सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित आनन्दी आई.ए.एस

प्रकरण संख्या **70/2018** अपील (राजस्व)

श्रीमती लोगी बाई (पत्नी डालचन्द जी) पिता देवा जी गाडरी, निवासी–566 देवाली, नीमचमाता स्कीम वार्ड नम्बर–1, उदयपुर (राज.)

—— **अपीलान्ट**

बनाम

1. श्रीमती देऊबाई पत्नी श्री देवा जी गाडरी, निवासी कालारोही सिसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर
2. श्री देवा पिता गोदा जी गाडरी, निवासी कालारोही सिसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर

—— **रेस्पोडेन्टगण**

अपील विरूद्ध आदेश न्यायालय उपतहसीलदार बारापाल, नामान्तरकरण नम्बर 304 तारीख फैसल 30.06.2018 अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यु एक्ट 1956

उपस्थित : 1. श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्ट
2. श्री मोहनलाल गायरी अधिवक्ता विपक्षी सं. 1 व 2

निर्णय

दिनांकः— 12.09.2019

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा कालारोही, पटवार क्षैत्र सीसारमा की आराजी नं. 1080 व 1082 किता 2 रकबा 0.8400 है. का खातेदार काश्तकार होकर उनके द्वारा दिनांक 29.09.16 को एक उपहार पत्र अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित करवा उक्त आराजीयातों में से 0.2160 है. भूमि जरिये गिफ्ट दी गई, उसी दिनांक से उक्त भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा होकर कानूनी खातेदार काश्तकार हुई। उक्त बक्षीसनामा अपने सभी लड़को की जानकारी से अपीलान्ट के पक्ष में

निष्पादित किया। अपीलान्ट ने कथित जमीन को पिता के खाते से हटाकर अपने नाम पर खाते कराने से रह जाने से कथित जमीन का दुबारा बक्षीसनामा लड़को ने मिलमिलाकर अपनी माता श्रीमती देऊ बाई पत्नी देवा जी गाडरी के हक में दिनांक 14.05.18 को निष्पादित करवा दिया। जिस पर साक्षी भी दोनो लड़को ने दी। अपनी कुलिया खातेदारी की कुल किता 19 रकबा 2.5439 है. भूमि में से आराजी नं. 1062, 1063, 1064 भूमि का विक्रय शंकर पिता कुका गाडरी निवासी कालारोही के हक में कर दिया गया तथा बकाया बची हुई जमीन का बक्षीसनामा देवा के चारो पुत्रों ने अपने नाम पर करवा लिया जिसमें आराजी नम्बर 1080 व 1082 कुल किता 2 रकबा 0.2160 है. को छोडते हुए इन दोनो आराजीयात की बची हुई 0.6240 है. भूमि का बक्षीसनामा अपने हक में दिनांक 24.11.2017 को निष्पादित करा लिया तथा चारो लडकों ने यह जानते हुए कि आराजी नं. 1080 व 1082 कुल किता 2 रकबा 0.2160 है. का बक्षीसनामा अपनी बहन अपीलान्ट के हक में कर रखा है। इस कारण इस जमीन को छोडते हुये बकाया कुलिया जमीन का बक्षीसनामा देवा के चारो लडकों ने अपने हक में निष्पादित करा उसका पंजीयन करा लिया। परन्तु बाद में इन चार लडकों के मन में बेईमानी आ जाने से उन्हाने अपने पिता देवा पिता गोदा जी को धोखे में रख कर पुनः अपीलान्ट के हक में की गई जमीन का बक्षीसनामा दिनांक 14.05.18 को अपनी माता के नाम पर करा दिया। रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में निष्पादित किया गया बक्षीसनामा नल एण्ड वोइड है। क्योंकि देवा द्वारा इस जमीन का बक्षीसनामा 2016 में अपीलान्ट को बक्षीस कर दी गई हैं। पुनः बक्षीस हेतु देवा के पास कोई हक अधिकार शेष ही नहीं रहते है तो उसी जमीन का दुबारा बक्षीस किये जाने का प्रश्न ही नहीं उठता हैं। दुबारा बक्षीसनामा वोईड है उसके आधार पर किसी प्रकार की नामान्तकरण की कार्यवाही नही की जा सकती है। पटवारी द्वारा द्वितीय बक्षीसनामा के आधार पर खोला गया नामान्तकरण ग्राम पंचायत में प्रस्तुत नहीं कर भू–अभिलेख निरीक्षक की जांच करा सीधे ही उपतहसीलदार बारापाल के समक्ष दूसरे दिन प्रस्तुत कर स्वीकृत करवा लिया। जबकि 45 दिनों तक स्वीकृति का

अधिकार ग्राम पंचायत के पास था। उक्त समयावधि के बाद ही अधिकार उपतहसीलदार का है। उपतहसीलदार से स्वीकृत नामान्तकरण बिना अधिकार के होने से वोईड है। दिनांक 14.11.18 को अपने दस्तावेज के आधार पर खाते कराने पटवारी हल्का के पास गई तो पटवारी द्वारा बताया कि उक्त भूमि रेस्पोडेन्ट सं. 1 के खाते हो चुकी हे। तत्काल नामान्तकरण की नकल प्राप्त कर यह अपील प्रस्तुत की गई है। जिसे स्वीकृत फरमायी जाकर अपीलीय नामान्तकरण सं. 304 दिनांक 30.06.18 निरस्त फरमाया जाकर कथित बक्षीसनामा दिनांक 29.09.16 के आधार पर उक्त जमीन का नामान्तकरण अपीलान्ट के नाम स्वीकृत कराये जाने के आदेश प्रदान करे।

अपने अपील मेमो के साथ में एक प्रार्थनापत्र मयाद कण्डोन कराये जाने का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलान्ट को अपीलीय नामान्तकरण की जानकारी दिनांक 14.11.18 को प्रथम बार हुई। न्यायहित में दिनांक 30.06.18 से दिनांक 14.11.2018 तक का समय कण्डोन कराया जाना आवश्यक है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा उक्त दस्तावेज धोखाधडी पूर्ण कार्यवाही करते हुये फर्जी एवं कूटरचित रूप से निष्पादित करवाया गया। जबकि रेस्पोडेन्ट सं. 2 देवा द्वारा कभी भी अपने खातेदारी आराजी नं. 1080 व 1082 में से 0.2160 है. भूमि का उपहार पत्र दिनांक 29.09.16 को अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया। अपीलान्ट जो रेस्पोडेन्ट की पुत्री है के द्वारा अपने पिता रेस्पोडेन्ट सं. 2 को इलाज के लिये हॉस्पीटल ले जाने के दरमियान रजिस्ट्री कार्यालय में ले जाकर उक्त अवैध कार्यवाही को अंजाम दिया गया। इस संबंध में पुलिस अधीक्षक महोदय को भी परिवाद पेश किया गया। उपतहसीलदार बारापाल द्वारा मौके व कब्जे आदि की सारी स्थिति की देखकर नामान्तकरण की कार्यवाही रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में की गई है वह न्योयाचित है। उपहार पत्र धोखाधडी पूर्वक अपीालन्ट ने अपने हक में रेस्पोडेन्ट सं. 1 से निष्पादित कराया है, जिस फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज के आधार पर कोई हक अधिकार

अपीलान्ट को प्राप्त नहीं होते है, और जो अपील अपीलान्ट द्वारा पेश की गई है वह गलत आधारों पर होने से निरस्त योग्य हैं। अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमायी जाये।

धारा 5 का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीया द्वारा कभी भी अपने नाम पर नामान्तकरण की कार्यवाही करने हेतु न तो पटवारी साहब से सम्पर्क किया और ना ही कोई नकल ही पूर्व पटवारी केा दी गई। क्योकि प्रार्थीया जानती थी कि उसके द्वारा धोखाधडी पूर्वक तरीके से अपने हक में अपने पिता से निष्पादित करवाया हैं अपने पिता की बुजुर्गावस्था को देखते हुए पिता की मृत्यु होने का इन्तजार किया जा रहा था। ताकि कोई उसके द्वारा निष्पादित फर्जी एवं कूटरचित उपहार पत्र के बारे में कोई आपत्ति नहीं कर सके। प्रार्थीया द्वारा मयाद कण्डोन कराये जाने हेतु जो निवेदन किया गया है वह गलत व झूठे आधारो पर किया गया है। अतः अपील मयाद के बिन्दु पर ही खारीज फरमायी जावे।

अपील में उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अपीलान्ट रेस्पोडेन्ट सं. 2 की पुत्री है। रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा अपने खातेदारी आराजी भूमि मौजा कालारोही के आराजी नं. 1080 व 1082 किता 2 रकबा 0.8400 है. भूमि में से 0.2160 है. भूमि अपने पुत्रों की सहमति से अपनी पुत्री अपीलान्ट को गिफ्ट की गई। उसी दिनांक से अपीलान्ट उक्त भूमि कानून खातेदार होकर काबिज काश्त है। रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा अपनी कुलिया भूमि में से आराजी नं. 1062, 1063, 1064 शंकर पिता कुका गाडरी को विक्रय कर दी एवं अपीलान्ट के हक में निष्पादित गिफ्ट डीड की भूमि को छोडते हुये बची हुई समस्त भूमि जरिये बक्षीसनामा अपने चारो पुत्रों के नाम दिनांक 24.11.17 को निष्पादित कर दी गई। परन्तु रेस्पोडेन्ट सं. 2 के चारो पुत्रों जो अपीलान्ट के सगे भाई है जिनके मन में बेईमानी आ जाने से अपीलान्ट को की गई बक्षीस भूमि जो की रेस्पोडेन्ट सं. 2 देवा के नाम पर ही राजस्व रेकार्ड में दर्ज थी। जिसका पुनः अपनी माता रेस्पोडेन्ट सं. 1 के नाम पर यानिकी रेस्पोडेन्ट

सं. 2 देवा द्वारा अपनी पत्नी श्रीमती देउबाई के नाम पर दिनांक 14.05.18 को गिफ्टडीड सम्पादित कर दी गई। रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा दिनांक 29.09.16 को बक्षीसनामा अपीलान्ट के हक में कर दिया गया व कब्जा अपीलान्ट को सुपुर्द कर दिया गया एवं बक्षीस को अपीलान्ट द्वारा स्वीकार कर लिया। ऐसी स्थिति में उक्त जमीन में रेस्पोडेन्ट सं. 2 का कोई हक अधिकार नहीं बचा था तो उसी जमीन का दुबारा बक्षीस रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा पुनः किये जाने का प्रश्न ही नहीं उठता है। डेढ वर्ष के बाद दुबारा किया गया बक्षीसनामा नल एवं वोईड हैं। ऐसे बक्षीसनामा के आधारपर कोई भी म्यूटेशन न तो भरा जा सकता है ना ही स्वीकृत किया जा सकता है। पटवारी हल्क द्वारा भी अधिकार क्षैत्र से परे जाकर अधीनस्थ न्यायालय से द्वितीय गिफ्टडीड के आधार पर उपतहसीलदार से नामान्तकरण स्वीकृत करवा लिया जबकि 45 दिन तक नामान्तकरण स्वीकृत करने का अधिकार ग्राम पंचायत को ही है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी बिना अधिकार के नामान्तकरण स्वीकृत कर लिया जो शून्य है। रेस्पोडेन्ट सं. 2 को दान की हुई भूमि का पुनः दान करने का कोई अधिकार नहीं है। मात्र अपने लडको के दबाव में आकर यह कार्यवाही रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा की गई है। जबकि नियमानुसार किसी भी व्यक्ति द्वारा एक बार भूमि का दान/बक्षीस/विक्रय से स्थानान्तरण कर देने के पश्चात उसे उसमें कोई अधिकार या उसका कोई अधिकार उस भूमि में निहित नहीं रहता है। ऐसी स्थिति में उसके द्वारा दुबारा दान/बक्षीस/विक्रय पूर्णतया शून्य रहता है। अतः रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा द्वितीय बार किये गये उपहारपत्र से खोले गये नामान्तरकरण सं. 304 दिनांक 30.06.18 को निरस्त फरमाया जाकर बक्षीसनामा दिनांक 29.09.16 के आधार पर उक्त भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम स्वीकृत किये जाने की स्वीकृति प्रदान करावें। अपनी बहस की ताईद में आर.आर.डी.2006 पेज–127, आर.आर.टी. 2011–12 (सुप्रीम) पेज–498, आर.आर.टी. 2009–10 (सुप्रीम) पेज–411, आर.आर.टी. 2005(2) पेज–1236,(एस.सी.) नजीरे प्रस्तुत की गई।

विद्ववान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा उपस्थित होकर लिखित बहस भी प्रस्तुत की गई जो शामिल पत्रावली है एवं अधिवक्ता अपीलार्थी के कथनो का विरोध करते हुए अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा वर्णित उपहारपत्र दिनांक 29.09.16 को धोखाधडी पूर्वक अपने हक में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से निष्पादित करवायी। जिस फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज के आधार पर कोई हक अधिकार अपीलान्ट को प्राप्त नहीं होते है। की गई अपील भी गलत तथ्यों के आधार पर की गई है। अपीलीय नामान्तरकरण रेस्पोडेन्ट सं.1 के हक में विधि अनुसार खोला गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा वादग्रस्त भूमि का कब्जा भी कभी अपीलान्ट को सुपुर्द नहीं किया गया। कब्जा अपने पास होने के कारण अपनी पत्नी यानि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 देउबाई के हक में उपहार पत्र दिनांक 14.05.18 से उपहार में दिया। इसी उपहार पत्र के आधार पर अपीलीय नामान्तरकरण से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में भूमि दर्ज हुई हैं। अधीनस्थ न्यायालय को नामान्तरकरण स्वीकृत करने का अधिकार था। कूटरचित दस्तावेज को उपहारपत्र अपीलान्ट द्वारा बताया जा रहा है उसके संबंध में भी पुलिस अधीक्षक महोदय उदयपुर के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया, जो कार्यवाही विचाराधीन है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कब्जे के आधार पर जांच कर नामान्तरकरण स्वीकृत किया है। अपीलान्ट द्वारा अपील भी मयाद बाद प्रस्तुत की है। जिसका भी कोई कारण नहीं बताया गया है। अपीलान्ट को दिनांक 14.11.18 को ज्ञान कैसे, और किसके जरिये हुआ है इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं । अपीलान्ट को नामान्तरकरण सं. 304 व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में निष्पादित उपहारपत्र की जानकारी प्रारम्भ से ही थी, परन्तु उस पर कोई कार्यवाही नहीं करना चाहते थे। जिससे अपीलान्ट को उक्त अपील प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

प्रकरण में मयाद प्रार्थनापत्र के संबंध में न्यायालय का मत है कि अपीलार्थी को जिस दिन से म्यूटेशन की जानकारी हुई उसी दिनांक से

समयावधि मानी जाकर प्रार्थी का प्रार्थनापत्र धारा 5 मयाद कण्डोन को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का गुणावगुण पर निर्णय किया जाना न्योयाचित है।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का विस्तृत अध्ययन किया गया। अपीलान्ट रेस्पोडेन्ट सं. 2 देवा की पुत्री होकर देवा द्वारा अपनी खातेदारी भूमि मौजा कालारोही की आराजी नं. 1080, 1082 किता 2 रकबा 0.8400 है. भूमि में से 0.2160 है. भूमि का उपहारपत्र अपनी पुत्री अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 29.09.16 को निष्पादित किया गया। उक्त निष्पादित उपहार पत्र दिनांक 29.09.16 से भूमि अपने नाम पर दर्ज नहीं करवाये जाने से भूमि रेस्पोडेन्ट सं.2 के खाते में ही दर्ज रही । देवा द्वारा इसी भूमि को जरिये उपहार पत्र दिनांक 14.05.18 से रेस्पोडेन्ट सं.1 अपनी पत्नी श्रीमती देउबाई के पक्ष में निष्पादित करा दिया। शेष भूमि का दानपत्र अपने चारों पुत्रों के पक्ष में दिनांक 24.11.17 को निष्पादित करा दिया गया। जो उसके द्वारा दूबारा निष्पादित किया गया। द्वितीय बार निष्पादित उपहार पत्र से अपीलीय नामान्तकरण दर्ज हुआ है।

माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर ने अपने कई दृष्टांतो में यह सिद्धान्त को प्रतिपादित किया गया है कि पश्चातवर्ती बैह/बक्षीस/दान के आधार पर स्वीकृत किया गया नामान्तरकरण विधि सम्मत नहीं है। किसी भी व्यक्ति द्वारा एक बार हस्तान्तरण कर देने के पश्चात उसमें उसे कोई अधिकार या उसका कोई अधिकार उस भूमि में निहित नहीं रहता है। ऐसी स्थिति में उसके द्वारा उपहार पत्र पूर्णतः शून्य रहता है। नामान्तरकरण नहीं खुलवाये जाने के आधार पर प्रथम क्रेता को उसके अधिकारो से वंचित नहीं रखा जा सकता। यहॉ यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि अपीलान्ट के विरूद्ध उपहार पत्र षडयंत्रपूर्वक पंजीकृत कराये जाने के संबंध में जो परिवाद पुलिस अधीक्षक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है जिसका उल्लेख अपील के जवाब में रेस्पोडेन्ट द्वारा किया है उसके संबंध में कोई दस्तावेज/साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलीय नामान्तकरण सं.304 दिनांक 30.06.18 राजस्व ग्राम कालारोही पटवार मण्डल सीसारमा तहसील गिर्वा का निरस्त किया जाकर प्रकरण तहसीलदार गिर्वा को इन निर्देशों के साथ में पुनः प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित उपहार पत्र दिनांक 29.06.16 एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 श्रीमती देउबाई के पक्ष में निष्पादित उपहार पत्र दिनांक 14.05.18 के संबंध में दोनो पक्षों को पुनः सुना जाकर दोनो निष्पादित दस्तावेजों का परीक्षण कर नियमानुसार प्रथम दस्तावेज के आधार पर हिस्सेनुसार नये सिरे से नामान्तरकरण स्वीकृत करें।

निर्णय की प्रति तहसीलदार गिर्वा को वास्ते आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जाकर पत्रावली फैसल शुमार हों। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(आनन्दी)
जिला कलक्टर
उदयपुर