न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी :: श्री सुधीर कुमार शर्मा आई.ए.एस.

राजस्व अपील :: 116/2017 ::

अपीलांटगण :-

1.समुदेवी पत्नी मोहनलाल घांची, निवासी मण्डिया, तहसील पाली, जिला पाली
2. वी.डी.बोहरा पुत्र श्री मांगीलाल बोहरा
3. अनुराधा पुत्री श्री वी.डी. बोहरा
4. नीतु बोहरा पुत्री श्री वी.डी. बोहरा, जातिगण ब्राहम्ण निवासीगण 14-बी, अग्रसेन मार्ग, पाली तहसील व जिला पाली
5. मंगलाराम पुत्र कनाराम कुमार जाति कुम्हार
6. पेपी पुत्री कनाराम कुमार जाति कुम्हार
7. रामलाल पुत्र श्री जसाराम घांची
8. शांतिदेवी पत्नी सुरजपुरी जाति गोस्वामी
9. ढगलीदेवी पत्नी भुण्डाराम जाति घांची
10. सुशीलादेवी पत्नी रामलाल जाति घांची निवासीगण मण्डिया, तहसील व जिला पाली (राज.)

बनाम

रेस्पोडेन्टगण :-

1. गुडीयादेवी पत्नी दुर्गारामजी
2. चेतन पुत्र दुर्गाराम
3. बन्टी पुत्र दुर्गाराम (उम्र 11 वर्ष) नाबालिग जरिये कुदरती वलीया माता संरक्षक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 गुडीयादेवी पत्नी दुर्गाराम सीरवी निवासीगण मण्डिया, तहसील पाली जिला पाली
4. भंवरलाल भाटी पुत्र नेकाराम जाति घांची निवासी 104, घरवाला जाव, पाली तहसील व जिला पाली(राज.)
5. सरकार जरिये तहसीलदार भूमिधारी पाली (राज.)

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :-
अधिवक्ता अपीलाण्टगण श्री रामलाल भाटी
अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 3 श्री दौलत मकवाना

-:: नि र्ण य ::-

दिनांक :- 24.07.2018

अपीलांटगण की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत तहसीलदार पाली द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1729 दिनांक 30.06.2016 के विरूद्ध पेश की है। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र तथा प्रार्थना पत्र बाबत इजाजत चलाने अपील मय शपथ पत्र पेश किये गये। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट जरिये सम्मन व अपीलाधीन रेकर्ड तलब किया गया। बहस अधिवक्ता अपीलाण्टगण एवं रेस्पोडेण्टगण सुनी गई।

वकील अपीलाण्ट ने बहस के दौरान कथन किया कि ग्राम मण्डिया, पटवार हल्का मण्डिया, तहसील पाली जिला पाली में स्थित खसरा नम्बर 574/4 रकबा 101 बीघा 14 बिस्वा किस्म नहरी दोयम की सामलती भूमि स्थित है। उक्त कृषि भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 के पति/पिता स्व. दुर्गाराम पुत्र डुंगारामजी के नाम से रकबा 04 बीघा 07 बिस्वा की भूमि स्थित थी। जिसका दुर्गाराम ने अपने जीवनकाल में दिनांक 11.12.2010 को अपनी सम्पूर्ण कृषि भूमि का एक आम मुख्तियार रेस्पोडेण्ट संख्या 04 भंवरलाल भाटी के नाम से तहरीर व तकमील किया। उक्त कृषि भूमि को भंवरलाल भाटी ने आम मुख्तियार की हैसीयत से मौके पर "शास्त्री नगर" के नाम से प्लान विकसित कर भूखण्ड काटे एवं अपीलान्ट संख्या 01 से 10 के हक में बेचाण कर वर्ष

क्रमशः.........2

जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

2011 में अलग–अलग दिवसों में दस्तावेजात पंजीयन करवा दिये गये तथा अपीलाण्ट को कब्जा सुपुर्द कर दिया जिस पर अपीलाण्टगण आज भी काबिज है। जिनकी पंजीयनसुदा रजिस्ट्रीयों की छाया प्रतियां पत्रावली में संलग्न है। जिनका पटवारी हल्का द्वारा अपीलान्टगण के नाम खरीदसुदा दस्तावेज के आधार पर दिनांक 30.06.2016 तक नाम दर्ज नहीं किये जिस कारण भूमि दुर्गाराम पुत्र डुंगाराम में नाम ही दर्ज रही तथा श्री दुर्गाराम की मृत्यु पश्चात उनके वारिशों ने उपरोक्त आम मुख्तियार एवं बेचाण की जानकारी उनके संज्ञान में होते हुए भी पटवारी हल्का से अपने नाम फौतेदगी नामान्तरकरण अमल दरामद करवा लिया। अपीलाण्टगण को सर्वप्रथम जैर अपील नामान्तरकरण की जानकारी दिनांक 18.09.2017 को हुई जब रेस्पोडेण्ट संख्या 2 उनके भूखण्डों पर आया तथा जैर अपील आराजी स्वयं की होना एवं उसका बेचाण करने की धमकी दी। तब अपीलाण्टस् ने तहसील कार्यालय से दिनांक 20.09.2017 को जैर अपील नामान्तरकरण की प्रतियां प्राप्त कर अपील श्रीमान के समक्ष पेश की जो उनके हक अधिकारों से संबंधित होने से श्रीमान से निवेदन है कि अपील को अन्दर म्याद शुमार फरमावें। वक्त नामान्तरकरण पटवारी हल्का द्वारा यह जांच नहीं की गई कि उक्त भूमि पर कब्जा किसका है एवं न ही उन्हें इस बाबत सुना गया। जबकि भूमि पंजीयन के पश्चात पंजीकृत दस्तावेज तहसीलदार के पास राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद हेतु भिजवाए जाने का प्रावधान है। इस कारण भी अपीलाण्टगण नामान्तरकरण से अनभिज्ञ रहने से अपील अन्दर म्याद फरमाई जाने हेतु निवेदन किया है तथा दुर्गाराम की मृत्यु के पश्चात उन्हें बिन सुने नामान्तरकरण पारित कर दिया। इस कारण इजाजत प्रार्थना पत्र भी संलग्न प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार एक पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण नहीं भरा जाकर फौतेदगी नामान्तरकरण भरा गया है। जो पंजीकृत दस्तावेज की वैधानिकता एवं अपीलाण्टगण जो क्रेतागण है, उनको अपने हक अधिकारों से भी वंचित करता है। जो न्यायोचित नहीं होने से अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर जैर अपील नामान्तरकरण निरस्त फरमावें।

रेस्पोडेण्ट संख्या 4 ने अपनी लिखित बहस में कथन किया कि स्व.दुर्गाराम ने दिनांक 11.12.2010 को उसके पक्ष में जैर अपील आराजी के संबंध में आम मुख्तियार दिया था तथा उसके अनुसार उसके द्वारा अपीलाण्टस् के पक्ष में अपील में वर्णित दस्तावेज दुर्गाराम के जीवनकाल में में ही पंजीयन करवाये तथा मुख्तियारनामा प्रभाव में था। तब से आज तक अपीलाण्टस् मौके पर काबिज है तथा सम्पूर्ण भूखण्ड कटे हुए है तथा लोगो के मकान निर्मित है।

वकील रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 3 ने अपीलाण्टगण द्वारा अपील के साथ प्रस्तुत म्याद प्रार्थना पत्र एवं बाबत् इजाजत चलाने अपील के जवाब का उल्लेख करते हुए वक्त बहस कथन किया है कि जैर अपील आराजी उनके ससुर/दादा स्व. डुंगाराम पुत्र आदाजी की खातेदारी भूमि थी तथा उनके निधन के पश्चात उक्त आराजी रेस्पोडेण्ट 1 से 3 के पति/पिता दुर्गाराम एवं स्व. डुंगाराम के अन्य विधिक वारिशान के पक्ष में अमल दरामद राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में हुआ था एवं अपीलाण्टगण दुर्गाराम के विधिक वारिशान नहीं होने के कारण उनको सुना जाकर पक्षकार बनाने की विधिक आवश्यकता नहीं थी। जैर अपील नामान्तरकरण के समय दुर्गाराम बतौर खातेदार दर्ज था उक्त भूमि दुर्गाराम की पुश्तैनी भूमि थी एवं दुर्गाराम के निधन के पश्चात उसके विधिक वारिशान के नाम बाद जांच नामान्तरकरण दर्ज किया गया। अपीलाण्टगण द्वारा अपील चलाने की ईजाजत बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में कहीं भी ईजाजत प्रदान करने का कारण अथवा आधार नहीं बताया गया है। विधिक स्थिति अनुसार रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 का जन्म डुंगारामजी के जीतेजी हो चुका था एवं वादग्रस्त भूमि में रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 का

क्रमश.....3

जिला कलेक्टर
पा (राज.)

कॉ–पार्सनर की हेसियत से स्वत्व, हित, हक–हकूक अधिकार इनके जन्म से ही उत्पन्न हो गए थे। जिससे रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 का जैर अपील कृषि भूमि में 1/4 + 1/4 खातेदारी भूमि में हिस्सा था एवं दुर्गाराम के स्वर्गवास के पश्चात रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 3 के पक्ष में भरे गये नामान्तरकरण में कोई विधिक त्रुटि नहीं है एवं तथाकथित बेचाणनामा रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 के खातेदारी हक–हिस्सा तक विधि विरूद्ध, शुन्य, अवैध एवं Ab initio Null & void है। जो तथ्य केवल अधिकार घोषणा के वाद में विनिश्चित किया जा सकता है, ऐसी समरी प्रोसेडिंग में नहीं। ऐसी स्थिति में उक्त तथाकथित बेचाण रजिस्ट्री के आधार पर अपीलाण्टगण अपीलाधीन नामान्तरकरण को निरस्त नहीं करवा सकते है। जब तक की सक्षम न्यायालय से तथाकथित बेचाणनामें के आधार पर अधिकार घोषणा प्राप्त नहीं कर लेते। अपीलाण्टगण को उक्त नामान्तरकरण की जानकारी नामान्तरकरण के स्वीकृति तिथी के समय से ही थी, जानकारी नहीं होने बाबत कोई सबूत अथवा पटवारी हल्का का शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा अपीलाण्टगण व्यथित पक्षकार नहीं होने से अपील प्रस्तुत करने के हकदार नहीं है। नामान्तरकरण एक समरी प्रोसेडिंग है एवं दुर्गाराम के फौत होने पर उसके विधिक वारिशान के नाम का नामान्तरकरण दर्ज किया गया। जो विधि अनुरूप होने से अपील अपीलाण्ट खारिज फरमाई जाकर जैर अपील नामान्तरकरण यथावत रखा जावें।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया, पत्रावली का अवलोकन किया गया तथा उभयपक्ष अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन किया गया। अपील अपीलाण्टगण के हक अधिकार प्रभावित है, जहां हक अधिकारों का प्रश्न हो वहां म्याद के बिन्दु को गौण मानना ही न्यायोचित होने से अपील अन्दर म्याद शुमार की जाती है। जैर अपील नामान्तरकरण संख्या 1729 दिनांक 30.06.2016 जो मृतक खातेदार दुर्गाराम के विधिक वारिशान के नाम इन्द्राज किया गया। जबकि दुर्गाराम द्वारा अपने जीवनकाल में ही रेस्पोडेण्ट संख्या 4 भंवरलाल भाटी के नाम दिए गए आम मुख्तियारनामे के द्वारा भूमि को जरिये पंजीकृत दस्तावेज के विभिन्न तारीखों में रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 10 के नाम सन् 2011 में ही विक्रय किया जा चुका था। दुर्गाराम के द्वारा जरिये मुख्तियारनामा भूमि का रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 10 के पक्ष में विक्रय किए जाने के साथ ही उनका हक अधिकार नहीं रहा एवं न ही रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 3 के द्वारा अपने हक अधिकारों के लिए किए गए पंजीकृत दस्तावेज के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में अधिकार घोषणा का दावा ही प्रस्तुत किया गया है। ऐसी स्थिति में पंजीकृत एवं विधिक दस्तावेज को नजरअंदाज कर फौतेदगी नामान्तरकरण जैसी समरी प्रोसीडिंग के आधार पर केता पक्ष को अपने हक अधिकारों से वंचित किया जाना न्यायोचित नहीं है। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन होने के पश्चात संबंधित तहसीलदार को उसकी प्रति प्रेषित कर उसका इन्द्राज राजस्व रेकर्ड में करने का विधिक प्रावधान है। जबकि ऐसा नहीं किया गया तथा न ही इस संबंध में पटवारी हल्का द्वारा नामान्तरकरण इन्द्राज से पूर्व समूचित जांच की गई। ऐसी स्थिति में नामान्तरकरण को यथावत रखा जाना न्यायोचित नहीं है। वकील रेस्पोडेण्ट द्वारा प्रस्तुत दृष्टान्त RRT 2003(1) page 651 वसीयत एवं गोदनामें से संबंधित होने तथा RRT 2009(2) page 816 एक घोषणा के नियमित दावे तथा RRD 1981 page 512 इस प्रकरण में पुश्तैनी सम्पति में दावा किए गए हक अधिकार से संबंधित होने से इस प्रकरण में चस्पा नहीं होते है एवं RRD 1991 page 197 सहखातेदारों द्वारा भूमि के विशेष हिस्से को बिना बंटवाडे के अपना अंश बताते हुए दावा नहीं कर सकता लेकिन अपने खातेदारी अधिकार को बिना बंटवाडे के विक्रय कर सकता है ऐसी स्थिति में यह दृष्टान्त भी इस प्रकण में चस्पा नहीं हो सकता क्योंकि जैर अपील प्रकरण में खातेदार दुर्गाराम द्वारा आम मुख्तियार देने के

क्रमश.....4

जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

पश्चात आम मुख्तियार द्वारा जैर अपील भूमि को जरिये पंजीकृत दस्तावेज के सन् 2011 में विक्रय कर दिए जाने के बावजूद उनका इन्द्राज राजस्व रेकर्ड में नहीं कर दुर्गाराम की मृत्यु के पश्चात उसके वारिशान के नाम नामान्तरकरण इन्द्राज किया गया है जो न्यायोचित नहीं है।

परिणामस्वरूप अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर तहसीलदार पाली द्वारा स्वीकृत नामन्तरकरण संख्या 1729 दिनांक 30.06.2016 को निरस्त किया जाता है एवं अपीलाण्टगण के हक में खातेदार दुर्गाराम के आम मुख्तियार श्री भंवरलाल भाटी द्वारा स्व. दुर्गाराम के जीवनकाल में ही अपीलाण्ट संख्या 1 से 10 के हक में जरिये पंजीकृत दस्तावेज के भूमि का विक्रय किए जाने से तद्नुरूप विधि सम्मत नामान्तरकरण इन्द्राज किया जावे। निर्णय की प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालय का रेकर्ड प्रेषित किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 24.07.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुधीर कुमार शर्मा)
जिला कलेक्टर, पाली

जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

न्यायालय जिला कलेक्टर पाली (राजस्थान)