न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

(पीठासीन अधिकारी एल0 आर0 गुगरवाल आर0ए0एस0)

प्रकरण संख्या – 137/2017 अपील

1.रामसहाय पिता हरिराम महाजन सोमाणी निवासी गंगापुर तहसील सहाडा 2.सत्यनारायण पिता हरिराम महाजन सोमाणी निवासी गंगापुर तहसील सहाड़ा जिला भीलवाडा	बनाम	राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार सहाड़ा मुकाम गंगापुर जिला भीलवाडा
–अपीलार्थी		– प्रत्यर्थी

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्व आदेश तहसीलदार सहाड़ा नामान्तरकरण सं. 1149 दिनांक 12.05.2016

उपस्थित –

1. श्री बी.एल.बापना अधिवक्ता – अपीलार्थी की ओर से
2. श्री विपुल बापना राजकीय अभिभाषाक – प्रत्यर्थी की ओर से

निर्णय

दिनांक 07.02.2018

अपीलार्थी की ओर से यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत विरूद्व आदेश तहसीलदार सहाड़ा बमामलें नामान्तरकरण सं. 1149 दिनांक 12.05.2016 के खिलाफ प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम गंगापुर में आराजी नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. भूमि स्थित हैं। जिसमें मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन का 1/2 हिस्सा रिकार्ड में दर्ज हैं और मु.बि.क.(मुर्तहीन बिल कब्ज) अपीलार्थीगण का दर्ज हैं अर्थात उक्त भूमि कई वर्षों से अपीलार्थीगण के यहां पर रहन बिल कब्ज हैं । खातेदार श्रीमती मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन निवासी गंगापुर से आराजी सं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. में उसका सम्पूर्ण 1/2 हिस्सा अपीलार्थी सं. 01 ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र तारीख 09.05.2016 से 1,50,000/–रू. में क्रय कर लिया । अपीलार्थीगण दोनों भाई हैं व विक्रयपत्र से सहमत हैं और दोनों की मौखिक सहमति से ही अपीलार्थी सं. 01 के पक्ष में विक्रयपत्र निष्पादित कराया गया था । उक्त विक्रय पत्र के आधार पर पटवारी हल्का गंगापुर ने नामान्तरकरण सं. 1149 भरकर प्रस्तुत किया। जिस पर भू.अ.नि. गंगापुर ने जांच की कि मुताबिक पंजीयन विक्रय पत्र अंकन दुरूस्त हैं एवं रहन दर्ज हैं । भू.अ.नि. गंगापुर की इस रिपोर्ट के आधार पर कि "रहन दर्ज हैं" केवल इसी को आधार बनाकर अधीनस्थ न्यायालय ने इस नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया जो गैर कानूनी होने से निरस्तनीय हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी देखने का प्रयास नहीं किया कि मु.बि.क. भी अपीलार्थीगण के नाम पर ही था अर्थात रहन भी अपीलार्थीगण के नाम दर्ज था और अपीलार्थीगण ही उक्त भूमि को क्रय कर रहे थे , तो इसमें किसका क्या एतराज हो सकता हैं? वैसे भी अगर भूमि पर किसी व्यक्ति का रहन दर्ज हो और खातेदार उससे भिन्न किसी व्यक्ति को अपनी भूमि विक्रय कर रहा हैं तो भी वह कर सकता हैं और रहन बदस्तुर कायम रखा जा सकता हैं । राजस्थान टिनेन्सी एक्ट की धारा 43 के अनुसार रहन पांच वर्ष की समाप्ति के बाद स्वतः समाप्त हो जाता

हैं। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर ग्राम गंगापुर में स्थित आराजी नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. के 1/2 हिस्से का नामान्तरकरण अपीलार्थी सं. 01 के नाम पर खोला जाना और राजस्व अभिलेख में इस भूमि को दर्ज किया जाना आवश्यक हैं। उक्त नामान्तरकरण निर्णित करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीगण को कोई नोटिस नहीं दिया जिससे उक्त नामान्तरकरण के निर्णित होने की जानकारी नहीं हो सकी । अपीलार्थीगण के बार बार जाकर पूछने पर अधीनस्थ न्यायालय के कार्यालय द्वारा रिकार्ड देखकर बताया गया कि यह नामान्तरकरण दिनांक 12.05.2016 को निर्णित होकर निरस्त कर दिया गया । दिनांक 14.12.2017 को नामान्तरकरण की नकल प्राप्त हुई । दिनांक 12.05.2016 से 14.12.2017 तक का समय कण्डोन कराने हेतु धारा 5 लिमिटेशन एक्ट का प्रार्थना पत्र अलग से प्रस्तुत किया है। अतः अपील अपीलार्थीगण स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण सं. 1149 पर निरस्ती बाबत् जो आदेश पारित किया गया हैं उसे निरस्त फरमाया जावे और ग्राम गंगापुर में स्थित आराजी नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. के 1/2 हिस्से का नामान्तरकरण उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी सं. 01 रामसहाय के नाम पर निर्णित कराया जाकर यह भूमि राजस्व अभिलेख में खातेदारी हक से उसके नाम पर दर्ज करायी जावे ।

प्रस्तुत अपील इस न्यायालय में दिनांक 18.12.2017 को पंजीबद्ध की जाकर विपक्षी को वजह जाहिर करने हेतु नोटिस जारी किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय से अपीलाधीन आदेश संबंधी रिकार्ड तलब किये गये ।

अपीलार्थी अधिवक्ता एवं राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई।

बहस दौरान अपीलार्थी अधिवक्ता ने अपील मेमों मे वर्णित कथन को दोहराते हुए निवेदन किया कि ग्राम गंगापुर में आराजी नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. भूमि स्थित हैं। जिसमें मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन का 1/2 हिस्सा रिकार्ड में दर्ज हैं और मु.बि.क.(मुर्तहीन बिल कब्ज) अपीलार्थीगण का दर्ज हैं अर्थात उक्त भूमि कई वर्षों से अपीलार्थीगण के यहां पर रहन बिल कब्ज हैं । खातेदार श्रीमती मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन निवासी गंगापुर से आराजी सं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. में उसका सम्पूर्ण 1/2 हिस्सा अपीलार्थी सं. 01 ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र तारीख 09.05.2016 से 1,50,000/–रू. में क्रय कर लिया । अपीलार्थीगण दोनों भाई हैं व विक्रयपत्र से सहमत हैं और दोनों की मौखिक सहमति से ही अपीलार्थी सं. 01 के पक्ष में विक्रयपत्र निष्पादित कराया गया था। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर पटवारी हल्का गंगापुर ने नामान्तरकरण सं. 1149 भरकर प्रस्तुत किया। जिस पर भू.अ.नि. गंगापुर ने जांच की कि मुताबिक पंजीयन विक्रय पत्र अंकन दुरूस्त हैं एवं रहन दर्ज हैं । भू.अ.नि. गंगापुर की इस रिपोर्ट के आधार पर कि "रहन दर्ज हैं" केवल इसी को आधार बनाकर अधीनस्थ न्यायालय ने इस नामान्तरकरण को निरस्त कर दिया जो गैर कानूनी होने से निरस्तनीय हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी देखने का प्रयास नहीं किया कि मु.बि.क. भी अपीलार्थीगण के नाम पर ही था अर्थात रहन भी अपीलार्थीगण के नाम दर्ज था और अपीलार्थीगण ही उक्त भूमि को क्रय कर रहे थे , तो इसमें किसका क्या एतराज हो सकता हैं? वैसे भी अगर भूमि पर किसी व्यक्ति का रहन दर्ज हो और खातेदार उससे भिन्न किसी व्यक्ति को अपनी भूमि विक्रय कर रहा हैं तो भी वह कर सकता हैं और रहन बदस्तुर कायम रखा जा सकता हैं । अपील अपीलार्थीगण स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण सं. 1149 पर निरस्ती बाबत् जो आदेश

पारित किया गया हैं उसे निरस्त फरमाया जावे और ग्राम गंगापुर में स्थित आराजी नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. के 1/2 हिस्से का नामान्तरकरण उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी सं. 01 रामसहाय के नाम पर निर्णित कराया जाकर यह भूमि राजस्व अभिलेख में खातेदारी हक से उसके नाम पर दर्ज करायी जावे ।

राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया कि ग्राम गंगापुर तहसील सहाडा जमाबंदी संवत् 2070–2073 में खसरा सं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. में श्रीमती मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन का 1/2 हिस्सा दर्ज रिकार्ड था। जिसे मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन द्वारा दिनांक 09.05.2016 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा श्री रामसहाय पिता हरिराम सोमाणी निवासी गंगापुर को विक्रय किया गया । रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर पटवार हल्का गंगापुर द्वारा ग्राम गंगापुर खसरा नं. 1261 रकबा 0.30 हैक्ट. का 1/2 हिस्से पर मु.बि.क. श्री रामसहाय , सत्यनारायण पिता हरिराम महाजन के नाम नामान्तरकरण दर्ज किया गया जिससे नामान्तरकरण स्वीकृत करने में कोई आपत्ती नहीं हैं।

धारा 43 (2) राजस्थान टिनेन्सी एक्ट इस प्रकार हैं– खातेदारी अभिधारी अपनी संपूर्ण जोत या उसके भाग के अपने हित को भोगबन्धक के रूप में किसी व्यक्ति को अन्तरित कर सकेगा, किन्तु ऐसे बंधक में यह उपबन्ध होना आवश्यक हैं कि बंधक रकम विनिर्दिष्ट समय के भीतर जो पांच वर्ष से अधिक न हो, सम्पति के उपभोग द्वारा संदत्त समझी जायेगी और ऐसी कालावधि विनिर्दिष्ट न किये जाने की स्थिति में ऐसा बंधक पांच वर्ष के लिए समझा जायेगा ।

पत्रावली में उपलब्ध अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का अवलोकन किया गया एवं अपीलार्थी अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया। जिसके उपरान्त यह पाया कि ग्राम गंगापुर के आ. नं. 1261 रकबा 0.3000 हैक्ट. भूमि श्रीमती मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन का 1/2 हिस्सा दर्ज है। इसमें से श्रीमती मांगीबाई बेवा छगनलाल महाजन ने अपना 1/2 हिस्सा श्री रामसहाय के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय किया जा चुका हैं । इस विक्रय पत्र के आधार पर पटवारी हल्का गंगापुर ने नामान्तरकरण सं. 1149 दायर किया । जिसमें मु.बि.क. रामसहाय , सत्यनारायण पिता हरिराम महाजन अंकन किया गया । जमाबंदी में रहन के इन्द्राज को नामान्तरकरण में यथावत रहन दर्ज करने पर भी तहसीलदार सहाडा ने नामान्तरकरण पर निरस्त का आदेश पारित किया जो विधि सम्मत नहीं हैं । ग्राम गंगापुर के आ.नं. 1261 पर जमाबन्दी में मु.बि.क. रामसहाय , सत्यनारायण पिता हरिराम महाजन का इन्द्राज कब अंकित हुआ? इसका रिकार्ड से सत्यापन करते हुए धारा 43 राजस्थान टिनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत परीक्षण किये जाने हेतु तहसीलदार सहाडा को नामान्तरकरण सं. 1149 को रिमाण्ड किया जाना युक्तियुक्त हैं। उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलार्थी स्वीकार योग्य ठहरती हैं । अतएव–

आदेश

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत स्वीकार की जाती हैं। अधीनस्थ न्यायालय के नामान्तरकरण सं. 1149 में पारित निर्णय दिनांक 12.05.2016 को अपास्त कर तहसील

सहाडा को प्रकरण रिमाण्ड कर निर्देश दिये जाते हैं कि ग्राम गंगापुर के आ.नं. 1261 पर जमाबन्दी में मु.बि.क. रामसहाय , सत्यनारायण पिता हरिराम महाजन का इन्द्राज कब अंकित हुआ? इसका रिकार्ड से सत्यापन करते हुए धारा 43 राजस्थान टिनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत परीक्षण कर नियमानुसार पुनः नामान्तरकरण की कार्यवाही करें । निर्णय की प्रति मय तलविदा रिकार्ड अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सहाड़ा को पालनार्थ भेजी जावे।

निर्णय आज दिनांक 07.02.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

07.02.18

(एल.आर.गुगरवाल)
अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

अतिरिक्त जिला कलक्टर
भीलवाड़ा (राज.)

न्यायालय अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा (राज.)