सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या – 18 / 2017 अपील
पंजीयन दिनांक– 19–04–2017
निर्णय दिनांक – 30–01–2018

1. श्रीमती रतनबाई बेवा स्व. श्री लक्ष्मणदास वैरागी, निवासी भीण्डर तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
2. श्री प्रकाशचन्द्र पिता शान्तिलाल जी चौबीसा, निवासी भीण्डर तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
3. श्री सुनील नागौरी पिता बाबूलाल जी नागौरी, निवासी भीण्डर तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
4. श्री प्रफुल्लीत सिंह पिता करणसिंह जी, निवासी भीण्डर तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
5. श्री किशन सिंह पिता देवीलालजी जाट, निवासी चारगदिया, भीण्डर के पास, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।

–अपीलाण्ट्स

बनाम

1. श्री चारभुजा जरिये माहेश्वरी समाज जरिये अध्यक्ष, माहेश्वरी समाज श्री रतनलाल पिता पन्नालाल जी मुन्दड़ा, निवासी भीण्डर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेण्ट

उपस्थित–

1– श्री सम्पतलाल बोहरा – अधिवक्ता अपीलान्ट्स
2– श्री मनीष शर्मा – अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट

अपील अर्न्तगत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 विरुद्ध निर्णय जिला कलक्टर उदयपुर दिनांक 03.04.2017 प्रकरण संख्या 40 / 2015.

निर्णय

दिनांक 30.01.2018

अपीलान्ट द्वारा यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा–76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर उदयपुर के निर्णय दिनांक 03.04.2017 प्रकरण संख्या 40/2015 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण का संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि उपतहसीलदार भीण्डर द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 5951 दिनांक 02.01.2015 के विरुद्ध प्रथम अपील जिला कलक्टर उदयपुर के न्यायालय में पेश की गई । न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर ने वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में एक नियमित वाद उपखण्ड अधिकारी वल्लभनगर में विचाराधीन होना एवं इसी भूमि के संबंध में एक निगरानी राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर में विचाराधीन होकर इस निगरानी पर दोनों पक्षों को सुनकर राजस्व मण्ड़ल द्वारा दिनांक 30.12.2014 को स्थगन आदेश प्रदान किया गया। जिसकी जानकारी अपीलार्थीगणों को होते हुए भी उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा उपपंजीयक भीण्डर की हैसियत से अपीलान्ट संख्या 1 के द्वारा अपीलान्ट संख्या 2 से 5 के पक्ष में दिनांक 31.12.2014 को प्रस्तुत दस्तावेज पर रजिस्ट्री की कार्यवाही कर बाद पंजीयन पुनः लौटाया जिस पर दिनांक 01.01.2015 को पटवारी हल्का भीण्डर द्वारा नामान्तरकरण दर्ज कर उसी दिनांक को भू अभिलेख निरीक्षक से जॉच करवा कर उप तहसीलदार भीण्डर के समक्ष प्रस्तुत करने पर दिनांक 02.01.2015 को प्रमाणित कर दिया गया। जिससे प्रथम दृष्ट्या वर्तमान अपीलान्ट संख्या 1 से 5 का आपस में दुरभीसंधी प्रतीत होना एवं खोला गया नामान्तरकरण राजस्व मण्ड़ल द्वारा जारी स्थगन आदेश के बावजूद खोला गया मानते हुए उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा ग्रम भीण्डर का नामान्तरकरण संख्या 5951 निर्णय दिनांक 02.01.2015 खारिज किये जाने का आदेश दिनांक 03.04.2017 पारित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह द्वितीय अपील पेश की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन/नोटिस सूचित किया गया। तहत का अभिलेख मंगाया गया। वकील उभय पक्ष उपस्थित। उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 23.01.2018 को सुनी गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने बहस में बताया कि मौजा भीण्डर, तहसील वल्लभनगर में आराजी नं. 69, 3370, 3374 रकबवा 1 बीघा 4 बिस्वा, आराजी नं. 3371 रकबा 5 बिस्वा, आराजी नं. 3372 रकबा 17 बिस्वा, आराजी नं. 3373 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा किता 4 रकबा 3 बीघा 13 बिस्वा भूमि स्थित है। आराजी नं. 2620 व 2621 रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा , आराजी नं. 2622, 2623 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा, आराजी नं. 5692 से 5695 व 5699 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा, आराजी नं. 5696,5697 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा , आराजी नं. 5698 रकबा 6 बिस्वा, आराजी संख्या 5750 से 5753 किता 4 रकबा 5 बीघा 1 बिस्वा, आराजी नं. 5756,5757 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा कुल किता 11 कुल रकबा 25 बीघा 13 बिस्वा भूमि स्थित है। यह भूमि राजस्व रेकार्ड में लक्ष्मणदास पिता वगतराम जी वैरागी साकिन भीण्डर के नाम खातेदारी होकर वही मालिक काबिज है तथा उन्होंने इस जमीन का विक्रय दिनांक 31.12.2014 को अपीलान्ट संख्या 2 से 5 के हक में किया जाकर विक्रय पत्र स्टाम्प पर लिख रजिस्ट्री करवा दी तथा इसका नामान्तरकरण नियमानुसार दिनांक 02.01.2015 को खोला जाकर स्वीकृत कर दिया गया। उप तहसीलदार, भीण्डर एवं पटवारी को कथित स्थगन आदेश की दिनांक 02.01.2015 तक कोई सूचना नहीं होते हुए भी जो कार्यवाही रजिस्ट्री एवं म्यूटेशन की गई वह बिल्कूल नियमानुसार थी तथा ऐसी म्यूटेशन की कार्यवाही को किसी भी सूरत में निरस्त नहीं किया जा सकता है। रेस्पोडेंट यह नहीं बता सकता है कि कथित स्थगन की सूचना अपीलान्ट या उप तहसीलदार को हो गयी थी क्योंकि अगर ऐसा होता तो निश्चित रूप से रेस्पोडेंट कन्टेप्पट की कार्यवाही अवश्य करता। तथाकथित म्यूटेशन को निरस्त करने के साथ अपीलान्ट को राजस्व मण्डल से सजा भी दिलवाता परन्तु यहा कभी संभव नहीं था क्योंकि अपीलान्ट को नायब तहसीलदार को कथित आदेश की सूचना दिनांक 03.01.2015 से पूर्व कभी नहीं हुई थी। कथित नामान्तरकरण बिकाव के फलस्वरूप किया गया है जब तक बिकावनामा सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं हो जावे तब तक कथित नामान्तरकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता है। अधिनस्थ न्यायालय ने धारा 96 के प्रार्थना पत्र का भी निस्तारण नहीं किया एवं जिला कलक्टर ने जो आदेश किया वह बिना अधिकार के होकर कानून के विपरीत है। अपील स्पष्ट रूप से मयाद बाहर पेश की गयी थी। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने मयाद बिन्दु पर यह कह दिया कि अपीलान्ट को कानूनी ज्ञान नहीं होने से कानूनी ज्ञान लेने पर अपील प्रस्तुत की गयी इसके आधार पर अपील अपीलान्ट मयाद के अन्दर नहीं

मानी जा सकती है व इस आधार पर भी अपील निरस्त की जाना आवश्यक है। अन्त में निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त पेश कर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाने का कथन किया:—आर.बी.जे. 2006 पेज 136, आर.बी.जे. 2002 पेज 428, आर.बी.जे. 2003, पेज 7, 68, 305, 292, 131, आर.बी.जे. 1994 पेज 22, 520, आर.आर.टी. 2006—07 पेज 292 एवं आर.आर.टी. 2006(2) पेज 1227.

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने बहस में बताया कि अपीलीय नामान्तरकरण से हस्तान्तरित भूमि चारभुजा स्थान देह की होकर उक्त मन्दिर माहेश्वरी समाज का होकर रेस्पोडेंट माहेश्वरी समाज का अध्यक्ष है। उक्त भूमि मन्दिर की होकर शाश्वत अल्वव्यस्क है। जिसकी भूमि का हस्तान्तरण किये जाने का किसी को भी अधिकार नहीं है। इसके सम्बन्ध में एक नियमित वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर में विचाराधीन है। इसी भूमि के सम्बन्ध में एक निगरानी माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन होकर इस निगरानी पर दोनों पक्षों का सूनकर राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 30.12.2014 को स्थगन आदेश प्रदान किया गया। जिसकी जानकारी अच्छी तरह से अपीलान्टगणों को थी। उसके साथ में ही उपतहसीलदार, भीण्डर एवं पटवारी हल्का भीण्डर को भी जानकारी होते हुए भी उपतहसीलदार, भीण्डर द्वारा उप—पंजीयक भीण्डर की हैसियत से अपीलान्ट के द्वारा दिनांक 31.12.2014 को प्रस्तुत दस्तावेज पर रजिस्ट्री कार्यवाही कर बाद पंजीयन पुनः लौटाया जिस पर दिनांक 01.01.2015 को पटवारी हल्का भीण्डर द्वारा नामान्तरकरण दर्ज कर उसी दिनांक को भु—अभिलेख निरीक्षक से जांच करवा कर उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा यह नामान्तरकरण दिनांक 02.01.2015 को प्रमाणित कर दिया गया। इस प्रकार अपीलानट्स एवं पटवारी, उपतहसीलदार भीण्डर सभी ने मिलकर दुरभीसन्धी से माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिये गये स्थगन आदेश के बावजुद भी, दौराने स्थगन अवधि के उक्त नामान्तरकरण की कार्यवाही मय पंजीयन की कार्यवाही सम्पादित कर दी गई। जबकि न्यायालय उपतहसीलदार भीण्डर का नैतिक व कानुनी दायित्व था कि वो राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के निर्णय की पालना करते। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का आदेश दिनांक 03.04.2017 को बहाल रखाये जाने का आदेश प्रदान करावें।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। मौजा भीण्डर, तहसील वल्लभनगर में आराजी नं. 69, 3370, 3374 रकबवा 1 बीघा 4 बिस्वा, आराजी नं. 3371 रकबा 5 बिस्वा, आराजी नं. 3372 रकबा 17 बिस्वा, आराजी नं. 3373 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा किता 4 रकबा 3 बीघा 13 बिस्वा भूमि स्थित है। आराजी नं. 2620 व 2621 रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा , आराजी नं. 2622, 2623 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा, आराजी नं. 5692 से 5695 व 5699 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा, आराजी नं. 5696, 5697 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा , आराजी नं. 5698 रकबा 6 बिस्वा, आराजी संख्या 5750 से 5753 किता 4 रकबा 5 बीघा 1 बिस्वा, आराजी नं. 5756, 5757 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा कुल किता 11 कुल रकबा 25 बीघा 13 बिस्वा भूमि स्थित है। यह भूमि राजस्व रेकार्ड में लक्ष्मणदास पिता वगतराम जी वैरागी साकिन भीण्डर के नाम खातेदारी होकर वही मालिक काबिज थे तथा उन्होंने इस जमीन का विक्रय दिनांक 31.12.2014 को अपीलान्ट संख्या 2 से 5 के हक में किया जाकर विक्रय पत्र स्टाम्प पर लिख रजिस्ट्री करवा दी तथा इसका नामान्तरकरण नियमानुसार उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा दिनांक 02.01.2015 को स्वीकृत कर दिया गया।

यह तथ्य सही है कि वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में उपखण्ड़ अधिकारी वल्लभनगर के न्यायालय में वाद विचाराधीन है। जिसमें स्वत्व एवं अधिकार का निर्णय होगा लेकिन उक्त कानूनी स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए विधिवत रुप से रेकार्डेड खातेदार द्वारा विक्रय की गई भूमि पर जिस पर विक्रेता द्वारा कब्जा देना दर्शाया गया है। उसको ध्यान में रखते हुए अपीलान्ट संख्या 2 से 5 के नाम नामान्तरकरण स्वीकृत किया जाना कानूनी दृष्टि से उचित है। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर सम्पति हस्तान्तरण अधिनियम एवं पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन ऐसे दस्तावेज विधिक दस्तावेज है, जब तक की साक्ष्य न्यायालय से उसे निरस्त नहीं करवाया जाता। यदि बेचान गलत है या बेचान से अप्रार्थी असंतुष्ट है तो वे पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करा देते तब तक पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण को निरस्त नहीं किया जा सकता एवं उप तहसीलदार भीण्डर को स्थगन आदेश की प्रति नामान्तरकरण स्वीकृत करने के बाद प्राप्त होना बताया गया है। उपरोक्त तथ्यों के मद्दे नजर रखते हुए हम न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.04.2017 विधि सम्मत होना नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है। जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.04.2017 को अपास्त किया जाता है तथा उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 5951 दिनांक 02.01.2015 को बहाल रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 30.01.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
सभांगीय आयुक्त
उदयपुर