न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर,झुन्झुनू

पीठासीन अधिकारी :— राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल,
आर.ए.एस.

अपील संख्या :— 33 / 2016

महावीर प्रसाद गुप्ता, आयु 36 वर्ष, पुत्र जीवनलाल जाति महाजन निवासी वार्ड नंबर 16,कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू।

—अपीलार्थीगण

—बनाम—

तहसीलदार भू—अभिलेख उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनू।

— रेसपोंडेंट

प्रथम अपील अ0धारा 75 राज0 भू राजस्व अधि01956 खिलाफ
निर्णय दिनांक 11.3.2016 नामांतरण संख्या 2731 ग्राम उदयपुरवाटी
न्यायालय तहसीलदार उदयपुरवाटी

उपस्थितिः—

1. श्री विजयपाल एडवोकेट ———— अपीलांट की ओर से ।
2. श्री श्रवण कुमार,राजकीय अभिभाषक ——— रेस्पोंडेंटस की ओर से ।

—निर्णय— दिनांक 26.07.2019

उक्त उनवानी अपील निर्णय दिनांक 11.3.2016 नामांतरण संख्या 2731 ग्राम उदयपुरवाटी बअदालत तहसीलदार उदयपुरवाटी के विरूद्ध पेश की गई है। संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं अंकित किये गये हैं कि —अदालत मातहत का आदेश जेर बहस बाबत नामांतरकरण संख्या 2731 ग्राम उदयपुरवाटी खिलाफ कानून होने से काबिले खारीज है। नामांतरकरण निरस्त करने के आधार उचित नहीं हैं। आदेश स्पीकिंग नहीं है। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि परमेश्वरी जमीन की सह खातेदार रही है और परमेश्वरी ने अपने टिनेन्सी राईट्स पंजीकृत विक्रय विल्लेख के मार्फत कब्जे सहित उचित प्रतिफल के बदले अपीलांट को विक्रय किये है, कब्जा सौपने की बात विक्रय पत्र में दर्ज है। इस प्रकार अपीलांट के हक में

अति. जिला कलेक्टर
झुन्झुनू

हुआ विक्रय पत्र सम्पति हस्तान्तरण अधिनियम एवं पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों के मुताबिक विधिक दस्तावेज है। जब तक की सक्षम न्यायालय से उसे निरस्त नहीं करवा दिया जाता है। कानून से पंजीकृत विक्रय विल्लेख के द्वारा भूमि हस्तान्तरण किये जाने पर कब्जे की जांच किये जाने की आवश्यकता नहीं होती है। अदालत मातहत ने स्वयं ने कब्जे बाबत कोई जांच नहीं की है। ऐसी सूरत में अदालत मातहत ने नामान्तरकरण को स्वीकार करना चाहिये था और अदालत मातहत ने नामान्तरकरण को अस्वीकार कर कानूनी गलती की है। सह खातेदार की भूमि का बिना विधिवत विभाजन के बेचान हो सकता है। सह खातेदार अन्य सह खातेदारों की सहमति के बिना भी अपने टिनेन्सी राईट्स का बेचान कर सकता है। अपीलांट ने सह खातेदारान परमेश्वरी का सम्पूर्ण हिस्सा क्रय किया है, ऐसी सूरत में कब्जे के बिन्दू की जांच की कोई आवश्यकता नहीं होती, अदालत मातहत को नामांतरण स्वीकार करना चाहिये था। अदालत मातहत ने कानून को नजरंदाज कर आदेश जैर बहस पारित किया है। नामांतरण स्वीकृत करने के अलावा अन्य विकल्प अदालत मातहत के पास नहीं था। अंत में अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अदालत मातहत द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.3.2016 बाबत नामान्तकरण संख्या 2731 कस्बा उदयपुरवाटी निरस्त किया जाकर उक्त नामान्तरकरण संख्या 2713 कस्बा उदयपुरवाटी को बहक अपीलांट स्वीकृत करने का आदेश दिया जावे।

अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट को तारीख पेशी की सूचना नकल अपील के साथ भेजकर दी गई। मिसल मातहत तलब की गई। मिसल मातहत प्राप्त होने पर बहस उभय पक्ष सुनी गई।

दौराने बहस वकील अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये बताया कि– कानून से पंजीकृत विक्रय विल्लेख के द्वारा भूमि हस्तान्तरण किये जाने पर कब्जे की जांच किये जाने की आवश्यकता नहीं होती है। अदालत मातहत ने स्वयं ने कब्जे बाबत कोई जांच नहीं की है। ऐसी सूरत में अदालत मातहत ने नामान्तरकरण को स्वीकार करना चाहिये था और अदालत मातहत ने नामान्तरकरण को अस्वीकार कर कानूनी गलती की है। सह खातेदार की भूमि का बिना विधिवत विभाजन के बेचान हो सकता है। सह खातेदार अन्य सह खातेदारों की सहमति के बिना भी अपने टिनेन्सी राईट्स का बेचान कर सकता है। अपीलांट ने सह

अति. जिला कलेक्टर
झुन्झनू

खातेदारान परमेश्वरी का सम्पूर्ण हिस्सा क्रय किया है, ऐसी सूरत में कब्जे के बिन्दू की जांच की कोई आवश्यकता नहीं होती, अदालत मातहत को नामांतरण स्वीकार करना चाहिये था। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत आरबीजे (9)2002 पेज 428 श्री रामा बनाम लक्ष्मीनारायण प्रस्तुत किया।

दौराने बहस राजकीय अभिभाषक ने बताया कि वादग्रस्त भूमि पर क्रेता व विक्रेता का कब्जा नहीं होने के कारण तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत ही उक्त नामांतरकरण अस्वीकार किया है। अतः अपील अपीलांट सारहीन होने के कारण खारिज की जावे।

मैंने पत्रावली का अवलोकन किया। बहस उभय पक्ष पर मनन किया गया एवं विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में जिस पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.01.2016 के आधार पर नामांतरण संख्या 2731 को अस्वीकार किया गया है, उस विक्रय पत्र में पेज संख्या 3 पर स्पष्ट अंकन किया गया है कि– विक्रीत भूमि पर से विक्रेता परमेश्वरी द्वारा अपना कब्जा व स्वामित्व हटाकर क्रेता श्री महावीर प्रसाद गुप्ता का कब्जा पूर्णतया करवा दिया और क्रेता से विक्रीत भूमि की धनराशि चुकती प्राप्त कर ली है, ऐसी स्थिति में जब विधिवत रूप से एक रेकार्डेड खातेदार द्वारा विक्रय की गई भूमि पर जिस पर विक्रेता द्वारा कब्जा देना दर्शाया गया है उसको ध्यान में रखते हुये अपीलांट क्रेता के नाम नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाना चाहिए था, तहसीलदार को कब्जे की अलग से जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं होती है। वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण में लागू होता है। इस प्रकार उपरोक्त प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुये अपील अपीलांट स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है । निर्णय नामांतरकरण संख्या--2731 दिनांक 11.03.2016 तहसीलदार उदयपुरवाटी निरस्त किया जाता है तथा आदेश दिया जता है कि विवादित भूमि पर क्रेता अपीलांट के नाम मुताबिक रजिस्टर्ड बयनामा नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाकर राजस्व रेकार्ड में इसका अमल दरामद किया

अति. जिला कलेक्टर
झुन्झनू

जावे। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली आदेश प्रति सहित लौटाई जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर दर्ज नंबर से कम हो एवं बाद तकमील जाब्ता दाखिल दफ्तर हो।

(राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल)
अतिरिक्त जिला कलक्टर,
झुंझुनू

निर्णय आज दिनांक 26.07.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर, बाद मेरे हस्ताक्षर एवं इस न्यायालय के मुद्रांकित खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल)
अतिरिक्त जिला कलक्टर,
झुंझुनू