न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन मीणा, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 25/2017/(2017/00044) जिला–नागौर

श्री प्रताप सिंह उर्फ गुलाब सिंह पुत्र स्व0 श्री पीरदान सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम कोलिया तहसील डीडवाना जिला नागौर।

---अपीलार्थी

बनाम

1. श्री रामेश्वरलाल पुत्र श्री रामकुंवार
2. श्री रामचन्द्र पुत्र श्री रामकुंवार
   जाति ब्राहम्ण निवासीगण ग्राम कोलिया तहसील डीडवाना जिला नागौर।
3. श्री नन्दलाल पुत्र श्री रामकुंवार मृतक जरिये वारिसानः–
   3/1 श्री रामकिशन पुत्र स्व0 श्री नन्दलाल
   3/2 श्री रामावतार पुत्र स्व0 श्री नन्दलाल
   3/3 श्री अशोक पुत्र स्व0 श्री नन्दलाल
   3/4 श्री राजेश पुत्र स्व0 श्री नन्दलाल
   3/5 श्री गोविन्द पुत्र स्व0 श्री नन्दलाल
   3/6 श्रीमती सुमित्रा पुत्री स्व0 श्री नन्दलाल
   3/7 श्रीमती छगनी देवी पत्नी स्व0 श्री नन्दलाल
   समस्त जाति ब्राहम्ण निवासीगण हाल मदनगंज किशनगढ़ जिला अजमेर।
4. श्री हिम्मत सिंह पुत्र स्व0 श्री सुर सिंह
5. श्री जय सिंह पुत्र स्व0 श्री सुर सिंह
6. श्रीमती कंचन कंवर पुत्री स्व0 श्री सुर सिंह
7. श्रीमती मूली कंवर पुत्री स्व0 श्री सुर सिंह
8. श्रीमती नन्दु कंवर पुत्री स्व0 श्री सुर सिंह
9. श्रीमती मधु कंवर पुत्री स्व0 श्री सुर सिंह
10. श्री रणजीत सिंह पुत्र स्व0 श्री पीरदान सिंह
11. श्री हनुमान सिंह दत्तक पुत्र श्री केशर सिंह
    समस्त जाति राजपूत निवासीगण ग्राम कोलिया तहसील डीडवाना जिला नागौर।
12. सरपंच ग्राम पंचायत कोलिया तहसील डीडवाना जिला नागौर।
13. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार डीडवाना जिला नागौर।

-----प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी डीडवाना
दिनांक 05–04–2017 अन्तर्गत अपील संख्या 05/2016
बउनवान प्रताप सिंह बनाम रामेश्वर लाल व अन्य

उपस्थित— 1. श्री एन.एस.राजावत् अभिभाषक अपीलार्थी
2. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या—1 से 3

निर्णय

दिनांकः— 13.01.2020

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपलार्थी द्वारा प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध ग्राम कोलिया तहसील डीडवाना में स्थित विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 1273 रकबा 18—8—00 बीघा भूमि बाबत प्रथम अपील उपखण्ड अधिकारी डीडवाना के समक्ष प्रस्तुत कर कथन किया कि विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 10 की पैतृक संयुक्त एवं खातेदारी व कब्जे काश्त की भूमि है जो आज दिनांक तक संयुक्त खातेदारी व कब्जे काश्त में चली आ रही है। विवादग्रस्त आराजियात को अपीलांट व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 10 व उनके पूर्वजों द्वारा कभी भी रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के हक में कभी भी न तो विक्रय किया न ही भौतिक कब्जा संभलाया गया इसके उपरान्त भी ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा अपंजीकृत अंकित दस्तावेजात के आधार पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के साथ मिलीभगत करके विधिविरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 159 जो कि 1974 में सरपंच ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा स्वीकृत किया गया था जिसकी अपील उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना के समक्ष प्रस्तुत की जिसे उन्होंने बिना सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान किये विधि के प्रावधानों के विपरीत जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 5—4—2017 से अपील को निरस्त कर दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी 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। दोनो पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य—मुख्य तर्क दिये कि अधिनस्थ न्यायालय को अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व विपक्षीगण की तलबी करवाया जाना तथा धारा 80 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 के तहत अधिनस्थ न्यायालय से रेकार्ड प्राप्त किया जाना आवश्यक था परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा किसी भी विधिक प्रकिया की पालना किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो विधिविरूद्ध होने से निरस्त योग्य है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपंजीकृत एवं अपर्याप्त मुद्रांकित दस्तावेज के आधार पर किसी भी व्यक्ति को अचल सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार केहक अधिकार एवं आधिपत्य सृजित नहीं होते है। इसके बावजूद विधि विरूद्ध दस्तावेजात के आधार पर ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 159 रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के पक्ष में स्वीकृत कर दिया गया जो अवैध एवं शून्य होने से निरस्त योग्य है।

बहस के दौरान उन्होनें यह भी कथन किया कि धारा 133 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 में विधिक प्रावधानों के तहत पटवारी हलका द्वारा नामान्तरकरण पंजिका भरे जाने की तिथि अंकित कर अपने हस्ताक्षर किया जाना तथा जिस दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण भरा जाना है वह दस्तावेज विधिवत रूप से पंजीकृत है अथवा नहीं, इसकी जांच किया जाना आवश्यक है परन्तु नामान्तरकरण संख्या 159 के संबंध में पटवारी हलका द्वारा ना तो कोई ऐसी जांच की गई ना ही नामान्तरकरण पर दिनांक व अपने हस्ताक्षर अंकित किये गये। इस संबंध में पश्चातवर्ती पटवारी हलका व भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा नामान्तरकरण पंजिका पर इस आशय का अंकन किया जिन तथ्यों को नजर अन्दाज कर ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 159 विधिवत रूप से अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया जो विधि के प्रावधानों के तहत अवैध व प्रभाव शून्य था।

बहस के दौरान उनके द्वारा यह भी कथन किया गया कि विधिक प्रावधानों के तहत अपंजीकृत एवं अपर्याप्त मुद्रांकित दस्तावेज धारा 17(1) भारतीय पंजीयन अधिनियम के तहत किसी भी रूप में साक्ष्य ग्राहय नहीं है तथा ना ही ऐसे दस्तावेज के आधार पर धारा 63 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत किसी भी कृषि भूमि के हक, अधिकारों का अन्तरण नहीं होता है। इसके बावजूद भी विधिक प्रावधानों के विपरीत जाकर राजस्व कर्मचारी एवं ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 159 विधिविरूद्ध रूप से स्वीकृत किया गया जो निरस्त योग्य था। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को अंतिम बहस के दौरान सुनवाई व साक्ष्य का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया तथा ना ही प्रकरण में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 लगायत 12 की विधिवत तामील करवाते हुए ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण का मूल रेकार्ड ही तलब किया गया।

बहस में उन्होंने यह भी तर्क दिया कि विधिक प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में अवैध, शून्य व विधिविरूद्ध आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत किये जाने की कोई समय सीमा निर्धारित नहीं है। उक्त आदेश के विरूद्ध कभी भी चुनौती दी जा सकती है। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम को किसी भी रूप में सशपथ जवाब प्रस्तुत कर कथनों को इंकार किये बिना ही अपील को मियाद बाहर होना मानते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः अपलार्थी की अपील स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 5–4–2017 विधिविरूद्ध होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील में अंकित कथनों एवं दौराने बहस उठाये गये बिन्दुओं के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत कर उनकी ओर ध्यान आकर्षित किया गया यथाः– (1) आर.बी.जे 1995 पेज 773 सुप्रीम कोर्ट– ''अपंजीकृत दस्तावेज प्रथम दृष्टया हक अधिकार प्रदान नहीं करता है।'' (2) आर.बी.जे 1997 पेज 26–''कूटरचना से किसी प्रकार इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में

किया गया है तो ऐसे आदेशों के विरूद्ध मियाद के प्रावधान लागू नहीं होते है।'' (3) आर.बी.जे 1998 पेज 514 –''गुणावगुण का विवेचन किये बिना मियाद के बिन्दु पर प्रकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है।'' (4) आर.बी.जे 1998 पेज 626–''प्रकरण गुणावगुण पर ठोस एवं सुदृढ़ है, तो मियाद के बिन्दू पर निरस्त नहीं किया जा सकता है।'' (5) आर.बी.जे 2000 पेज 137–'' अपंजीकृत विक्रय पत्र एवं अमुद्रांकित दस्तावेज साक्ष्य में ग्राहय नहीं है।'' यह सभी न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण से तथ्यपरक भिन्नता होने के कारण प्रस्तुत अपील में पूर्णतः चस्पा नहीं होते है।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में रेस्पोन्डेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि विवादग्रस्त आराजियात का बेचाननामा चार रूपये के श्पथ पत्र पर अंकित कर सुलतान सिंह, रणजीत सिंह मूल सिंह पुत्रगण पीरदान सिंह जाति राजपूत गांव कोलिया तहसील डीडवाना जिला नागौर ने रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 को आराजी खसरा नम्बर 1273 रकबा 18–08–00 में से 9 बीघा 4 बिस्वा भूमि राशि रूपये 4580/– प्राप्त कर दिनांक 30–10–1962 को कब्जा क्रेतागण को संभला दिया गया था जिस पर क्रेतागण के संयुक्त रूप से हस्ताक्षर किये हुए है। उक्त आधार पर सरपंच ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 159 तस्दीक किया है। विवादग्रस्त आराजियात के खातेदार पीरदान सिंह थे अपीलार्थी के अलावा अन्य भी वारिसान थे। अपीलार्थी ने उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना के समक्ष नामान्तरकरण संख्या 159 जो कि वर्ष 1974 में सरपंच ग्राम पंचायत द्वारा स्वीकृत किया गया था, के विरूद्ध अपील 2016 में अर्थात 45 वर्ष पश्चात अपील पेश की है जो भारी मियाद बाहर मानकर अपीलार्थी की अपील निरस्त की है। उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना के समक्ष विवादग्रस्त आराजियात बाबत नियमित वाद भी लम्बित है जिसके कारण भी अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील चलने योग्य नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 05–04–2017 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 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। अभिभाषक अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त आराजियात के सबंध में बेचान किये गये अपंजीकृत विक्रय विलेख को सक्षम न्यायालय में चुनौती दिये जाने बाबत कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया ना ही ऐसा कोई दस्तावेजी प्रमाण अभिलेख पर उपलब्ध पाया गया। प्रस्तुत प्रकरण में जिस अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर ग्राम पंचायत कोलिया द्वारा नामान्तरकरण संख्या 159 खोले जाने का प्रश्न है, संम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1982 (Transfer of property act 1982) धारा 54 में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि 100/– रूपये से कम के दस्तावेज के पंजीयन की

आवश्यकता नहीं है। इसी प्रकार भारतीय पंजीकरण अधिनियम 1866 व 1871 एवं 1877 के मुताबिक (राजस्थान रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17) भी अचल सम्पत्ति के विक्रय के 100/– रूपये से कम के दस्तावेज के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है। ऐसे में तहत न्यायालय द्वारा प्रश्नगत नामान्तरकरण संख्या 159 तस्दीक करने में कोई विधिक भूल नहीं की गई है।

यहां यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि विवादग्रस्त आराजियात बाबत नियमित वाद उपखण्ड अधिकारी, डीडवाना के न्यायालय में विचाराधीन है। उक्त वाद के लम्बित रहते नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं चल सकती है। साथ ही अपीलार्थी द्वारा विवादग्रस्त आराजियात से संबंधित अन्य वारिसान एवं क्रेतागण द्वारा किये गये अग्रिम पंजीकृत बेचान के खरीददार पक्षों को भी अधिनस्थ न्यायालय की अपील में एवं इस न्यायालय में प्रस्तुत अपील में पक्षकार नहीं बनाया गया है। नामान्तरकरण कार्यवाही एक सरसरी कार्यवाही है तथा नामान्तरकरण कार्यवाही से कोई हित या स्वामित्व उत्पन्न नहीं होते तथा स्वामित्व स्थापित करने के लिए पक्षकारों को सक्षम न्यायालय में घोषणा का वाद दायर कर लाभ प्राप्त करना चाहिये तथा यह भी उचित है कि यदि रेस्पोन्डेन्ट द्वारा प्रस्तुत अपंजीकृत बेचान नामा सन्देहास्पद एवं फर्जी है तो उसे सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त करवाने हेतु चाराजोई की जानी अपेक्षित है। अधिनस्थ न्यायालय ऐसी स्थिति में उपखण्ड अधिकारी डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 05–04–2017 विधिसम्मत प्रतीत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित 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 (उपखण्ड अधिकारी) डीडवाना द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 05–04–2017 अन्तर्गत अपील संख्या 05/2016 बउनवान प्रताप सिंह बनाम रामेश्वरलाल व अन्य विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

(एल.एन.मीणा)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxmi Narain Meena
Date: 2020.04.07 13:23:32 IST
Reason: SelfAttested
Location: