

न्यायालय सभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 95/2015 अपील (GCMS/2015/00054)
पंजीयन दिनांक - 06.08.2015
निर्णय दिनांक - 06.12.2021

1. श्री मेगा पिता श्री लखा डांगी, निवासी छोटा बेदला, सुखदेवी माता रोड़, तहसील गिर्वा हाल बडगावं, जिला उदयपुर।
2. श्रीमती देऊ बाई पत्नि श्री मेगा डांगी, निवासी छोटा बेदला, सुखदेवी माता रोड़, तहसील गिर्वा हाल बडगावं, जिला उदयपुर।

-अपीलार्थी

बनाम

1. श्री रमेश पिता श्री मोहनलाल डांगी, निवासी पुलां, सामुदायिक भवन के पीछे, शिव मंदिर के सामने वाली गली, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. श्री पुष्करलाल पिता श्री रतनलाल, निवासी 178, धर्मनारायण का देवरा, पुलां, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
3. राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा, उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति:-

1. श्री धनसिंह सिसोदिया - वकील अपीलार्थी
3. राजकीय परोकार श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील प्रत्यर्थी-3

प्रकरण संख्या-40/2013, में श्रीमती मेगा डांगी व अन्य बनाम श्री रमेश डांगी व अन्य में न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2015 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 06.12.2021

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या-40/2013, में श्रीमती मेगा डांगी व अन्य बनाम श्री रमेश डांगी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 31.03.2015 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर समक्ष ग्राम पंचायत द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या-356 निर्णय दिनांक 22.06.2010 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के पेश की और कथन किया कि मौजा प्रतापपुरा पटवार मण्डल सापेटिया तहसील गिर्वा जिला उदयपुर में

अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य व खातेदारी की कृषि भूमि जिसके हाल नम्बर 407, 411, 412, 413, 414 कुल कित्ता 5 रकबा 0.9400 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी का संयुक्त रूप से 1/4 हिस्सा है। प्रत्यर्थी-2 द्वारा अपीलार्थी को उक्त भूमि का विभाजन करा 2 माह के भीतर उक्त कृषि भूमि को विक्रय करने की बात की गई जिस पर अपीलार्थी के एक मुख्तियारनामा आम प्रत्यर्थी-2 के पक्ष में दिनांक 09.06.2010 को निष्पादित करवा दिया किन्तु उक्त कृषि भूमि को प्रत्यर्थी-2 ने मुख्तियारनामा आम के जरिये प्रत्यर्थी-1 को विक्रय कर दिया। जबकि प्रत्यर्थी-1 व 2 ने अपीलार्थी को बिना प्रतिफल भुगतान किये धोखे में रखकर उक्त कृत्य किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना इस बात पर गौर फरमाये नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया कि उक्त बिकावनामा मुख्तियारनामा आम से हुआ था जिसमें आधिपत्य सिपुर्द नहीं किया था। अतः नामान्तरकरण संख्या-356 निर्णय दिनांक 22.06.2010 को निरस्त कर उक्त कृषि भूमि का अंकन पुनः अपीलार्थी के नाम पर कराने का आदेश प्रदान करें।

- अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 31.03.2015 से निर्णय पारित किया कि “अधीनस्थ न्यायालय ग्राम पंचायत अम्बेरी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.06.2010 की पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 414 पृष्ठ संख्या 30 क्र.स. 2010006183 पर पंजीबद्ध के आधार पर प्रश्नगत भूमि का नामान्तरकरण संख्या 356 दिनांक 20.06.2020 को स्वीकृत किया गया। जहां तक विद्वान अधिवक्ता अपीलान्त का तर्क की बिकावनामा मुख्तियारनामा आम से हुआ था जिसमें आधिपत्य सिपुर्द नहीं किया गया आदि तर्क का प्रश्न है तो इसके सम्बन्ध में हम समझते हैं कि नामान्तरकरण की कार्यवाही फिसकल प्रोसेडिंग है जिसमें किसी व्यक्ति के राईट टाईटल का निर्णय नहीं किया जाता है। अपीलान्त, अपील के माध्यम से भूमि के हक निर्धारित कराना चाहता है जिसको की दावे में साक्ष्य एवं सबुतों के आधार पर ही तय किया जा सकता है, अपीलान्त द्वारा रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 से प्रतिफल की राशि प्राप्त की या नहीं आदि जांच का विषय है जिसे नामान्तरकरण के दौरान नहीं देखा जा सकता है। नामान्तरकरण पदाधिकारी, नामान्तरकरण के विषय में केवल सरसरी रूप से जांच करता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय ग्राम पंचायत द्वारा अम्बेरी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण में किसी प्रकार की त्रुटी प्रतीत नहीं होती है। उपरोक्त विवेचन के परिपेक्ष्य में अपील अपीलान्त साबित नहीं होने से खारिज की जाती है।”

अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2015 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 29.05.2015 को प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत अपील दिनांक 01.06.2015 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से

अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलार्थी, वकील रेस्पोंडेंट-3 उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 29.11.2021 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि मौजा प्रतापपुरा पटवार मण्डल सापेटिया तहसील गिर्वा जिला उदयपुर में अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य व खातेदारी की कृषि भूमि जिसके हाल नम्बर 407, 411, 412, 413, 414 कुल कित्ता 5 रकबा 0.9400 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी का संयुक्त रूप से 1/4 हिस्सा है। प्रत्यर्थी-2 द्वारा अपीलार्थी को उक्त भूमि का विभाजन करा 2 माह के भीतर उक्त कृषि भूमि को विक्रय करने की बात की गई जिस पर अपीलार्थी के एक मुख्तियारनामा आम प्रत्यर्थी-2 के पक्ष में दिनांक 09.06.2010 को निष्पादित करवा दिया किन्तु उक्त कृषि भूमि को प्रत्यर्थी-2 ने मुख्तियारनामा आम के जरिये प्रत्यर्थी-1 को विक्रय कर दिया। जबकि प्रत्यर्थी-1 व 2 ने अपीलार्थी को बिना प्रतिफल भुगतान किये धोखे में रखकर उक्त कृत्य किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना इस बात पर गौर फरमाये नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया कि उक्त बिकावनामा मुख्तियारनामा आम से हुआ था जिसमें आधिपत्य सिपुर्द नहीं किया था। अतः नामान्तरकरण संख्या-356 निर्णय दिनांक 22.06.2010 को निरस्त कर उक्त कृषि भूमि का अंकन पुनः अपीलार्थी के नाम पर किया जाना आवश्यक था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं प्रकरण पर पूर्ण विचार विमर्श किये बिना अविधिक निर्णय पारित किया जो निरस्त किये जाने योग्य है। नामान्तरकरण पारित करने से पूर्व ग्राम पंचायत द्वारा जांच नहीं की गई एक साईक्लो स्टाइल आदेश पारित किया जो जिसे स्पीकिंग आदेश नहीं कहा जा सकता। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय यथावत रखे जावें। अपने कथनों के समर्थन में अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा न्यायिक दृष्टांत आरआरटी 2014(2) पेज 940 पेश किया।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी-3 ने बहस में प्रस्तुत किया है कि नामान्तरकरण की कार्यवाही संक्षिप्त कार्यवाही है, इसमें कोई हक अधिकार तय नहीं किये जा सकते हैं। यदि अपीलार्थी इसमें कोई हक व अधिकार रखता है तो उसे सक्षम न्यायालय में चाराजोही कर वांछित दाद प्राप्त करनी चाहिए। नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत किया है जो विधि सम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय में विधिक स्थितियों का विस्तृत वर्णन करते हुए तर्कसंगत व्याख्यान किया है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलार्थी खारिज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावें।

हमने उपस्थित विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का गहनतापूर्वक अवलोकन एवं मूल्यांकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया।

न्यायालय हाजा की पत्रावली पर अवलोकनानुसार अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ अपीलार्थी नामान्तरकरण संख्या 356 दिनांक 20.06.2010 की प्रमाणित छाया प्रति प्रस्तुत की

जिसमें यह अंकन किया गया है कि विवादित भूमि को बिकाव तादादी रूपये 500000/- दिनांक 10.06.2010 पु.स. 1 जि.स. 414 पृष्ठ संख्या 30 क्र.स. 2010006183 पर पंजीबद्ध किया गया। इसी प्रकार मुख्तियारनामा स्टाम्प किमती 1000/- रूपये दिनांक 09.06.2010 पु.स. 4 जि.स. 32 पृ.सं.89 2010000167 पर पंजीबद्ध किया गया। उक्त दोनों दस्तावेज सब रजिस्ट्रार-आ, उदयपुर समक्ष पंजीकृत किये जाने का अंकन किया गया। भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32 व 33 अनुसार पॉवर ऑफ अटॉर्नी धारक द्वारा भी अचल सम्पत्ति के बेचान हेतु दस्तावेज पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया जा सकता है। नामान्तरकरण पर बिकाव हेतु रूपये 5 लाख के प्रतिफल का अंकन किया गया जिसके आलोक में अपीलार्थी का बिना प्रतिफल के बिकाव का कथन असत्य प्रतीत होता है। यह एक प्रतिपादित सिद्धान्त है कि पंजीकृत दस्तावेजों को जब तक सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं कराया जावे तब तक उनकी सत्यता पर आक्षेप प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जो यह प्रकट करता हो कि अपीलार्थी द्वारा उक्त पंजीकृत दस्तावेजों को निरस्त कराने बाबत सक्षम न्यायालय में कोई वाद/प्रकरण प्रस्तुत किया हो। यहा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-133, 134 एवं 135 में नामान्तरकरण का प्रावधान है। इस बारे में पूर्ण विधि का विवरण राजस्थान भू-राजस्व अभिलेख नियम, 1957 के नियम 119 से 148 में दिया गया है। नामान्तरकरण के संबंध में धारा 133 व 135 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम में नामान्तरकरण स्वीकृत करने वाले अधिकारी को कब्जे के संबंध में जांच करने का प्रावधान अवश्य दिया हुआ है। लेकिन प्रावधान का उपयोग वही किया जाना आवश्यक है जहां हस्तांतरण किसी अन्य आधार पर किया गया हो और अपने पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत करने वाले प्रार्थी द्वारा कब्जे के आधार पर नामान्तरकरण खोलने के लिए आवेदन किया हो। जहां स्वत्व एवं अधिकार रखने वाले रेकार्डेड खातेदार ने विक्रय पत्र के माध्यम से कब्जा देना दर्शाया हो तो ऐसी स्थिति में नामान्तरकरण स्वीकृत करने वाले अधिकारी द्वारा किसी प्रकार की पुनः जांच करने की आवश्यकता नहीं रहती है। क्योंकि ऐसी जांच के पीछे भिन्न निष्कर्ष लेने की दुभावना बनी रहती है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भी पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा भूमि के हस्तांतरण के पश्चात् विक्रेता के द्वारा उसके मना किये जाने का कोई प्रभाव नहीं है। इसके विपरित 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 मना नहीं कर सकता, न ही उसको ऐसा करने का अधिकार है। पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर क्रेताओं के नाम अभिलेख में लेने हेतु नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। राजस्व अधिकारी नामान्तरकरण को अस्वीकृत नहीं कर सकते हैं।

विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का दौराने बहस कथन था कि बिना प्रतिफल के किया विक्रय पत्र निरस्त योग्य (voidable) है। राजस्व न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में यह तय करने

हेतु नहीं है। विक्रय पत्र गलत है या प्रतिफल के बिना किया गया है आदि के आधार पर विक्रय पत्र निरस्त किया जाता है तो यह सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। नामान्तरकरण की प्रक्रिया एक समरी कार्यवाही है। नामान्तरकरण की 'समरी प्रक्रिया' में अधिकारों का अंतिम रूप से निस्तारण नहीं होता है। पक्षकारान के हितों का अंतिम निस्तारण राजस्व वाद में राजस्व न्यायालय ही कर सकती है। इस प्रकरण में पंजीकृत विधिक दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नगत नामान्तरकरण स्वीकृत करने हेतु आदेश ग्राम पंचायत, बेमला ने दिये है व अधीनस्थ न्यायालय ने उसे यथावत रखा, वह विधि सम्मत है, उसमें कोई त्रुटि नहीं है। अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण पुर्णरूपेण चस्या नहीं होता है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्त अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2015 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर