न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (राज.)

पीठासीन अधिकारी

अक्षय गोदारा
आई.ए.एस.

पत्रावली संख्या	प्रविष्टि दिनांक	निर्णय दिनांक
मैनुअल नं.15/अपील/2024 (GCMS No. 2024/69)	30.04.2024	03.11.2025

श्रीमती मोहिनी सोमाणी पुत्री स्व. शिवनारायण जी बिड़ला,
पत्नी सूरजमल सोमाणी जाति महाजन, निवासी सत्यनारायण मंदिर
के सामने, बडे मंदिर के पास, पुरानी धानमण्डी भीलवाडा,
हाल निवासी गणेशजी के मंदिर के सामने, खोजागेट रोड बून्दी (राज.)

– अपीलांट

बनाम

1. अक्षय तोतला पुत्र स्व. अशोक कुमार तोतला जाति महाजन,
   निवासी मोची बाजार, भैरूवा गली, बून्दी (जिला बून्दी)
2. उषा माहेश्वरी पत्नी स्व. अशोक कुमार तोतला जाति महाजन,
   निवासी मोची बाजार, भैरूवा गली, बून्दी (जिला बून्दी)
3. द्वारकालाल बिड़ला पुत्र स्व.शिवनारायण बिड़ला जाति महाजन
   निवासी गणेशजी के मंदिर के सामने, खोजागेट रोड, बून्दी
4. मुकुटबिहारी बिड़ला पुत्र स्व.शिवनारायण बिड़ला जाति महाजन
   निवासी गणेशजी के मंदिर के सामने, खोजागेट रोड, बून्दी
5. राजस्थान राज्य जर्ये तहसीलदार बून्दी (जिला बून्दी)

– रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956

उपस्थित–

अपीलान्ट की ओर से श्री प्रेमशंकर गुर्जर, एडवोकेट।
रेस्पो.सं. 1 लगायत 4 की ओर से श्री लीलाधर सिंह, एडवोकेट।
रेस्पो.सं. 5 की ओर से पेरोकार सरकार।

जिला कलेक्टर; बून्दी

निर्णय

यह अपील अपीलांट ने तहसीलदार बून्दी द्वारा तस्दीक किये गये नामान्तकरण संख्या 336 दिनांक 27.02.2024 ग्राम बून्दी से अप्रसन्न होकर अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू. राजस्व अधिनियम, 1956 इस न्यायालय में पेश की है। अपीलाधीन नामान्तकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22.02.2024 के आधार पर क्रेतागण के पक्ष में तस्दीक किया गया है।

अपील प्रस्तुत होने पर प्रविष्टि पंजिका क्रमांक 15/2024 पर दर्ज रजिस्टर की जाकर GCMS No. 2024/69 ऑनलाईन इन्द्राज किया गया। रेस्पो0 जरिये सम्मन आहूत किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गयी। तत्पश्चात बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों पर प्रकाश डालते हुये तर्क प्रस्तुत किये कि कृषि भूमि कुल किता 9 कुल रकबा 8 बीघा 04 बिस्वा वाकेग्राम बून्दी में स्थित है, जो शिवनारायण वल्द नाथूलाल कौम महाजन साकिन बून्दी की खातेदारी में दर्ज थी। उक्त खातेदार शिवनारायण एवं उनकी पत्नी धापूबाई के रेस्पो.कम सं. 3 व 4 पुत्रगण एवं अपीलांट मोहिनी सोमाणी तथा सोहिनी सोमाणी एवं मीना मोदानी पुत्रियां उत्पन्न हुई, जो खातेदार की विधिक वारिसान व प्रतिनिधि है। उक्त खातेदार शिवनारायणजी की मृत्युपरान्त अपीलाधीन भूमियों में अपीलांट मोहिनी सोमाणी सहित अन्य पुत्रियों को छोड़ते हुये केवल पुत्रगण रेस्पो.सं. 3 व 4 एवं उनकी पत्नी धापूबाई के नाम विरासत का नामान्तरकरण संख्या 152 रेस्पो.सं. 5 द्वारा तस्दीक कर दिया गया। तत्पश्चात धापूबाई की मृत्यु हो गई। उक्त नामान्तरकरण की अपील संख्या 18/2023 बउनवान मोहिनी सोमाणी बनाम द्वारकालाल बिडला इसी न्यायालय में लम्बित थी। तत्पश्चात अपीलांट द्वारा उक्त विवादित भूमि एवं अन्य सम्पत्तियों के बाबत दीवानी वाद सं. 85/2008 बउनवान श्रीमती मोहिनी सोमाणी बनाम द्वारकालाल बिडला वगै. पेश किया था जिसमें न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश कम संख्या 2 बून्दी द्वारा उक्त वाद स्वीकार कर अपीलांट सहित रेस्पो.सं.3 व 4 एवं अन्य पुत्रियों सोहिनी सोमाणी एवं मीना मोदानी प्रत्येक का 1/5 हिस्सा घोषित किया जाकर दिनांक 16.04.2019 को दावा डिक्री कर निर्णय पारित कर दिया गया तथा वादग्रस्त भूमि व सम्पत्तियों का मौके पर सीमांकन कर वास्तविक विभाजन होने तक प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया गया कि वे वादग्रस्त सम्पत्ति का अन्य अन्तरण, रहन या विक्रय नहीं करे, लेकिन इसके उपरान्त भी रेस्पो.सं. 3 व 4 द्वारा भूमियां रेस्पो.सं. 1 व 2 के हक में भूमि का गुपचुप बेचान कर दिया गया, जिस पर रेस्पो.सं. 5 तहसीलदार बून्दी स्वयं उक्त वाद में पक्षकार होने के उपरान्त भी और उक्त निर्णय एवं डिक्री की जानकारी होने के उपरान्त भी न्यायालय आदेश की अवहेलना कर रेस्पो.सं. 1 व 2 प्रत्येक के

जिला कलेक्टर, बून्दी

हक में 2/5 हिस्से का नामान्तकरण सं. 336 तहसीलदार बून्दी द्वारा दिनांक 27.02.2024 को स्वीकृत कर दिया गया, जो निरस्तनीय है।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस के दौरान आगे तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन भूमि में अपीलांट का 1/5 हिस्सा निहित है और अपीलांट 1/5 हिस्से की खातेदार काश्तकार है और इसी अनुसार उक्त भूमियों पर मौके पर काबिज काश्त चली आ रही है और न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश कम सं. 2 बून्दी द्वारा भी अपीलाधीन भूमियों में अपीलांट का 1/5 हिस्सा तय किया जा चुका है लेकिन इन सब तथ्यों की जानकारी होने के उपरान्त भी रेस्पो.सं. 5 द्वारा अपीलांट को बिना कोई नोटिस जारी किये और सुनवाई का अवसर दिये बिना ही उक्त नामान्तरकरण गैर कानूनी रूप से तस्दीक किया गया, जिससे अपीलांट अपने सुनवाई के अधिकार से वंचित हुई है, जिससे उक्त अपीलाधीन नामान्तरकरण प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित होने से अवैध एवं निरस्तनीय है। उक्त भूमियों में अपीलांट का 1/5 हिस्सा निहित होने एवं उक्त हिस्से पर अपीलांट काबिज काश्त होने पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व कब्जे की जांच नहीं की गई तथा अपीलांट को सुनवाई का अवसर नहीं दिये जाने से वह अपना जवाब, साक्ष्य, दस्तावेज इत्यादि प्रस्तुत नहीं कर सकी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट के पक्ष में नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किये जाने से वह उक्त भूमियों में निहित अपने हक, अधिकार से वंचित हो गई है। अपीलांट वृद्ध आयु की महिला है जो कानून की बारीकियों को नहीं समझती है और न ही तहसीलदार द्वारा भी अपीलांट को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया और न ही सुनवाई गई, इसलिए अपीलांट को नामान्तरकरण की पूर्व में कोई जानकारी नहीं थी। रेस्पो.सं. 1 व 2 द्वारा अभी हाल ही में माह अप्रेल,2024 के द्वितीय सप्ताह में अपीलांट व उसके पुत्र को धमकी दी कि भूमियां तो हमारे नाम हो चुकी है, हम जमीन पर कब्जा करेंगे और प्लाट भी काटेंगे। तब अपीलांट व उसके पुत्र ने राजस्व कार्यालय में जाकर जानकारी की तो कहा गया कि आप ऑनलाईन ही दस्तावेज चैक कर सकते हो और ऑनलाईन ही प्राप्त दस्तावेज मान्य है। तब दिनांक 15.04.2024 को राजस्व कागजात की पडताल करने पर उक्त नामान्तरकरण संख्या 336 की जानकारी हुई, उसी दिन नामान्तरण की ऑनलाईन नकल प्राप्त कर यह अपील पेश की गई है जो जानकारी की तिथि से अवधि मध्य प्रस्तुत है। फिर भी अपील पेश करने में हुई देरी को माफ करने हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मय शपथ पत्र पृथक से प्रस्तुत है और अपील की गुणावगुण पर सुनवाई किया जाना पक्षकारान के मध्य न्याय प्राप्ति हेतु आवश्यक व न्यायोचित है। अभिभाषक अपीलांट द्वारा अपील स्वीकार कर अपीलाधीन नामान्तरकरण निरस्त किये जाने एवं अपीलांट का नाम भी उक्त भूमियों में 1/5 हिस्से पर बतौर खातेदार दर्ज करने का निवेदन किया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (राज.)

जिला कलेक्टर, बून्दी

अभिभाषक रेस्पो.सं. 1 लगायत 4 ने बहस के दौरान तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलांट को उक्त नामान्तरकरण की जानकारी शुरू से रही है लेकिन अपीलांट ने जानबूझकर उक्त नामान्तरकरण की अपील पेश करने में देरी की है जो माफ किये जाने योग्य नहीं है। चूंकि न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, कम सं.2 बून्दी का प्राथमिक निर्णय व डिक्री दिनांक 16.04.2019 की अपील रेस्पो.सं. 3 व 4 ने राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर में पेश की थी, जहां से उक्त निर्णय व डिक्री स्टे हो गया था, इसके बाद अपीलांट व रेस्पो.सं. 3 व 4 के मध्य मिल बैठकर उक्त कृषि भूमि के संबंध में सहमति बनी एवं अपीलांट ने उक्त भूमि में से अपना 1/5 हिस्सा लेकर उसका तारबाडा करके उसका बोर्ड लगा दिया एवं आपसी सहमति से हुए बटवारा के अनुसार अंतिम डिक्री पारित करवाने की बात अपीलांट द्वारा स्वीकार की गई। इसी दौरान रेस्पो.सं. 3 व 4 व साधना बिड़ला गंभीर बीमारियों से ग्रसित हो गये, उक्त बीमारियों के ईलाज हेतु रूपयों की आवश्यकता थी। तब अपीलांट ने कहा कि रेस्पो.सं. 3 व 4 को अपना ईलाज करवाने के लिए उनके 1/5, 1/5 हिस्से की भूमि बेचान करने में उसको कोई आपत्ति नहीं है। अपीलांट की बात पर विश्वास करके रेस्पो.सं. 3 व 4 ने मा. उच्च न्यायालय जयपुर में पेश अपील को विड्रो कर खारिज करवा लिया। रेस्पो.सं. 3 व 4 ने अपना जीवन बचाने के लिए दोनों बहनों की सहमति से उनके हिस्से सहित अपने हिस्से की भूमि का बेचान किया एवं अपीलांट के 1/5 हिस्से को छोड दिया, जो आज भी अपीलांट के लिए सुरक्षित है। अपील में अपीलांट द्वारा न्यायालय के आदेश की अवहेलना करने की बात कही है किन्तु न्यायालय के निर्णय की पालना में यथासमय नामान्तरकरण तस्दीक करने दायित्व राजस्व अधिकारियों का था, उक्त वाद में तहसीलदार बून्दी पक्षकार थे तो निर्णयानुसार अपीलांट, रेस्पो.सं.3 व 4 एवं सोहिनी सोमाणी व मीना मोदानी के हक में प्रत्येक के 1/5 हिस्से का नामान्तरकरण तत्समय खोल देना चाहिए था। रेस्पो.सं.3 व 4 द्वारा न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, कम सं. 2 बून्दी के निर्णय की पालना करते हुये अपीलांट के कब्जे का 1/5 हिस्सा छोडकर शेष दोनो बहनों सोहिनी सोमाणी एवं मीना मोदानी की सहमति से चारों भाई बहनों का हिस्सा रेस्पो.सं.1 व 2 को बेचान किया गया। अपीलांट ने अपील में अपने 1/5 हिस्से पर काबिज होना स्वीकार किया है तो ऐसे में अपीलांट द्वारा न्यायालय निर्णय की पालना में अपने 1/5 हिस्से का नामान्तकरण अपने नाम दर्ज करवाने की कार्यवाही करनी चाहिए। यदि अपीलांट सिविल न्यायालय की अवमानना मानती है तो इस हेतु कन्टेम्पट की कार्यवाही की सुनवाई हेतु माननीय सिविल न्यायालय ही सक्षम है, इस संबंध में राजस्व न्यायालय किसी प्रकार का आदेश पारित नहीं कर सकता है। अपीलाधीन नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर सद्भावी क्रेता के पक्ष में तस्दीक किया गया है जिसमें कोई कानूनी अड़चन नहीं है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की वैधता या अवैधता पर विचार करना राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं है।

रजिस्टर्ड विक्रयपत्र को निरस्त करने का अधिकार केवल दीवानी न्यायालय को प्राप्त है। अपीलांट यदि उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को विधिविरूद्ध मानती है तो उक्त विक्रयपत्र को दीवानी न्यायालय में चुनौती देनी चाहिए थी। जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं कर दिया जाता तब तक नामान्तरकरण की संक्षिप्त कार्यवाही में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र से प्राप्त अधिकारों को समाप्त नहीं किया जा सकता है। अभिभाषक रेस्पो.सं.1 लगायत 4 द्वारा अपने कथन के समर्थन में DNJ 2023(I) (Rev.) page 160 एवं DNJ 2024(I) (Rev.) page 94 की नजीरें पेश करते हुये अपील अपीलांट खारिज किये जाने का निवेदन किया गया।

न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। अपील का परीक्षण सर्वप्रथम मियाद के बिन्दु पर किये जाने पर प्रकट है कि अपीलांट द्वारा अपीलाधीन नामान्तरकरण दिनांक 27.02.2024 की जानकारी माह अप्रेल,2024 के द्वितीय सप्ताह में होने पर कागजात की पडताल किये जाने पर दिनांक 15.04.2024 को होना प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 भारतीय अवधि अधिनियम मय शपथ पत्र में अंकित किया है। लिमिटेशन के संबंध में कई न्यायिक विनिश्चयों में यह माना है कि जानकारी की तिथि से ही अवधि की गणना की जानी चाहिऐ। लिमिटेशन के संबंध में RRD 1998 पेज 319 में प्रतिपादित मत की रोशनी में न्यायहित में हम हस्तगत अपील का निर्णय मैरिट पर करना उचित समझते है। अतः अपील अन्दर अवधि मानते हुये अपील का निर्णय गुणावगुण पर किया जाता है।

न्यायालय ने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर ध्यानपूर्वक मनन किया गया। जिससे ज्ञात हुआ कि ग्राम बून्दी के अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 336 में अंकित कृषि भूमि किता 9 कुल रकबा 1.3273 हैक्टेयर का खातेदार द्वारकालाल, मुकटबिहारी पि0 शिवनारायण कौम महाजन सा.बून्दी थे। खातेदार द्वारकालाल एवं मुकटबिहारी द्वारा अक्षय तोतला पुत्र अशोक कुमार तोतला निवासी बून्दी को हिस्सा 2/5 एवं उषा माहेश्वरी पत्नी स्व. अशोक कुमार तोतला निवासी बून्दी को हिस्सा 2/5 बेचान किये जाने पर जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22.02.2024 से नामान्तरकरण संख्या 339 दिनांक 27.02.2024 को केतागण के पक्ष में तस्दीक किया गया है। जिस पर अपीलांट को आपत्ति है कि उक्त नामान्तरकरण न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश कम संख्या 2 बून्दी के स्थगन आदेश के बावजूद खोला गया है, जो निरस्त किया जावे। जबकि रेस्पो.सं. 3 व 4 का तर्क है कि उन्होने निर्णय की पालना में वादिनी अपीलांट का 1/5 हिस्सा छोड़कर शेष भूमि का बेचान जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पो.सं.1 व 2 को किया है, ऐसे में नामान्तरकरण में किसी प्रकार का विधिक दोष नहीं होने से अपील खारिज की जावे।

जिला कलेक्टर, बून्दी

पत्रावली पर उपलब्ध अपर जिला न्यायाधीश, कम सं. 2 बून्दी द्वारा पारित प्रारम्भिक डिक्री व मुकदमे इब्तदाई की प्रति का अवलोकन किया गया। जिससे प्रकट है कि दीवानी वाद संख्या 85/2008 सी.आई.एस.नम्बर 896/2014 बउनवान श्रीमती मोहिनी सोमाणी बनाम द्वारकालाल बिड़ला वगै. में दिनांक 16.04.2019 को प्रारम्भिक डिक्री पारित की गई कि वादग्रस्त सम्पत्ति में वादिनी एवं प्रतिवादी सं.1 से 4 प्रत्येक 1/5 हिस्सा प्राप्त करने के अधिकारी है। सम्पत्ति विवरण परिशिष्ट–''द'' वादग्रस्त सम्पत्ति कृषि भूमि कुल किता 9 कुल रकबा 8 बीघा 04 बिस्वा वाकेग्राम बून्दी का मौके पर सीमांकन कर वास्तविक विभाजन होने तक प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाता है कि वे वादग्रस्त सम्पत्ति को अन्य अन्तरण, रहन या विक्रय नहीं करे। यह स्पष्ट किया जाता है कि अंतिम डिक्री ही नियमानुसार स्टाम्प पेपर पर तैयार होने के बाद निष्पादन होने योग्य होगी।

नामान्तरकरण के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अपर जिला न्यायाधीश, कम सं. 2 बून्दी द्वारा प्रतिवादी सं. 3 व 4 को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किये जाने के उपरान्त भी उनके द्वारा वादग्रस्त भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान किया गया, जो न्यायालय के आदेश की अवहेलना करने को प्रकट करता है। ऐसे में विधिविरूद्ध विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार बून्दी जो उक्त वाद में पक्षकार होने से उनको स्थगन आदेश की भलीभांति जानकारी रही है, इसके बावजूद भी उनके द्वारा क्रेतागण के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 336 दिनांक 27.02.2024 तस्दीक किया गया, जो विधिविरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अपर जिला न्यायाधीश, कम सं. 2 बून्दी द्वारा उक्त वाद में पारित निर्णय में जब वादिनी का 1/5 हिस्सा तय हो चुका था, तो ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व वादग्रस्त आराजी पर 1/5 हिस्से की खातेदार अपीलांट की सुनवाई किया जाना आवश्यक था, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने से पूर्व नोटिस दिये जाने या सुनवाई किये जाने का अभाव पाया गया है, जो न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्त के विपरीत है।

उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण विधि में निहित प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। फलस्वरूप अपील अपीलांट स्वीकार किया जाती है तथा नामान्तरकरण सं.336 दिनांक 27.02.2024 विधिविरूद्ध होने से निरस्त किया जाता है। पत्रावली फैसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर करवाई जावे ।

आदेश आज दिनांक 03.11.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अक्षय गोदारा)
जिला कलक्टर बून्दी

न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (राज.)