न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या — 47/2018 अपील (RCMS/2018/00052)
पंजीयन दिनांक — 03.04.2018
निर्णय दिनांक — 15.04.2019

1. श्री पंकज पिता श्री शंकरलाल जैन, निवासी 87, सर्वऋतु विलास, उदयपुर।

—अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती जया मोगरा पत्नि श्री दीनकर मोगरा, निवासी 22, मेहता जी की बाड़ी, उदयपुर।
2. श्री कालु पिता श्री धुला डांगी, निवासी भुवाणा तहसील बड़गांव जिला उदयपुर।

—रेस्पोडेन्टस्

उपस्थितिः—
1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा — वकील अपीलान्ट

प्रकरण संख्या—13/2016, श्रीमती जया मोगरा बनाम श्री पंकज जैन व अन्य में न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.02.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा—76 भू—राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 15.04.2019

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा द्वारा प्रकरण संख्या—13/2016, श्रीमती जया मोगरा बनाम श्री पंकज जैन व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 05.02.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है—

- रेस्पोडेंट संख्या—1 श्रीमती जया मोगरा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा समक्ष ग्राम पंचायत भुवाणा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या—3848 दिनांक 27.11.2010 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की।

- उक्त अपील में रेस्पोडेंट संख्या—1 द्वारा अवगत कराया कि रेस्पोडेंट संख्या—2 श्री कालू के खातेदारी की मौजा भुवाणा तहसील बड़गावं में आराजी नम्बर 919 रकबा 0.1300 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 920 रकबा 0.2600 हैक्टेयर, कुल किता 2 रकबा 0.3900 हैक्टेयर स्थित है। श्री कालू द्वारा उक्त आराजीयात में से 0.1550 हैक्टेयर भूमि श्रीमती जया मोगरा को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

दिनांक 10.07.2006 से विक्रय कर दी और कब्जा सिपुर्द कर दिया। श्री कालु द्वारा उक्त विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, क्र.स. 4, उदयपुर समक्ष एक वाद प्रस्तुत किया जिसे दिनांक 22.04.2013 को खारिज कर दिया गया। इसके बाद श्री कालु द्वारा उक्त आराजीयात में 919 व 920 में अपना 1550/3900 हिस्सा बताते हुए दिनांक 31.12.2014 को अपीलान्ट श्री पंकज जैन के नाम नुमाईशी विक्रय पत्र निष्पादित कर रजिस्ट्री करा दी, जबकि श्री कालू का उक्त आराजीयात में कोई हिस्सा ही नहीं रहा था। किन्तु श्री पंकज जैन एवं श्री कालु द्वारा तथ्यों को छिपाकर उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करा लिया जो निरस्त योग्य है।

- अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा द्वारा श्रीमती जया मोगरा द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार करते दिनांक 05.02.2018 को निर्णय पारित किया कि–

  ''न्यायालय का निष्कर्ष है कि रेस्पोडेंट संख्या–2 द्वारा दिनांक 10.07.2006 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के भूमि का बेचान अपीलान्ट को कर दिया गया था एवं मौके पर तत्समय ही भूमि का कब्जा भौतिक रूप से अपीलान्ट को सौप दिया गया था। इसके बाद उक्त विक्रय पत्र को निरस्त कराने रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा न्यायालय अपर डिस्ट्रीक्ट जज नम्बर–4 उदयपुर में वाद संख्या–262/2012 ई.दी. प्रस्तुत किया किन्तु न्यायालय द्वारा वादी का उक्त वाद दिनांक 22.04.2013 को खारिज कर दिया गया। जिससे जाहिर है कि उक्त विक्रय पत्र द्वारा किया गया विक्रय सही है। न्यायालय द्वारा वाद खारिज किये जाने के उपरान्त भी उक्त तथ्य को छिपाते हुए रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा उक्त आराजीयात 919 व 920 में अपना 1550/3900 हिस्सा बताते हुए दिनांक 31.12.2014 को विक्रय कर दिये जाने के पश्चात पुनः रेस्पोडेंट संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 31.12.2014 भी अवैध एवं शुन्य है। इसी प्रकार रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अवैध रूप से क्रय शुदा भूमि पर भौतिक रूप से कब्जा नहीं होते हुए भी नामान्तरकरण की कार्यवाही करवाना भी अवैध एवं शून्य है। एवं ऐसे अवैध एवं शून्य विक्रय पत्र के आधार पर की गई नामान्तरकरण की कार्यवाही भी अवैध है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है एवं मौजा भुवाणा के नामान्तरकरण संख्या–3848 को खारिज किया जाता है। रेस्पाडेंट संख्या–2 द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र रजिस्टर्ड दिनांक 10.07.2006 के अनुसार एवं मौका कब्जा के आधार पर नये सिरे से जांच कर पुनः नामान्तरकरण की कार्यवाही की जाकर अपीलान्ट के नाम भुमि दर्ज की जावे। तहसीलदार, बड़गांव तदनुसार रेकर्ड में अमलदरामद करावें।''

अधीनस्थ अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.02.2018 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 उपस्थित जिनकी बहस सुनी गई। रेस्पोडेंटस् की ओर से बाद तामिल कोई उपस्थित नहीं।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील एवं बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त विवादित आराजीयात के सम्बन्ध में रेस्पोडेंट संख्या–1 श्रीमती जया मोगरा के पति श्री

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

दिनकर मोगरा द्वारा श्री कालु पिता श्री धुला डांगी से दिनांक 18.06.2003 को फर्जी तरिके से एक मुख्तियार नामा निष्पादित कराया जिसका पंजीयन दिनांक 10.07.2003 को सब रजिस्ट्रार, प्रथम, उदयपुर के यहा निष्पादित कराया गया। उक्त फर्जी मुख्तियार नामा के आधार पर जो विक्रय पत्र दिनांक 10.07.2006 को अपनी पत्नि के नाम निष्पादित किया जो प्रारम्भ से गलत और शुन्य है। उक्त विक्रय मुख्तियार नामें में निर्धारित की गई अवधि के समाप्ति के पश्चात् निष्पादित कराया गया। मुख्तियार नामा तीन वर्ष के लिए था जो दिनांक 18.06.2003 को लिखा गया जबकि विक्रय पत्र दिनांक 10.07.2006 को निष्पादित हुआ। उक्त सम्पत्ति पर आरम्भ से कब्जा श्री कालू का ही है और उसने अपने अधिकारों से उक्त सम्पत्ति को दिनांक 31.12.2014 को अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित कर पंजीयन करा कब्जा अपीलान्ट को सिपुर्द कर दिया। रेस्पोडेंट संख्या–2 कालू ने जया मोगरा के साथ हुए तथाकथित विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु अपर जिला न्यायालय, क्रम संख्या–4, उदयपुर में वाद प्रस्तुत किया जो वाद दिनांक 22.04.2013 को खारिज कर दिया गया। इस वाद की अपील रेस्पाडेंट संख्या–2 कालु पिता धुला डांगी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर में प्रस्तुत की गई और उसकी सिविल अपील संख्या–261/2013 है। इस अपील में रेस्पोडेंट संख्या–1 श्रीमती जया मोगरा एवं दिनकर मोगरा के विरूद्ध वादग्रस्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में दिनांक 22.04.2014 को यथास्थिति के आदेश पारित किये गये। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के द्वारा पारित स्थगन आदेश दिनांक 22.04.2014 को नजरअंदाज करते हुए जो आदेश नामान्तरकरण संख्या–3848 को खारिज करने का दिया है, वह पूर्ण रूप से कानून के विपरित है। जया मोगरा द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन अधिकार पत्र में निर्धारित अवधि के बाद निष्पादित कराया गया है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने कोई विचार नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय की जानकारी अपीलान्ट को समय पर नहीं होने से प्रश्नगत अपील पेश करने में देरी हुई जिसे क्षम्य करने हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–5 मयाद अधिनियम का पृथक से पेश किया गया। अन्त में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त करने का अनुरोध किया है।

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

अपील के साथ प्रस्तुत अपील देरी क्षम्य किये जाने के प्रार्थना पत्र में प्रस्तुत कारण भी संतोषजनक एवं उचित प्रतीत नही होते है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उभय पक्षों को सुन निर्णय पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–5 मयाद अधिनियम स्वीकार योग्य नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से ज्ञात होता है कि श्री कालु द्वारा दिनांक 10.07.2006 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के भूमि का बेचान श्रीमती जया मोगरा को कर दिया गया था एवं मौके पर विक्रय पत्र में वर्णित इबारत अनुसार तत्समय ही भूमि का कब्जा भौतिक रूप से अपीलान्ट को सौप दिया गया था। श्री कालु द्वारा उक्त विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु द्वारा अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, क्रम

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

संख्या–4, उदयपुर समक्ष एक वाद प्रस्तुत किया जिसके वाद संख्या–262/2012 ई.दी. है। माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, क्रम संख्या–4, उदयपुर द्वारा वादी का उक्त वाद दिनांक 22.04.2013 को खारिज कर दिया गया, जिसमें वादी द्वारा बाबत निरस्त कराये जाने मुख्तयारनामा आम, विक्रय पत्र एवं अस्थाई निषेद्याज्ञा हेतु वाद पेश किया था। जिससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त विक्रय पत्र वैध है एवं मुख्तयानामा के सम्बन्ध में अपीलान्ट के कथन सही नहीं है। इसके उपरान्त भी श्री कालू द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में दूसरा विक्रय पत्र निष्पादित किया जो आरम्भ से अवैध एवं शुन्य है। इसके उत्तरोत्तर की गई नामान्तरकरण की कार्यवाही भी अवैधानिक है। इन्ही तथ्यों एवं उपरोक्त परिस्थितियों के मध्यनजर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा 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 सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा का निर्णय दिनांक 05.02.2018 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 15.04.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official