न्यायालय जिला कलक्टर, बून्दी (राज.)

पीठासीन अधिकारी

अक्षय गोदारा
आई.ए.एस.

मिसल संख्या	तारीख दायरा	तारीख निर्णय
मैनुअल नं. 31/अपील/2024 (GCMS No. 2024/96)	01.07.2024	05.02.2025

1. श्रीमती प्रकाश कौर पत्नी स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
2. श्रीमती बलविन्दर कौर पुत्री स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
3. श्रीमती गुरूमीत कौर पुत्री स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
4. श्रीमती रणजीत कौर पुत्री स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
5. श्रीमती कुलविन्दर कौर पुत्री स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
6. श्रीमती अमरजीत कौर पुत्री स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
7. दिलबाग सिंह आ. स्व. दिलीप सिंह जाति जटसिख, निवासी ग्राम देलून्दा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी

— अपीलांटस

न्यायालय जिला कलक्टर सत्यमेव जयते बून्दी (राज.)

बनाम

1. अरविन्द गोचर पुत्र देवकिशन जाति गुर्जर, निवासी मकान नं.1 गुर्जर मोहल्ला, तालेडा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
2. जितेन्द्र पुत्र नरेन्द्र जाति नाई, निवासी चन्द्रशेखर कॉलोनी, तालेडा
3. श्रीमती गणेशी बाई पत्नी रतना जाति काछी, नि.देलून्दा तह.तालेडा
4. हीरालाल पुत्र स्व.रतना जाति काछी, निवासी ग्राम देलून्दा,
5. देवकिशन पुत्र स्व.रतना जाति काछी, निवासी ग्राम देलून्दा,
6. महावीर पुत्र स्व.रतना जाति काछी, निवासी ग्राम देलून्दा,
7. पिंकी पुत्री स्व.रतना जाति काछी, निवासी ग्राम देलून्दा,
8. कमला पुत्री स्व.रतना पत्नी कंवरलाल जाति काछी, निवासी ग्राम भोपतपुरा, तहसील तालेडा, जिला बून्दी
9. उप पंजीयक, तालेडा
10. राजस्थान राज्य जर्ये तहसीलदार तालेडा

— रेस्पोडेन्टस

जिला कलक्टर, बून्दी

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956

उपस्थित–

अपीलांटस की ओर से श्री कैलाश गुप्ता, एडवोकेट
रेस्पो.सं. 1 से 7 की ओर से श्री लीलाधर सिंह, एडवोकेट
रेस्पो. सं. 9 व 10 की ओर से पेरोकार सरकार

निर्णय

यह अपील अपीलांट ने तहसीलदार तालेडा द्वारा तस्दीक नामान्तकरण संख्या 2357 दिनांक 13.05.2024 ग्राम देलून्दा से अप्रसन्न होकर अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू. राजस्व अधिनियम, 1956 इस न्यायालय में पेश की है। अपीलाधीन नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.05.2024 के आधार पर क्रेतागण के पक्ष में तस्दीक किया गया है।

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दायरा पंजिका क्रमांक 31/2024 पर दर्ज रजिस्टर की जाकर GCMS No. 2024/96 ऑनलाईन इन्द्राज किया गया। रेस्पो. जरिये सम्मन आहूत किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गयी।

अपीलांटस की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 व्य.प्र.सं. पेश किया जाकर अपीलांटस अपीलाधीन नामान्तरकरण से व्यथित पक्षकार होने से अपील प्रस्तुत किये जाने की अनुमति दिये जाने का निवेदन किया गया, जबकि रेस्पो. की ओर से जवाब दिनांक 09.12.24 को पेश किया जाकर अपीलांट द्वारा अपील में धारा 96 का प्रार्थना पत्र व प्रभावित व व्यथित पक्षकार होने के संबंध में कोई वर्णन नहीं किया है। रेस्पो.द्वारा अपने जवाब में आपत्ति किये जाने के बाद पेश किये गये प्रार्थना पत्र में अपीलांट द्वारा यह नहीं बताया गया कि उक्त नामान्तरकरण से वे किस कारण व किस प्रकार से व्यथित पक्षकार है। प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने का निवेदन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध न्यायालय सिविल न्यायाधीश, तालेडा में वाद सं. 04/2012 दिलीप सिंह बनाम गणेशी बाई वगैरा में विशिष्ठ अनुपालना के वाद का निर्णय दिनांक 16.12.2020 के अवलोकन से प्रकट है कि उक्त वाद के विवाद्यक संख्या 1, 2, 3 में वादी के पक्ष में निर्णीत किये गये है। जहां वादी यह साबित करने में सफल रहा कि इकरारनामा निष्पादन की तिथि को ही वादीगण को खातेदार स्व0 रतना ने भूमि का कब्जा संभला दिया एवं वादी ने कुल विक्रय प्रतिफल राशि में से 12000/– रूपये स्व0 रतना को अदा कर दिये। पत्रावली पर उपलब्ध विभिन्न न्यायालयों के निर्णयों से अपीलांटस के वादग्रस्त भूमि से हितबद्ध पक्षकार होना प्रथमदृष्टया प्रकट है। उक्त विवेचन के आधार पर अपीलांटस अपीलाधीन नामान्तरकरण से व्यथित पक्षकार पाये जाने से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 स्वीकार किया जाकर अपील की अनुमति दी जाती है।

जिला कलेक्टर, बून्दी

तत्पश्चात बहस उभयपक्ष सुनी गई।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों पर प्रकाश डालते हुये तर्क प्रस्तुत किये कि स्वर्गीय रतना आ. रामचन्द्र निवासी ग्राम देलून्दा की खाते की भूमि खसरा सं. 1036 नये खसरा नं. 967 व 968 रकबा 4 बीघा 10 बिस्वा ग्राम देलून्दा, जिला बून्दी में स्थित है। वर्तमान जमाबंदी में उक्त खसरा संख्या 1582/968 रकबा 4 बीघा 07 बिस्वा दर्ज है जिसके खातेदार के स्थान पर रेस्पो. कम सं. 3 लगायत 8 का नाम दर्ज है। स्व. रतना ने उक्त भूमि का बेचान 2900/– प्रतिबीघा की दर से अपीलांट के पिता स्वर्गीय दिलीप सिंह के पक्ष में करने का इकरारनामा दिनांक 07.04.1982 को निष्पादित किया था। इकरारनामा निष्पादन की तिथि को विक्रय पेटे राशि 8000/– प्राप्त कर भूमि का कब्जा संभला दिया था, अपीलांट इस भूमि पर दिनांक 07.04.1982 से ही रेस्पो. की जानकारी में काबिज काश्त चला आ रहा है। उक्त भूमि लटूर आ. किशन निवासी देलून्दा के यहां रहन चली आ रही थी। रहन की राशि 4000/– अदा करके भूमि का कब्जा अपीलांट के पिता दिलीप सिंह को वर्ष 1982 मे ही संभला दिया था। बेचान की गई भूमि की कीमत 2900/– प्रतिबीघा की दर से 13050/– रूपये होती है, जिसके पेटे केता द्वारा विक्रय राशि पेटे 12,000/– रू. भुगतान कर चुका है। शेष 1050/– अदा करने के लिए विक्रय पत्र के स्टाम्प पंजीयन शुल्क आदि खर्च वहन करने को अपीलांट के पिता स्वर्गीय दिलीप सिंह सदैव तैयार कर रहे है। स्वर्गीय रतनलाल उर्फ रतना ने अपीलांट के पिता स्वर्गीय दिलीप सिंह के विरूद्ध उक्त भूमि खसरा सं. 968 रकबा 8 बीघा 15 बिस्व में से पूर्वी साइड की 4 बीघा 08 बिस्वा भूमि पर आषाढ संवत 2035 में अपीलांटस द्वारा जबरन कब्जा करना प्रकट करते हुये वाद अन्तर्गत धारा 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बून्दी में प्रस्तुत कर दिया। जिसको दिनांक 09.02.2001 को उपखण्ड अधिकारी बून्दी द्वारा खारिज कर दिया गया। जिसके विरूद्ध रतना द्वारा अपील संख्या 35/2001 राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा में प्रस्तुत की गई, उक्त अपील भी दिनांक 08.07.2005 को खारिज कर दी गई है। जिसके विरूद्ध रतना के वारिसान द्वारा द्वितीय अपील राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत की हुई है जो वर्तमान में लंबित में है। न्यायालय सिविल न्यायाधीश,तालेडा में वाद सं. 04/2012 दिलीप सिंह के कायम मुकामान बनाम गणेशी बाई वगैरा में विशिष्ठ अनुपालना के वाद का निर्णय दिनांक 16.12.2020 को किया। जिसमें पूर्व खातेदार स्वर्गीय रतना द्वारा अपीलांटस के पिता दिलीप सिंह को भूमि बेचान किया जाना, विक्रय राशि प्राप्त करना तथा भूमि पर इकरारनामा दिनांक 07.04.1982 से ही अपीलांटस एवं उनके पिता का कब्जा काश्त चला आना प्रमाणित माना गया है, किन्तु वाद अवधि बाधित मानकर खारीज कर दिया, जिसकी अपील न्यायालय जिला न्यायाधीश, बून्दी में अपील सं.1/2021 प्रस्तुत कर रखी है। जिसमें रेस्पो. को

जिला कलक्टर, बून्दी

वाद ग्रस्त भूमि रहन, बेचान नहीं करने हेतु अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया हुआ है, उक्त आदेश आदिनांक प्रभावी है। इसके उपरान्त भी रेस्पो. कमला, देवकिशन एवं पिंकी द्वारा दिनांक 13.5.2024 को अपील विषयक भूमि को रेस्पो.सं. 1 व 2 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान कर दिया, उक्त अपील विषयक भूमि पर अस्थायी निषेधाज्ञा जारी होने के उपरान्त भी दिनांक 13.05.2024 को तहसीलदार, तालेडा ने नामानतरकरण संख्या 2357 दर्ज कर राजस्व रेकार्ड में रेस्पो.सं. 1 व 2 का नाम दर्ज कर दिया गया, जो न्यायालय के आदेश की अवमानना होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस के दौरान आगे तर्क प्रस्तुत किये गये कि अपील विषयक भूमि पर दिनांक 07.04.1982 से रेस्पो. का कब्जा काश्त नहीं है। इसके बावजूद विक्रय पत्र में बेचान की गई भूमि का रेस्पो.सं.1 व 2 को कब्जा हस्तांतरित किया जाना असत्य रूप से लिखा गया है। इस विक्रय पत्र द्वारा रेस्पो.सं.1 व 2 को खातेदार अधिकार हस्तान्तरित नहीं हुआ है और कब्जा भी प्राप्त नहीं हुआ है। इसके बावजूद जांच किये बिना एवं अपीलांटस को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया गया, जो खारिज किये जाने योग्य है। अभिभाषक अपीलांटस ने 2006(3) आरएलडब्ल्यू पेज 2079, 2024(4) डीएनजे(एससी) पेज 1073 एवं 1998 आरआरडी पेज 368 की नजीरें पेश करते हुये अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

अभिभाषक रेस्पोडेंट द्वारा बहस के दौरान तर्क प्रस्तुत किये गये कि अपीलांटस का अपील विषयक आराजी पर कोई हित नहीं हैं। अपीलांटस 1982 के अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर कोई क्लेम नहीं कर सकता है। अपीलांटस को अपील पेश करने का अधिकार नहीं होने से यह अपील चलने योग्य नहीं है। अपीलाधीन नामान्तरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.05.2024 के आधार पर केतागण के पक्ष में दर्ज किया गया है। खातेदारान द्वारा उक्त भूमि के बदले विक्रय प्रतिफल राशि प्राप्त कर केतागण को मौके पर कब्जा संभला दिया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को मौके पर कब्जा संभला दिया जाना अंकित है। ऐसे में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का नामान्तरकरण दर्ज करने से पहले कब्जें की जांच करने की आवश्यकता नहीं होती है। सिविल न्यायाधीश तालेडा द्वारा दीवानी प्र.सं. 04/2012 दिलीप सिंह बनाम गणेशीबाई वगै. दावा वास्ते संविदा की विशिष्ट अनुपालना तथा स्थायी निषेधाज्ञा में पारित निर्णय दिनांक 16.12.20 से अपीलांटस के पिता का दावा बाद सुनवाई साक्ष्य ली जाकर अनरजिस्टर्ड दस्तावेज की मान्यता नहीं होने से खारिज किया जा चुका है। जिसकी अपील वादी द्वारा जिला न्यायाधीश, बून्दी के यहां पेश की गई। विक्रयपत्र निष्पादन के समय कोई स्थगन आदेश प्रभावी नहीं था और यदि स्थगन आदेश प्रभावी था तो वादी द्वारा उक्त न्यायालय में ही अवमानना की कार्यवाही की जानी चाहिए थी, इस न्यायालय में नामान्तरण

जिला कलक्टर, बून्दी

की कार्यवाही में इस संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। रेस्पो.सं.1 व 2 वादग्रस्त आराजी पर सद्भावी केता है, जिनको रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से प्राप्त अधिकारों को नामान्तरकरण की कार्यवाही में समाप्त नहीं किया जा सकता है। यदि अपीलांटस को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से आपत्ति है तो उसे सक्षम न्यायालय में चुनौती दी जानी चाहिए थी अथवा अपने अधिकारों की घोषणा हेतु वाद दायर करना चाहिए था। अभिभाषक रेस्पो.सं.1 लगायत 7 द्वारा अपने कथन के समर्थन में आरआरडी 2002 पेज 723 की नजीर पेश करते हुये अपील अपीलांटस खारिज किये जाने का निवेदन किया गया।

न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया, बहस उभयपक्ष पर मनन किया तथा पेश किए गए न्यायिक दृष्टांतों से मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। पत्रावली पर नामान्तरकरण संख्या 2357 दिनांक 13.05.2024 वाकेग्राम देलून्दा के अवलोकन से प्रकट है कि ग्राम देलुन्दा, तहसील तालेडा की आराजी खसरा संख्या 1582/968 रकबा 0.7042 हैक्टेयर भूमि का खातेदारान द्वारा निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.05.24 के आधार पर अरविन्द गोचर पुत्र देवकिशन गोचर हिस्सा 3/7 एवं जितेन्द्र पुत्र नरेन्द्र जाति नाई हिस्सा 3/7 के पक्ष में नामान्तरकरण तस्दीक किया गया। यहां अपीलांटस की मुख्य आपत्ति स्थगन आदेश के दौरान अपीलाधीन नामान्तरकरण खोल दिये जाने को लेकर है। इस संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध सिविल न्यायाधीश तालेडा द्वारा दीवानी प्र.सं. 04/2012 दिलीप सिंह बनाम गणेशीबाई वगै. दावा वास्ते संविदा की विशिष्ट अनुपालना तथा स्थायी निषेधाज्ञा में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2020 एवं न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम 2 बून्दी द्वारा अपील सं.1/2021 बउनवान श्रीमती प्रकाश कौर बनाम श्रीमती गणेशीबाई वगै. की आदेशिका का अवलोकन किया गया। न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम 2 बून्दी की आदेशिका दिनांक 07.02.22 में ''वकील अप्रार्थी द्वारा जवाब पेश करने तक सम्पत्ति विवादित का रहन व बेचान नहीं करे'' अंकित है। उक्त स्थगन आदेश दिनांक 09.07.24 तक प्रभावी होना उक्त आदेशिका की नकल से प्रमाणित होता है। इसके बाद दिनांक 13.05.24 को खातेदारान द्वारा उक्त भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पो.सं.1 व 2 के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलाधीन नामान्तरकरण केतागण के पक्ष में तस्दीक कर दिया गया। स्थगन आदेश के बावजूद खातेदारान द्वारा विवादित सम्पत्ति का बेचान किया गया, जो विधिविरूद्ध है। ऐसी स्थिति में विधिविरूद्ध निष्पादित उक्त विक्रयपत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 2357 तस्दीक किया जाना विधिक प्रावधानों के विपरीत है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय से अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक किये जाने में विधिक त्रुटि होना प्रथमदृष्ट्या प्रकट होता है। ऐसे में अपीलाधीन नामान्तरकरण खारिज किया जाना उचित है।

जिला कलेक्टर, बून्दी

अतः उपर्युक्त वर्णित तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये अपील अपीलांटस स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 2357 निरस्त किया जाता है। पत्रावली फैसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर करवाई जावे।

आदेश आज दिनांक 05.02.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अक्षय गोदारा)
जिला कलक्टर, बून्दी
जिला कलक्टर बून्दी

न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी (राज.) सत्यमेव जयते