

**न्यायालय सहायक कलक्टर (SDO), मावली जिला उदयपुर (राज0)**

पीठासीन अधिकारी : मनसुख राम डामोर, R.A.S.

पत्रावली संख्या : 05/23 (अपील)

GCMS No. : 2023/222

**अनवान्**

1. श्री केसु पिता मोतीलाल गमेती निवासी मोती मगरी स्कीम तह. गिर्वा ।

.....अपीलान्ट्स

**बनाम**

1. श्री रूपा पिता कना भील निवासी तुलसीदास जी की सराय तह. मावली ।

2. श्रीमती खुमाबाई पुत्री कना पत्नी नारु भील निवासी मृतक के बजाय :-

2/1 श्री जगन्नाथ पिता नारु माता खुमा बाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/2 श्रीमती वरदीबाई पुत्री खुमाबाई पत्नी हमेरिया भील निवासी धुणीमाता डबोक तह. मावली ।

2/3 श्रीमती दुर्गाबाई पुत्री खुमाबाई पत्नी फतहलाल भील निवासी मादडी बायेणा तह. मावली ।

2/4 श्रीमती सुरती पुत्री खुमाबाई पत्नी भेरा भील निवासी कलडवास तह. गिर्वा ।

2/5 श्रीमती लक्ष्मी पुत्री खुमाबाई पत्नी तुलसा भील निवासी नवाखेडा चन्देसरा तह. मावली ।

2/6 श्रीमती डालुबाई बेवा मांगीलाल पुत्र खुमाबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/7 श्री तेजराम पिता मांगीलाल पोत्र खुमाबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/8 श्री मिटुलाल पिता मांगीलाल पोत्र खुमाबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/9 श्री देवीलाल पिता मांगीलाल पोत्र खुमाबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/10 श्री महेन्द्र पिता हीरालाल भील पोत्र खुमाबाई नाबालिग संरक्षक काकी डालुबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

2/11 श्री राहुल पिता ख्यालीलाल भील पोत्र खुमाबाई नाबालिग संरक्षक काकी डालुबाई भील निवासी मोतीखेडा तह. मावली ।

3. श्रीमती अम्बाबाई पुत्री गणेशलाल भील निवासी सज्जनगढ रोड तह. गिर्वा ।

.....रेस्पोजेन्ट्स

**उपस्थित-1.** श्री कुलदीपसिंह राणावत, अधिवक्ता अपीलान्ट्स ।

2. रेस्पोजेन्ट संख्या 1 स्वयं उपस्थित ।



**अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट****अपील विरुद्ध निर्णय ग्रा.प. तुलसीदास जी की सराय, बाबत ना. सं. 1054 दि. 05.05.2015****—: : निर्णय : :—****दिनांक : 06.06.2024**

1. अपीलान्ट्स द्वारा अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत अपील निर्णय ग्राम पंचायत तुलसीदास जी की सराय बाबत नामान्तरण संख्या 1054 दिनांक 05.05.2015 के विरुद्ध मय धारा 5 अवधि अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई। अपील के संक्षिप्त विवरण निम्न प्रकार है कि मौजा तुलसीदास जी की सराय पटवार मण्डल गुडली में आराजी नम्बर 370, 436 से लगाय 445 कुल किता 11 कुल रकबा 6 बीघा 7 बिस्वा भूमि स्थित हैं। इसमें रूपा पिता कना का 3/40वां हिस्सा है तथा खुमाबाई का 1/40वां हिस्सा है, जिसे रूपा व खुमाबाई ने मिलकर एक विक्रय पत्र दिनांक 13.10.2008 को अपीलान्ट के हक में निष्पादित कर कुलिया विक्रय राशि प्राप्त कर जमीन का कब्जा अपीलान्ट को सिपुर्द कर विक्रय पत्र स्टाम्प पर निष्पादित कर उसका पंजीयन अपीलान्ट के हक में करा दिया गया तबसे अपीलान्ट उक्त जमीन का पूर्णरूप से मालिक, काबिज व कानूनी खातेदार काश्तकार चला आ रहा है परन्तु म्यूटेशन होने से रह गया इसलिए राजस्व रेकार्ड में विक्रेता का नाम ही चला आ रहा था तथा कुछ भूमाफियों ने मिलकर उक्त जमीन का दुबारा विक्रय पत्र अन्य जमीन के साथ इन्ही विक्रेता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 के द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के हक में निष्पादित करा पंजीयन करा दिया जबकि यह बिकावनामा बिना प्रतिफल के होकर बिना कब्जे के किया गया है जो द्वितीय विक्रय पत्र की परिभाषा में आता है तथा ऐसे विक्रय पत्र को कानूनन देखा ही नहीं जा सकता है। द्वितीय विक्रय पत्र वोइड विक्रय पत्र की परिभाषा में आता है जैसा कि आर.आर.टी. 2017 (1) पेज 740 पर राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा तय किया गया है तथा इस बिन्दु को अन्य केसेज में सुप्रीम कोर्ट व राजस्थान हाई कोर्ट ने तय किया कि द्वितीय विक्रय विक्रय की परिभाषा में नहीं आता है तथा इससे खरीददार को कोई हक अधिकार नहीं मिलते है तथा द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर कोई म्यूटेशन न तो खोला जा सकता है न स्वीकृत ही किया जा सकता है। इस कारण इस मामले में द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर इसी जमीन का विक्रय रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के हक में इन्ही विक्रेताओं द्वारा निष्पादित किया गया

व पटवारी हल्का द्वारा म्यूटेशन भरकर ग्राम पंचायत से स्वीकृत करवा लिया ऐसा म्यूटेशन एबइनिश्योवोइड है। ऐसे म्यूटेशन को रेकार्ड पर नहीं रखा जा सकता है तथा इस म्यूटेशन को निरस्त करना आवश्यक होने से अपीलान्ट कथित आदेश से नाराज होकर यह अपील पेश कर रहा है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय व विधि के विपरीत होकर बिना अधिकार के होकर काबिल निरस्त के हैं

2. यह कि रूपा पिता कना व खुमाबाई पिता कना ने उक्त जमीन का विक्रय पत्र अपीलान्ट के हक में दिनांक 13.10.2008 को किया जाकर विक्रय पत्र स्टाम्प पर निष्पादित कर उक्त जमीन का कब्जा अपीलान्ट को सिपूर्ड कर अपीलान्ट से कुलिया विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर कथित विक्रय पत्र का पंजीयन करा दिया गया तबसे आज दिन तक उक्त जमीन का अपीलान्ट मालिक, काबिज व कानूनी खातेदार काश्तकार चला आ रहा है परन्तु उसका म्यूटेशन रह जाने से राजस्व रेकार्ड में खातेदार के रूप में अपीलान्ट का नाम दर्ज नहीं हुआ है।
3. यह कि इसी जमीन का विक्रय पत्र इन्ही विक्रेता रूपा पिता कना, खुमाबाई पिता कना भील ने दुबारा विक्रय पत्र अन्य विक्रेताओं के साथ मिलकर इस जमीन के साथ साथ अन्य जमीन का भी विक्रय पत्र निष्पादित कर उसका पंजीयन करवा दिया गया परन्तु कब्जा अपीलान्ट का होने से रेस्पोजेन्ट संख्या 3 को उक्त जमीन का कब्जा सिपूर्ड नहीं किया जा सका उक्त जमीन का विक्रय पत्र जो दुबारा रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के हक में किया वह विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2015 को किया गया जो द्वितीय विक्रय पत्र की परिभाषा में आता है तथा ऐसा विक्रय पत्र वोइड होता है एवं इसके आधार पर खरीददार को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते है तथा वन्स ए वोइड डीड इस आलवेज ए वोइड ऐसी स्थिति में वोइड दस्तावेज के आधार पर किसी भी खरीददार को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं।
4. यह कि धारा 8 टी.पी.एक्ट के अनुसार जब एक बार कोई भी भूमि का स्वामी अपनी भूमि का रजिस्टर्ड दस्तावेज द्वारा वेलीड हस्तान्तरण कर देता है तो उसके पास दुबारा विक्रय करने हेतु कोई अधिकार शेष नहीं रहता है इसलिए दुबारा खरीददार को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते है तथा द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर कोई म्यूटेशन स्वीकृत नहीं किया जा सकता है इस कारण जो म्यूटेशन संख्या 1054 किया गया वह एबइनिश्योवोइड है तथा इस म्यूटेशन से खरीददार को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते है। इस कारण जो म्यूटेशन संख्या 1054 खोलकर स्वीकृत किया गया वह एबइनिश्योवोइड होकर बिना अधिकार के है तथा

ऐसे म्यूटेशन को तुरन्त निरस्त किया जाकर उक्त जमीन का म्यूटेशन अपीलान्ट के नाम पर स्वीकृत किया जाना आवश्यक हैं।

5. यह कि इस मामले में जो द्वितीय विक्रय पत्र है उसे कानूनन देखा नहीं जा सकता है एवं यह विक्रय पत्र वोइड विक्रय पत्र की परिभाषा में आता है जैसा कि आर. आर.टी. 2011 पेज 12 सप्लीमेन्ट्री पेज 498 पर तय किया है जिसमें द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत म्यूटेशन को निरस्त किया गया है तथा पहले विक्रय पत्र वाले के नाम पर करने का आदेश दिया गया हैं।
6. यह कि इसी प्रकार आर.आर.टी. 2009 पेज 10 सप्लीमेन्ट्री पेज 411 पर सुप्रीम कोर्ट ने यह कह दिया कि फर्स्ट सेल ही प्रीवेल ही करेगा तथा सेकेण्ड सेल के आधार पर खरीददार को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते है। इसी बात को आर. आर.टी. 2005 (2) पेज 1236 पर राजस्थान उच्च न्यायालय ने सेकेण्ड सेल को वोइड माना है तथा इसी बिन्दु को आर.बी.जे. 2010 पेज 499, आर.आर.टी. 2021 (2) पेज 1128 व आर.आर.टी. 2022 (1) पेज 102 पर तय किया गया है ऐसी स्थिति में कथित म्यूटेशन को इन सब केसलों की रोशन में तुरन्त निरस्त किया जाकर प्रथम विक्रय पत्र अपीलान्ट के हक में म्यूटेशन खोलकर स्वीकृत करने का आदेश दिया जाना आवश्यक हैं।
7. यह कि अपीलान्ट को कथित आदेश की जानकारी जब बिकाव के लिए जमाबन्दी की नकल दिनांक 14.05.2023 को लेने गये तो पटवारी हल्का ने बताया कि यह जमीन आपके खाते नहीं होकर अम्बाबाई के खाते है इस कारण उसी समय म्यूटेशन की नकल लेने का प्रार्थना पत्र पेश किया और दूसरे दिन कथित म्यूटेशन की नकल दिनांक 15.05.2023 को मिलते ही उसके तीन दिन के अन्दर अन्दर यह अपील पेश की जा रही है जो तारीख ज्ञान से अन्दर मयाद पेश हैं।
8. धारा 5 अवधि अधिनियम का पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थी को म्यूटेशन पर दिये गये आदेश दिनांक 05.05.2015 का ज्ञान दिनांक 14.05.2023 के पूर्व प्रार्थी को नहीं था पहली बार इसका ज्ञान दिनांक 14.05.2023 को हुआ तथा उसी समय म्यूटेशन की नकल लेने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया व दूसरे दिन नकल मिलते ही अब यह अपील पेश की जा रही है जो तारीख ज्ञान से अन्दर मयाद पेश हैं।
9. अन्त में यह निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र धारा 5 अवधि अधिनियम का स्वीकार करते हुए देरी की अवधि को कन्डोन किया जावे एवं अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत म्यूटेशन संख्या 1054 निरस्त फरमाया जाकर उक्त जमीन का नामान्तरकरण रूपा व खुमाबाई के बजाय

अपीलान्ट के नाम स्वीकृत फरमाये जाने का आदेश प्रदान कराया जावे व इसी अनुसार राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद कराया जाने का आदेश प्रदान कराया जावे।

10. पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोजेन्ट्स को जरिये नोटिस तलब किया गया। रेस्पोजेन्ट सं. 1 स्वयं उपस्थित। रेस्पोजेन्ट संख्या 2/1 से 2/11 व 3 बावजूद सूचना अब तक अनुपस्थित रहने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश दिया गया। अधिवक्ता अपीलान्ट व रेस्पोजेन्ट संख्या 1 स्वयं की बहस सुनी गई।
11. विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट्स द्वारा अपनी बहस में अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण पारित करते समय प्रार्थी को किसी प्रकार का कोई नोटिस नहीं दिया गया। प्रार्थी की अनुपस्थिति में नामान्तरकरण पारित किया गया है जिसकी जानकारी प्रार्थी को दिनांक 14.05.2023 को हुई। जिसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा तत्काल प्रभाव से नकल प्राप्त कर अपील पेश कर दी गई। प्रार्थी द्वारा जानबुझकर किसी प्रकार की कोई देरी नहीं की गई। अपील अन्दर मयाद पेश की गई हैं। अतः प्रार्थना पत्र धारा 5 अवधि अधिनियम का स्वीकार किया जाकर देरी की अवधि को कन्डोन किया जाये एवं अपील अपीलान्ट्स स्वीकार फरमाया जावे।
12. हमने विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया। नामान्तरकरण सं. 1054 दिनांक 05.05.2015 को ग्राम पंचायत तुलसीदास जी की सराय द्वारा पारित किया गया है। जहाँ तक अपील प्रस्तुति में हुए विलम्ब की अवधि का प्रश्न है तो अपीलाधीन नामान्तरकरण निर्णित करने के पूर्व न तो अपीलान्ट्स को सुना गया है और न ही सूचना दी गई है, न ही अपीलान्ट को ज्ञान था। अपीलान्ट्स का यह कथन माने जाने योग्य है। वैसे भी विलम्ब को क्षमा किये जाने बाबत् न्यायालय को लचीला दृष्टिकोण अपनाना चाहिये। इस कारण अपील प्रस्तुती में हुए विलम्ब की अवधि को क्षमा किया जाता है एवं देरी की अवधि को कन्डोन किया जाता है। पत्रावली पर उपलब्ध ग्राम पंचायत तुलसीदास जी की सराय द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 1054 दिनांक 05.05.2015 का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि ग्राम पंचायत द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के नाम विक्रय से दर्ज की गई हैं जबकि अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 13.10.2008 अनुसार रेस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित किया था, उसके पश्चात् रेस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अन्य

सहखातेदारों के साथ मिलकर पुनः रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.03.2015 से रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 को विक्रय कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दोनों विक्रय पत्रों का अवलोकन किये बिना ही पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1054 दिनांक 05.05.2015 पारित किया गया, जिसके सम्बन्ध में अपीलान्त को सूचना भी नहीं दी गई। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का अवलोकन किये बिना एवं अपीलान्त को सूचित किये बिना विधि विरुद्ध उक्त नामान्तरकरण पारित किया गया है जो किसी भी स्थिति में न्यायसंगत नहीं है। अतः उक्त अपील स्वीकार योग्य पाई जाती है।

### —: आदेश :—

परिणामस्वरूप अपील अपीलान्त स्वीकार किया जाकर ग्राम पंचायत तुलसीदास जी की सराय द्वारा पारित नामान्तरकरण सं. 1054 दिनांक 05.05.2015 को अपास्त किया जाकर तहसीलदार मावली को आदेशित किया जाता है कि पक्षकारान को सूचित करते हुए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.10.2008 एवं दिनांक 26.03.2015 की जांच कर विधि सम्मत् नामान्तरकरण पारित करें। पत्रावली फ़ैसल सुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 06.02.2023 को खुले ईजलास लिखवाया जाकर सुनाया गया।

( मनसुख राम डामोर )  
सहायक कलक्टर  
(SDO) मावली