न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

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

अपील एल.आर. संख्या 256/2019/(2019/00256) जिला–अजमेर

1. श्री रामनाथ पुत्र सुजानाथ मृतक जरिये वारिसानः–
   1/1 श्रीमती भंवरी पत्नी रामनाथ
   1/2 लीला पुत्र रामनाथ
2. महावीर पुत्र रामनाथ मृतक जरिये वारिसानः–
   2/1 सुनिता देवी पत्नी महावीर
   2/2 किरण पुत्री महावीर
   2/3 कविता पुत्री महावीर
   2/4 विष्णु पुत्र महावीर
   2/5 पवन पुत्र महावीर, समस्त जाति जांगिड़
   2/6 श्रीमती गीता पत्नी श्योनाथ
   समस्त जाति जोगी निवासीगण ग्राम भूडोल तहसील व जिला अजमेर।

———अपीलाथीगण

बनाम

1. रामेश अल्प व्यस्क पुत्र नीम्बा नाथ जरिये दादा एवं संरक्षक प्रेमनाथ योगी निवासी भूडोल तहसील व जिला अजमेर।
2. राजस्थान सरकार, तहसीलदार अजमेर।

————प्रत्यर्थीगण

———

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956,
विरूद्ध निर्णय तहसीलदार, अजमेर दिनांक 17–10–2019
अन्तर्गत रिमाण्ड प्रकरण संख्या 03/2019
बउनवान राकेश बनाम रामनाथ

————

उपस्थित–
1. श्री मदन सिंह रावत अभिभाषक अपीलार्थीगण
2. श्री जसराज, अभिभाषक प्रत्यर्थीगण संख्या 1
3. श्री आकाश पारीक, राजकीय अभिभाषक

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested

निर्णय दिनांकः– 22.03.2021

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने नामान्तरकरण संख्या 432 दिनांक 12–6–2003 के विरूद्ध एक अपील अपर जिला

कलक्टर, अजमेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिसे अपर जिला कलक्टर अजमेर द्वारा अपीलार्थी की अपील स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय का नामान्तरकरण संख्या 432 दिनांक 12–6–2003 निरस्त कर प्रकरण तहसीलदार अजमेर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया कि वे विवादित आराजित के मूल खातेदार व समस्त खातेदारान को विधिक नोटिस देकर साक्ष्य व सबूत का अवसर प्रदान करते हुए नये सिरे से आदेश पारित करे। उक्त रिमाण्ड आदेश की पालना में तहसीलदार, अजमेर द्वारा प्रकरण दर्ज कर उभय पक्षों को नोटिस जारी कर पुनः सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान कर अपने आदेश दिनांक 17–10–2019 द्वारा नामान्तरकरण संख्या 432 दिनांक 12–6–2003 निरस्त कर पटवारी हलका/भू–अभिलेख निरीक्षक भूडोल को राजस्व रेकार्ड में प्रश्नगत आराजियात का नियमानुसार नामान्तरकरण अपीलार्थी के पक्ष में दर्ज करने हेतु आदेश प्रदान किये। तहसीलदार, अजमेर के 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 ।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 1243 रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 1249 रकबा 3 बिस्वा 10 बिस्वांसी गै.मु.चाह 1/4 हिस्सा वाके ग्राम भूडोल तहसील अजमेर के रेकार्डेड खातेदार रामगोपाल पुत्र गंगाबिशन, जाति टांक निवासी भूडोल जिला अजमेर से जरिये इकरारनामा 30 हजार रूपये मूल्य प्रतिफल देकर एवं मुख्त्यारनामा के द्वारा दिनांक 19–6–1997 को रामनाथ ने खरीद कर कब्जा प्राप्त कर लिया था जिसकी खरीददारी के दोनों इकरारनामा व मुख्त्यारनामा के दोनेां स्टॉम्प रामगोपाल ने स्वयं खरीदकर निष्पादित किया था जिस पर स्वंय के हस्ताक्षर कर स्वयं के द्वारा क्रय किया गया था जिसको नोटेरी पब्लिक द्वारा गवाह लाडू सिंह व अमरनाथ के समक्ष निष्पादित किया तब से स्व0 रामनाथ बहैसियत खातेदार काबिज काश्त चला आ रहा है। उक्त मुख्त्यारनामा दिनांक 19–6–1997 के आधार पर गीता देवी पत्नी श्योनाथ को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 4–3–2003 को विक्रय कर कब्जा व दखल सौंप दिया था तब से अपीलांट गीता देवी उक्त आराजियात पर काबिज काश्त चली आ रही है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी के नाम नामान्तरकरण संख्या 432 दिनांक 12–6–2003 तस्दीक किया जाकर राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद किया जा चुका है। वर्किंग जमाबंदी एवं नकल प्रतिलिपि [illegible] भूडोल के प्रस्ताव संख्या 4 दिनांक 22–5–2003 एवं इकरारनामा [illegible] नामा दिनांक 19–6–1997 एवं पंजीयन विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक [illegible] 3–2003 से स्पष्ट है कि विवादित आराजियात गीता देवी के नाम दर्ज है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलार्थी द्वारा जमीन क्रय कर कब्जा प्राप्त करने के 5 वर्ष बाद रामगोपाल टांक पुत्र गंगाबिशन टांक ने आराजी मुतनाजा दिनांक 25–11–2002 को रेस्पोन्डेन्ट को कागजी बयनामा कर दिया जबकि उसने आज तक विवादित आराजियात का कब्जा नहीं लिया। अधिनस्थ न्यायालय ने सिर्फ एफ.एस.एल की झूठी रिपोर्ट के आधार पर रामगोपाल द्वारा किये गये मुख्त्यारनामें को जाली मानकर मुख्त्यारनामा निष्पादित करना बताया जबकि एफ. एस.एल रिपोर्ट मंगाते समय रामगोपाल टांक को लकवा हो रखा था। अपीलार्थी को 1997 में रामगोपाल द्वारा जमीन बेचान करते समय स्वयं ने अजमेर आकर अपने नाम से स्टांम्प खरीदकर मुख्त्यारनामा इकरारनामा स्व0 रामगोपाल के नाम निष्पादित किया था और उसके बाद नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवाया था।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि रामनाथ के वारिसान को नोटिस जारी नहीं किया तथा रेकार्ड पर नहीं लिया। रामनाथ के वारिसान को कभी भी विवादित आराजियात से बेदखल नहीं किया। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने सहायक कलक्टर (मु0) अजमेर के समक्ष अन्तर्गत धारा 88, 188 आर.टी.एक्ट के तहत नियमित वाद प्रस्तुत किया था जिसके तहत वादी का वाद अबेट हो जाने के कारण वाद को इसी स्तर पर दिनांक 5–2–2020 को खारिज किया जा चुका है। सहायक कलक्टर (मु0) अजमेर के निर्णय दिनांक 5–2–2020 के विरूद्ध प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा एक अपील संख्या 00071/2020/223 राकेश बनाम रामनाथ व अन्य प्रस्तुत की गई जिसे राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 1–3–2021 से आंशिक रूप से स्वीकार कर सहायक कलक्टर (मु0) अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 5–2–2019 को निरस्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि वे प्रतिवादी संख्या–1 रामनाथ तथा महावीर के विधिक वारिसान को रेकार्ड पर लेकर, उभयपक्ष को जवाब, साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर वाद को गुणावगुण पर निर्णित करे। तहसीलदार, अजमेर द्वारा पुनः पटवारी हलका को नियमानुसार नामान्तरकरण दर्ज करने के आदेश पारित किये है जो विधिविरूद्ध होने से निरस्त योग्य है।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में प्रत्यर्थीगण संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि अपीलार्थी के वारिसान को रेकार्ड पर लिया गया था जो रेकार्ड में है। पटवारी हलका की रिपोर्ट में विवादित आराजियात पर कब्जा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 राकेश का है। अपर जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा अपने आदेश दिनांक 17–4–2006 से नामान्तरकरण संख्या 432 दिनांक 12–6–2003 निरस्त कर प्रकरण तहसीलदार, अजमेर को रिमाण्ड किया है। तहसीलदार, अजमेर ने रिमाण्ड आदेश की पालना में उभय पक्षों को सुनकर विधिसम्मत आदेश पारित किये।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मुख्त्यारनामा दिनांक 19–6–97 में श्री राम गोपाल टांक द्वारा किये गये हस्ताक्षरों की जांच के संबंध में

सहायक निदेशक फोरेंसिक विभाग जयपुर द्वारा दिनांक 29–7–2009 को एफ.एस. एल रिपोर्ट प्रस्तुत की है जिसमें रामगोपाल टांक द्वारा मुख्त्यारनामा दिनांक 19–6–97 में किये गये हस्ताक्षरों को जाली बताया है। मुख्त्यारनामा पर रामगोपाल टांक के रूप में किसी अन्य व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर कर जाली रूप में अपने पक्ष में मुख्त्यारनामा निष्पादित किया गया है। रेस्पोन्डेन्ट ने अपीलार्थी संख्या 1 व 2 के विरूद्ध एक फौजदारी मुकदमा माननीय न्यायिक मजिस्ट्रेट, कोर्ट संख्या 2 अजमेर में अन्तर्गत धारा 467, 471, 420/120 भादस का दर्ज करवाया जिसमें विक्रेता रामगोपाल टांक के हस्ताक्षर फर्जी करार दिये गये है। पटवारी हलका भूडोल की मौका रिपोर्ट दिनांक 7–6–2018 एवं मौका पर्चा दिनांक 5–6–2018 मय राजस्व रेकार्ड की प्रति अनुसार ग्राम भूडोल के खसरा नम्बर 1745 व 1749 पर कालूनाथ पुत्र प्रेमनाथ द्वारा काश्त की जा रही है। विवादित आराजियात पर कब्जा काश्त राकेश व कालूनाथ का है। अतः अपीलार्थी की अपील सारहीन होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

जवाबुल जवाब में रेस्पोन्डेन्ट अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि श्री राम गोपाल टांक के हस्ताक्षर की फोरेंसिक विभाग जयपुर की एफ.एस.एल रिपोर्ट लकवे के कारण गलत आयी है। पटवारी हलका द्वारा मौका पर्चा भी एक तरफा प्रस्तुत किया है जो अपीलार्थीगण को बिना सूचना दिये तैयार किया गया है। एफ.एस.एल. से पूर्व के सभी दस्तावेजात में श्री रामगोपाल के हस्ताक्षर समान रूप से किये गये है। अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार कर तहसीलदार अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 17–10–2019 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

प्रत्यर्थीगण संख्या 2 तहसीलदार अजमेर की ओर से राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विधि के सर्व मान्य सिद्धान्त के अनुसार जहां एक ही भूमि के दो बेचान हो तो वहां पर केवल पहला बेचान ही मान्य होगा एवं दूसरा बेचान शून्य होगा। ऐसे कई मामलों में माननीय न्यायालयों ने सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि एक ही दिनांक को निष्पादित दो रजिस्टर्ड दस्तावेजों में जो दस्तावेज पहले निष्पादित हुआ है वह मान्य होगा। ऐसी स्थिति में खसरा नम्बर 1243 एवं 1249 के 1/4 हिस्से के मुख्य खातेदार द्वारा दिनांक 2–12–2002 को किया गया बेचान मान्य होकर मुख्त्यारनामे के आधार पर दिनांक 4–3–2003 को रामनाथ द्वारा गीता जोजे श्योनाथ जाति नाथ के पक्ष में निष्पादित रजिस्ट्री शून्य होगी। ऐसी स्थिति में तहसीलदार, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17–10–2019 विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थी की अपील सारहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विवादग्रस्त आराजियात के मूल खातेदार रामगोपाल टांक द्वारा विवादित आराजियात के 1/4 हिस्से का हिस्सेदार था।

उसने अपनी भूमि प्रत्यर्थी संख्या 1 राकेश को दिनांक 2–12–2002 को रूपयें 67,500/– में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विक्रय कर दी तथा रामनाथ ने यही भूमि रामगोपाल टांक के पॉवर ऑफ अटॉनी के आधार पर गीता देवी को दिनांक 3–3–2003 को विक्रय कर दी। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि जहां दो बेचान एक ही भूमि के हो तो पहला बेचान मान्य होगा और दूसरा बेचान शून्य होगा। पटवारी हलका भूडोल ने भी विवादित भूमि का 2 व्यक्तियों को भिन्न भिन्न रजिस्टर्ड विक्रय पत्र होने तथा क्रेताओं ने अपना–अपना कब्जा होने का उल्लेख किया है तथा भू.अ.निरीक्षक ने भी अपनी रिपोर्ट दिनांक 30–4–2003 में विवादित बताया है। विवादित आराजियात के मूल खातेदार श्री राम गोपाल टांक ने भी कथन किया कि उसने स्व0 रामनाथ के हक में कोई पॉवर ऑफ अटॉनी निष्पादित नहीं की थी न ही उसने उक्त भूमि को कभी भी रामनाथ को बेचान की और ना ही इकरारनामा निष्पादित किया।

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 जरूरत नहीं है। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 133(3) एवं 141 के तहत जहां भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा हस्तांतरित की जाती है जिसमें कब्जा सौपने का कथन हो वहां उक्त अधिनियम के तहत राजस्व अधिकारी के पास नामान्तरकरण खोलने के अलावा कोई विकल्प नहीं रहता है। यदि अपीलार्थीगण को विक्रय विलेख के विरूद्ध कोई असंतोष हो तो वे विधि के सक्षम न्यायालय में चुनौती दे सकते है। विक्रय पत्र सही है या गलत, मुख्त्यारनामा सही है या गलत? इसका परीक्षण तो सक्षम न्यायालय ही कर सकती है चूंकि नामान्तरकरण एक फिस्कल 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 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।

साथ ही उक्त प्रकरण में विवादित [illegible] बाबत प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर के स[illegible] टी.[illegible] अपील संख्या 71/2020 सहायक कलक्टर (मु0) अजमेर के निर्णय दिनांक [illegible]–2020 के विरूद्ध राकेश बनाम रामनाथ व अन्य प्रस्तुत की गई जिसे राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 1–3–2021 से आंशिक रूप [illegible] स्वीकार कर सहायक कलक्टर (मु0) अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 5–2–2019 को निरस्त करते हुए प्रकरण

Signature Not Verified
Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested

अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि वे प्रतिवादी संख्या–1 रामनाथ तथा महावीर के विधिक वारिसान को रेकार्ड पर लेकर, उभयपक्ष को जवाब, साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर वाद को गुणावगुण पर निर्णित करे। इस प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या–1 ने अपीलार्थी संख्या 1 व 2 के विरूद्ध एक फौजदारी मुकदमा माननीय न्यायिक मजिस्ट्रेट, कोर्ट संख्या 2 अजमेर में अन्तर्गत धारा 467, 471, 420/120 भादस का दर्ज करवाया। जिसमें विक्रेता रामगोपाल टांक के हस्ताक्षर फर्जी करार दिये गये है। न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश अजमेर द्वारा श्री रामनाथ द्वारा की गई निगरानी संख्या 05/2019 को अपने निर्णय दिनांक 16–6–2010 से निगरानी खारिज की जा चुकी है। साथ ही अपीलार्थीगण ने रामगोपाल टांक के लकवा होने के संबंध में कोई मेडिकल प्रमाण पत्र भी बहस के दौरान प्रस्तुत नहीं किया जिससे यह सिद्ध हो सके कि लकवे के कारण हस्ताक्षर करने में भिन्नता आयी है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17–10–2019 विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17–10–2019 अन्तर्गत रिमाण्ड प्रकरण संख्या 03/2007 बउनवान राकेश बनाम रामनाथ व अन्य विधि सम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

(डॉ0 वीना प्रधान)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Veena Pradhan
Date: 2021.04.09 13:00:34 IST
Reason: SelfAttested