न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास डॉ0 वीना प्रधान, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 69/2009/(2009/00021) जिला–अजमेर

1. श्री बरदा पुत्र हंगामा कौम भांबी निवासी ग्राम सोबड़ी तहसील भिनाय जिला अजमेर।
2. श्री प्रेम प्रकाश पुत्र भोलूराम, जाति रेगर, निवासी धर्मा कॉलोनी, गायत्री नगर, ब्यावर जिला अजमेर।

–––अपीलार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार ब्यावर जिला अजमेर।
2. चेलाराम पुत्र धन्ना जाति सरगरा निवासी नरबद खेड़ा तहसल ब्यावर जिला अजमेर।

–––––रेस्पोन्डेन्ट्स

–––

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956, विरूद्ध आदेश तहसीलदार, ब्यावर अन्तर्गत नामान्तरकरण संख्या 84 दिनांक 24–12–1993

––––

उपस्थित– 1. श्री शिव प्रकाश चौधरी अभिभाषक अपीलार्थीगण

2. श्री बी.एस.शेखावत, राजकीय अभिभाषक

निर्णय

दिनांकः–26.11.2020

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने ग्राम नबरदखेड़ा तहसील ब्यावर जिला अजमेर के खसरा नम्बर 898/1 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा भूमि किस्म बारानी 2 के रेकार्डेड खातेदार चेलाराम पुत्र धन्ना से बजरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 20–5–1992 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया व नामान्तरकरण हेतु तहसीलदार, ब्यावर को प्रार्थना पत्र पेश किया। तहसीलदार ब्यावर ने अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना बयनामा को बेनामी मानकर अपीलार्थी का नामान्तरकरण संख्या 84 दिनांक 24–12–1993 को निरस्त कर दिया। तहसीलदार, ब्यावर के उक्त नामान्तरकरण आदेश दिनांक 24–12–1993 से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.01.06 11:57:24 IST
Reason: SelfAttested

अपील Subject-to-limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनो पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा मियाद अधिनियम की धारा–5 पर अपीलांट की ओर से पक्ष रखते हुए कथन किया गया कि अपीलार्थी ने विवादग्रस्त आराजियात के रेकार्डेड खातेदार चेलाराम से बजरिये रजिस्टर्ड बयनामा द्वारा क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। अपीलार्थी बरवक्त क्रय दिनांक से आराजी मुतनाजा पर काबिज चला आ रहा है। अपीलार्थी ने उक्त बयनामे के आधार पर प्रार्थना पत्र तहसीलदार, ब्यावर को नामान्तरकरण तस्दीक करने हेतु प्रस्तुत किया था किन्तु तहसीलदार ने एकपक्षीय कार्यवाही कर बयनामें को बैनामी मानकर अपीलार्थी का नामान्तरकरण दिनांक 24–12–1993 को निरस्त कर दिया। उक्त आदेश की सूचना अपीलार्थी को नहीं दी गई। अपीलार्थी को उक्त नामान्तरकरण निरस्त करने की कोई जानकारी प्राप्त नहीं हो सकी। अपीलार्थी ने सूचना के अधिकार के तहत उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर उन्होंने अपने पत्र दिनांक 5–2–09 द्वारा सूचित कर अपीलार्थी के नमाान्तरकरण निरस्तहोने बाबत सूचना दी जिस पर अपीलार्थी को नामान्तरकरण की सत्य प्रतिलिपि दिनांक 15–4–09 को प्राप्त हुई उक्त आदेश की जानकारी होने पर अभिभाषक नियुक्त कर जानकारी दिनांक से अपील प्रस्तुत की जा रही है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट के मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्कों तथा रेस्पोन्डेन्ट अभिभाषक के जवाब पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा समय–समय पर प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलान्ट् द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा–5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि अधिनस्थ न्यायालय ने आदेश पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को सूनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का कोई अवसर प्रदान नहीं कर एक तरफा में गलत तथ्यों के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 84 को निरस्त कर कानूनी भूल की है। अधिनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु को नजर अन्दाज कर दिया कि अपीलार्थी के पक्ष में किया गया बेनामा [illegible] भी प्रकार से बैनामी सिद्ध नहीं है अपीलार्थी ने बहुमूल्य प्रतिफल के बदले आराजी मुतनाजा के बदले भूमि क्रय की है व अपीलार्थी ही उक्त भूमि पर बरोज खरीददारी से काबिज चला आ रहा है। अधिनस्थ न्यायालय ने नामान्तरकरण के बाबत लैण्ड रेकार्ड रूल्स में दिये गये नियमों की कोई पालना किये बिना गैर कानूनी तौर पर अपीलार्थी का

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.01.06 11:57:37 IST
Reason: SelfAttested

नामान्तरकरण संख्या 84 निरस्त कर कानूनी भूल की है। अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर तहसीलदार, ब्यावर द्वारा पारित आदेश दिनांक 24–12–1993 निरस्त किया जाकर अपीलार्थी के पक्ष में तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 84 को स्वीकृत किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलांट अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में राजकीय अवधिवक्ता ने कथन किया कि ग्राम नरबदखेड़ा के खसरा नम्बर 898/1 रकबा 1–11–00 किस्म बारानी 2 जरिये पंजीयन दस्तावेज के श्री चेलाराम उर्फ छेलाराम वल्द धन्ना जाति सरकदा निवासी नरबदखेड़ा से दिनांक 20–5–92 को क्रेता बरदा वल्द हगामा ने क्रय किया था जिसका नामान्तरकरण संख्या 84 भरा गया था जो बेचान राजस्व अधिकारी द्वारा निरस्त कर दिये गये है। तहसीलदार ब्यावर ने भी नामान्तरकरण पर टिप्पणी अंकित की है कि कब्जा प्रमाणीकरण नहीं है। अतः दोनों पक्षों के समक्ष मौके पर पेश करने बाबत संबंधित पक्षों को सूचित करने के बावजूद भी उक्त क्रेता व विक्रेता तहसीलदार के समक्ष उपस्थित नहीं हुए। इस प्रकार उक्त बेचाननामा बेनामी होना जाहिर होने से नामान्तरकरण संख्या 84 तहसीलदार ब्यावर द्वारा दिनांक 24–12–1993 को अस्वीकृत किया है, जो विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थी की अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की सुनी बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विवादग्रस्त आराजियात के रेकार्डेड खातेदार चेलाराम पुत्र धन्ना थे। अपीलार्थी ने चेलाराम से बजरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 20–5–92 को विवादग्रस्त आराजियात क्रय कर उसका पंजीयन उप पंजीयक ब्यावर के यहां करवाया गया था। अपीलार्थी ने विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 898/1 रकबा 1–11–00 किस्म बारानी 2 राशि रूपयें 31,000/– अक्षरे इक्तीस हजार में चेलाराम पुत्र धन्ना से क्रय कर प्रतिफल राशि अदा कर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया था। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र पर दो गवाहों के हस्ताक्षर किये हुए है तथा दिनांक 20–5–1992 को उप पंजीयक ब्यावर के यहां पंजीयन भी कराया गया है। इस प्रकार सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 व पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार खातेदार द्वारा पंजीकृत दस्तावेज के जरिये बेचान करने पर क्रेताओं को पूर्ण अधिकार रहता है। विक्रेता इसके बाद बेचान नहीं कर सकता ना ही उसको ऐसा करने का अधिकार है।

यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि राजस्थान भू–राजस्व (भू.अ.) नियम 1957 के नियम 119 से 133 तक 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 बाध्यकारी है। नियम 125 के अनुसार पंजीबद्ध विक्रय पत्र में खसरा नम्बर के किसी भाग के हस्तान्तरण होने की स्थिति में

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.01.06 11:57:37 IST
Reason: SelfAttested

विकित हिस्से का दस्तावेज के अनुसार ही कब्जा हस्तांतरित हुआ है । उक्त प्रकरण में विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट द्वारा रेस्पोन्डेन्ट को प्रतिफल देकर क्रय किया जाना प्रतीत होता है। तहसीलदार, ब्यावर द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई व साक्ष्य का समुचित अवसर प्रदान नहीं कर एकतरफा आदेश पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार, ब्यावर का आदेश दिनांक 24—12—1993 विधिसम्मत नहीं होने से निरस्त योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थीगण की आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय (तहसीलदार,) ब्यावर द्वारा पारित नामान्तरकरण आदेश दिनांक 24—12—1993 अपास्त किया जाता है और प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे अपीलार्थी को पूर्ण सुनवाई एवं दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर नये सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

(डॉ0 वीना प्रधान)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.01.06 11:57:37 IST
Reason: SelfAttested