सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या – 123/2017 अपील
पंजीयन दिनांक – 18.09.2017
निर्णय दिनांक – 08.02.2018

1. श्री माणकपुरी पिता रतनपुरी गुसाई, निवासी कुम्हारों का भट्टा,उदयपुर (राज.)

–अपीलान्ट

बनाम

1. श्री टेकचन्द पिता श्री धरमलाल ब्राम्हण नागदा, निवासी सूरजपोल, उदयपुर (राज.)
2. श्री जगदीश चन्द्र पिता श्री धरमलाल ब्राम्हण नागदा, निवासी सूरजपोल, उदयपुर (राज.)
3. श्री रामचन्द्र पिता धरमलाल ब्राम्हण नागदा, निवासी सूरजपोल, उदयपुर मृतक की बजाय :–

3/1 श्रीमती जसवन्ती पत्नी स्व. श्री रामचन्द्र जी
3/2 नवरतन नागदा पिता स्व. श्री रामचन्द्र जी
3/3 विजय नागदा पिता स्व. श्री रामचन्द्र जी
3/4 श्रीमती आनन्दी पुत्री स्व. श्री रामचन्द्र पत्नि श्री मोहनलाल नागदा, निवासी सूरजपोल , हाल निवासी कुशाल बाग, आयड़ उदयपुर।

–– रेस्पोंडेन्ट्स

उपस्थित–

1– श्री पी.एल. मारु – अधिवक्ता अपीलान्ट
2– श्री मनोज सिरोहिया – अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 विरुद्ध आदेश जिला कलक्टर, उदयपुर दिनांक 04.09.2017. प्रकरण संख्या 56/2014..

निर्णय

दिनांक 08.02.2018

अपीलान्ट द्वारा यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा–76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर उदयपुर दिनांक 04.09.2017. प्रकरण संख्या 56/2014.. के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि तहसीलदार गिर्वा के आदेश दिनांक 20.09.2003 की पालना में नामान्तरकरण संख्याा 1218 दिनांक 30.09.2004 स्वीकृत किया गया। उक्त आदेश की प्रथम अपील जिला कलक्टर उदयपुर के न्यायालय में रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा पेश की गई। जिला कलक्टर उदयपुर ने अपील अपीलान्ट (रेस्पों.) की स्वीकार कर तहसीलदार गिर्वा द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.09.2003 को खारिज किया जाकर उक्त आदेश से खोला गया नामान्तरकरण संख्या 1218 स्वीकृत दिनांक 30.09.2004 को अपास्त किये जाने का आदेश दिनांक 04.09.2017 को पारित किया गया। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गई हे।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन/नोटिस सूचित किया गया। तहत का अभिलेख मंगाया गया। उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 29.01.2018 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने बहस एवं लिखित बहस में बताये मुख्य तथ्य इस प्रकार है कि यह अपील नामान्तरकरण संख्या 1218 दिनांक 30.09.2004 के विरुद्ध पेश की गई थीं नामान्तरकरण संख्या 1218 कोई स्वतंन्त्र आदेश नहीं होकर न्यायालय तहसीलदार गिर्वा के आदेश दिनांक 20.09.2003 की पालना मात्र है, जिससे नामान्तकर संख्या 1218 दिनांक 30.09.2004 के विरुद्ध अपील चलने योग्य नहीं है। हस्तगत प्रकरण में भी रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में तहसीलदार गिर्वा के आदेश की सत्यापित प्रति प्रस्तुत नही की गयी जिससे रेस्पों. द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपील पूर्णतया निरस्त योग्य थी। राजस्थान लेण्ड रेवेन्यु एक्ट 1956 में भी घारा 75 में यह स्पष्ट प्रावधान है कि कोई भी प्रथम अपील मूल (Original) आदेश के विरुद्ध ही हो सकती है न कि उस आदेश की पालना किये

जाने वाले आदेश के विरुद्ध। रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा जो धारा 5 अवधि अधिनियम का प्रार्थना पत्र अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया उसमें विवादग्रस्त नामान्तरकरण की जानकारी किस प्रकार प्राप्त हुई इस बाबत कोई स्पष्ट एवं युक्तियुक्त कारण प्रस्तुत नहीं किया गया जिसका विस्तृत उत्तर हस्तगत अपील के अपीलान्ट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया किन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 5 अवधि अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर विस्तृत निर्णय नहीं करते हुए केवल मात्र सरसरे तोर पर अपील को अन्दर मियाद मान लिया गया जो कि विधि के मूल भूत सिद्धान्तों के विपरीत है। प्रकरण में एक महत्वपूर्ण बिन्दु यह भी है कि विवादगस्त साबिक आराजी संख्या 1495 रकबा 15 बिस्वा भूमि हस्तगत अपील के अपीलान्ट द्वारा नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा दिनांक 23.06.2009 को पुर्नग्रहण आदेश द्वारा उपरोक्त भूमि को पुर्नग्रहित कर लिया गया एवं जैर बहस भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरिकत कर जैर बहस भूमि के पट्टे जारी कर दिये गये जिससे वर्तमान समय में भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित हो चुकी है। इस कारण माननीय अधिनस्थ न्यायालय को अपील सुनने के अधिकार नहीं थे एवं सिविल न्यायालय को ही इस प्रकार के प्रकरणों के सुनवाई के अधिकार प्राप्त हैं। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जैर बहस भूमि को पूर्नग्रहित किया गया है तथा हस्तगत अपील के अपीलान्ट के पक्ष में पट्टे जारी किये तब भी नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर ने दैनिक समाचार पत्र में सूचना प्रकाशित करवाई गई एवं आपत्तियां आमन्त्रित की गयी जिस पर भी रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा कोई आपत्तियां नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई जिससे ही यह स्पष्ट है कि रेस्पोंडेन्ट्स को अपीलान्ट्स के नाम खुले नामान्तरकरण संख्या 1218 पूर्णतया रेस्पोडेन्ट्स की जानकारी में था तथा रेस्पोंडेन्ट्स उक्त नामान्तरकरण से पूर्णतया सहमत थे किन्तु वर्तमान में जमीनो के दाम बढ जाने से रेस्पों. के मन में लालच आ जाने एवं अपीलान्ट से नाजायज धन राशि वसूलना चाहते है। जिस बाबत रेस्पों. ने अधिनस्थ न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गयी है। जो पूर्णतया जानकारी के पश्चात् भी अन्दर अवधि पेश नहीं किये जाने से एवं लालचवश प्रस्तुत किये जाने से अपील निरस्त योग्य थी किन्तु माननीय अधिनस्थ न्यायालय ने अपील स्वीकार कर भारी विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की है। आगे यह भी बताया कि अपीलान्ट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि भूमि गत 87 वर्षो से लगातार रेस्पोंडेन्ट्स एवं उसके पूर्वाधिकारियों के पास रहन के आधार पर कब्जे में रही है एवं रहन छुड़ाने की अवधि गुजर जाने से धरमलाल द्वारा जैर बहस भूमि हस्तगत अपील

के अपीलान्ट को विक्रय कर दी गयी जिससे हस्तगत अपील रेस्पों. भी तत्समय सहमत थे एवं इसी कारण से हस्तगत अपील के रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा इतने लम्बे समय तक नामान्तरकरण के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गयी। और प्रकरण में महत्वपूर्ण एवं विचारणीय प्रश्न है कि हस्तगत अपील के रेस्पों. स्वयं द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में यह बताया गया कि धरमलाल जी का स्वर्गवास दिनांक 29.06.1986 को हो गया था किन्तु इतने लम्बे समय अर्थात 26 वर्षो तक रेस्पों. द्वारा अपने पिता की भूमि को अपने नाम नामान्तररित करवाने की कार्यवाही क्यों नहीं की गयी। इससे यह स्पष्ट है कि अपील के रेस्पों. अपीलान्ट के पक्ष में हुए नामान्तरकरण संख्या 1218 से पूर्णतया सहमत थे। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा इतने महत्वपूर्ण एवं परिस्थितिजन्य साक्ष्य के उपर ध्यान नहीं दिया गया एवं अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया गया जो निरस्त योग्य है। अपने कथन के समर्थन में 2011 (1) आर.आर. टी.पेज 421, 1994 आर.आर.डी.पेज 276, ए.आई.आर.1991 (एस.सी.) पेज 933, ए.आई. आर.1998 (एस.सी.) पेज 2276, ए.आई.आर.1994 (एस.सी.) पेज 466, 2013 (2) आर. आर.टी.पेज 1347, 2008 आर.बी.जे. पेज 412, 1975 आर.आर.डी.पेज 191 एवं 2000 आर.आर.डी.पेज 483 के न्यायिक दृष्टांन्त पेश कर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त फरमाया जावें। एवं तहसीलदार गिर्वा का निर्णय दिनांक 20.09.2003 को यथावत रखते हुए नामान्तरकरण संख्या 1218 दिनांक 30.09.2004 को यथावत रखे जाने का निवेदन किया।

विद्वान वकील रेस्पों. ने बहस में निवेदन किया कि अपीलान्ट का यह कथन कि अधिनस्थ न्यायालय में अपील मियाद बाहर होते हुए भी अपील को अन्दर अवधि मानते हुए अपील का निस्तारण विधि विरुद्ध है। जबकि रेस्पों. का कहना है कि जमाबंदी की नकल लेने हेतु आवेदन करने पर तहसीलदार गिर्वा के निर्णय की जानकारी हुई उसके बाद न्यायालय से सत्य प्रतिलिपि प्राप्त की गई और प्राप्त होने की जानकारी से मयाद अन्दर अवधि अपील प्रस्तुत की । इस पर विभिन्न न्यायिक दृष्टांन्त भी प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत प्रकरण में न्यायालय तहसीलदार के आदेश की जानकारी रेस्पोंडेन्ट्स को नहीं थी, न उन्हें कोई नोटिस दिया गया, न उन्हें सुना गया था। रेस्पोंडेन्ट के पिता का सन् 1986 में ही देहावसान हो गया था। अपील तथ्यात्मक एवं विधिक के विरुद्ध मजबूत हो तो मयाद का प्रश्न गौण रहता है। रेस्पों. का तथ्यों और विधि के आधार पर मजबूत प्रकरण है इस कारण से अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोंडेन्ट्स की अपील मयाद के अन्दर मानकर अधिनस्थ न्यायालय ने

जो निर्णय पारित किया है वह सही किया है और इस बाबत अपीलान्ट की आपत्ति खारिज की जावे। मुख्य तथ्य इस प्रकार है कि विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि इकरार के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते है चाहे वह पूरे स्टाम्प पर हो। इकरार के आधार पर खातेदारी हक देने का न्यायालय को अधिकार ही नहीं है, न इकरार के अन्तर्गत अधिकार किसी भी पक्षकार को उत्पन्न होता है। सम्बन्धित पक्षकार केवल इकरार की पालना का वाद सिविल न्यायालय में पेश कर सकता है। जिस दिन न्यायालय तहसीलदार के यहां नामान्तरकरण की पत्रावली चली उससे पहले ही रेस्पोंडेन्ट के पिता धरमलाल जी की मृत्यु हो गई थी जिनका मृत्यु प्रमाण पत्र पत्रावली पर उपलब्ध है। इससे स्पष्ट है कि न्यायालय तहसीलदार के यहॉ धरमलाल उपस्थित ही नहीं था फिर भी उसकी उपस्थिति बता दी गई। नामान्तरकरण का आदेश रेस्पोडेन्ट्स ने अधिनस्थ न्यायालय में तहसीलदार के नामान्तरकरण को चैलेन्ज किया था और नामान्तरकरण की वैधानिकता को केवल सम्बन्धित न्यायालय ही तय कर सकता था जिससे अधिनस्थ न्यायालय में जो अपील पेश की गई थी वह सही पेश की गई और अधिनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकार के तहत निर्णय पारित किया है जो विधिक रुप से सही है। आगे यह भी कथन किया कि रेस्पों. ने न्यायालय तहसीलदार के निर्णय एवं नामान्तरकरण के आदेश की नकल की सच्ची प्रति प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत कर की है वह दोनों को चैलेन्ज कर निरस्त करने का निवेदन किया गया था। जिससे अपीलान्ट का यह कथन सही नहीं पाया जाता है कि तहसीलदार के आदेश दिनांक 20.09.2003 की अपील अधिनस्थ न्यायालय को सुनने का अधिकार नहीं। अन्त में 2010 आर.आर.डी.पेज 408, आर.आर. डी.1998 पेज 486, आर.आर.टी. 2013(2) पेज 1422, आर.आर.टी. 2013(2) पेज 878, आर.आर.डी. 2002 पेज 37, आर.आर.टी. 2004 (2)पेज 758, 2017(1) सी.टी. पेज 235, 2011 आर.आर.डी. पेज 194 एवं डबल्यू.एल.सी..2007 पेज 563 न्यायिक दृष्टान्त पेश कर अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाये जानें की प्रार्थना की ।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से अध्ययन किया। वकील अपीलन्ट का कथन है कि अपील तहसीलदार गिर्वा के आदेश दिनांक 20.09.2003 की नहीं कर उस आदेश की पालना में खोले गये नामान्तरकरण संख्या 1218 दिनांक 30.09.2004 की पेश की गई है। रेस्पों. द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपील मियाद बाहर होते हुए भी अपील को अन्दर अवधि मानते हुए अपील का निस्तारण विधि विरुद्ध किया गया है।

जबकि रेस्पों. का कहना है कि जमाबंदी की नकल लेने हेतु आवेदन करने पर तहसीलदार गिर्वा के निर्णय की जानकारी हुई उसके बाद न्यायालय से सत्य प्रतिलिपि प्राप्त की गई और प्राप्त होने की जानकारी से मयाद अन्दर अवधि अपील प्रस्तुत की गई है। अभिलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि तहसीलदार गिर्वा द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.09.2003 में इकरार विक्रय पत्र दिनांक 17.02.1986 के आधार पर कथित भूमि अपीलान्ट ने अपने नाम दर्ज कराने हेतु तहसील कार्यालय में प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2003 को प्रस्तुत किया गया है। जबकि स्व. धरम लाल जी का स्वर्गवास दिनांक 29.06.1986 को हो गया था। और अपीलीय नामान्तरकरण में जो प्रक्रिया अपनाई गई है वह उस प्रक्रिया के अनुसार मूल खातेदार अथवा रेस्पों. को कोई नोटिस नहीं दिया जाना अभिलेख से स्पष्ट है। तहसीलदार गिर्वा ने आदेशिका दिनांक 20.09.2003 में लिखा है कि प्रार्थी/अप्रार्थी ने उपस्थित हो दस्तावेजों के तथ्यों की पुष्टि की। जिसे दोनों पक्ष इकबाल कर इकरार अनुसार पंजियनशुदा दस्तावेज से रदोबदल को सहमत है। जब धरमलाल जी का स्वर्गवास ही दिनांक 29.06.1986 को हो गया है तो तहसील कार्यालय में अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर सहमति किसके द्वारा दी गई यह भी एक संदेहास्पद तथ्य है। तहसील कार्यालय की पत्रावली में प्रस्तुत किये गये ईकरार दिनांक 27. 03.2003 से पूर्ण मुद्रांक का मूल्यांकन कर 24,300/–रुपये जमा करा दिये गये है। मूल पत्रावली में कलक्टर मुद्रांक का कोई निर्णय अलग से लगा हुआ नहीं है। कलक्टर मुद्रांक द्वारा भी इस प्रकरण में मूल खातेदार को सुना गया अथवा नहीं जिसका अभाव पाया जाता है। तहसीदार द्वारा जो आदेश खातेदारी हस्तान्तरण के दिये गये है वे अपने आप में विरोधाभास उत्पन्न करते है। चूँकि मूल खातेदार श्री धरमलाल का दिनांक 29.06.86 को स्वर्गवास हो गया था एवं ईकरार दिनांक 17.02.86 का होकर उसी ईकरार विक्रय पत्र पर तहसीलदार गिर्वा ने दिनांक 20.09. 2003 को आदेश दिये गये है जो करीबन 17 वर्ष के बाद दिये गये है। जिससे विक्रेता को सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश पारित किया जाना पत्रावली से स्पष्ट प्रतीत होता है। अपीलान्ट का यह कथन कि भूमि आवासीय संपरिवर्तन हो चुकी है। परन्तु हस्तगत प्रकरण उसके पूर्व से ही विचाराधीन होना अधिनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु को तय किया जा चुका है। मुख्य तथ्य यह है कि इकरार नामे के आधार पर विवादित आराजी पर कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होते है। न्याय का सर्वमान्य सिद्धान्त है कि केवल पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर ही किसी व्यक्ति को मालिकाना अधिकार उत्पन्न हो सकते है। जैसाकि आर.आर.टी. 2013 (2) पेज

422 पर प्रतिपादित किया गया है कि "**राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की, 1956 –धारा 135 व 84 नामान्तरकरण –अप्रार्थीगण ने प्रार्थीगण से इकरार द्वारा भूमि क्रय की– पटवारी ने नामान्तरकरण पर आपत्ति की– इकरार के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किया जा सकता–राजस्व वाद में न्यायालय ने राजीनामा स्वीकार नहीं किया– पारित आदेश कानून के प्रतिकूल है–निर्णित, कार्यवाही अनुचित है, अवैध व बिना अधिकारिता के है।** "उपरोक्त तथ्यों पर अधिनस्थ न्यायालय ने पूर्ण विवेचन परीक्षण कर निर्णय पारित किया गया है । उक्त आदेश में कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है। जिससे हम अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.09.2017 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 08.02.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर