

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित बिष्णु चरण मल्लिक आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 06/2016 अपील (राजस्व)

श्रीमती दुर्गा पुत्री लालूराम गमेती, निवासी हाल करधर भवन, झाड़ोल, तहसील झाड़ोल, जिला उदयपुर (राज.)

— अपीलान्त

बनाम

श्रीमती लोगरीबाई पत्नि रामा भील, निवासी बाड़ा, तहसील बड़गाँव, जिला उदयपुर (राज.)

— रेस्पोंडेन्ट

अपील विरुद्ध आदेश नामान्तरकरण संख्या 323 तारीख फ़ैसल 07.11.2007
नायब तहसीलदार गिर्वा उदयपुर अन्तर्गत धारा 75 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट 1956

उपस्थित : श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्त

निर्णय

दिनांक:—05.01.18

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि मौजा वाड़ा, पटवार हल्का ढींकली, तहसील गिर्वा हाल तहसील बड़गाँव में आराजी संख्या 1426 रकबा 0.0700 है. आराजी संख्या 1427 रकबा 0.0600 हैक्टर आराजी संख्या 1446 रकबा 0.0700 हैक्टर कुल कित्ता 3 रकबा 0.2000 हैक्टर भूमि स्थित हैं। इसमें राजू पिता भीमा भील 1/3 हिस्सा गणेशी, रुक्मणी पिता केरिंग भील, तेजकी बेवा केरिंग भील का 1/3 हिस्सा दर्ज था। राजू पिता भीमा भील, तेजकी बेवा केरिंग भील, गणेशी, रुक्मणी पिता केरींग, रुक्मणी नाबालिग बविलायत संरक्षिका माता श्रीमती तेजकी बेवा केरिंग भील निवासी बाड़ा ने उक्त आराजीयात में अपना 2/3 हिस्सा दूदा पिता सेना भील (गमेती) निवासी मावली को दिनांक 17.02.05 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया तथा दूदा पिता सेना ने उक्त जमीन में अपना सम्पूर्ण

हक व हिस्सा श्रीमती दुर्गा पुत्री लालुराम गमेती को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया तबसे कानुनी रूप से अपीलान्ट उक्त जमीन की मालिक काबिज होकर कानूनी खातेदार काश्तकार है, परन्तु इसी जमीन का राजू पिता भीमा व केरिंग के वारिसान ने उक्त जमीन को दुबारा लोगरीबाई पत्नि रामा भील को नुमाईशी विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया तथा इस नुमाईशी विक्रय पत्र के आधार पर श्रीमती लोगरीबाई रेस्पोंडेंट ने पटवारी हल्का से मिलकर अपने नाम पर नामान्तरकरण संख्या 323 दिनांक 07.11.07 को स्वीकृत करा लिया। यह विक्रय द्वितीय विक्रय की परिभाषा में आता है तथा यह विक्रय नल एण्ड बोर्ड है एवं कानूनन ऐसे विक्रय पत्र को देखा ही नहीं जा सकता है तथा इसके आधार पर नामान्तरकरण खोलकर स्वीकृत किया वह नामान्तरकरण भी नल एण्ड बोर्ड हैं। मौजा वाड़ा की आराजी संख्या 1426, 1427 व 1446 किता 3 रकबा 0.2000 हैक्टर भूमि राजू व केरिंग के वारिसान का 2/3 हिस्सा था व कुलिया हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.02.05 को इन्हीं खातेदार द्वारा श्री दूदा पिता सेना भील को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया गया था। उसी अनुसार वह उक्त जमीन के मालिक काबिज हुए तथा श्री दुदा द्वारा उक्त जमीन का विक्रय अपीलान्ट के हक में किया जाकर सिपुर्द कर दिया गया था। इस कारण अपीलान्ट उक्त जमीन के मालिक काबिज हुए तथा इन्हीं लोगो से दुबारा विक्रय रेस्पोंडेंट ने अपने नाम पर करवा दिया जो नल एण्ड बोर्ड है तथा इसके आधार पर रेस्पोंडेंट संख्या 1 के हक में म्यूटेशन स्वीकृत नहीं किया जा सकता था। क्योंकि रेस्पोंडेंट के हक में किया गया विक्रय द्वितीय विक्रय की परिभाषा में आता है तथा द्वितीय विक्रय हमेशा नल एण्ड बोर्ड हैं। कानूनन इसे देखा ही नहीं जा सकता है। नाही इसके आधार पर कोई म्यूटेशन की कार्यवाही ही की जा सकती हैं। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कानुनी बिन्दु को नजरअंदाज कर द्वितीय विक्रय पत्र पर नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर नायब तहसीलदार गिर्वा द्वारा स्वीकृत अपीलीय नामान्तरकरण को

निरस्त फरमाया जाकर अपीलान्त के नाम नामान्तरकरण दर्ज किये जाने के आदेश प्रदान करें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया। बावजूद नोटिस तामिल के रेस्पोंडेंट अनुपस्थित रहा हैं। तामिल का अवलोकन किया गया। रेस्पोंडेंट के पौत्र द्वारा तामिल प्राप्त की गई है जो विधिवत तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के बाद में तहसीलदार बड़गॉंव से प्राप्त हुई हैं। जो शामिल पत्रावली हैं। रेस्पोंडेंट को तामिल हो चुकी हैं। अतः रेस्पोंडेंट के विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही दिनांक 20.11.17 को की जाकर उपस्थित अधिवक्ता अपीलार्थी को सुना गया।

पत्रावली में विद्वान अधिवक्ता अपीलान्त की बहस सुनी गई। बहस पर मनन किया गया। अपीलान्त ने अपील की ताईद में आर आर टी 2005(2) एच सी पेज 1236, आर आर डी 1979 पेज 1, आर आर डी 2006 पेज 127, आर आर डी 1994 पेज 674, आर आर डी 1994 पेज 606, आर आर डी 1994 पेज 22, आर आर टी 2009-10, पेज 411 के दृष्टांत प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन करने के उपरान्त न्यायालय का निष्कर्ष है कि प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.02.05 अनुसार श्री राजु पिता भीमा भील, तेजकी बेवा केरिंग भील, गणेशी रूक्मणी पिता केरिंग, रूक्मणी नाबालिंग बविलायत संरक्षिका माता श्रीमती तेजकी बेवा केरिंग भील, निवासीयान वाड़ा, ढींकली द्वारा दूदा पिता सेना भील निवासी मावली को अपनी खातेदारी आराजी संख्या 1426, 1427, 1445, 1446, 1461, 1482, 1483, 1484 किता 8 रकबा 0.4000 हैक्टर भूमि में से 2/3 हिस्सा यानि 0.2666 हैक्टर भूमि का विक्रय किया गया। जिसके आधार पर क्रेता द्वारा नामान्तरकरण नहीं खुलवाये जाने से उक्त भूमि को मूल खातेदारों द्वारा पुनः जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25.10.07 से श्रीमती लोगरीबाई पत्नि रामा भील को इस आराजीयात में से आराजी संख्या 1426, 1427, 1446 किता 3 रकबा 0.2800 हैक्टर में से अपना 2/3 हिस्सा यानिकी 0.2000 भूमि का

विक्रय किया गया। जिससे क्रेता श्रीमती लोगरी द्वारा अपीलिय नामान्तरकरण राजस्व रेकार्ड में अपने नाम दर्ज करवा दिया गया। वर्तमान में अपीलान्ट द्वारा प्रथम क्रेता दुदा पिता सेना भील से जरिये विक्रय पत्र दिनांक 27.05.14 से दुदा द्वारा खरीदी गई सम्पूर्ण भूमि को क्रय कर लिया गया। जिसके द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई हैं। जिसके द्वारा द्वितीय विक्रय पत्र से खोला गया नामान्तरकरण को निरस्त किये जाने की ईस्तदुआ की गई हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का निष्कर्ष है कि अपीलान्ट द्वारा विवादीत भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.05.14 से प्रथम क्रेता दुदा पिता सेना भील से क्रय किया गया हैं। यदि प्रथम क्रेता दुदा पिता सेना भील द्वारा राजस्व रेकार्ड में भूमि को अपने नाम पर समय रहते दर्ज करवा लिया जाता तो मुल खातेदार राजु पिता भीमा भील 1/3 गणेशी रूक्मणी पुत्री केरिंग, तेजकी बेवा केरिंग द्वारा द्वितीय विक्रय पत्र वर्तमान रेस्पोंडेंट लोगरीबाई पत्नि रामा को विक्रय करने की अधिकारीता नहीं रखते। परन्तु राजस्व रेकार्ड में उनका नाम रह जाने से उनके द्वारा द्वितीय विक्रय पत्र दिनांक 25.10.07 से रेस्पोंडेंट को भूमि का विक्रय कर दिया गया। जो पूर्णतया शून्य हैं। क्योंकि किसी भी व्यक्ति द्वारा एक बार भूमि का स्थानान्तरण कर देने के पश्चात् उसे उसमें कोई अधिकार या उसका कोई अधिकार उस भूमि में निहित नहीं रहता हैं। ऐसी स्थिति में उसके द्वारा दुबारा किया गया बेचान पूर्णतया शून्य रहता हैं। माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर ने अपने कई दृष्टांतो जैसे RRD July 2005 Page 386 "code of civil procedure, sec 100- Transfer of Property Act 1882 Sec 48 Second appeal suit for cancellation of sale deed executed on 21-08-1978 effect of execution of subsequent sale deed- Subsequent sale deed does not affect the rights earlier transferee & shall not prevail over the earlier sale deed- concurrent findings- No locus standi to file suit- No substantial question of law involved in appel & liable to be dismissed" RRD Mar 2006 Page 127, RBJ (7) 2000 Page 116 "Rajasthan Tenancy Act- Section 88- When the original Khatedar sold the land to the purchaser- Subsequent purchaser of the

same land will not acquire any title over the land." द्वारा इस सिद्धांत को प्रतिपादित किया गया है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय नायब तहसीलदार गिर्वा जिला उदयपुर के नामान्तरकरण ग्राम वाड़ा पटवार हल्का ढींकली, हाल तहसील बड़गाँव के नामान्तरकरण संख्या 323 दिनांक 07.11.07 निरस्त किया जाकर प्रकरण पुनः तहसीलदार बड़गाँव को प्रतिप्रेषित कर आदेशित किया जाता है कि वह पक्षकारो को सुनकर प्रथम रजिस्ट्रेशन दिनांक 17.02.05 के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत करें।

निर्णय की प्रति तहसीलदार बड़गाँव को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावें।

पत्रावली फ़ैसल शुमार हों। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(बिष्णु चरण मल्लिक)
जिला कलक्टर
उदयपुर