न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(बईजलास श्री भंवरलाल मेहरा, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 01 / 2021 / (2021 / 00001) जिला–नागौर

1. श्रीमती इन्दिरा देवी पत्नी कृष्ण गोपाल जाति माहेश्वरी निवासी रियांबड़ी जिला नागौर।
2. कृष्ण गोपाल पुत्र रामनिवास जाति माहेश्वरी निवासी रियांबड़ी जिला नागौर।

———अपीलार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार रियांबडी जिला नागौर।
2. गफ्फार मोहम्मद पुत्र जमालुद्दीन जाति तेली मुसलमान निवासी रियांबड़ी जिला नागौर।
3. रफीक पुत्र जबरूद्दीन जाति तेली मुसलमान निवासी रियांबड़ी जिला नागौर हाल मुकाम सुभाष नगर, चुंगी नाका, वैष्णव धर्मशाला के पास, अजमेर।
4. हफीज पुत्र जबरूद्दीन जाति तेली मुसलमान निवासी रिंयाबड़ी जिला नागौर हाल मुकाम सुभाष नगर, चुंगी नाका, वैष्णव धर्मशाला के पास, अजमेर।
5. उपपंजीयक (पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग) रियांबडी जिला नागौर।

————प्रत्यर्थीगण

———

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध निर्णय अपर कलक्टर, नागौर दिनांक 10–01–2020
अन्तर्गत अपील संख्या 72 / 2017
बउनवान इन्दिरा देवी बनाम सरकार व अन्य

————

उपस्थित–
1. श्री मूलचन्द शर्मा अभिभाषक, अपीलर्थीगण
2. श्री सी.पी.पाराशर अभिभाषक प्रत्यर्थी संख्या 2 से 4

निर्णय

दिनांकः– 25–05–2022

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीया ने तहसीलदार, रियांबड़ी जिला नागौर द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 स्वीकृत कर दिया। उक्त नामान्तरकरण आदेश से असन्तुष्ट होकर अपीलार्थीया द्वारा एक अपील अपर कलक्टर, नागौर के समक्ष प्रस्तुत की जिसे उन्होंने विवादित आराजी बाबत

एक राजस्व वाद संख्या 105/2018 इंदिरा देवी बनाम रफीक धारा 88, 53, 91, 188 आर.टी.एक्ट में विचाराधीन है जिसमें पक्षकारों के स्वत्व कब्जे अधिकार तय होने है। तहसीलदार, रियांबडी द्वारा नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर भरा गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं मानते हुए अपर कलक्टर, नागौर द्वारा अपीलार्थीगण की अपील आदेश दिनांक 10–01–2020 से खारिज कर दी। अधीनस्थ न्यायालय अपर कलक्टर, नागौर के आदेश दिनांक 10–01–2020 से व्यथित होकर अपीलार्थीया द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि ग्राम व तहसील रियांबड़ी जिला नागौर के पुराने खसरा नम्बर 765 रकबा 23 बीघा 16 बिस्वा जिसके नये खसरा नम्बर 241 बने है। इस खसरे की 15 बीघा 09 बिस्वा भूमि रमजारी व जवरूद्दीन की संयुक्त खातेदारी में 1/2–1/2 हिस्सा चली आ रही थी। रमजानी ने अपने आधे हिस्से को दिनांक 22–06–1989 को जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बार, सराजुद्दीन, रफीक व हफीज को विकय कर दिया। खातेदार जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बार, सराजुद्दीन की पत्नी खातून ने पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा दिनांक 30–06–2004 को उक्त आधे हिस्से में निहित उनके 3/5 भाग की खातेदारी का बेचान अपीलार्थीया श्रीमती इन्दिरा देवी को कर कब्जा संभला दिया। उक्त आराजी में जो आधा हिस्सा जवरूद्दीन का चला आ रहा था, को उनके वारिसों ने प्रत्यर्थी संख्या 3 रफीक व प्रत्यर्थी संख्या 4 हफीज तथा उनकी माता नूरजहां ने दिनांक 26–08–2006 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा अपीलार्थीया इन्दिरा देवी को बेचान कर दिया। इस प्रकार जवरूद्दीन के आधे हिस्से की खातेदारी अपीलार्थीया श्रीमती इन्दिरा देवी को मिल गई। इस प्रकार से खसरा नम्बर 765 में प्रत्यर्थीगण का कोई हक व हिस्सा शेष नहीं रहा था। इसक बावजूद भी प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 ने दिनांक 10–4–2017 को उक्त खसरा नम्बर 765 जिसके नये नम्बर 241 बने है जिसका क्षैत्रफल 2.41 हैक्टर है, में अपना शेष हिस्सा 1/4 भाग बताते हुए अनुचित एवं अवैध तरीके से 0.4957 हैक्टर आराजी प्रत्यर्थी संख्या 2 के हक में विक्रय कर विक्रय पत्र निष्पादित कर प्रत्यर्थी संख्या 5 उपपंजीयक रिंयाबड़ी से पंजीबद्ध करवा दिया। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 2 से 4 ने षडयंत्रपूर्वक वास्तविक तथ्य छिपाते हुए तहसीलदार रियांबडी के समक्ष उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 प्रत्यर्थी संख्या 2 के हक में स्वीकृत करवा लिया। अतः उक्त नामान्तरकरण तहसीलदार, रियांबड़ी के समक्ष दस्तावेज एवं उपलब्ध रेकार्ड होने से प्रथम दृष्टया अवैध एवं गलत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 765 जिसके नये खसरा नम्बर 241 रकबा 2.41 हैक्टर की खातेदारी में से 0.750 हैक्टर

अपलार्थीया श्रीमति इन्दिरा देवी के द्वारा जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बर व सराजुद्दीन की पत्नी खातून से दिनांक 30–06–2004 को पंजीबद्ध विक्रय पत्र के द्वारा खरीद किया था तथा दिनांक 26–06–2006 को प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 व उसकी माता नूरजहां से जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र के द्वारा 1.250 हैक्टर भूमि क्रय की थी। इस प्रकार कुल 2.000 हैक्टर भूमि पंजीबद्ध विक्रय पत्र के द्वारा अपीलार्थीया द्वारा क्रय की गई। इसके अलावा उक्त खसरे की 2.41 हैक्टर भूमि में से शेष रही 0.41 हैक्टर भूमि में से रफीक, हफीज ने अपने हिस्से मे से 0.1088 हैक्टर भूमि की खातेदारी जाकिर हुसैन, शकीर हुसैन पुत्र अब्दुल गफार, सईदा बेगम पत्नी अब्दुल गफार कोम बडबुजा निवासी कुचेरा को विक्रय कर दी गई जिसका नामान्तरकरण भी दर्ज हो चुका हैं इस खसरे में शेष भूमि किसी भी रूप में 0.4957 हैक्टर बची नहीं रहती है तो प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 के द्वारा इतनी अधिक भूमि का बेचान प्रत्यर्थी संख्या 1 को किया जाना पूर्णतया गलत व अवैध था। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, रिंयाबड़ी के द्वारा नवीन जमाबंदी में दर्ज खातेदारी प्रविष्टियों के संबंध में बिना कोई निष्कर्ष निकाले केवल मात्र रजिस्ट्री के आधार पर उक्त नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया जबकि तहसीलदार का यह विधिक दायित्व था कि उक्त विक्रय पत्र के प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 विक्रेता द्वारा विक्रित की जाने वाली भूमि उनके खातेदारी क्षैत्र में होने के संबंध में संतोषप्रद समाधान किया जाना आवश्यक था परन्तु उनके द्वारा केवल मात्र विक्रय पत्र के आधार पर गलत रूप से नामान्तरकरण दर्ज कर दिया जो अवैध होने से निरस्त योग्य है।

उनका यह भी कथन है कि विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि कोई भी व्यक्ति अपने में निहित स्वत्व एवं हक से अधिक का अंतरण नहीं कर सकता है। वर्तमान प्रकरण में भी प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 के द्वारा जिस भूमि का विक्रय पत्र प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित किया है उक्त विक्रित की जाने वाली भूमि के संबंध में प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 के पास कोई हक व स्वत्व नहीं था। तहसीलदार द्वारा नामान्तरकरण तस्दीक करते समय नवीन जमांबंदी सम्वत 2073 से 2076 में दर्ज खातेदार को सुनवाई का अवसर नहीं दिया जबकि नामान्तरकरण से अपीलार्थीया के खातेदारी अधिकार प्रभावित हुए है। नामान्तरकरण के बारे में राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू रूल्स के नियम 119 से 141 में दिशा निर्देश दिये गये है तहसीलदार द्वारा उक्त नियमों की पालना नहीं की गई। उक्त नियमों के नियम 121 में प्रावधान है कि राजस्व अधिकारी द्वारा जिन व्यक्तियों का परीक्षण किया गया उनके द्वारा वर्णित कथन तथा आदेश का आधार नामान्तरकरण आदेश में संक्षेप में वर्णित किया जाना आवश्यक है। उक्त नियमों के नियम 125 की पालना गिरदावर द्वारा नहीं की गई उनके द्वारा कोई नजरी नक्शा नहीं बनाया गया मौके पर प्रत्यर्थी के कब्जे की कोई रिपोर्ट भी नहीं है। नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व नियमानुसार तहसीलदार व राजस्व कर्मियों द्वारा जांच करना आवश्यक ही नहीं अपितु आज्ञापक है। मौके पर अपीलार्थीया का कब्जा व खातेदारी में नाम दर्ज है। इन तथ्यों की जांच न कर नामान्तरकरण तस्दीक किया वह विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है।

उनका यह भी कथन है कि अपीलार्थीया ने दो पंजीकृत विक्रय पत्रों व एग्रीमेन्ट के आधार पर भूमि क्रय की है एवं मौके पर बतौर खातेदार काबिज कश्त है। इसके बावजूद भी प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में नमान्तरकरण तस्दीक कर उसे खातेदारी अधिकार प्रदान कर दिये गये जो अपीलार्थीगण के हक हकूकों पर विपरीत प्रभाव डालते है। अतः अपलार्थीगण की अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय अपर कलक्टर नागौर द्वारा पारित आदेश दिनांक 10–01–2020 निरस्त किये जाने एवं तहसीलदार, रियांबड़ी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता की बहस का जवाब देते हुए प्रत्यर्थीगण संख्या 2 से 4 के अधिवक्ता ने कथन किया कि तहसीलदार, रियांबडी द्वारा नामान्तरकरण भरते समय राजस्व रेकार्ड में प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4 रेकार्डेड खातेदार रहे है। जिन्होंने अपनी खातेदारी की आराजियात को प्रत्यर्थी संख्या 2 गफार मोहम्मद को रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 10–04–2017 के जरिये ही नामान्तरकरण स्वीकृत किया है। ग्राम व तहसील रियांबड़ी जिला नागौर के पुराने खसरा नम्बर 765 रकबा 23 बीघा 16 बिस्वा जिसके नये खसरा नम्बर 241 बने है। इस खसरे की 15 बीघा 09 बिस्वा भूमि रमजानी व जवरूद्दीन की संयुक्त खातेदारी में 1/2–1/2 हिस्सा चली आ रही थी। रमजानी ने अपने आधे हिस्से को दिनांक 22–06–1989 को जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बार, सराजुद्दीन, रफीक व हफीज को विकय कर दिया। रफीक व हफीज ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10–04–2017 के आधार पर प्रत्यर्थी संख्या 2 गफार मोहम्मद को बेचान कर दिया जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 स्वीकृत किया गया है। जिसकी अपील अपीलार्थीया ने अपर कलक्टर नागौर के समक्ष की जिन्होंने अपीलार्थीया की अपील को खारिज कर दिया। विवादित अराजियात को बाबत न्यायालय सहायक कलक्टर रियांबड़ी जिला नागौर में एक राजस्व वाद संख्या 105/18 इन्दिरा देवी बनाम रफीक अन्तर्गत धारा 88, 53, 91 व 188 आर. टी.एक्ट में विचाराधीन है। जहां पक्षकारों के स्वत्व तय होने है। रजिस्टर्ड बेचान के द्वारा क्रय की गई भूमि का कानूनी प्रावधनों को देखते हुए नामान्तरकरण खोलना होता है जिसकी पालना में तहसीलदार रियांबड़ी द्वारा नामान्तरकरण स्वीकृत किया है जो विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थीगण की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की सुनी बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 व 3 के द्वारा विवादित आराजियात जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित कर पंजीबद्ध कराया है। जिसके आधार पर तहसीलदार, रियांबडी द्वारा मौजा रियांबडी के पुराने खसरा नम्बर 765 रकबा 23 बीघा 16 बिस्वा जिसके नये खसरा नम्बर 241 रकबा 4.63 हैक्टर का नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में स्वीकृत किया गया है। राजस्थान भू–राजस्व (भू.अ.) नियम 1957 के नियम 119 से 133 तक में वर्णित किया गया है कि एल.आर. (रिकार्ड) नियम 133 (सी) के अनुसार पंजीकृत विक्रय पत्र में प्रतिफल प्राप्त कर

कब्जा देने को अंकित कर देने पर यह नामान्तरकरण तस्दीक करने वाले अधिकारी को कब्जे की जांच करना आवश्यक नहीं है। उसे विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक करना आवश्यक है। धारा 135 नामान्तरकरण सरसरी कार्यवाही है जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अस्तित्व में है, भूमि के क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते। अपीलार्थीगण द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को किसी भी सक्षम न्यायलय में चुनौती नहीं दी गई है रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अभी भी अस्तित्व में है। नामान्तरकरण प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर भरा गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नजर नहीं आती है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि दोनों पक्षकारों के मध्य विवादित आराजियात को लेकर न्यायालय सहायक कलक्टर रिंयाबड़ी में एक राजस्व वाद संख्या 105/18 इन्दिरा देवी बनाम रफीक अन्तर्गत धारा 88, 53, 91 व 188 आर. टी.ए. में विचाराधीन है। जहां पर पक्षकारें के स्वत्व/कब्जे के अधिकार तय होने है। चूंकि नामान्तरकरण एक फिस्कल कार्यवाही है जिसमें किसी भी पक्षकार के हक हकूकों का निर्धारण नहीं किया जा सकता है लिहाजा यह भी स्पष्ट है कि प्रकरण के सभी पहलुओं पर विचार कर यह उचित प्रतीत होता है कि अपीलार्थीगण को अपने हक हकूकों के लिए सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर लाभ प्राप्त करना चाहिए था। इस नामान्तरकरण की अपील में उन्हें कोई लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अपर कलक्टर, नागौर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 10–01–2020 एवं तहसीलदार, रिंयाबडी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–7–2017 विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विशलेषण के आधार पर अपीलार्थी की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अपर कलक्टर, नागौर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 10–1–2020 अन्तर्गत अपील संख्या 72/2017 बउनवान इन्दिरा देवी बनाम सरकार व तहसीलदार, रिंयाबडी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1381 दिनांक 12–07–2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 25–05–2022 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर