न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या —84/2017 अपील (RCMS/2017/00066)
पंजीयन दिनांक —29.06.2017
निर्णय दिनांक —05.02.2019

1. श्री कालूलाल पिता स्व. श्री गोगा जी जणवा
2. श्रीमती नोजी बाई पुत्री स्व. श्री गोगा जी जणवा
3. श्रीमती दुर्गा बाई पुत्री स्व. श्री गोगा जी जणवा
4. श्रीमती तुलसी पुत्री स्व. श्री गोगा जी जणवा

सभी निवासी खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर, राजस्थान

—अपीलान्टस्

बनाम

1. श्री पीयुष भंसाली पुत्र श्री दौलत सिंह भंसाली, निवासी दैत्यमगरी, सहेली मार्ग, उदयपुर।
2. श्रीमती शंकरी बाई पुत्री गोगाजी जणवा, पत्नि श्री देवीलाल जणवा, निवासी अमरपुरा (खेरोदा), जिला उदयपुर, राजस्थान।

—रेस्पोडेन्टस्

उपस्थितिः—

1. श्री सुरेश नागौरी, एस.पी. व्यास — वकील अपीलान्ट

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अपील अन्र्तगत धारा—76 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालयउपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर, प्रकरण संख्या 103/2013 दिनांक 05.05.2017

निर्णय

दिनांक 05.02.2019

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्र्तगत धारा—76 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर, प्रकरण संख्या 103/2013 दिनांक 05.05.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण द्वारा ग्राम पंचायत खेरोदा तहसील वल्लभनगर द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या–3635 दिनांक 10.05.2012 के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर समक्ष अपील अन्तर्गत धारा–75 भू–राजस्व अधिनियम में पेशी की और कथन किया कि मौजा खेरोदा की आराजी नम्बर 400 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा भूमि अपीलान्ट्स के पिता गोगा पुत्र श्री गोकल जणवा के नाम खातेदारी दर्ज थी। श्री गोवर्धनसिंह पिता धनश्याम सिंह राजपुत द्वारा गोगा की एक पॉवर ऑफ अर्टोनी बनाकर रेस्पोडेंट संख्या–1 श्री पीयुष भंसाली के नाम नुमाईशी विक्रय पत्र से बिना प्रतिफल, बिना कब्जा दिले दिनांक 14.01.2011 को पंजीयन करवा दिया। जिसें अपीलान्टस् के पिता की जीवन काल में उजर न कर उनकी मृत्यु दिनांक 01.04.2012 को दिनांक 10.05.2012 को ग्राम पंचायत की बैठक की कार्यवाही सम्पन्न होने के बाद कांट–छांट कर गुप्त तरीके से उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करवा लिया गया। अतः उक्त नामान्तरकरण संख्या–3635 अपास्त किये जाने बाबत अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपील पेश की।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर द्वारा निर्णय दिनांक 05.05.2017 से अपील अपीलान्ट सिद्ध नहीं पाये जाने से अस्वीकार कर खारिज की।

उक्त निर्णय से क्षुब्ध होकर अपीलान्टस् द्वारा यह अपील पेश की गयी है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट उपस्थित, जिसकी बहस दिनांक 22.01.2019 को सुनी गई। पेशी दिनांक 22.01.2019 को वकील अपीलान्ट की बहस उपरान्त रेस्पोडेंट संख्या–1 की ओर से श्री हुकमीचन्द सांगावत व अन्य द्वारा वकालत पत्र प्रस्तुत किया गया। वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 को वकील अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस की प्रति उपलब्ध करा निर्णय से पूर्व लिखित बहस प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा लिखित बहस दिनांक 31.01.2019 को प्रस्तुत की गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस में बताया कि मौजा खेरोदा की आराजी नम्बर 400 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा भूमि अपीलान्ट्स के पिता गोगा पुत्र श्री गोकल जणवा के नाम खातेदारी दर्ज थी। श्री गोवर्धनसिंह पिता धनश्याम सिंह राजपुत द्वारा कपटपूर्वक गोगा की एक पॉवर ऑफ अर्टोनी बनाकर रेस्पोडेंट संख्या–1 श्री पीयुष भंसाली के नाम नुमाईशी विक्रय पत्र से बिना प्रतिफल, बिना कब्जा दिले दिनांक 14.01.2011 को पंजीयन करवा दिया। जिसें अपीलान्टस् के पिता की जीवन काल में उजर न कर उनकी मृत्यु दिनांक 01.04.2012 को दिनांक 10.05.2012 को ग्राम पंचायत की बैठक की कार्यवाही सम्पन्न होने के बाद कांट–छांट कर गुप्त तरीके से उक्त

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

नामान्तरकरण स्वीकृत करवा लिया गया। राजकीय रेकर्ड ग्राम पंचायत की बैठक कार्यवाही में कांट–फास कर प्रस्ताव संख्या–4 व 3 के बीच एक लाईन लिख दी कि मिसल संख्या 3635 सर्वसम्मति से पारित और इस लाईन के वहां प्रस्ताव संख्या–4 लिख दिया और जो प्रस्ताव संख्या–4 पहले था उसको काटकर 5 लिख दिया। इस प्रकार कपटपूर्वक बनाये गये दस्तावेज को जमीन हडपनें के क्रम में बनाये उसका ज्ञान होते ही अपीलान्टस् कालूलाल ने थाना खेरोदा में फौजदारी मुकदमा दर्ज कराया। नायब तहसीलदार, भीड़र द्वारा दिनांक 16.08.2012 को पटवारी हल्का खेरोदा एवं ग्रामवासियों की उपस्थिति में मौका पर्चा बनाया गया उसमें भी आराजी नम्बर 400 रकबा 13 बीघा 04 बिस्वा भूमि पर फसल अपीलान्टस् द्वारा बोये जाने की पुष्टि की गई है। उक्त दस्तावेजों की अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनदेखी कर निर्णय पारित किया गया है। नायब तहसीलदार, भींडर द्वारा जो जांच रिपोर्ट बनाई उसमें पीयुष भंसाली द्वारा जमीन को सीजारे पर देवीलाल जणवा को देने के बयान अंकित है। उक्त निर्णय उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपने स्थानान्तरण के उपरान्त पारित किया गया है जिसकी जांच जिला कलक्टर, उदयपुर को राजस्व मण्डल द्वारा भिजवाई गई है। अपीलान्टस् ने अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में दिनांक 03.05.2017 को बहस के समय चार फोटोग्राफस् दिनांक 05.08.2015 को पेश किये जिसमें विवादित जमीन पर अपीलान्टस् के परिजन कृषि कार्य करते हुए नजर आ रहे है। उससे भी स्पष्ट होता है कि विवादित जमीन पर आज भी कब्जा काश्त अपीलान्टस् का ही है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या–1 ने अपनी लिखित बहस में बताया कि मौजा खेरोदा तहसील वल्लभनगर की आराजी नम्बर 400 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा का खातेदार श्री गोगा पिता गोकल जणवा है जो उसकी स्वअर्जित सम्पत्ति थी। श्री गोगा द्वारा अपनी उपरोक्त स्वअर्जित आराजी का रजिस्टर्ड पावर ऑफ एटोर्नी दिनांक 28.12.2010 को श्री गोवर्धन सिंह पिता श्री धनश्याम सिंह के पक्ष में कराया जो आराजी रेस्पोडेंट पीयूष द्वारा दिनांक 12.01.2011 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया जिस पर क्रय दिनांक से आज तक क्रेता रेस्पोडेंट का कब्जा चला आ रहा है। अपीलान्ट का कोई कब्जा नहीं है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर पंचायत खेरोदा द्वारा छानबीन कर दिनांक 10.05.2012 को विधिवत रेस्पोडेंट के नाम पर नामान्तरकरण स्वीकृत किया जो पंचायत की बैठक में स्वीकृत किया तथा इसका अंकन पंचायत के कार्यवाही रजिस्टर में किया गया। नामान्तरकरण की शीट पर अकेले सरपंच के ही हस्ताक्षर होते है। कोरम में कार्यवाही रजिस्टर में इसका अंकन किया जाता है जिसमें सभी वार्ड पंच के हस्ताक्षर कराये जाते है। उप जिला कलक्टर, वल्लभनगर के यहा अपीलान्ट कालुलाल द्वारा पेश किया गया घोषणा का वाद खारिज

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

हो चुका था एवं उसकी अपील भी राजस्व अपील अधिकारी, उदयपुर द्वारा खारिज कर दी गयी थी। रजिस्टर्ड दस्तावेज की स्थिति के कब्जे की जांच कराई जानी आवश्यक नहीं है। कथित नामान्तरकरण के पास होने की जानकारी अपीलान्ट को नामान्तरकरण की दिनांक 10.05.2012 से ही थी फिर भी 1 वर्ष से अधिक समय बाद बेरून मियाद इसकी अपील वर्ष 2013 में उप जिला कलक्टर, वल्लभनगर के यहा पेश की गई तथा एक दावा घोषणा का भी उप जिला कलक्टर के यहा पेश किया गया। नामान्तरकरण की अपील सारहीन होने से उप जिला कलक्टर द्वारा उसे खारिज किया गया जो विधि सम्मत है। अपीलान्ट द्वारा अपनी बहस में मात्र अधिकारियों एवं कार्मिकों पर मनगढ़त आरोप लगाए है परन्तु मेरिट पर कोई शब्द नहीं कहा। अपीलान्ट की शिकायत की जांच सम्बन्धित नायब तहसीलदार से करवाई गई जिसमें भी नामान्तरकरण की कार्यवाही सही पायी गई और कब्जा भी रेस्पोडेंट का पाया गया। अपीलान्ट द्वारा किये फौजदारी प्रकरण में रेस्पोडेंट को दोषी नहीं पाया गया है, न ही रेस्पोडेंट के खिलाफ कोर्ट में चालान पेश किया गया है, न ही रेस्पोडेंट के खिलाफ इस भूमि सम्बन्धित कोई फौजदारी प्रकरण विचाराधीन है। अंत में वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 ने अपने कथन के समर्थन में निम्नांकित न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत कर अपील अपीलान्ट सारहीन होने से निरस्त फरमाई जाने का अनुरोध किया है–2003(2) RRT 1034, 2012(1) RRT 512, 2014-15 (SUPP) RRT 459, 2006(1) RRT 242, 2010(2) RRT 801.

हमने उपस्थित अधिवक्ता की बहस एवं प्रस्तुत लिखित बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का गहनता से अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से ज्ञात होता है कि मौजा खेरोदा तहसील वल्लभनगर की आराजी नम्बर 400 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा का खातेदार श्री गोगा पिता गोकल जणवा है जो उसकी स्वअर्जित सम्पत्ति थी, जो दावें में भी तय किया जा चुका है। उक्त जमीन अपीलान्टस् के जन्म से पूर्व उनके पिता श्री गोगा द्वारा खरीदी गई। श्री गोगा द्वारा एक पॉवर ऑफ अटोर्नी श्री गोवर्धनसिंह के पक्ष में लिखी जिसमें लिखा गया कि उक्त कृषि की काश्त करें, देखरेख करें, सिंजारे पर सौंपे और आवश्यकता अनुसार विक्रय करना हो तो विक्रय कर देवे, विक्रय हेतु स्टाम्प अपने नाम से क्रय करे, ईकरार निष्पादित करें इत्यादि। उक्त आराजीयात को श्री गोवर्धन सिंह द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से रेस्पोडेंट संख्या–1 श्री पीयुष भंसाली को बेचान किया। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेंट संख्या–1 के नाम नामान्तकरण संख्या 3635 स्वीकृत किया गया। रजिस्टर्ड सेल डीड हो जाने के पश्चात् कब्जा क्रेता का ही माना जाता है। यह विधि का प्रतिपादित सिद्धान्त है कि जहां स्वत्व एवं अधिकार रखने वाले रेकार्डेड खातेदार ने विक्रय पत्र के माध्यम से कब्जा देना दर्शाया हो ऐसी स्थिति में तहसीलदार द्वारा किसी प्रकार की पुनः जांच करने की आवश्यकता नहीं रहती है। साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भी पंजीकृत

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

विक्रय पत्र के द्वारा भूमि हस्तांतरण उपरान्त विक्रेता द्वारा उसको मना करने पर कोई प्रभाव नहीं रहता है। उक्त नामान्तरकरण को लेकर अपीलान्टस् द्वारा एक वाद अन्तर्गत धारा–88–188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में दिनांक 14.08.2012 को पेश किया गया था जिसका निर्णय दिनांक 14.08.2012 को पारित कर वाद खारिज किया गया। किसी भी विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने बाबत सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया जाना होता है, यह राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में नहीं है। उक्त विक्रय पत्र को किसी सक्षम न्यायालय से अभी तक निरस्त नहीं करवाया गया है तथा न ही कोई कार्यवाही जैरकार है। नामान्तकरण सम्बन्धी कार्यवाही एक सरसरी कार्यवाही है, जिसमें केवल मात्र यह देखा जाना होता है कि जो नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है वह नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुए तस्दीक किया गया है अथवा नहीं। वर्तमान प्रकरण में राजस्व अभिलेखों में अभिलिखित खातेदार द्वारा पंजीबद्ध कराये गये विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण स्वीकृत किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी तथा तथ्यात्मक त्रुटि नहीं है। इन्ही तथ्यों के मद्देनजर उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर द्वारा प्रकरण में सम्पूर्ण तथ्यों की पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित किया गया है, जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर का निर्णय दिनांक 05.05.2017 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 05.02.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official