न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

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

अपील एल.आर. संख्या 70/2012/(2012/00031) जिला–अजमेर

1. श्रीमती सेजा पत्नी स्व0 बोदू
2. लक्ष्मण पुत्र स्व0 बादू
   समस्त जाति रावत, निवासी ग्राम देवडूंगरी रोड मदनगंज किशनगढ़ जिला अजमेर।

———अपीलार्थीगण

बनाम

1. लक्ष्मण पुत्र ओंकार जाति राजपूत, निवासी ऊंटड़ा रोड़ कृष्णा कुमारी मदनगंज किशनगढ़ जिला अजमेर।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, किशनगढ

————प्रत्यर्थीगण

———

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध आदेश तहसीलदार, किशनगढ दिनांक 20–01–2012
अन्तर्गत प्रकरण संख्या 28/2011
बउनवान लक्ष्मण पुत्र बोदू बनाम लक्ष्मण सिंह पुत्र ओंकार सिंह

————

उपस्थित– 1. श्री आर.पी.शर्मा अभिभाषक अपीलार्थीगण
2. श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1

निर्णय

दिनांकः– 30.03.2021

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम मदनगंज किशनगढ़ में स्थित विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 202/1 रकबा 12 बिस्वा, 203/1 रकबा 10–2–13 बीघा के राजस्व अभिलेख में खातेदार मु0 सेजा बेवा बोदू व लक्ष्मण पुत्र बोदू अन्य सहखातेदारों के नाम अंकित चले आ रहे है तथा अवैधानिक रूप से एक विक्रय पत्र प्रत्यर्थी संख्या 1 ने धोखाधड़ी कर दिनांक 24–11–2011 को पंजीबद्ध करवा लिया तत्पश्चात इसके आधार पर नामान्तरकरण हेतु तहसीलदार, किशनगढ के समक्ष आवेदन किया। इसी दौरान अपीलार्थी के अभिभाषक द्वारा तहसीलदार को नोटिस देते हुए कथन किया कि खातेदार लक्ष्मण

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:44 IST
Reason: SelfAttested

के विरूद्ध एक मुकदमा कन्हैयालाल हरिजन द्वारा दर्ज करवाकर अपीलार्थी लक्ष्मण को भय दिखाया गया तथा राजीनामे की कार्यवाही करने हेतु कहा जिसके प्रभाव में आकर राजीनामा के कागज टाईप करवाने की बात कहते हुए फर्जी पावर ऑफ अर्टोनी तैयार करवाकर उसके आधार पर विक्रय पत्र का निष्पादन करवा लिया जिसकी जानकारी होने पर एक परिवाद अपर जिला न्यायिक मजिस्ट्रेट किशनगढ़ के न्यायालय में प्रस्तुत किया इस पर संबंधित पुलिस थाना द्वारा प्रथम सूचना दर्ज कर अनुसंधान प्रारम्भ किया गया तथा उक्त अनुसंधान की कार्यवाही लम्बित है तथा धोखे से बनाए गए दस्तावेज के आधार पर किसी प्रकार कर नामान्तरकरण करवाने का तथाकथित क्रेता को अधिकार नहीं है। तहसीलदार किशनगढ़ ने उक्त बिन्दु को नजरअन्दाज कर नामान्तरकरण क्रेता लक्ष्मण पुत्र ओंकार के पक्ष में स्वीकार करने हेतु आदेश दिनांक 20–1–2012 को पारित कर दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील 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 ।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि तहसीलदार किशनगढ ने इस बिन्दु को नजरअन्दाज कर दिया कि वास्तव में किसी प्रकार का कोई वैध दस्तावेज तथाकथित क्रेता के पक्ष में निष्पादित ही नहीं हुआ है तथा उक्त फर्जी विक्रय पत्र एवं पावर ऑफ अर्टोनी बाबत फैजदारी मुकदमा अनुसंधान के अधीन है इस परिस्थिति में सामान्य विक्रय दस्तावेज की तरह वर्तमान प्रकरण में नामान्तरकरण बाबत आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। तथाकथित क्रेता को कभी भी भौतिक कब्जा ही नहीं दिया गया क्योंकि तथकथित विक्रय पत्र मुख्त्यारआम के द्वारा निष्पादित किया गया उक्त मुख्त्यारआम फर्जी है तथा उसको विधिपूर्ण नहीं माना जा सकता। उक्त मुख्त्यारआम को कभी भी कब्जा प्रदान नहीं किया गया। तहसीलदार उक्त फर्जी तरीके से की गई कार्यवाही बाबत नामान्तरकरण स्वीकार करने में सक्षम नहीं है। उक्त तथ्यों को नजर अन्दाज कर तहसीलदार द्वारा विधिविरूद्ध आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

बहस के दौरान उन्होनें यह भी कथन किया कि जब वर्तमान अपीलार्थीगण यह कथन कर रहे है कि उनके द्वारा किसी प्रकार का मुख्त्यारनामा निष्पादित ही नहीं किया गया तथा धोखे से जो दस्तावेज तैयार करवाये गये है वह मान्य नहीं माने जा सकते तथा फौजदारी कार्यवाही [illegible] जारी रहे अपीलार्थीगण को पूर्ण अधिकार है कि वह धोखाधड़ी कर पंजी[illegible] गये दस्तावेज के अनुसरण में की जा रही कार्यवाही को [illegible] अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार कर तहसीलदार किशनगढ़ द्वारा पारित नामान्तरकरण आदेश दिनांक 20–1–2012 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:44 IST
Reason: SelfAttested

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में प्रत्यर्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस प्रस्तुत कर कथन किया कि राजस्व ग्राम किशनगढ में स्थित विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 202/1 रकबा 12 बिस्वा, 203/1 रकबा 10 बीघा 2 बिस्वा 13 बिस्वांसी के मूल खातेदार मु0 सेजा बेवा बोदू व लक्ष्मण पुत्र बोदू थे, जिन्होंने उक्त भूमि बाबत एक सर्वाधिकार प्रलेख दिनांक 13–6–2019 व 17–6–2011 मूल सिंह पुत्र सुगन सिंह को अपना अभिकर्ता नियुक्त किया एवं उक्त अभिकर्ता ने दिनांक 24–11–2011 को उक्त अधिकार पत्र के प्रभाव के आधार पर विवादग्रस्त आराजियात लक्ष्मण पुत्र ओंकार सिंह राजपूत को विक्रय कर प्रतिफल राशि प्राप्त कर उक्त विक्रय पत्र उपपंजीयक रूपनगढ़ से पंजीकृत करवा दिया। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 लक्ष्मण पुत्र ओंकार जाति राजपूत द्वारा एक प्रार्थना पत्र तहसीलदार किशनगढ़ के समक्ष विवादग्रस्त आराजियात का नामान्तरकरण स्वयं के पक्ष में दर्ज करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया तथा अपीलार्थीगण द्वारा भी अपने अधिवक्ता के जरिये एक प्रार्थना पत्र दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण नहीं खोले जाने हेतु पेश किया गया।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि तहसीलदार किशनगढ ने दोनों पक्षों को विधिवत सुनकर नामान्तरकरण क्रेता रेस्पोन्डेन्ट लक्ष्मण पुत्र ओंकार के नाम दर्ज किये जाने का आदेश पारित कर दिया जिसकी पालना में नामान्तरकरण संख्या 2071 रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के नाम स्वीकृत होने के बाद प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा विवादग्रसत आराजियात को अन्य को आगे विक्रय कर दिया। विवादग्रस्त आराजियात के मूल खातेदार द्वारा नियुक्त मुख्त्यारआम ने रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को विवादग्रस्त आराजियात का विधिवत विक्रय किया व विक्रय पत्र को रजिस्टर्ड कराया गया तथा राशि प्राप्त कर कब्जा सुपुर्द किया गया जिसके आधार पर प्रत्यर्थी विवादग्रस्त आराजियात पर काबिज काश्त है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बाबत यदि अपीलार्थीगण को कोई आपत्ति है तो उन्हें सक्षम न्यायालय में नियमित वाद प्रस्तुत करना चाहिए।

उनका यह भी कथन है कि कानूनन जब रजिस्टर्ड विक्रय पत्र हो तो तहसीलदार को बिना किसी कब्जे की जांच के नामान्तरकरण तस्दीक करना होता है। जिसमें किसी प्रकार का कब्जे की जांच किया जाना आवश्यक नहीं है। उक्त प्रकरण में अपीलार्थीगण की ओर से नियुक्त मुख्त्यारआम द्वारा विवादग्रस्त आराजियात बाबत विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीकृत कराया गया तब तक उक्त मुख्त्यारनामा निरन्त नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में विक्रय पत्र पूर्णतया विधिसम्मत है। अधिनस्थ न्यायालय को विक्रय पत्र पूर्णतया विधिसम्मत है या गलत, मुख्त्यारआम सही है या गलत, इसका परीक्षण करने का ना तो क्षेत्राधिकार है एव ना ही किया जा सकता है। ऐसा तो सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। नामान्तरकरण कार्यवाही एक समरी कार्यवाही है, जिसमें ना तो पक्षकारों के हक व अधिकार तय किये जा सकते है एव ना ही किसी दस्तावेज की वैधता को चुनौती ही दी जा सकती है। विक्रय पत्र की वैधता को देखने का अधिकार नामान्तरकरण कार्यवाही में नहीं हे। अधिनस्थ न्यायालय

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:30:44 IST
Reason: SelfAttested

तहसीलदार, किशनगढ द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20–01–2012 विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थी की अपील सारहीन 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 ग्राम मदनगंज किशनगढ़ में स्थित विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 202/1 रकबा 12 बिस्वा, 203/1 रकबा 10–2–13 बीघा के राजस्व अभिलेख में खातेदार मु0 सेजा बेवा बोदू व लक्ष्मण पुत्र बोदू है जिनके द्वारा प्रश्नगत भूमि बाबत एक सर्वाधिकार प्रलेख दिनांक 13–6–2019 व 17–6–2011 मूल सिंह पुत्र सुगन सिंह को अपना अभिकर्ता नियुक्त किया। जिसको अधिकार दिये गये कि वह विवादग्रस्त आराजियात को किसी को भी प्रतिफल राशि प्राप्त कर बेच सकता है। उक्त मुख्त्यारआम श्री मूल सिंह द्वारा विवादग्रस्त आराजियात को 24–11–2011 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र लक्ष्मण पुत्र ओंकार राजपूत को 36,00,000 अक्षरे छत्तीस लाख रूपये प्राप्त कर एवं मुद्रांक राशि 1,50,000/– अक्षरे एक लाख पचास हजार रूपये जमा करा कर विक्रय कर उप पंजीयक रूपनगढ़ के यहां पंजीयन करवाकर कब्जा सुपुर्द कर दिया। विवादग्रस्त आराजियात बाबत अपीलार्थीगण ने जरिये अभिभाषक समाचार पत्र में साया करवाया कि मेरे पक्षकारगण के द्वारा उक्त भूमि के सन्दर्भ में किसी तरह का कोई दस्तावेज किसी भी व्यक्ति के पक्ष में रहन, बेचान, बख्शीश, अधिकार पत्र इत्यादि निष्पादित नहीं किया गया है। यदि किसी भी व्यक्ति के पास मेरे पक्षकारगण के नाम का किसी तरह काकोई दस्तावेज है तो उक्त दस्तावेज कूटरचित, फर्जी अथवा धोखे से तैयार किये गये दस्तावेज है तथा पावर ऑट अटॉनी व अन्य किसी भी प्रकार के दस्तावेज है तो मेरे पक्षकारगण द्वारा निरस्त किया जाता है।

यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि उक्त प्रकरण में जब पंजीकृत विक्रय पत्र में प्रतिफल प्राप्त करने व कब्जा अपीलार्थीगण के मुख्त्यारआम को देना अंकित है तो ऐसी स्थिति में सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम एवं पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन ऐसे दस्तावेज विधिक दस्तावेज है जब तक कि सक्षम न्यायालय से उसे निरस्त नहीं करवाया जाता। यदि बेचान गलत है या बेचान से अपीलार्थीगण असंतुष्ट है तो वे इसे सक्षम न्यायालय से निरस्त करवाने हेतु वाद दायर कर सकते है और वहां से अनुतोष भी प्राप्त कर सकते है। पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर जब नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाता है तब उसमें विक्रेता को सुनवाई की भी ज़रूरत नहीं है। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 133(3) एवं 141 के तहत जहां पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा हस्तांतरित की जाती है जिसमें कब्जा सौंपने का वचन है वहां उक्त अधिनियम के तहत राजस्व अधिकारी के पास इसके अलावा कोई विकल्प नहीं रहता है। यदि अपीलार्थीगण को विक्रय विलेख के विरूद्ध कोई असंतोष हो तो वे विधि के तहत सक्षम न्यायालय में चुनौती दे सकते है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2024.04.09 13:00:44 IST
Reason: SelfAttested

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलार्थीगण द्वारा विवादग्रस्त आराजियात बाबत एक सर्वाधिकार प्रलेख दिनांक 13–6–2019 व 17–6–2011 को मूल सिंह पुत्र सुगन सिंह को अपना अभिकर्ता नियुक्त किया गया था जिसको उप पंजीयक रूपनगढ़ के यहां पंजीबद्ध कराया गया है। मुख्त्यारआम द्वारा अपीलार्थीगण द्वारा किये गये इकरार के आधार पर ही प्रत्यर्थी संख्या 1 क्रेता के पक्ष में विक्रय पत्र दिनांक 24–11–2011 को निष्पादित किया गया एवं जिसका पंजीयन उप पंजीयक रूपनगढ़ के यहां कराया गया है और पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर क्रेता के नाम नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। विक्रय पत्र सही है या गलत, मुख्त्यारनामा सही है या गलत? इसका परीक्षण तो सक्षम न्यायालय ही कर सकती है लेकिन पंजीकृत मुख्त्यारनामा के आधार पर मुख्त्यार द्वारा निष्पादित पंजीकृत विक्रय के दस्तावेज को किसी भी स्थिति में राजस्व न्यायालय द्वारा अमान्य नहीं किया जा सकता है। चूंकि नामान्तरकरण एक सरसरी कार्यवाही है जिसमें किसी 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 अपीलार्थी 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 अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार, किशनगढ़ द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20–01–2012 विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थी की अपील सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय (तहसीलदार, किशनगढ) द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20–01–2012 अन्तर्गत प्रकरण संख्या 28/2011 बउनवान लक्ष्मण पुत्र बोदू बनाम लक्ष्मण सिंह पुत्र ओंकार सिंह विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

(डॉ0 वीना प्रधान)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:44 IST
Reason: SelfAttested