सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या – 06/2018 अपील (RCMS/2018/00007)
पेंजीयन दिनांक – 15.01.2018
निर्णय दिनांक – 27.08.2018

1. आजाद हुसैन पिता स्व. श्री मिठू मंसूरी, निवासी आमेटा कॉलोनी, भीण्डर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर

—अपीलान्ट

बनाम

1. मोहम्मद रजा पिता अब्दुल सत्तार पिंजारा, निवासी आमेटा कॉलोनी, भीण्डर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
2. अब्दुल रज्जाक पिता स्व. श्री दाउद पिंजारा, निवासी बाहर का शहर, भीण्डर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
3. रहमत पुत्री स्व. श्री दाउद पिंजारा, पत्नि जहूर हुसैन, निवासी भादसोड़ा, तहसील भदेसर, जिला चित्तौड़गढ़।
4. जेबुन पुत्री स्व. श्री दाउद पिंजारा, पत्नि इकबाल हुसैन, निवासी मंसूरी पार्क के पास, मुल्लातलाई, उदयपुर।
5. अब्दुल सत्तार पिता स्व. श्री दाउद पिंजारा, निवासी आमेटा कॉलोनी, भीण्डर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
6. तहसीलदार, भूमिधारक, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।

– रेस्पोडेन्टस्

उपस्थितिः–

1. सुश्री प्रमोदनी बक्षी – वकील अपीलान्ट

अपील अर्न्तगत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का प्रकरण संख्या 77/2014 निर्णय दिनांक 22.12.2017

निर्णय

दिनांक 27.08.2018

अपीलान्ट द्वारा धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का प्रकरण संख्या 77/2014 निर्णय दिनांक 22.12.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि मौजा भीण्डर पटवार हल्का भीण्डर में स्थित आराजी संख्या 3153, 3154, 3155 किता 3 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि में दाउद पिता मोहम्मद बक्ष पिंजारा का 1/3 हिस्सा था। रेस्पोडेंट संख्या 1 अनुसार उक्त हिस्से को दिनांक 21.08.2000 को उसे, जो कि दाउद का पौत्र है, उसकी सेवा चाकरी से खुश होकर वसीयत कर दी जिसका पंजीयन दिनांक 24.08. 2000 को रेस्पोडेंट संख्या–1 के पक्ष में वसीयत पत्र निष्पादित करवाया। दाउद का दिनांक 20.12.2013 को निधन हो गया। जिसके उपरान्त रेस्पोडेंट्स संख्या 2 से 5 द्वारा उक्त भूमि का नामान्तकरण 3859 दिनांक 07.04.2004 को तस्दीक करा अपना नाम अंकन कराया। तत्पश्चात अब्दुल सत्तार द्वारा अपने हिस्से की जमीन अपीलान्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय किया और नामान्तरकरण संख्या 5408 दिनांक 29.09.2010 खोला गया। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 श्री मोहम्मद रजा पिता श्री अब्दुल सत्तार पिंजारा द्वारा उक्त नामान्तकरण संख्या 3859 एवं 5408 को अपास्त फरमाये जाकर वसीयत पत्र के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत किये जाने के आदेश प्रदान किये जाने बाबत अपील प्रस्तुत की। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 22.12.2017 से उक्त नामान्तकरण संख्या 3859 एवं 5408 को निरस्त कर उप तहसील, भीण्डर को आदेश दिये कि ''स्वर्गीय श्री दाउद द्वारा निष्पादित वसीयत पत्र दिनांक 24.08.2000 जो अपीलान्ट मोहम्मद रजा पिता श्री अब्दुल सत्तार पिंजारा मुसलमान के पक्ष में पंजीयन करवाया गया है उसके आधार पर नये सिरे से नामान्तरकरण की कार्यवाही करें। शेष नामान्तरकरण यथावत रहेंगे।'' उक्त निर्णय से व्यथीत होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील पेश की गयी है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख तलब किया गया। वकील अपीलान्ट उपस्थित। रेस्पोडेंट की ओर से कोई उपस्थित नहीं। वकील अपीलान्ट की एक तरफा बहस दिनांक 14.08.2018 को सूनी गई। वकील रेस्पोडेंट को निर्णय दिनांक से पूर्व लिखित बहस पेश करने का मौका दिया गया। वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 की लिखित बहस दिनांक 21.08.2018 को प्राप्त हुई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश जैर अपील सादिर कराते वक्त इस ठोस कानूनी बिन्दु को नजरअन्दाज कर दिया कि दो पृथक–पृथक तारिखों को निर्णित किए गए नामान्तरकरणों की एक ही अपील की गई जिसमें मयाद के बिन्दु को तय नहीं किया गया। साथ ही पक्षकार भी एक नहीं थे। नामान्तरकरण संख्या 3859 दिनांक 07.04.2004 स्व. दाउद मोहम्मद के विरासत से खोला गया था जिसमें अपीलान्ट का कोई सम्बन्ध नहीं था एवं इन्तकाल संख्या 5408 दिनांक 29.09.2010 जो कि अपीलान्ट ने पंजीकृत विक्रय–पत्र दिनांक 07.09.2010 विक्रेता अब्दुल सत्तार के 1/3 हिस्सें में से क्रय किया था, का तस्दीक हुआ, जिसका राजस्व रेकार्ड में जमाबन्दी संख्या 1099 में इन्द्राज हुआ। इस तथ्यात्मक एवं कानूनी बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर भी विचार नहीं किया गया कि खाता संख्या 1046 (पुराना 998) संवत् 2048 से 2051 के राजस्व रेकार्ड में मूल खातेदार करीम बक्ष 1/3, दाउद मोहम्मद 1/3 एवं गनी मोहम्मद 1/3 का हिस्सा अंकित है। करीम बक्ष ने अपना 1/3 हिस्सा क्रेता अब्दुल सत्तार को पंजीकृत विक्रय पत्र से विक्रय कर दिया। क्रेता अब्दुल सत्तार ने अपने क्रयशुदा 1/3 को चार लोगों को विक्रय कर दिया। दाउद की मृत्यु के पश्चात विरासत से उनसे वारिसान के नाम स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 3859 से अपीलान्ट का कोई सम्बन्ध नहीं है। अब्दुल सत्तार ने करीम बक्ष का जो 1/3 हिस्सा क्रय किया था उसमें से 1/4 हिस्सा अपीलान्ट को दिनांक 29.09.1993 को विक्रय ईकरार द्वारा विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया था एवं उसी विक्रय ईकरार की ताईद में दिनांक 07.09.2010 को पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त 1/4 हिस्सा अपीलान्ट के नाम रजिस्टर्ड करवा दिया जिसका इन्तकाल संख्या 5408 दिनांक 29.09.2010 को तस्दीक हुआ। इसी आधार पर अपीलान्ट ने बाकी सभी खातेदारों की मौजुदगी में विवादित क्रयशुदा प्लॉट पर कातामीर करवा रहने योग्य घर बनवाया एवं वर्तमान में उसी मकान में निवासरत है। इस प्लॉट पर वर्तमान में रेस्पोडेंट संख्या 1 का किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध व कब्जा नहीं है। इस बिन्दु को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्णतया नजरअन्दाज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश जैर अपील में रेस्पोडेंट संख्या 1 को वसीयत के आधार पर रेकार्ड में इन्द्राज दुरस्ती का आदेश दिया है, वह पूर्णतया मिथ्या है। रेस्पोडेंट संख्या 1 को दाउद मोहम्मद के 1/3 हिस्से की वसीयत की गई है, न कि अब्दुल सत्तार के हिस्से की। अब्दुल सत्तार को दो तरह से हिस्से प्राप्त हुए है, प्रथम तो करीम बक्ष का 1/3 हिस्सा क्रय किया एवं दूसरा दाउद मोहम्मद की विरासत से मिला है। इन दोनों तथ्यों की अधीनस्थ न्यायालय ने कानूनी स्थिति वस्तुतः सही नहीं समझ आदेश जैर अपील सादिर कराने में भारी त्रुटि की है। दो नामान्तरकरण पृथक–पृथक तारीखों को तस्दीक हुए है और दोनों की मयाद अलग

अलग है। उक्त कानूनी स्थिति को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नजरअन्दाज करते हुए जो आदेश पारित किया है, उसमें कानूनी एवं वाकेयाती त्रुटि की है। अन्त में अपीलान्ट द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया है। अपने कथन के समर्थन में विद्वान वकील अपीलान्ट द्वारा न्यायिक दृष्टान्त 2017(2) आर.आर.टी. 1281 प्रस्तुत किए है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या–1 ने अपनी लिखित बहस में बताया कि वादग्रस्त भूमियां मूल पुरूष दाउद की होकर, वादग्रस्त मुस्लिम विधि से शासित होकर, निजी भूमियां होकर, पंजीकृत वसीयत पत्र के उसके पौत्र मोहम्मद रजा (रेस्पोडेंट) की प्रदत्त की जा चुकी है एवं दाउद की मृत्यु उपरान्त मोहम्मद रजा उक्त भूमियों का एकमात्र स्वत्व आधिपत्य धारक है और पंजीकृत वसीयत से भूमियां मोहम्मद रजा में निहित हो चुकी है। मूल पुरूष दाउद द्वारा की गई वसीयत की जानकारी उसके सभी वारिसान को भली प्रकार से थी जिसकी ताईद अब्दुल सत्तार के अतिरिक्त अन्य सभी वारिसों के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में की गई तथा वादग्रस्त भूमियां मोहम्मद रजा के नाम करने बाबत उनके द्वारा स्वीकृति सहमति भी प्रदान की गई। वादग्रस्त भूमियों बाबत अब्दुल सत्तार द्वारा वसीयत की भली जानकारी होने के बावजुद दाउद की भूमियों का विधि विरूद्ध तरीके से नामान्तरकरण अपने नाम पर खुलवा लिया व आगे विधि विरूद्ध तरीके से तथाकथित रूप से उक्त भूमियों के संदर्भ में विक्रय पत्र निष्पादित कर दिये जबकि अब्दुल सत्तार दाउद द्वारा की गई वसीयत से पूर्णतया पाबन्द था। जब दाउद वादग्रस्त भूमियों में अपना हिस्सा मोहम्मद रजा को वसीयत कर चुका था तो दाउद का विरासत के आधार पर नामान्तरण निर्णिय नहीं किया जा सकता था, जिससे दाउद का विरासत के आधार पर खोला गया नामान्तरण अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा निरस्त किया गया जो पूर्णतया विधि पूर्ण एवं साम्य के आधार पर दिया गया निर्णय है। वसीयत होने से दाउद की भूमि में अब्दुल सत्तार का कोई हक अथवा हिस्सा नहीं है इसके अलावा मुस्लिम विधि में किसी प्रकार की पैतृक सम्पत्ति का प्रावधान नहीं है। मूल पुरूष के नाम की सम्पत्ति स्वअर्जित मानी जाती है जिसका अन्तरण उसकी इच्छानुसार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अब्दुल सत्तार को ही राईट टाईटल प्राप्त नहीं होता है तो कानूनन अपने से बैटर टाईटल को हस्तान्तरित ही नहीं कर सकता, जिससे आलौच्य नामान्तरण संख्या 3859 दिनांक 07.07.2004 के अनुसरण में विधि विरूद्ध तरीके से आगे खोला गया नामान्तरण संख्या 5408 दिनांक 29.09.2010 स्वतः निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नामान्तकरण आदेशों को निरस्त करने में कोई भूल कारित नहीं की गई। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को यथावत रखने का अनुरोध किया है।

हमने उपस्थित अधिवक्ता की बहस एवं वकील रेस्पोडेंट संख्या–1 द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का गहनता से अध्ययन किया। अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि मौजा भीण्डर पटवार हल्का भीण्डर में स्थित उक्त आराजीयात में से दाउद पिता मोहम्मद बक्ष पिंजारा ने अपने हिस्से की भूमि दिनांक 21.08.2000 को अपने पौत्र मोहम्मद रजा पिता अब्दुल सत्तार को, उसकी सेवा चाकरी से खुश होकर, वसीयत कर दी जिसका पंजीयन दिनांक 24.08.2000 को मोहम्मद रजा के पक्ष में निष्पादित करवाया। वसीयत अनुसार श्री अब्दुल रज्जाक एवं जेबुन बानु उपस्थित होकर साक्षी 1 व 3 है। अधीनस्थ न्यायालय के आदेशानुसार रेस्पोडेंट संख्या 2, 3 व 4 द्वारा भी यह स्वीकार किया है। मोहम्मद रजा द्वारा समय रहते नामान्तरकरण नहीं खुलवाने से रेस्पोडेट्स संख्या 2 से 5 द्वारा विरासत से अपने नाम नामान्तरकरण संख्या 3859 स्वीकृत कराया तथा श्री अब्दुल सत्तार द्वारा अपने हिस्से की भूमि अपीलान्ट को विक्रय कर दी जिससे नामान्तरकरण संख्या 5408 स्वीकृत कराया जबकि रेस्पोडेंटस् को उक्त पजींकृत वसीयत की पूर्ण जानकारी थी, जिसकी ताईद अब्दुल सत्तार के अतिरिक्त अन्य सभी वारिसों के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में की गई। उक्त तथ्यों के परिक्षण एवं विश्लेषण उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 3589 दिनांक 07.04.2004 एवं नामान्तकरण संख्या 5408 दिनांक 29.09.2010 को अवैध माना और नामान्तकरण आदेशों निरस्त कर उप तहसील, भीण्डर को स्वर्गीय श्री दाउद द्वारा निष्पादित वसीयत पत्र दिनांक 24.08.2000 जो अपीलान्ट मोहम्मद रजा पिता श्री अब्दुल सत्तार पिंजारा मुसलमान के पक्ष में पंजीयन करवाया गया है उसके आधार पर नये सिरे से नामान्तरकरण की कार्यवाही करने का आदेश दिया। उपरोक्त विवेचन से जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 22.12.2017 विधिसम्मत प्रतीत होता है, जिससे हम उक्त आदेश में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.12.2017 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 27.08.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर