

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित चेतन देवड़ा आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 44/2019 अपील (राजस्व)

1. मु. गणेशी बाई बेवा स्व. वरदा जी भील, निवासी—नाई, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
2. लालुराम पिता स्व. वरदा जी भील, निवासी—नाई, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती अम्बाबाई पिता स्व. वरदा जी भील, पत्नि श्री तुलसीराम भील निवासी—नीमचखेड़ा देवाली, तहसील बड़गाव, जिला उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती वालीबाई पिता स्व. वरदा जी भील, पत्नि श्री तुलसीराम भील निवासी— श्मशान के पास, अशोक नगर, उदयपुर(राज)
5. श्रीमती ऊंकारी बाई पिता स्व. वरदा जी भील, पत्नि श्री धनजी भील निवासी— श्मशान के पास, अशोक नगर, उदयपुर(राज)
6. श्रीमती पुष्पा बाई पिता स्व. वरदा जी भील, पत्नि श्री हरीराम भील निवासी—नीमचखेड़ा देवाली, तहसील बड़गाव, जिला उदयपुर (राज.)

— अपीलान्तगण

बनाम

श्री रामलाल पिता परथा जी गमेती निवासी—काली मंगरी, भुवाणा, तहसील—बड़गाव, जिला उदयपुर (राज.)

— रेस्पोजेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अपील विरुद्ध निर्णय
न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गिर्वा उदयपुर (राज.) दिनांक 31.01.2019 बमुकदमा
नम्बर 09/2018

उपस्थित : श्री राधेश्याम संगतानी, अधिवक्ता अपीलान्तगण
श्री लोकेश गहलोत, अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट

निर्णय

दिनांक:— 13.12.2021

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील विरुद्ध निर्णय तहसीलदार(भू.अ.) गिर्वा के प्रकरण संख्या 09/18 निर्णय दिनांक 31.01.19 से नाराज होकर प्रस्तुत की गई हैं।



अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि मौजा नाई तहसील गिर्वा में स्थित कृषि भूमि आराजी नंबर 1901 से 1909, 1912, 1913 किता 11 रकबा 0.5050 हैक्टेयर में से 1/2 हिस्सा रेस्पोंडेंट के खाते दर्ज करने के आदेश अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रदान किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही में अपीलाण्टगणों को नोटिस तामिल नहीं हुए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समन की तामील मानकर उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही कर दी गई जिस कारण से अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोंडेंट के नाम भूमि दर्ज किए जाने के आदेश प्रदान कर दिए गए। विक्रय पत्र में भूमि को दिनांक 30.12.2014 को विक्रय करना बताया है। अपीलाण्ट अपने खाते की नकल की आवश्यकता होने से दिनांक 02.07.2019 को नकल लेने के लिए पटवारी हल्का के पास गई तो उन्होंने बताया कि तुम्हारी जमीन तुम्हारे नाम से हटकर रामलाल पिता परथा गमेती के नाम दर्ज हो चुकी है।

अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का एक पक्षीय निर्णय दिनांक 30.01.2019 निरस्त फरमाया जाकर प्रकरण दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवाई कर मेरिट्स पर निर्णय पारित करने हेतु रिमाण्ड किया जाए।

अपनी अपील के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाण्ट के गलत पते पर रजिस्टर डाक से नोटिस भेजे गए जो उन्हें प्राप्त नहीं हुए। अपीलाण्ट के निवास स्थान पर नोटिस नहीं भेजकर ग्राम नाई में भेजे गए जहां पर डाकिए द्वारा उक्त नोटिस रेखा नाम की अन्य महिला को दिए गए। व्यक्तिगत नोटिस की तामिल नहीं हो सकी। दिनांक 02.07.2019 को पटवारी से जमाबंदी की नकल लेने पर ज्ञात हुआ कि भूमि तुम्हारे नाम दर्ज नहीं है। तत्काल जानकारी कर नकल आदि प्राप्त कर 30 दिन के अन्दर अपील पेश की जा रही है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार फरमायी जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेंटगण को जरिये नोटिस तलब किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। रेस्पोंडेंटगण द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

पत्रावली में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मौजा नाई की आराजी संख्या 1901 से 1909, 1912, 1913 किता 11 रकबा 0.5050 हैक्टेयर में 1/2 हिस्सा अपीलाण्टगण के पूर्वाधिकारी (पिता/पति) वरदा पिता अमरा भील के नाम दर्ज होकर उनके द्वारा किए गए दान पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1968 में सम्पूर्ण खाते के 1/2 हिस्से में अपीलाण्टगणों का नाम दर्ज किया गया। नामान्तरकरण संख्या 1968 की अपील रेस्पोंडेंटगण रामलाल पिता परथा गमेती द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा में इस आशय से प्रस्तुत की गई कि मूल खातेदार द्वारा अपना 1/2 हिस्सा दिनांक 23.12.2014 को रेस्पोंडेंट रामलाल पिता परथा गमेती को विक्रय कर दिया गया जबकि खाते में वरदा का नाम रह जाने से एक नुमाइशी दान पत्र अपीलाण्टगण के पक्ष में दिनांक 03.01.2015 को किया गया जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं था। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 1968 दिनांक 20.04.2015 को अपास्त किया जाकर प्रकरण तहसीलदार गिर्वा को उभयपक्षकारों की उपस्थित में गुणावगुण के आधार पर पुनः नये सिरे से जांच कर नामान्तरकरण की कार्यवाही करने के आदेश दिए गए।

जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाण्टगणों को बिना सुने एकतरफा कार्यवाही करते हुए रेस्पोंडेंट रामलाल का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए विक्रय पत्र के आधार पर भूमि उसके नाम दर्ज कर दिए जाने के आदेश दिए गए। जबकि इस प्रकरण में अपीलाण्टगणों को सुना नहीं गया। अतः अधीनस्थ न्यायालय को आदेश प्रदान करें कि अपीलाण्टगणों को सुना जाकर उन्हें साक्ष्य सबूत प्रस्तुत करने का पूर्ण अवसर प्रदान करते हुए नए सिरे से आदेश पारित करें।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रथमतः मियाद के सम्बन्ध में प्रस्तुत तथ्यों/ तर्कों के आधार पर न्यायहित में अपली अंदर मियाद मानी जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन किया गया। हस्तगत प्रकरण में मूल खातेदार वरदा द्वारा अपने खातेदारी भूमि ग्राम नाई तहसील गिर्वा में स्थित आराजी संख्या 1901 से 1909, 1912, 1913 किता 11

रकबा 0.5050 हैक्टेयर में 1/2 हिस्सा था। जिनके द्वारा अपनी पत्नी व पुत्रों को दिनांक 03.01.2015 को जरिये पंजीकृत दानपत्र से हस्तांतरित कर दिया गया। जबकि इसी भूमि को खातेदार वरदा द्वारा दिनांक 23.12.2014 से रामलाल पिता परथा गमेती के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर उप-पंजीयक कार्यालय बारापाल के कार्यालय में प्रस्तुत कर दिया गया। दानपत्र के आधार पर अपीलाण्टगण द्वारा राजस्व अभिलेख में अपने नाम पर नामान्तरकरण संख्या 1968 दर्ज करवा लिया गया जिसकी जानकारी क्रेता रामलाल पिता परथा गमेती को होने पर उसके द्वारा उक्त नामान्तरकरण की अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा के न्यायालय में प्रस्तुत करने पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा द्वारा अपने प्रकरण संख्या 08/17 अपील निर्णय दिनांक 20.02.2018 से उक्त नामान्तरकरण अपास्त करते हुए तहसीलदार गिर्वा को यह आदेश दिया गया कि पक्षकारों को पुनः सुना जाकर गुणावगुण के आधार पर नये सिरे से जांच कर नामान्तरकरण की कार्यवाही किए जाने के आदेश प्रदान किए गए। तहसीलदार गिर्वा द्वारा उक्त आदेश की अनुपालना में दोनों पक्षकारों को सुना जाकर विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक किए जाने के आदेश प्रदान किए गए।

तहसीलदार गिर्वा द्वारा जारी अपीलाधीन आदेश से व्यथित होकर यह अपील अपीलाण्टगण द्वारा प्रस्तुत करते हुए यह निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा हमें बिना सुने, बिना जानकारी के एक पक्षीय निर्णय पारित कर दिया गया जिस पर न्यायालय द्वारा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। जिसमें दो बार तामिलों हेतु नोटिस भेजे गए जिसमें द्वितीय बार पंजीकृत रजिस्टर डाक से भेजे गए जिसमें तामिले होकर डाक से प्राप्त हुई है। ऐसी स्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि अपीलाण्टगणों को नोटिस तामिल नहीं हुए है। अपीलाण्टगण का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है।

अधिवक्ता अपीलाण्ट का यह कथन रहा है कि दिनांक 23.12.2014 को प्रस्तुत विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं हुआ था यह दिनांक 01.08.2016 को पंजीकृत हुआ था। जिसकी पंजीकृत दिनांक 01.08.2016 ही मानी जाए जबकि इसके पहले ही दानपत्र दिनांक 03.01.2015 को पंजीकृत हो गया था जिसके आधार पर द्वितीय विक्रय पत्र शून्य होकर इस विक्रय पत्र के आधार पर भूमि हस्तांतरित नहीं की जा सकती है। अपने कथनों की ताईद में RRD 14.06.2018 page 351 पेश की गई।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट द्वारा भी क्षेत्राधिकार के संबंध में निवेदन किया कि तहसीलदार द्वारा लैण्ड रेवेन्यु एक्ट की धारा 135(2) में पारित नामान्तरकरण की अपील का क्षेत्राधिकार अदालत हाजा को नहीं होकर माननीय संभागीय आयुक्त महोदय की अदालत को है। साथ ही यह भी निवेदन किया कि मूल खातेदार वरदा द्वारा दिनांक 23.12.2014 को पंजीकृत विक्रय विलेख पत्र उप-पंजीयक कार्यालय बारापाल में प्रस्तुत कर दिया गया उसी दिन उप-पंजीयक द्वारा उक्त विक्रय पत्र को स्वीकार कर लिया गया। परन्तु स्टाम्प मूल्य की कमी के कारण धारा 60 की छाप नहीं लगी परन्तु वरदा द्वारा विक्रय पत्र का निष्पादन 23.12.2014 को ही कर दिया गया था एवं उसी दिनांक को भूमि का कब्जा भी सुपुर्द कर दिया गया था। जिसके आधार पर रेस्पोंडेंटगण कय की गई भूमि के खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का पूर्ण अधिकारी है। अपने पक्ष में RRT 2016(1) Page 726 के दृष्टांत प्रस्तुत किए गए।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर एवं तथ्यों के आलोक में न्यायालय का यह विनम्र मत है कि अपीलान्टगणों के पूर्वाधिकारी (पिता/पति) वरदा द्वारा वादग्रस्त भूमि का विक्रय जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.12.2014 को रामलाल पिता परथा के पक्ष में विधिवत रूप से कर दिया गया था। उसी दिन से उसके टेनेन्ट के अधिकार भी इस भूमि से समाप्त हो चुके थे। स्टाम्प ड्यूटी के अभाव में विक्रय दस्तावेज पंजीयन कार्यालय में लम्बित रहने मात्र से रेस्पोंडेंट रामलाल के हक एवं स्वत्व अधिकार पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। खातेदार वरदा द्वारा विक्रय पत्र के निष्पादन के साथ ही हस्तगत भूमि में उसके हक समाप्त हो गये। पत्रावली पर ऐस कोई दस्तावेज नहीं है जो यह प्रमाणित करे कि विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय से निरस्त करा लिया हो। साथ ही अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित दान पत्र उसमें अंकित भूमि का स्वामित्व निष्पादक के पास वक्त निष्पादन नहीं होने से यह प्रभावशून्य है।

अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है। निर्णय की प्रति मय अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

(चेतन देवड़ा)
 जिला कलक्टर,
 उदयपुर