित विक्रयपत्र प्रारम्भतः ही शून्य है, ऐसे विक्रय पत्र की कोई विधिक मान्यता नहीं है। ग्राम पंचायत द्वारा अपने अधिकार का दुरुपयोग किया गया है क्योंकि नामांतरण तस्दीक करने से पूर्व अलताफजहां के वारिसान को सुनवाई का कोई अवसर या नोटिस नहीं दिया गया। विक्रय पत्र से अलताफजहां के वारिसान किसी प्रकार से पाबन्द नहीं है। अपीलांट उक्त भूमि पर लगातार शान्तिपूर्वक मालिक चले आ रहे थे परन्तु 5:6 दिन पूर्व जब रेस्पो0 नं0 1 ने मौके पर आकर अपीलांट को जबरन बेदखल करने एवं स्वयं के नाम से खातेदारी दर्ज होने का कारण उक्त भूमि को अन्य के हक में अन्तरण करने की धमकी दी तथा बड़ी मुश्किल से जानकारी दी। इसके बाद नामांतरण की नकल लेकर यह अपील की जा रही है अपील प्रार्थना पत्र के साथ लिमिटेसन एक्ट की धारा-5 का शपथ-पत्र भी अलग से प्रस्तुत किया जाकर निवेदन है कि उक्त नामांतरण को निरस्त किया जाकर अपीलांटस के पक्ष में स्वीकार किये जाने के सक्षम अधिकारी को निर्देश दिया जावे।

अपील दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्ट्स को तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट सं0 1 ता 12 की ओर से जरिये वकील जवाब प्रस्तुत किया गया। जवाब में रेस्पोडेन्टस ने अपीलांट के प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को नकारते हुए निवेदन किया कि अलताफ जहां की मृत्यु दिनांक 20.07.1970 को नहीं हुई थी तथा उसके जीवनकाल में ही उसके मुख्तारआम द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति को विक्रय पत्र दिनांक 07.11.1979 को क्रेतागण के हक में करवाकर वास्तविक रूप से कब्जा दिया है तथा पंजीकृत विक्रयपत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त करवाये बिना अपीलांट को कोई अनुतोष प्राप्त नहीं हो सकता है। नामांतरण सम्पूर्णजानकारी तक पटवारी हल्का द्वारा खोलने पर गिरदावर द्वारा रिपोर्ट बाद जांच सही मानने पर ग्राम पंचायत द्वारा नामांतरण स्वीकार किया गया जिसमें किसी तरह की त्रुटि नहीं है। अपीलांट द्वारा अपील बनावटी एवं फर्जी मृत्यु प्रमाण-पत्र के आधार पर की गयी है जो चलने योग्य नहीं है। अपीलांटस द्वारा 31 वर्ष विलम्ब से अपील पेश की है, जिसमें देरी का कारण विश्वसनीय नहीं है। अपीलांटस ने विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवाया है इस कारण अपील पोषणीय नहीं है। मृतक के अपीलांटस उत्तराधिकारी है के बिन्दु भी सक्षम सिविल न्यायालय में ही दोनो पक्षों को साक्ष्य सबूत लेकर अंतिम रूप से निर्णित हो सकता है। ऐसे प्रश्न नामांतरण कार्यवाही में निर्णित नहीं होते है। नामांतरण एक फिजकल कार्यवाही है, जिसमें सम्पत्ति से संबंधित क्लेम निर्णित नहीं होते है। यदि अपीलांटस का कोई हक बनता है तो सक्षम सिविल न्यायालय में विक्रयपत्र निरस्ती का दावा पेश करना चाहिए इस प्रकार 31 वर्ष पश्चात नामांतरण चेलैन्ज नहीं कर सकते। इन कारणों से अपील अपीलांटस मय हर्जा खर्चा खारित की जावे।

साक्ष्य दस्तावेज के रूप में नामान्तरण सं0 73 ग्राम सण्डिला, मृत्यु प्रमाण-पत्र मु0 अलताफजहां, मोहम्मदीन, नकल मिलान क्षेत्रफल ग्राम सण्डिला, नकल खसरा गिरदावरी संवत 2009-12, 2028-31ग्राम सण्डिला, जमाबन्दी संवत 2070-73 खाता संख्या-24 आदि प्रस्तुत किये जो शामिल पत्रावली है।


उपजुड अधिकारी
टोंक (राज०)

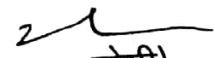
इसके पश्चात प्रकरण मे बहस सुनी गई। अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने बहस के दौरान अपील प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराया तथा न्यायिक दृष्टांत एआईआर-2007, आरएलडब्ल्यू-2019(3) पृ.सं. 2371-77 एवं डीएनज(एससी)115 पेश की इसी प्रकार अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने भी बहस के दौरान जवाब में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुए न्यायिक दृष्टांत आरआरडी-2011-452, आरआरडी-2011-7, आरआरडी-2010-281, 148, 1222 आदि पेश की गयी।

हमने अपील एवं साक्ष्यो का अवलोकन किया एवं विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण की बहस पर मनन किया तथा पक्षकारान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। विवादित भूमि खातेदार अल्ताफजहां पत्नि सईदुददीन के नाम थी, जिन्होंने अपने जीवनकाल में ही मोहम्मद रफीक खां पुत्र मो0 बशीर खां को अपनी समस्त चल अचल सम्पत्ति का मुख्तार आम नियुक्त कर रखा था। उसके द्वारा रेस्पोडेन्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र जमीन की वाजिब कीमत प्राप्त कर कब्जा सम्मलाया है। जब से वादग्रस्त भूमि पर रेस्पोडेन्ट का कब्जा है जिसकी पुष्टी नकलखसरा गिरदावरी संवत-2009-12 व 2028-31 से होती है। उक्त विक्रय पत्र के अनुसार ही नामांतरण भरा गया है एवं ग्राम पंचायत द्वारा उसका निर्णय किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि नामांतरण के निर्णय में कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अपीलार्थी उक्त विक्रय पत्र को मुख्तारकर्ता की मृत्यु के बाद वादग्रस्त भूमि के विक्रय को अवैध करार देकर उक्त नामांतरण को खारिज करवाना चाहते है। इसके लिए उन्होंने मुस0 अल्ताफजहां का मृत्यु प्रमाण-पत्र भी पेश किया है। जिससे यह सिद्ध होता है कि जमीन का विक्रय मुख्तारकर्ता की मृत्यु के बाद हुआ है। किन्तु विक्रय पत्र को अवैध घोषित करने का अधिकार इस न्यायालय को नहीं है। अपीलार्थी सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर ही अनुतोष प्राप्त कर सकते है। वर्तमान में मुख्तारकर्ता एवं मुख्तार दोनों की मृत्यु हो चुकी है एवं विक्रयपत्र के पंजीयन को भी 40 वर्ष से अधिक का समय निकल चुका है। इतनी लम्बी अवधि तक अपनी भूमि से बैदखल रहने पर भी विक्रय पत्र को निरस्त कराने की कार्यवाही नहीं करने का अपीलार्थी को ठोस कारण भी प्रस्तुत नहीं कर पाये है। जबकि अपीलांत को धारा-5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना-पत्र स्वीकार किया जाकर पूरा-पूरा अवसर प्रदान किया गया है। चूंकि अपीलार्थी द्वारा जिस नामांतरण की अपील न्यायालय में पेश की है वह पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर खोला गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। इसलिए यह न्यायालय उक्त नामांतरण में कोई दखल देना उचित नहीं समझता है।

आदेश

अतः अपील, अपीलार्थीगण विरुद्ध नामान्तरकरण सं0 73 दिनांक 06 अप्रैल, 1980 ग्राम सण्डिला, ग्राम पंचायत दाखिया, तहसील टोंक अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद गुजरने मियाद दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 31-12-2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय मे सुनाया गया।


(रतनलाल योगी)
उपखण्ड अधिकारी, टोंक