सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, उदयपुर

(पीठासीन अधिकारी : श्री नरेश बुनकर, आर.ए.एस.)

प्रकरण स. : 02/2017 (अपील नामा.)
RCMS NO : 2017/00011

अनवान

1. श्रीमती रतनी बाई पत्नि खातुदास भील, निवासी निचला आमडा, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर

—अपीलार्थी/अपीलान्ट

बनाम

1. श्री गुला पिता वागा भील, निवासी उपला आमडा, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर

— विपक्षी/रेस्पोडेन्ट

उपस्थित

1. श्री संजय बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्ट।

अपील अंतर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956
अपील विरूद्ध म्युटेशन सं.39 एवं 972 न्यायालय उपतहसीलदार फलासिया, तह. झाडोल
आदेश दिनांक 3.6.2017

* निर्णय *

दिनांक — 19-07-2019

प्रकरण मे संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट ने इस न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध म्युटेशन संख्या 39 एवं 972 उपतहसीलदार फलासिया दिनांक 03.06.2017 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा उपला आमडा, तहसील झाड़ोल में आराजी संख्या 2050 रकबा 0.2800 हेक्टेयर, 2051 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 2052 रकबा 0.3300 हेक्टेयर, 2246 रकबा 0.1500 हेक्टेयर कुल किता 4 रकबा 0.9000 हेक्टेयर भूमि स्थित है। इसी प्रकार ग्राम आमडा, तहसील झाडोल में आराजी संख्या 1594 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, 1595 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 1596 रकबा 0.1300 हेक्टेयर, 1598 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2042 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 2043 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 2046 रकबा 0.1900 हेक्टेयर, 2047 रकबा 0.3500 हेक्टेयर, 3016/1542 रकबा 0.6300 हेक्टेयर कुल किता 9 रकबा 2.4900 हेक्टेयर भूमि स्थित है। यह भूमि रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील के नाम आवंटन शुदा भूमि थी जिसका मालिक, काबिज व खातेदार श्री गुला पिता वागा भील ही था। उक्त भूमि श्री गुला पिता वागा भील ने अपीलान्ट को दिनांक 11.02.2017 को 2,40,000/—रूपये में विक्रय कर जमीन का कब्जा अपीलान्ट को सुपुर्द कर दिया। इस प्रकार अपीलान्ट उक्त भूमि के 1/4 हिस्से का मालिक, काबिज व कानूनी खातेदार है। अपीलान्ट द्वारा उक्त भूमि को अपने खाते कराने के लिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति पटवारी हल्का धरावण को पेश करने पर पटवारी हल्का ने दिनांक 24.02.2017 को भू—अभिलेख निरीक्षक को भेजी, जिन्होने जॉच रिपोर्ट में जमाबन्दी एवं विक्रय अनुसार अंकन सही बताया। इसके उपरान्त उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नियमानुसार नामान्तरकरण स्वीकृत करना चाहिये था, किन्तु उपतहसीलदार ने बिना किसी आधार के नामान्तरकरण विवादित होना बताते हुए उक्त नामान्तरकरण खारिज कर दिया, जबकि

मौके पर कोई विवाद नही है एवं अपीलान्ट ने उक्त भूमि विक्रेता से नियमानुसार क्रय कर उसका पंजीयन कराया है। जब तक कोई भी नामान्तरकरण सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया जाता है, तब तक म्युटेशन की कार्यवाही को चेलेज करना उपतहसीलदार के क्षेत्राधिकार में नही है। इस प्रकार उपतहसीलदार फलासिया द्वारा की गयी कार्यवाही नियमों के विपरित होने से उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या–39 एवं 972 के संबंध में दिये गये आदेश दिनांक 03.06.2017 को निरस्त किया जाकर कथित नामान्तरकरण संख्या–39 एवं 972 को स्वीकृत किया जाकर कथित भूमि को अपीलान्ट के नाम खातेदारी हक से इंद्राज कराये जाने का आदेश प्रदान करावे।

प्रकरण बाद जांच दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को नोटिस/सूचना पत्र जारी किये जाकर अपना पक्ष/प्रत्युत्तर प्रस्तुत करने हेतु समय दिया गया। प्रकरण मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री गणेशलाल तेली ने वकालात पत्र प्रस्तुत कर मामले में जबाव प्रस्तुत किया कि रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील द्वारा अपीलान्ट श्रीमती रतनीबाई पत्नि खातुदास भील को कभी भी उक्त भूमि विक्रय नही की गयी हैं। अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट को धोखे में रख कर विक्रय पत्र निष्पादित कराया है, जो निरस्त होने योग्य है। रेस्पोडेन्ट को उक्त तथ्य की जानकारी होते ही उपतहसीलदार को नामान्तरकरण न खोलने बाबत् निवेदन करने पर उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नियमानुसार विधिनुकुल निर्णय पारित किया गया है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत की गयी अपील सव्यय खारिज की जावे।

प्रकरण में उप–तहसीलदार फलासिया से नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के सम्बन्ध में तथ्यात्मक रिपोर्ट तलब की गयी। उप–तहसीलदार फलासिया द्वारा अपने पत्र क्रमांक 32 दिनांक 24.08.2017 द्वारा मामले में तथ्यात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलान्ट श्रीमती रतनी बाई पत्नि खातुदास भील द्वारा मौजा उपला आमडा, तहसील झाड़ोल में स्थित आराजी संख्या 2050, 2051, 2052, 2246 कुल किता 4 रकबा 0.9000 हेक्टेयर भूमि एवं मौजा आमडा, तहसील झाड़ोल आराजी संख्या 1594, 1595, 1596, 1598, 2042, 2043, 2046, 2047, 3036/1542 कुल किता 9 रकबा 2.4900 हेक्टेयर भूमि दिनांक 16.02.2017 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील से क्रय की थी, जिसका नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 दिनांक 24.02.2017 को पटवारी हल्का द्वारा भरा जाकर भू. अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 30.03.2017 को जॉच उपरान्त दिनांक 26.05.2017 को न्याय आपके द्वार केम्प धरावण में उपतहसीलदार फलासिया के समक्ष पेश किया गया। इसी के साथ श्री बद्रीलाल पिता वागा द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 नही खोले जाने बाबत् प्रार्थना पत्र पेश किया, जिसके अनुसार उक्त आराजीयात की मौके पर जॉच की गयी। रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील द्वारा अपनी पुत्रवधु रतनी पत्नि खातुदास के नाम जमीन बेचान कर दी, जबकि रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा के खातुदास, बद्रीलाल, लाडुराम, भगवतीलाल, बाबूलाल, लक्ष्मणलाल कुल 06 पुत्र है एवं मौके पर कब्जा सभी भाईयों का संयुक्त रूप से है। संयुक्त रूप से कब्जा होने से उक्त नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 दिनांक 03.06.2017 को खारिज किया गया है। मामले में उपतहसीलदार फलासिया से तथ्यात्मक रिपोर्ट प्राप्त होने पर बहस हेतु तिथि नियत की गयी।

बहस हेतु निर्धारित तिथि को अपीलान्ट अधिवक्ता उपस्थित हुये। रेस्पोडेन्ट अधिवक्ता को न्यायालय द्वारा अलग–अलग समय में तीन बार आवाज लगवाने के उपरान्त भी रेस्पोडेन्ट अधिवक्ता के अनुपस्थिति रहने से प्रकरण में अपीलान्ट अधिवक्ता की एक तरफा बहस सुनी गयी।

बहस प्रारम्भ करते हुए अपीलान्ट अधिवक्ता ने अपने अपील प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये अधिनस्थ न्यायालय उप–तहसीलदार फलासिया द्वारा दिये गये आदेश को नियम विपरित बताया एवं उक्त नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के सम्बन्ध में पारित आदेश को निरस्त करने की मांग करते हुये अपने समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश कियेः–

- आर.बी.जे. (10) 2003 पृष्ठ 12
- आर.बी.जे (10) 2003 पृष्ठ 305
- आर.बी.जे. (13) 2006 पृष्ठ 136
- आर.आर.टी. 2006–2007 (SUPP.) पृष्ठ 292
- आर.बी.जे. (14) 2007 पृष्ठ 07
- आर.आर.टी. 2012 (1) पृष्ठ 374

हमने अपीलान्ट अधिवक्ता की एक तरफा बहस सुनी एवं पत्रावली में उपलब्ध अपीलान्ट के अपील प्रार्थना पत्र, रेस्पोडेन्ट के जवाब, अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रेषित तथ्यात्मक रिपोर्ट, नामान्तरकरण की प्रति एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया एवं उनमें वर्णित तथ्यों पर गंभीरता से मनन किया। प्रकरण में विचारणीय बिन्दु यह है कि :–

1. अपीलान्ट श्रीमती रतनी बाई पत्नी खातुदास भील द्वारा उक्त अपील उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के सम्बन्ध में पारित निर्णय दिनांक 03.06.2017 के विरूद्ध पेश की गयी है, जिसमें उनके द्वारा मौजा उपला आमडा, तहसील झाड़ोल में आराजी संख्या 2050 रकबा 0.2800 हेक्टेयर, 2051 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 2052 रकबा 0.3300 हेक्टेयर, 2246 रकबा 0.1500 हेक्टेयर कुल किता 4 रकबा 0.9000 हेक्टेयर एवं ग्राम आमडा, तहसील झाडोल में आराजी संख्या 1594 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, 1595 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 1596 रकबा 0.1300 हेक्टेयर, 1598 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2042 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 2043 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 2046 रकबा 0.1900 हेक्टेयर, 2047 रकबा 0.3500 हेक्टेयर, 3016/1542 रकबा 0.6300 हेक्टेयर कुल किता 9 रकबा 2.4900 हेक्टेयर भूमि रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील से क्रय करना इस न्यायालय को अवगत कराया है, जिसके नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के संबंध में पटवारी हल्का धरावण द्वारा नामान्तरकरण भरा जाकर निरीक्षक द्वारा जॉच करने के उपरान्त उपतहसीलदार फलासिया को प्रस्तुत करने पर उपतहसीलदार द्वारा विक्रेता (रेस्पोडेन्ट) के पुत्र श्री बद्रीलाल द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर उक्त नामान्तरकरण को विवादित माना जाकर नामान्तरकरण खारिज किया है। उपतहसीलदार द्वारा प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट अनुसार रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा द्वारा उक्त भूमि रजिस्टर्ड विक्रय

पत्र से अपीलान्ट को विक्रय किया जाना पाया गया है एवं रेस्पोडेन्ट के वारिसानों के संयुक्त कब्जे के आधार पर उक्त नामान्तरकरण को विवादित मानते हुए खारिज किया गया है।

2. मामले में यह स्पष्ट है कि उप पंजीयक फलासिया द्वारा स्वयं उक्त दस्तावेज का पंजीयन अपीलान्ट श्रीमती रतनीबाई पत्नी खातुदास भील के पक्ष में किया है, जिसके अनुसार उक्त भूमि का विक्रय रेस्पोडेन्ट श्री गुला पिता वागा भील द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में किया जाना पाया गया है। उप पंजीयक द्वारा सम्बन्धित दस्तावेज प्राप्त करने एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों से संतुष्ट होने के उपरान्त ही दस्तावेज पंजीकृत किया जाता है। किसी भी दस्तावेज के पंजीकृत होने के उपरान्त नामान्तरकरण की कार्यवाही नियमानुसार की जाना सम्बन्धित तहसीलदार का दायित्व है। उपतहसीलदार द्वारा उक्त नामान्तरकरण को मात्र कब्जे के संबंध में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आधार पर रोका गया है एवं इस आधार पर किसी भी नामान्तरकरण को रोका जाना नियमानुकुल नहीं है। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 133 एवं 135 में नामान्तरकरण के संबंध में विधिक प्रावधान दिये गये है। मामले में संबंधित पटवारी द्वारा म्यूटेशन भरा गया है एवं भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा जांच की गयी है। उपतहसीलदार फलासिया द्वारा मात्र कब्जे के संबंध में प्राप्त प्रार्थना पत्र के आधार पर उक्त नामान्तरकरण को खारिज किया गया है। नामान्तरकरण की प्रक्रिया में किसी भी विक्रय विलेख को तय करना न्यायोचित नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में कब्जा संभालने का उल्लेख किया गया है एवं विक्रय पत्र पंजीकृत हो जाने के उपरान्त कब्जे को आधार बनाकर नामान्तरकरण की कार्यवाही को रोका जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित किये गये विक्रय पत्र को किसी भी न्यायालय में चेलेन्ज नहीं किया गया है एवं दस्तावेज पंजीकृत हो जाने के उपरान्त नामान्तरकरण की कार्यवाही को रोका जाना उचित नहीं है। यदि उक्त नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के संबंध में कोई विवाद होने संबंधी प्रार्थना पत्र अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्राप्त हुआ था, तो अधिनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार द्वारा मामले में नियमानुसार उभय पक्ष को सुना जाना चाहिये था एवं उभय पक्ष की साक्ष्य सबूत प्राप्त कर नियमानुसार निर्णय पारित किया जाना चाहिये था, किन्तु मामले में इस प्रकार की कार्यवाही की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के संबंध में पारित निर्णय दिनांक 03.06.2017 प्रथम दृष्टया उचित प्रतीत नहीं होने से निरस्ती योग्य पाया जाता है।

3. मामले में पत्रावली पर उपलब्ध नामान्तरकरण की नकल का अवलोकन करने पर यह तथ्य भी न्यायालय के ध्यान में आया है कि पंजीकृत दस्तावेज में खाता संख्या 55 की आराजी संख्या 1595 रकबा 0.4400 हेक्टेयर का पंजीयन रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में किया गया है एवं नकल जमाबन्दी में भी आराजी संख्या 1595 का कुल रकबा

0.4400 हेक्टेयर होना ही दर्शाया गया है, किन्तु सम्बन्धित पटवारी हल्का द्वारा नामान्तरकरण संख्या 972 भरते समय आराजी सख्या 1595 का कुल रकबा 0.1400 हेक्टेयर ही दर्शाया गया है एवं अपीलान्ट द्वारा भी उक्त अपील मे आराजी संख्या 1595 का रकबा 0.1400हेक्टेयर होना बताया हैं। जिसके योग का मिलान भी नामान्तरकरण में नही होता है। इस प्रकार नामान्तरकरण के सम्बन्ध में की गयी कार्यवाही भी त्रुटिपूर्ण रही है। जिसके आधार पर उक्त प्रकरण को अधिनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार फलासिया को प्रतिप्रेषित किया जाना हम उचित समझते है।

अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार फलासिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 39 एवं 972 के संबंध में पारित आदेश दिनांक 03.06.2017 को अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण उपतहसीलदार, फलासिया को प्रतिप्रेषित कर आदेश दिये जाते है कि वह मामले में हमारे द्वारा दिये गये प्रेक्षणों को ध्यान में रखते हुए उभय पक्ष की साक्ष्य सबूत प्राप्त कर, सुनकर एवं नियमानुसार जांच कर नवीन सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

निर्णय खुले न्यायालय मे सुनाया गया। प्रकरण फैसल शुमार होकर नंबर से कम किया जावे।

(नरेश बुनकर)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
उदयपुर