न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या — 01 / 2018 अपील (RCMS/2018/00001)
पंजीयन दिनांक — 02.01.2018
निर्णय दिनांक — 22.04.2019

1. श्री देवीलाल पिता श्री उदाजी भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
2. श्रीमती लक्ष्मीबाई बेवा टेकचन्द, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
3. श्री किशनलाल पुत्र श्री टेकचन्द, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।

—अपीलान्टस्

बनाम

1. श्री लोगर पिता स्व. श्री मोहनलाल भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
2. श्रीमती अम्बा बाई पुत्री स्व. श्री मोहनलाल भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
3. श्रीमती लक्ष्मी बाई पुत्री स्व. श्री मोहनलाल भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
4. श्रीमती मांगी बाई पुत्री स्व. श्री मोहनलाल भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
5. श्रीमती रूपा बाई पुत्री स्व. श्री मोहनलाल भील, निवासी एकलव्य कॉलोनी, उदयपुर।
6. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर (राज0)

—रेस्पोडेन्टस्

उपस्थितिः—
1. श्री लोकेश गहलोत — वकील रेस्पोडेंट संख्या—1 से 5
2. श्री नरेश जणवा — वकील अपीलान्ट (निर्णय दिनांक को उपस्थित)

प्रकरण संख्या—32 / 2014, श्री देवीलाल व अन्य बनाम श्री लोगर व अन्य में न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 09.10.2017 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा—76 भू—राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 22.04.2019

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या—32 / 2014, श्री देवीलाल व अन्य बनाम श्री लोगर व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 09.10.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है–

- अपीलार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष तहसीलदार, गिर्वा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या–4125 दिनांक 06.11.08 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि–

  श्री देवीलाल व टेकचन्द ने मिल रेस्पोडेंट संख्या–1 से 5 के पिता श्री मोहनलाल भील से, मौजा सीसारमा, पटवार क्षेत्र सीसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर के साबिक आराजी न. 573/21 रकबा 15 बिस्वा लगानी 111) भूमि जिसके हाल आराजी नम्बर 2249, रकबा 0.1600 हैक्टेयर है, को दिनांक 19.01.1983 को बिल एवज 4000/– में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से क्रय कर उस पर काबिज हो काश्त रहा है। विक्रेता द्वारा अपने जीवन का काल में क्रेता को कभी नहीं बताया कि उक्त जमीन बाबत वाद चल रहा है। रेस्पाडेंटस् द्वारा अपीलान्टस् को अवगत कराया गया कि वह उक्त जमीन से सम्बन्धित मुकदमा जीत गए है और उक्त जमीन रेस्पोडेंटगण के नाम न्यायालय के आदेश से नामान्तरकरण संख्या–4125 दिनांक 06.11.08 से दर्ज हो हुई और रेस्पोडेंटस् द्वारा उक्त भूमि को श्री दौलतराम पिता अम्बालाल भील निवासी पुला को नुमाईशी विक्रय पत्र से पंजीयन करवा दिया और नामान्तरकरण संख्या–4147 दिनांक 06.11.2008 को स्वीकृत करा लिया। न्याय एवं विधि का सिद्वान्त है कि प्रथम विक्रय पत्र ही कानुनी दृष्टी में वैध है तथा उसके बाद में विक्रेता द्वारा या उसके उत्तराधिकारी द्वारा उक्त भूमि बाबत कोई अन्य विक्रय पत्र पंजीयन करवाया जाता है जो वह नल एवं वोईड होकर प्रारम्भ से शुन्य है। अतः नामान्तरकरण संख्या–4125 दिनांक 06.10.08 को निरस्त फरमाया जावें।

- अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को मेन्टेनेबल नहीं होने से खारिज करते दिनांक 0.9.10.2017 को निर्णय पारित किया कि–

  ''अपीलीय नामान्तरकरण 4125 दिनांक 06.11.08 न्यायालय उप जिला कलक्टर, गिर्वा के प्रकरण संख्या–279/04 में दिये गये आदेश के तहत खोला गया है। अपीलार्थीगण को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के आदेश के विरूद्ध नियमानुसार सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत करनी चाहिए थी। अपीलार्थीगण द्वारा ऐसा नहीं कर नामान्तरकरण की अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई। अपीलीय नामान्तरकरण वैध आदेश की अनुपालना में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खोला गया है। जहॉ तक अपीलार्थीगण का यह कथन कि उनके द्वारा इस भूमि को रेस्पोडेंट के पिता मोहनलाल पिता नाथु भील से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गई है। अपीलार्थीगण का विक्रय पत्र दिनांक 07.02.83 से कब्जा काश्त होकर प्रथम क्रेता होने के कारण कानुनन प्रथम विक्रय पत्र के आधार पर प्रथम क्रेता के अपीलान्टगण के नाम दर्ज होनी चाहिये। अपीलान्ट संख्या–1 द्वारा इस आशय का प्रार्थना पत्र पूर्व में वक्त भू–प्रबन्ध कार्यवाही के दौरान सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी पार्टी प्रथम उदयपुर को भी प्रस्तुत किया था जिनके द्वारा इनका

सत्यमेव जयते
Web copy Not Official

प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया। अलग–अलग समय में अपीलार्थी देवीलाल द्वारा 2 बार प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर भी दोनों बार खारिज कर दिया गया।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का मत है कि अपीलीय नामान्तरकरण सक्षम न्यायालय के आदेश से खोला गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण खोलने में कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है। नामान्तरकरण की प्रक्रिया एक फौरी कार्यवाही है। जिसमें किसी के अधिकार तय नहीं किये जा सकते है। अपीलार्थीगण विक्रय पत्र के आधार पर अपने अधिकार तय कराना चाह रहे है जिस हेतु उन्हे विधिवत सक्षम न्यायालय में दावा कर ही दाद हासिल करनी चाहिये।''

अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 09.10.17 के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई। यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट रेस्पोडेंट संख्या–1 से 5 जिनकी एकतरफा बहस दिनांक 08.04.2019 को सुनी गई। वकील अपीलान्ट को निर्णय से पूर्व लिखित बहस प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया, लिखित बहस दिनांक 16.04.2019 को प्राप्त। वकील अपीलान्ट निर्णय दिनांक 22.04.2019 को उपस्थित।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील एवं लिखित बहस में अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत कथनों को दोहराते हुए निवेदन किया है कि श्री देवीलाल व टेकचन्द ने मिल रेस्पोडेंट संख्या–1 से 5 के पिता श्री मोहनलाल भील से, मौजा सीसारमा, पटवार क्षेत्र सीसारमा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर के साबिक आराजी न. 573/21 रकबा 15 बिस्वा लगानी 111) भूमि जिसके हाल आराजी नम्बर 2249, रकबा 0.1600 हैक्टेयर है, को दिनांक 19.01.1983 को बिल एवज 4000/– में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से क्रय कर उस पर काबिज हो काश्त रहा है। विक्रेता द्वारा अपने जीवन का काल में क्रेता को कभी नहीं बताया कि उक्त जमीन बाबत वाद चल रहा है। रेस्पाडेंटस् द्वारा अपीलान्टस् को अवगत कराया गया कि वह उक्त जमीन से सम्बन्धित मुकदमा जीत गए है और उक्त जमीन रेस्पोडेंटगण के नाम न्यायालय के आदेश से नामान्तरकरण संख्या–4125 दिनांक 06.11.2008 से दर्ज हो हुई और रेस्पोडेंटस् द्वारा उक्त भूमि को श्री दौलतराम पिता अम्बालाल भील निवासी पुला को नुमाईशी विक्रय पत्र से पंजीयन करवा दिया और नामान्तरकरण संख्या–4147 दिनांक 20.11.2008 को स्वीकृत करा लिया। उक्त नामान्तकरण संख्या–4147 के विरूद्ध उप जिला कलक्टर, गिर्वा में प्रस्तुत अपील विचाराधीन हैं न्याय एवं विधि का सिद्वान्त है कि प्रथम विक्रय पत्र ही कानुनी दृष्टी में वैध है तथा उसके बाद में विक्रेता द्वारा या उसके उत्तराधिकारी द्वारा उक्त भूमि बाबत कोई अन्य विक्रय पत्र पंजीयन करवाया जाता है जो वह नल एवं वोईड होकर प्रारम्भ से शुन्य है। जब भूमि हस्तान्तरण हो गई, विक्रय पत्र पंजीयन हो गया तो उक्त भूमि के सभी हक हित अधिकार विक्रेता से क्रेता में हस्तान्तरित हो जाते है। विक्रेता के पास में कोई अधिकार हक हित नहीं रहता है। नामान्तरकण एक फिसकल प्रोसेडिंग है इसके आधार पर किसी भी व्यक्ति के कोई हक हित अधिकार उत्पन्न नहीं होते है, उससे भूमि का स्वत्व निर्धारित नहीं होता है। भूमि का स्वत्व विक्रय पत्र से ही निर्धारित होता है और वह विक्रय पत्र अपीलान्टगण के पास में है, जो रेस्पोडेंट के पिता द्वारा अपीलान्ट के पक्ष

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

में निष्पादित किया है ओर विक्रय पत्र विधि में आज भी अस्तित्व रखता है, इसलिए उक्त विक्रय पत्र तब तक अस्तित्व में है तब तक किसी अन्य व्यक्ति को उस भूमि में कोई हक हित अधिकार उत्पन्न नहीं हो सकता है। उक्त भूमि का तन्हा खातेदार काश्तकार अपीलान्ट है, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी की अपील खारिज की जो विधि विरूद्ध है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावें।

विद्वान वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 से 5 ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत कथनों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि अपीलान्ट द्वारा पूर्व में भी इसी भूमि को इसी विक्रय पत्र के आधार पर खाते कराये जाने हेतु कार्यवाही भू–प्रबन्ध अधिकारी के समक्ष की गई जिसका प्रकरण संख्या–34/1983 है। अपीलान्ट का प्रार्थना न्यायालय द्वारा दिनांक 05.05.1983 को खारिज कर दिया गया। तत्पश्चात् अपीलान्ट देवीलाल ने पुनः तथ्यों को छिपाते हुए इसी भूमि को इसी विक्रय पत्र के आधार पर खाते कराये जाने हेतु प्रार्थना पत्र पुनः भू–प्रबन्ध अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर दिया, लेकिन वास्तविक तथ्य न्यायालय के समक्ष आने के पश्चात न्यायालय ने प्रकरण संख्या–292/85 में अपीलान्ट देवीलाल का प्रार्थना पत्र एवं आधार पुनः दिनांक 24.07.1985 को खारिज कर दिये गये अर्थात अपीलान्ट का अंतिम निर्णय पूर्ण में हो चुका है, फिर भी अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय को गुमराह करते हुए इन्ही आराजीयात की भूमि को पुनः खाते कराये जाने हेतु अपील प्रस्तुत की गई। उक्त प्रकरण में निस्तारण पूर्व में दो बार हो चुका है, फिर से नये तौर पर उन्हीं आधारों पर अधीनस्थ न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जो पोषणीय नही थी जिसे अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा विधिवत निरस्त किया गया। नामान्तरकरण की कार्यवाही एक सरसरी कार्यवाही है जिसका निर्णय पूर्व की सरसरी कार्यवाही में हो चुका है। अपीलान्ट किसी प्रकार का अधिकार अपना मानता भी है तो उसे सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। अपीलान्ट को इस प्रकार अपील पुनः प्रस्तुत किये जाने का अधिकार नहीं है। इन्ही परिस्थितियों के मद्देनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार अपील खारिज की जिसे यथावत रखा जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ता की लिखित एवं मौखिक बहस पर मनन किया तथा पत्रावलियों पर उपलब्ध दस्तावेजो का गहनता से एवं सावधानीपूर्वक अध्ययन किया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से ज्ञात होता है कि अपीलार्थी ने उनके द्वारा कथित तौर पर खरीदी गई भूमि को खाते/राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज बाबत भू–प्रबन्ध विभाग समक्ष आवेदन किया जिसे जांच एवं विधिक परिक्षण उपरान्त निर्णय दिनांक 05.05.1983 से खारिज किया गया। उक्त निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कब्जे के सम्बन्ध में जांच कराई गई जिसमें अपीलान्ट का कब्जा नहीं पाया गया। अपीलान्ट द्वारा उपर्युक्त क्रम में भू–प्रबन्ध विभाग समक्ष पुनः आवेदन किया जिसे निर्णय दिनांक 24.07.1985 को पुनः खारिज किया गया। यह प्रतीत होता है कि अपीलार्थी द्वारा कथित विक्रय पत्र दिनांक 19.01.1983 के आधार पर नामान्तरकरण/खाते कराने बाबत दो बार आवेदन किया गया जो जांच एवं विधिक परिक्षण उपरान्त खारिज

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णयानुसार अपीलीय नामान्तरकरण 4125 दिनांक 06.11.08 न्यायालय उप जिला कलक्टर, गिर्वा के प्रकरण संख्या–279/04 में दिये गये आदेश के तहत खोला गया है, जिसकी पुष्टि नामान्तकरण संख्या 4125 पर किए अंकन से स्पष्ट होती है। अपीलीय नामान्तरकरण संख्या 4125 पारित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की जाना प्रतीत होता है। नामान्तरकरण की कार्यवाही एक फिसकल कार्यवाही है, खातेदारी अधिकार एवं विक्रय पत्र के आधार पर अधिकार तय करने हेतु अपीलार्थी द्वारा सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर अपने अधिकार तय कराने चाहिए। इन्ही तथ्यों एवं उपरोक्त परिस्थितियों के मध्यनजर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा प्रकरण में तथ्यों की पूर्ण विवेचना, पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का परिक्षण एवं विश्लेषण करते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित किया जाना प्रतीत होता है, जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 09.10.2017 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 22.04.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official