न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 56/2018 अपील (GCMS/2018/00063)
पंजीयन दिनांक - 08.05.2018
निर्णय दिनांक - 21.03.2022

1. **श्री यशवन्त पिता श्री रतनलाल गमेती, निवासी आयड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।**

-अपीलार्थी

बनाम

1. **श्रीमती दुर्गाबाई पुत्री श्री गोवर्धनलाल गमेती, निवासी चिरवा, शिवपुरी, तहसील गिर्वा (बडगावं), जिला उदयपुर।**
2. **श्रीमती गट्टु बाई पुत्री स्व.श्री थाना भील, निवासी चिरवा, शिवपुरी, तहसील गिर्वा (बडगावं), जिला उदयपुर।**
3. **राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बड़गावं, जिला उदयपुर।**

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा - वकील अपीलार्थी
2. श्री भुपेन्द्र कोठारी - वकील प्रत्यर्थी-1
3. राजकीय पेरोकार श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील प्रत्यर्थी-3

प्रकरण संख्या-05/2014, में श्रीमती दुर्गाबाई बनाम श्रीमती गट्टूबाई व अन्य में न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.03.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 21.03.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या-05/2014, में श्रीमती दुर्गाबाई बनाम श्रीमती गट्टूबाई व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 05.03.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- वर्तमान अपील की प्रत्यर्थी संख्या-1 श्रीमती दुर्गाबाई द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा समक्ष ग्राम पंचायत चीरवा पंचायत समिति बडगांव द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या-166 दिनांक 05.12.2009 व नामान्तरकरण संख्या-179 दिनांक 05.05.2010 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के पेश की। उक्त अपील क्षेत्राधिकार परिवर्तन से सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर को स्थानान्तरित की गई।

- अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपील पेश वर्तमान अपील की प्रत्यर्थी-1 श्रीमती दुर्गाबाई ने कथन किया कि मौजा शिवपुरी पटवार हल्का चिरवा के साबिक आराजी नम्बर 1590/28 रकबा 0.15 बिस्वा भूमि जिसके हाल आराजी संख्या-4496 रकबा 0.0700 है., आराजी संख्या-4497 रकबा 0.0100 है., आराजी संख्या-4506 रकबा 0.0500 है., आराजी संख्या-4507 रकबा 0.0100 है., आ.न.4508 रकबा 0.0100 है., कुल किता 5 रकबा 0.1500 है.श्री थाना पिता चमना गमेती के नाम खातेदारी की थी। श्री थाना के द्वारा उक्त भूमि श्रीमती दुर्गाबाई को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 08.12.1970 को विक्रय कर मौके पर कब्जा सिपुर्द कर दिया तभी से श्रीमती दुर्गाबाई मालिक होकर काबिज चली आ रही है। उक्त खरीद का राजस्व रेकर्ड में अंकन हीं होने से श्रीमती गट्टू द्वारा विरासत का नामान्तरकरण संख्या-166 खुलवा लिया और उक्त भूमि को श्री यशवन्त को दिनांक 19. 02.2010 को विक्रय कर दी जिसका नामान्तरकरण संख्या-179 श्री यशवन्त के नाम स्वीकृत हो गया। श्रीमती गट्टु द्वारा तथ्यों को छिपाकर विरासत का नामान्तरकरण अपने नाम पर करा लिया और भूमि को आगे विक्रय दी, जब श्रीमती दुर्गाबाई को भूमि सन् 1970 में विक्रय उपरान्त श्री थाना का कोई हक व अधिकार नहीं रहा, ऐसी स्थिति में बाद में स्वीकृत नामान्तरकरण एवं व्यवहार अवैध एवं शुन्य है जिसे निरस्त किया जाना आवश्यक है।

- न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 05.03. 2018 से उक्त अपील को स्वीकार करते हुए निर्णय पारित किया कि **"न्यायालय का निष्कर्ष है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा दिनांक 08.12.1970 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के भूमि का बेचान अपीलान्ट को कर दिया था। एवं मौके पर तत्समय ही भूमि का कब्जा भौतिक रूप से अपीलान्ट को सौप दिया गया था जिस पर अपीलान्ट आदिनांक तक अनवरत कायम है। इस बात की पुष्टि तहसीलदार बड़गावं की मौका जांच रिपोर्ट से भी हुई है कि वर्तमान में भी कब्जा अपीलान्ट का ही है। अतः रेस्पोडेंट संख्या 1 के पिता थाना पिता चमना गमेती द्वारा अपीलान्ट को भुमि का दिनांक 08.12.1970 को विक्रय कर दिये जाने के पश्चात् रेस्पोडेंट संख्या-1 द्वारा अपने पिता की मृत्यु के उपरान्त उक्त तथ्य को छिपाते हुए विरासत नामान्तरकरण संख्या 166 से भूमि को अपने नाम पर दर्ज कराया जाना अवैध एवं शुन्य है। इसी प्रकार रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अवैध रूप से हासिल की गई भूमि पर भौतिक रूप से कब्जा नहीं होते हुए भी रेस्पोडेंट संख्या 2 को दिनांक 19.02. 2010 को भूमि का पुनः विक्रय किया जाना अवैध एवं शुन्य है एवं इस 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 चिरवा के नामान्तरकरण संख्या-166 एवं 179 को खारिज किया जाता है। रेस्पोडेंट संख्या 1 के पिता थाना पिता चमना गमेती द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 08.12.1970 के अनुसार एवं मौका कब्जा रिपोर्ट के आधार पर नये सिरे से जांच कर पुनः नामान्तरकरण की कार्यवाही गुणावगुण के आधार पर की जावें।"**

अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.03.2018 से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 13.04.2018 को प्रस्तुत की गई। प्रस्तुत अपील दिनांक 08.05.2018 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलार्थी, वकील रेस्पोडेंट-1 व 3 उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 21.03.2022 को सुनी गई। अन्य बावजुद सूचना अनुपस्थित।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि श्रीमती दुर्गाबाई द्वारा दो अलग-अलग नामान्तरकरण की एक ही अपील प्रस्तुत की गई जो कानुनी रूप से पोषणीय नहीं होने से निरस्त होने योग्य थी, इस पर अधीनस्थ न्यायालय समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की जिस पर विचार नहीं किया गया। श्रीमती दुर्गाबाई द्वारा अंकित किया गया तथाकथित विक्रय पत्र फर्जी है। विवादित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग में अवाप्त हो चुकी है और मौके पर सड़क बन चुकी है और हाईवे ऑथोरिटी द्वारा स्वामित्व आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है, इन तथ्यों पर विचार नहीं किया गया। अपने कथन के सम्बन्ध में श्रीमती दुर्गाबाई द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये थे। अधीनस्थ न्यायालय ने मयाद के बिन्दु पर विवेचना नहीं की। न ही सुनवाई की। ऐसी स्थिति में अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त फरमाया जावें।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी-1 ने वकील अपीलार्थी की बहस का खण्डन करने हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि श्री थाना के द्वारा उक्त भूमि श्रीमती दुर्गाबाई को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 08.12.1970 को विक्रय कर मौके पर कब्जा सिपुर्द कर दिया तभी से श्रीमती दुर्गाबाई मालिक होकर काबिज चली आ रही है। उक्त खरीद का राजस्व रेकर्ड में अंकन हीं होने से श्रीमती गट्टू द्वारा विरासत का नामान्तरकरण संख्या-166 खुलवा लिया और उक्त भूमि को श्री यशवन्त को दिनांक 19.02.2010 को विक्रय कर दी जिसका नामान्तरकरण संख्या-179 श्री यशवन्त के नाम स्वीकृत हो गया। श्रीमती गट्टु द्वारा तथ्यों को छिपाकर विरासत का नामान्तरकरण अपने नाम पर करा लिया और भूमि को आगे विक्रय दी, जब श्रीमती दुर्गाबाई को भूमि सन् 1970 में विक्रय उपरान्त श्री थाना का कोई हक व अधिकार नहीं रहा, ऐसी स्थिति में बाद में स्वीकृत नामान्तरकरण एवं व्यवहार अवैध एवं शुन्य है जिसे निरस्त किया जाना आवश्यक था ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय में विधिक स्थितियों का विस्तृत वर्णन करते हुए तर्कसंगत व्याख्यान किया है। इसी प्रकार श्रीमती गट्टु द्वारा अवैध रूप से हासिल की गई भूमि पर भौतिक रूप से कब्जा नहीं होते हुए भी अपीलार्थी को दिनांक 19.02.2010 को भूमि का पुनः विक्रय किया जाना अवैध एवं शुन्य है एवं इस अवैध एवं शून्य विक्रय पत्र के आधार पर की गई नामान्तरकरण की कार्यवाही भी अवैध है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलार्थी खारिज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावें।

प्रत्यर्थी संख्या-3 की ओर से उपस्थित राजकीय पेरोकार द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय में विधिक स्थितियों एवं तर्कसंगत व्याख्यान की ओर ध्यान आकृष्ट कर पारित निर्णय को विधि सम्मत होने से अपील अपीलार्थी खारिज करने का निवेदन किया।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं अपीलार्थी की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से पाया गया कि पत्रावली पर श्री थाना द्वारा श्रीमती दुर्गाबाई ने विवादित भूमि का किया गया बिकावनामा दिनांक 08.12.1970 की प्रति उपलब्ध है। दौराने अपीलीय कार्यवाही प्रत्यर्थी-1 श्रीमती दुर्गाबाई के अधिवक्ता द्वारा मूल बिकावनामा भी प्रस्तुत किया गया। उक्त बिकावनामा उपपंजीयक कार्यालय, उदयपुर में पंजीकृत कराया गया है। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने के उपरान्त श्री थाना का उक्त भूमि में कोई हक एवं अधिकार नहीं रहता है। परन्तु अपरिहार्य कारणों, जो प्रत्यर्थी-1 श्रीमती दुर्गाबाई गमेती द्वारा दोनों न्यायालायों में प्रस्तुत किये है, के कारण उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रेकर्ड में अंकन नहीं कराया गया। उक्त स्थिति का अनुचित लाभ लेते हुए श्री गट्टू बाई द्वारा विरासत का नामान्तरकरण संख्या 166 पारित कर विवादित भूमि का बेचान वर्तमान अपील के अपीलार्थी श्री यशवन्त गमेती के नाम कर दिया जिसका नामान्तरकरण 179 पारित किया गया। विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि भूमि का विक्रय किये जाने उपरान्त विक्रेता का कथित भूमि में कोई हक व अधिकार शेष नही रहता है। हस्तगत प्रकरण में प्रथम बेचान उपरान्त श्री थाना का विवादित भूमि में कोई हक व अधिकार शेष नहीं रहता है और न ही थाना के वारिसान को ऐसा अधिकार है।

इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संबंधित तहसीलदार, बड़गावं से कब्जे के संबंध में मौका रिपोर्ट तलब की गई जिसमें भी तहसीलदार द्वारा भी विवादित भूमि पर प्रत्यर्थी-1 श्रीमती दुर्गाबाई गमेती के कब्जे की पुष्टि की है, जो प्रत्यर्थी-1 के अनवरत कब्जे को भी दर्शाती है।

विधि का यह सर्वसम्मत सिद्धांत है कि जब एक ही सम्पत्ति को लेकर दो या दो से अधिक दस्तावेज हों तो स्वामित्व अधिकार केवल मात्र पूर्व वाले बेचाननामे के आधार पर ही स्थापित होगे। हस्तगत प्रकरण में वादग्रस्त आराजी का सर्वप्रथम बेचान प्रत्यर्थी सं.1 के पक्ष में वर्ष 1970 में किया गया है, ऐसे में उक्त पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 08.12.1970 के बाद के पश्चातवर्ती बेचाननामे विधि विरूद्ध एवं शून्य हैं तथा उक्त पश्चात्वर्ती बेचाननामों के आधार पर स्वीकृत अन्य सभी नामान्तरण भी विधि विरूद्ध एवं शून्य माने जायेंगे।

यह भी उल्लेखनीय है कि जब एक बार भूमि के बेचान के पश्चात उसी भूमि को उसी बेचानकर्ता या उसके वारिसान द्वारा, बिना हक व अधिकार के, अन्य को बेचान किया जाता है तथा भूमि का आगे से आगे बेचान हो जाता है एवं उन बेचानों के आधार पर नामान्तरण स्वीकृत हो

जाते हैं तो ऐसे नामान्तरणों को एक ही अपील के माध्यम से चुनौती दी जा सकती है। साथ ही न्यायालय को तकनीकी आधार पर प्रकरण खारिज न कर गुणावगुण पर निर्णय पारित करना चाहिए।

विवाद का मुख्य बिन्दु पंजीकृत बयनामा दिनांक 08.12.1970 है जो उप पंजीयक उदयपुर कार्यालय में दिनांक 08.12.1970 को पंजीकृत हो चुका था चूंकि यह एक पंजीकृत बयनामा है और कोई भी पंजीकृत बयनामा (voidable) शून्य करणीय दस्तावेज है, ना कि प्रारम्भ से ही शून्य (Ab initio void) दस्तावेज किसी शून्य करणीय दस्तावेज को सक्षम न्यायालय से शून्य घोषित करवाया जाना चाहिये। यदि सक्षम न्यायालय उस शून्य करणीय दस्तावेज को ''शून्य'' घोषित कर देता है तब वह दस्तावेज निष्प्रभावी हो जाता है। इस प्रकरण में ऐसा कोई भी दस्तावेज पत्रावली में संलग्न नहीं है जिससे यह प्रकट होता हो कि उक्त बयनामा को किसी सक्षम न्यायालय ने ''शून्य'' घोषित कर दिया है। इसलिये उक्त बयनामा के आधार पर एवं एवं मौका कब्जा रिपोर्ट के आधार पर नये सिरे से जांच कर पुनः नामान्तरकरण की कार्यवाही गुणावगुण के आधार पर किये जाने का अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधिसम्मत, न्यायसंगत व तर्कसंगत आदेश है एवं इसमें प्रश्नगत अपील के माध्यम से यह न्यायालय हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य नहीं पाता है।

अतः यह अपील सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा न्यायालय सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.03.2018 बहाल रखा जाता हैं। तहत का अभिलेख लौटाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर