

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित, अरविन्द कुमार पोसवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या:—48/22 राजस्व(अपील)

मुकेश गमेती पिता नन्दलालजी निवासी: सबरी कॉलोनी, आयड, तहसील—गिर्वा,
उदयपुर

अपीलाण्ट

बनाम

1. चम्पालाल पिता चुनाजी भील निवासी: भटेवर, तहसील—वल्लभनगर, उदयपुर
2. भेरूलाल पिता वरदाजी मीणा निवासी: रोहीखेड़ा, तहसील—वल्लभनगर, उदयपुर

..... रेस्पोंडेंटगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध आदेश
तहसीलदार (भू.अ.) वल्लभनगर, जिला—उदयपुर अन्तर्गत नामान्तरकरण संख्या
1375 दिनांक 15.06.2018

उपस्थित:— 1. श्री भूरालाल डांगी अधिवक्ता अपीलाण्ट



निर्णय

दिनांक—16/07/2024

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलाण्ट द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा पारित नामांतरकरण संख्या 1375 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम रोहीखेड़ा पटवार हल्का मोड़ी तहसील—वल्लभनगर उदयपुर में आराजी संख्या 218 रकबा 0.3200 हैक्टेयर, आराजी संख्य 219 रकबा 0.2000 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.5200 हैक्टेयर स्थित है। उक्त आराजीयात के साबिक आराजी संख्या 377/1घ रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा है। उक्त भूमि में अपने नाम अंकित सम्पूर्ण 1/2 हिस्से का प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपीलार्थी के पक्ष में एक रजिस्टर्ड पॉवर ऑफ अटॉर्नी जिसका पंजीयन उपपंजीयक उदयपुर प्रथम में दिनांक 02.12.2015 को पंजीकृत हुआ है जो पुस्तक संख्या 4 जिल्द संख्या 103 में पृष्ठ संख्या 36 क्र.स. 20150000340 पर पंजीबद्ध हुआ है। इस ऑफ अटॉर्नी के प्रभावी रहते हुए जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.10.2015 से उक्त वर्णित भूमि में 1/2 हिस्से को क्रय किया गया है, जिसका पंजीयन वल्लभनगर जिला उदयपुर में दिनांक 31.12.2015 को हुआ है जो पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 226 में पृष्ठ संख्या 09 क्र.स. 248/2015 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 375 के पृष्ठ संख्या 40 पर चस्पा किया गया। तब से विवादित भूमि के 1/2 हिस्से पर अपीलार्थी का कब्जा काश्त होकर उपयोग उपभोग कर रहा है। उक्त भूमि में प्रत्यर्थी संख्या 1 का उक्त विक्रय पत्र पंजीयन की दिनांक 31.12.2015 के पश्चात् किसी प्रकार का कोई हक हिस्सा अधिकार आधिपत्य शेष नहीं रहा है तथा अपीलार्थी द्वारा उक्त विक्रय पत्र की प्रति पटवारी हल्का मोड़ी को दे दी किन्तु तहसील वल्लभनगर में भू-प्रबन्ध विभाग द्वारा बन्दोबस्त का कार्य होने से नामांतरकरण की कार्यवाही स्थगित होने से

जिला कलक्टर
उदयपुर

नामांतरकरण नहीं होने के कारण पटवार हल्का द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज नहीं हुआ है। उक्त भूमि का नामांतरकरण अपीलान्ट के नाम नहीं खुलने से प्रत्यर्थी संख्या एक द्वारा यह जानते हुए कि उक्त भूमि मुझ प्रत्यर्थी संख्या एक के द्वारा अपीलार्थी को विक्रय कर दी गई है फिर भी प्रत्यर्थी संख्या एक का नाम राजस्व अभिलेखों में रह जाने से अपने नाम के जमाबन्दी के मात्र इन्द्राज के आधार पर अपीलार्थी को साआशय नुकसान पहुंचाने एवं घोखा देने की नियत से फर्जी तरिके से प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में 1/3 हिस्से को एक नुमाईसी विक्रय पत्र दिनांक 18.05.2018 निष्पादित करा, उसी दिन उपपंजियक वल्लभनगर में पंजीकृत करवा दिया। प्रत्यर्थी संख्या 1 नाम राजस्व अभिलेखों में रह जाने से अपने नाम के जमाबन्दी के मात्र इन्द्राज के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में अपीलार्थी को साआशय नुकसान पहुंचाने एवं घोखा देने की नियत से फर्जी तरीके से एक नुमाईसी विक्रय पत्र दिनांक 18.05.2018 के आधार पर पटवारी हल्का मोड़ी द्वारा बिना वस्तुस्थिति व बिना विवादित भूमि का मौका देखे नामांतरकरण संख्या 1375 दिनांक 15.06.2018 को स्वीकृत करा दिया गया तथा उक्त नामांतरकरण के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा राजस्व अभिलेखों में प्रत्यर्थी संख्या 2 को नाम अंकन कर दिया जो अपनी अधिकारिता से परे होकर काबिल निरस्त के है तथा नामांतरकरण संख्या 1375 निरस्त कर राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज कराया जाना न्यायहित में आवश्यक है। अधीनस्थ ग्राम पंचायत रोहीखेडा के नामांतरकरण की सर्वप्रथम जानकारी अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा भूमि पर आकर कहा कि मैंने उक्त भूमि का हिस्सा खरीद लिया है और तुम यह जमीन खाली कर दो जिस पर अपीलार्थी ने पटवारी हल्का से सम्पर्क किया तो जानकारी हुई कि अपीलार्थी के नाम पर भूमि दर्ज नहीं है और प्रत्यर्थी संख्या 2 के नाम पर दर्ज है। जिस पर नामांतरकरण की नकल लेने के लिए आवेदन किया व दिनांक 07.07.2022 को नामांतरकरण की नकल मिली तो उक्त नामांतरकरण की जानकाई हुई। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ ग्राम रोहीखेडा के नामांतरकरण संख्या 1375 को अपास्त फरमाया जावे तथा अपीलार्थी के नामा नामांतरकरण कराया जा कर राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज फरमाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विक्षणीगण को जरीये नोटिस तलब किया गया। रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया। अधिवक्ता अपीलान्ट उपस्थित। अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 अनुपस्थित।

उपस्थित अधिवक्ता अपीलार्थी को सुना गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम रोहीखेडा पटवार हल्का मोड़ी तहसील-वल्लभनगर उदयपुर में आराजी संख्या 218 रकबा 0.3200 हैक्टेयर, आराजी संख्या 219 रकबा 0.2000 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.5200 हैक्टेयर स्थित है। उक्त आराजीयात के साबिक आराजी संख्या 377/1घ रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा है। उक्त भूमि में अपने नाम अंकित सम्पूर्ण 1/2 हिस्से का प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपीलार्थी के पक्ष में एक रजिस्टर्ड पॉवर ऑफ अटॉर्नी जिसका पंजियन उपपंजियक उदयपुर प्रथम में दिनांक 02.12.2015 को पंजीकृत हुआ है जो पुस्तक संख्या 4 जिल्द संख्या 103 में पृष्ठ संख्या 36 क्र.स. 20150000340 पर पंजिबद्ध हुआ है। इस ऑफ अटॉर्नी के प्रभावी रहते हुए जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.10.2015 से उक्त वर्णित भूमि में 1/2 हिस्से को क्रय किया गया है,

जिला कलक्टर
उदयपुर

जिसका पंजीयन वल्लभनगर जिला उदयपुर में दिनांक 31.12.2015 को हुआ है जो पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 226 में पृष्ठ संख्या 09 क्र.स. 248/2015 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 375 के पृष्ठ संख्या 40 पर चर्चा किया गया। तब से विवादित भूमि के 1/2 हिस्से पर अपीलार्थी का कब्जा काश्त होकर उपयोग उपभोग कर रहा है। उक्त भूमि में प्रत्यर्थी संख्या 1 का उक्त विक्रय पत्र पंजीयन की दिनांक 31.12.2015 के पश्चात् किसी प्रकार का कोई हक हिस्सा अधिकार आधिपत्य शेष नहीं रहा है तथा अपीलार्थी द्वारा उक्त विक्रय पत्र की प्रति पटवारी हल्का मोड़ी को दे दी किन्तु तहसील वल्लभनगर में भू-प्रबन्ध विभाग द्वारा बन्दोबस्त का कार्य होने से नामांतरकरण की कार्यवाही स्थगित होने से नामांतरकरण नहीं होने के कारण पटवार हल्का द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज नहीं हुआ है। उक्त भूमि का नामांतरकरण अपीलान्ट के नाम नहीं खुलने से प्रत्यर्थी संख्या एक द्वारा यह जानते हुए कि उक्त भूमि मुझ प्रत्यर्थी संख्या एक के द्वारा अपीलार्थी को विक्रय कर दी गई है फिर भी प्रत्यर्थी संख्या एक का नाम राजस्व अभिलेखों में रह जाने से अपने नाम के जमाबन्दी के मात्र इन्द्राज के आधार पर अपीलार्थी को साआशय नुकसान पहुंचाने एवं धोखा देने की नियत से फर्जी तरिके से प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में 1/3 हिस्से को एक नुमाईसी विक्रय पत्र दिनांक 18.05.2018 निष्पादित करा, उसी दिन उपपंजियक वल्लभनगर में पंजीकृत करवा दिया। प्रत्यर्थी संख्या 1 नाम राजस्व अभिलेखों में रह जाने से अपने नाम के जमाबन्दी के मात्र इन्द्राज के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में अपीलार्थी को साआशय नुकसान पहुंचाने एवं धोखा देने की नियत से फर्जी तरीके से एक नुमाईसी विक्रय पत्र दिनांक 18.05.2018 के आधार पर पटवारी हल्का मोड़ी द्वारा बिना वस्तुस्थिति व बिना विवादित भूमि का मौका देखे नामांतरकरण संख्या 1375 दिनांक 15.06.2018 को स्वीकृत करा दिया गया तथा उक्त नामांतरकरण के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा राजस्व अभिलेखों में प्रत्यर्थी संख्या 2 को नाम अंकन कर दिया जो अपनी अधिकारिता से परे होकर काबिल निरस्त के है तथा नामांतरकरण संख्या 1375 निरस्त कर राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज कराया जाना न्यायहित में आवश्यक है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ ग्राम रोहीखेडा के नामांतरकरण संख्या 1375 को अपास्त फरमाया जावे तथा अपीलार्थी के नामा नामांतरकरण कराया जा कर राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थी का नाम दर्ज फरमाया जावे।



विद्वान अधिवक्ता रैस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में अंकित किया गया कि राजस्व ग्राम रोहीखेडा पटवार हल्का मोड़ी तहसील-वल्लभनगर उदयपुर में आराजी संख्या 218 रकबा 0.3200 हैक्टेयर, आराजी संख्या 219 रकबा 0.2000 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.5200 हैक्टेयर स्थित होकर उक्त आराजीयात के साबिक आराजी संख्या 377/1घ रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा भूमि में अपने नाम अंकित सम्पूर्ण 1/2 हिस्से का मुझ प्रत्यर्थी संख्या एक ने अपीलार्थी के पक्ष में एक रजिस्टर्ड पॉवर ऑफ अटोर्नी जिसका पंजीयन उप-पंजीयक उदयपुर प्रथम में दिनांक 02.12.2015 को पंजीकृत हुआ है। इस पॉवर ऑफ अटोर्नी के प्रभावी रहते हुए जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.10.2015 से उक्त वर्णित भूमि में 1/2 हिस्से को विक्रय किया गया है, जिसका पंजीयन वल्लभनगर में दिनांक 31.12.2015 को हुआ है तथा तब से विवादित भूमि के 1/2 हिस्से पर अपीलार्थी का कब्जा काश्त होकर

जिला कलक्टर
उदयपुर

उपयोग उपभोग कर रहा है। उक्त भूमि में मुझ प्रत्यर्थी का उक्त विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 31.12.2015 के पश्चात् किसी प्रकार का कोई हक हिस्सा अधिकार आधिपत्य शेष नहीं रहा है। अपीलार्थी का यह कहना गलत है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी को धोखा देने की गरज से प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में विक्रय किया हो बल्कि मुझ प्रत्यर्थी द्वारा दिनांक 18.05.2018 को भेरूलाल के पक्ष में किसी प्रकार का कोई विक्रय पत्र संपादित नहीं किया है और यदि उसके पास कोई विक्रय पत्र है तो वह धोखे से फर्जी तरीके से तैयार किया गया है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तो प्रत्यर्थी संख्या एक को कोई आपत्ति नहीं है।

अपीलार्थी की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर प्रस्तुत दस्तावेजात एवं रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत जवाब का मनन करने के पश्चात न्यायालय का मत है कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में मौजा रोहीखेड़ा पटवार हल्का मोड़ी तहसील-वल्लभनगर उदयपुर में आराजी संख्या 218 रकबा 0.3200 हैक्टेयर, आराजी संख्या 219 रकबा 0.2000 हैक्टेयर कुल कित्ता 2 रकबा 0.5200 हैक्टेयर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.10.2015 को विक्रय की गई जिसका पंजीयन दिनांक 31.12.2015 को उप-पंजीयक वल्लभनगर के कार्यालय में करवाया गया। जिसके पश्चात रेस्पोंडेंट का उक्त भूमि पर कोई हक हकूक नहीं रह जाता है। रेस्पोंडेंट द्वारा उपपंजीयक के समक्ष उपस्थित होकर अपने हिस्से का विक्रय स्वीकार करते हुए अपीलार्थी के पक्ष में अन्तरण कर कब्जा सुपुर्द कर दिया उक्त कार्यवाही उभयपक्षकारान के मध्य सहमति अनुसार पूर्णप्रतिफल का लेने-देन होने के पश्चात् की गई है, जब एक बार खातेदार अपने हक अधिकारों का हस्तांतरण क्रेता को कर देता है तो स्वतः ही उसके सारे हक अधिकार क्रेता के पास चले जाते हैं। ऐसी स्थिति में पश्चातवर्ती विक्रय के लिए खातेदार विक्रेता के पास कोई हक अधिकार शेष नहीं रहते हैं। अतः ऐसा किया गया अन्तरण शून्य है। किसी भी व्यक्ति द्वारा एक बार भूमि का स्थानान्तरण कर देने के पश्चात् उक्त भूमि में उसके हक अधिकार नहीं बचते हैं, जब हक अधिकार ही नहीं रहता तो ऐसी स्थिति में वह अपने पुनः उसी भूमि का स्थानान्तरण अन्य को नहीं कर सकता है। यदि दुबारा ऐसा हस्तांतरण कर भी देता है तो वह प्रथम हस्तांतरण के मुकाबले स्वतः ही शून्य है। मण्डल की वृहद पीठ ने अपने निर्णय में स्पष्ट किया है कि नामान्तरकरण नहीं खुलवाये जाने के आधार पर प्रथम क्रेता को उसके अधिकारों से वंचित नहीं रखा जा सकता। ऐसी स्थिति में द्वितीय क्रेता के पक्ष में किये गये विक्रय के आधार पर जो नामान्तरकरण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तस्दीक किया गया है वह न्याय संगत नहीं हैं। रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में स्वयं भी स्वीकार किया गया है कि उक्त आराजीयात के 1/2 हिस्से को अपीलान्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलान्ट के पक्ष में बेचान कर दिया गया है। दिनांक 31.12.2015 के पश्चात् किसी प्रकार का हक हिस्सा अधिकार शेष नहीं है एवं रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में दिनांक 18.05.2018 को कोई विक्रय पत्र निष्पादित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में दिनांक 18.05.2018 को निष्पादित विक्रय पत्र एवं पश्चातवर्ती विक्रय पत्र से नामान्तरकरण संख्या 1375 शून्य है।



जिला कलेक्टर
उदयपुर

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर
प्र.स. 48/22 राजस्व
मुकेश बनाम चम्पालाल

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार की जाकर प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 1375 निर्णय दिनांक 15.06.2018 को अपास्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार वल्लभनगर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि दोनों पक्षकारों को साक्ष्य/सबूत प्रस्तुत करने, सुनवाई का पूर्ण अवसर देते हुए नियमानुसार पुनः नये सिरे से नामांतरकरण की कार्यवाही करे। निर्णय की प्रति तहसीलदार वल्लभनगर को पालनार्थ प्रेषित की जावें।

प्रकरण फ़ैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दफ़तर दाखिल हो।



(अरविन्द कुमार मोसवाल)
जिला कलक्टर
उदयपुर