न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 179/2019 अपील (RCMS/2019/00203)
पंजीयन दिनांक - 03.12.2019
निर्णय दिनांक - 17.08.2020

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, देवगढ़ जिला राजसमन्द।

-अपीलार्थी

बनाम

1. मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. माप्रज्ञ विहार, महावीर नगर, एच.डी.एफ.सी. बैंक के पीछे, कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द जरिये निदेशक श्री दिनेश कुमार पिता श्री शंकरलाल परमार, निवासी कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री योगेन्द्र दशोरा - वकील अपीलार्थी/राजकीय अभिभाषक
2. श्री कमलेश चौहान - वकील प्रत्यर्थी

प्रकरण संख्या-09/2019, मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. बनाम राज्य जरिये तहसीलदार, देवगढ़ में न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.09.2019 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-76 भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 17.08.2020

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा प्रकरण संख्या-09/2019, मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. बनाम राज्य जरिये तहसीलदार, देवगढ़ में पारित निर्णय दिनांक 27.09.2019 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम नराणा, पटवार हल्का नराणा, तहसील देवगढ़ जिला राजसमन्द में आराजी नम्बर 325/1 रकबा 5 बीघा भूमि स्थित होकर श्री मिश्रीलाल पिता नैना नाई के नाम गैर खातेदारी में दर्ज थी। श्री मिश्रीलाल द्वारा उक्त आराजी पर खातेदारी अधिकार प्रदान करने का प्रार्थना पत्र तहसीलदार, देवगढ़ समक्ष प्रस्तुत किया। तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा सम्बन्धित पटवारी हल्का से रिपोर्ट मंगवा भू-अभिलेख निरीक्षक से जांच करा श्री मिश्रीलाल नाई के नाम गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकारी देने का आदेश दिनांक 16.01.2018 को पारित किया। जिसके अनुसरण में श्री मिश्रीलाल नाई के नाम खातेदारी अमलदरामद की जाकर उसके नाम नामान्तरकरण संख्या-558 दिनांक 17.01.2018 को स्वीकार किया गया।

- श्री मिश्रीलाल नाई द्वारा उक्त आराजी नम्बर 325/1 रकबा 5 बीघा भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के श्री अनुज मलिक को विक्रय कर दी, जिसने आगे यह भूमि श्री संजय कोठारी को तथा श्री संजय कोठारी ने प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. को उक्त भूमि विक्रय कर दी। उक्त विक्रय कार्यवाहियों के नामान्तकरण संबंधित क्रेतागणों के नाम स्वीकृत होकर अन्त में नामान्तरकरण प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. के नाम स्वीकृत किया गया।

- तत्पश्चात् तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा श्री मिश्रीलाल नाई को गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार प्रदान किये जाने के आदेश को रिव्यु करने बाबत नोटिस श्री श्री मिश्रीलाल नाई को जारी किया गया और उक्त भूमि को गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकारों को आदेश दिनांक 15.11.2018 निरस्त करते हुए पुनः भूमि गैर खातेदारी हक से दर्ज करने पर सम्बन्धित नामान्तरकरण संख्या-598 दिनांक 01.01.2019 पारित किया गया।

- उक्त नामान्तकरण संख्या-598 से पीड़ित होकर प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द समक्ष अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम के प्रस्तुत की।

- अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा निर्णय दिनांक 27.09.2019 से प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.11.2018 आरम्भ से ही विधि विरूद्ध एवं शुन्य होने के कारण उसके द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या-598 दिनांक 01.01.2019 विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्त किया।

अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित निर्णय 27.09.2019 के विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में दिनांक 02.12.2019 को अपील प्रस्तुत की गई। यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 05.08.2020 को सुनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील एवं मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा श्री मिश्रीलाल नाई के पक्ष में खातेदारी अधिकार दिये जाने का आदेश पारित किया गया परन्तु जब न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आया की मामलें में पूर्ण तरीके से जांच नहीं की गई और खातेदारी अधिकार दिये जाने में गलती हो गई है तो नियमानुसार सूचना पत्र गैर खातेदारी से खातेदारी प्राप्त करने वाले व्यक्ति को दिया गया और विधिक रूप से तामिल होने पर भी उपस्थित नहीं होने से एवं नियमानुसार भूमि के आवंटन शर्तों के अनुसार पालना नहीं किये जाने से खातेदारी निरस्त करने का आदेश दिया गया, जो विधि सम्मत है। उक्त प्रकरण में खातेदारी अधिकार देते समय जो त्रुटियां थी उसका उल्लेख ग्रामवासियों द्वारा की गई शिकायत तथा शिकायत के आधार पर समाचार पत्रों में छपी खबर के आधार पर गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार की पुनः समीक्षा किया जाना आवश्यक हो गया था। इस सम्बन्ध में तहसीलदार द्वारा अपने क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए रिव्यु की कार्यवाही की गई जो पूर्णतया विधि सम्मत है। उक्त प्रकरण में रिव्यु की कार्यवाही में आवंटी द्वारा शर्तों की पालना नहीं किये जाने से भी रिव्यु की कार्यवाही विधि सम्मत है। उक्त तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नहीं किया

गया। ऐसी स्थिति में अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.09.2019 अपास्त फरमाया जाकर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जावें। अधीनस्थ न्यायालय में दाखिल अपील का निस्तारण दिनांक 27.09.2019 को हुआ जिसकी जानकारी अपीलार्थी को नहीं थी क्योंकि पूर्व में पदस्थापित तहसीलदार का स्थानान्तरण हो चुका था, उक्त मामलें की जानकारी होते ही प्रश्नगत अपील प्रस्तुत की गई और प्रार्थना अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया, अतः अपील पेश करने में हुए विलम्ब को उपशमन किया जाकर अपील को अन्दर अवधि माना जावें।

विद्वान वकील रेस्पोडेंट ने मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि इस मामलें में रेस्पोडेंट के विक्रेता को गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार दिये गये, वह बिल्कुल जांच कर दिये गये, आवंटन की शर्त नम्बर-3 में दिनांक 04.10.1999 को संशोधन कर दिया गया तथा पहले वर्ष आधी जमीन पर व दुसरे वर्ष पूरी जमीन पर काश्त करना आवश्यक होगा। साथ ही एक वर्ष का समय वास्तविक कारण होने पर बढाया जा सकेगा परन्तु इस शर्त को हटाकर नई शर्त आवंटी को आवंटित भूमि को ठीक प्रकार से काश्त एवं उपयोग करना होगा। आवंटन नियम-1970 के नियम 14 की शर्त संख्या 1 में भी संशोधन कर दिया गया है, जिसमें भूमि आवंटन के दस वर्षों के पश्चात खातेदारी अधिकार देने के प्रावधान थे, वहा 5 वर्षों से खातेदारी अधिकार देने के प्रावधान दिनांक 23.09.1999 को कर दिये जो दिनांक 04.10.1999 को लागु हुए है। यह भूमि कभी भी सार्वजनिक उपयोग की नहीं रही है। रेस्पोडेंट द्वारा जमीन का उपयोग व उपभोग किया है। इस मामलें में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रिव्यु के नोटिस की प्रोपर तामिल नहीं हुई है।

प्रकरण में रिव्यु करने का आदेश एबनिश्योवोईड होकर बिना अधिकार के है। प्रकरण में तहसीलदार द्वारा अपील की जानी थी जो नहीं की गई। इस मामलें में जांच का बिन्दु निहित होने पर रिव्यु प्रार्थना पत्र लाई नहीं होता है क्योकि रिव्यु प्रार्थना पत्र वहा पर ही लाई होता है जहां पर फैसले को पढनें से ही प्रथम दृष्टया कोई भूल नजर आती है। इस मामलें में श्री मिश्रीलाल नाई द्वारा उक्त आराजी नम्बर 325/1 रकबा 5 बीघा भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के श्री अनुज मलिक को विक्रय कर दी, जिसने आगे यह भूमि श्री संजय कोठारी को तथा श्री संजय कोठारी ने प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. को उक्त भूमि विक्रय कर दी। उक्त विक्रय कार्यवाहियों के नामान्तकरण संबंधित क्रेतागणों के नाम स्वीकृत होकर अन्त में नामान्तरकरण प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. के नाम स्वीकृत किया गया। तहसीलदार द्वारा रिव्यु की कार्यवाही विक्रय के उपरान्त की गई। तहसीलदार द्वारा उपपंजीयक की हैसियत से यह विक्रय पत्र पंजीकृत किया गया, परन्तु वर्तमान राजस्व रेकार्ड की स्थिति हो अनदेखा कर मौजुदा रेस्पोडेंट का पक्षकार बनाये बिना रिव्यु दर्ज कर उसे बिना नोटिस दिये सीधे गैरखातेदारी से खातेदारी अधिकार देने के आदेश का निरस्त करने की कार्यवाही एबनिश्योवोइड होकर बिना अधिकार के है।

इस मामलें में अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वारा जो आदेश पारित किया गया उसमें किसी प्रकार की कोई भूल नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील आदेश में केसलॉ सही लागु होना मानते हुए तहसीलदार के आदेश को निरस्त किया तथा तहसीलदार द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से यह कार्यवाही दर्ज करना बताया जो आनन फानन में की गई कार्यवाही है। तहसीलदार द्वारा यह पूर्ण रूप से अनदेखा कर दिया गया कि पूर्व खातेदार द्वारा खातेदारी अधिकार मिलने का जमीन का बिकाव हो चुका है, बेचने वाले का उक्त जमीन से कोई सम्बन्ध नहीं रहा। ऐसी स्थिति में तहसीलदार ने रेस्पोडेंट को पक्षकार बनाये बिना एवं बिना सुने पारित किया आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है। हस्तगत प्रकरण में पूर्व खातेदार द्वारा जमीन का बिकाव पंजीकृत विक्रय पत्र से रेस्पोडेंट को कर दिया है, जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं कराया जाता, म्यूटेशन विक्रय पत्र के आधार पर करना होगा। प्रश्नगत प्रकरण में विवादित भूमि को रेस्पोडेंट द्वारा खर्च कर जमीन में सुधार किया और जमीन का

बराबर उपयोग व उपभोग कर रहे है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश बिल्कुल नियमानुसार पारित किया गया है, जिसे अपीलान्ट द्वारा मयाद बाहर चैलेन्ज किया है, मयाद क्षम्य करने बाबत जो कारण बताये है, वह उचित नहीं होने से अपील इसी बिन्दु पर खारिज योग्य है। अन्त में प्रस्तुत कर अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द का निर्णय दिनांक 27.09.2019 को यथावत रखे जाने का अनुरोध किया।

हमने उपस्थित अधिवक्ताआ की बहस, न्यायिक दृष्टातों एवं प्रस्तुत दस्तावेजों पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया।

यहा सवप्रर्थम मयाद के बिन्दु पर भी विवेचन किया जाना उचित होगा। शासन/सरकार द्वारा प्रस्तुत की गई अपील के संदर्भ में प्रक्रियागत तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए विलम्ब के लिए सम्यक दृष्टिकोण रखा जाना न्यायालयों के लिए औचित्यपूर्ण होता है, हस्तगत प्रकरण में बिलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कारण संतोषप्रद होने से अपील अन्दर अवधि शुमार की जाती है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से यह प्रकट होता है कि तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा सम्बन्धित पटवारी हल्का एवं भू-अभिलेख निरिक्षक से जांच रिपोर्ट प्राप्त कर खातेदारी अधिकार देने का निर्णय लिया जाकर गैरखातेदारी से खातेदारी अधिकर प्रदान किये। तदुपरांत राजस्व अभिलेखों में नियमानुसार अमलदरामद एवं नामान्तरकरण की कार्यवाही की गई। श्री मिश्रीलाल नाई द्वारा उक्त आराजी नम्बर 325/1 रकबा 5 बीघा भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के श्री अनुज मलिक को विक्रय कर दी, जिसने आगे यह भूमि श्री संजय कोठारी को तथा श्री संजय कोठारी ने प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. को उक्त भूमि विक्रय कर दी। उक्त विक्रय कार्यवाहियों के नामान्तकरण संबंधित क्रेतागणों के नाम स्वीकृत होकर अन्त में नामान्तरकरण प्रत्यर्थी मैसर्स ग्रेनिटो इण्डिया कोईन ब्लेक प्रा.लि. के नाम स्वीकृत किया गया तथा जिसका भी राजस्व रेकार्ड में नियमानुसार अंकन किया गया, जो विधि सम्मत किया गया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं निर्णय में वर्णित तथ्यों से ज्ञात होता है कि तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा समाचार पत्रों एवं अन्य संचार माध्यमों से शिकायत प्राप्त होने पर खातेदारी से गैरखातेदारी की कार्यवाही की गई। यह कार्यवाही आनन फानन में किये जाने का उल्लेख अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में किया गया तथा रिव्यु की कार्यवाही प्रथम दृष्टया विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण प्रकट होती है।

धारा 86 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के प्रावधान इस प्रकार से है-

"86. मण्डल तथा अन्य न्यायालयों द्वारा पुनरावलोकन-(1) मण्डल स्वयं अपनी ओर से अथवा किसी मुकदमे या अन्य कार्यवाही के पक्षकार के द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र पर अपनी या अपने किसी सदस्य द्वारा दी गई आज्ञा का पुनरावलोकन कर सकेगा और उसे विखण्डित (rescind) परिवर्तित (alter) या पुष्ट (confirm) कर सकेगा।

(2) प्रत्येक अन्य राजस्व न्यायालय अथवा अधिकारी या तो स्वयं अपनी ओर से या हित रखने वाले किसी पक्षकार के आवेदन पत्र पर अपने द्वारा अथवा अपने पद के पुर्वाधिकारियों के द्वारा दी गई किसी आज्ञा का पुनरावलोकन कर सकेगा और उसके सम्बन्ध में ऐसी आज्ञाऐं दे सकेगा जिन्हे वह उचित समझे,

परन्तु शर्त यह है कि-

(I) कोई आज्ञा परिवर्तित की या उल्टी नहीं जाएगी जब तक कि उसमें हित रखने वाले पक्षकारों को उपस्थित होने का नोटिस नहीं दिया गया हो और ऐसी आज्ञा के समर्थन में उनकी सुनवाई न कर ली गई हो।

(II) किसी भी आदेश जिसकी अपील की गई है या जो पुनरीक्षण कार्यवाहियों (Revision Proceedings) का विषय है का पुनरावलोकन तब तक नहीं किया जा सकेगा जब तक कि ऐसी अपील या कार्यवाही विचाराधीन हो।

(III) प्राईवेट व्यक्तियों के बीच के किसी अधिकार के प्रश्न को प्रभावित करने वाली किसी आज्ञा का पुनरावलोकन सिवाय कार्यवाहियों में से किसी पक्षकार के प्रार्थना पत्र दिये जाने के नहीं किया जायेगा तथा आदेश के पुनरावलोकन करने के लिए प्रार्थना पत्र स्वीकार नहीं किया जायेगा जब तक कि वह ऐसा आदेश होने के नब्बे दिन के भीतर नहीं दिया गया हो।

(3) इस धारा के अधीन पुनरावलोकन के लिये आवेदन सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम 5) की प्रथम सूची के आदेश 47 नियम 1 में वर्णित आधारों में से किसी आधार पर किया जा सकेगा और उक्त आदेश के उपबंध, इस धारा की उप धारा (I) या उप धारा (II) में अंकित अन्तर्विष्ट की उपबन्धों के अध्यधीन रहते हुए लागू होगा।''

अधिनियम की धारा 86 में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 47 नियम 1 में वर्णित आधारों पर पुनरावलोकन करने का प्रावधान दिया गया है। सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 47 नियम 1 निम्नानुसार है-

''**निर्णय के पुनरावलोकन के लिए आवेदन**-(1) जो कोई व्यक्ति

(क) किसी ऐसे आदेश या डिक्री जिसकी अपील अनुज्ञात (allowed) है किन्तु जिसकी अपील नहीं की गई।

(ख) किसी ऐसे आदेश या डिक्री जिसकी अपील अनुज्ञात नहीं है, अथवा

(ग) लघुवाद न्यायालय द्वारा किये गये निर्देश पर विनिश्चय से-

अपने को व्यथित समझता है और ऐसी नई व महत्वपूर्ण बात या साक्ष्य के पता चलने से सम्यक तत्परता के प्रयोग के पश्चात उस समय जब डिक्री पारित की गई थी या आदेश दिया गया था, उसके ज्ञान में नहीं था उसके द्वारा पेश नहीं किया जा सकता था या किसी भूल या त्रुटि के कारण जो अभिलेख के देखने से ही प्रकट होती हो या किसी अन्य पर्याप्त कारण से वह चाहता है कि उसके विरूद्ध पारित डिक्री या आदेश का पुनरावलोकन किया जाये, वह उस न्यायालय के निर्णय के पुनरावलोकन के लिए आवेदन कर सकेगा जिसने वह डिक्री या आदेश पारित किया हो।''

उपरोक्त आदेश 47 नियम 1 सीपीसी अनुसार समीक्षा का दायरा बहुत सीमित है। निर्णय की समीक्षा तीन आधारों पर हो सकती है।

(i) Discovery of new and important matter of evidence (i.e. fresh facts) which after the exercise of due diligence was not within the knowledge of applicant or could not be produced by him at the time when the decree was passed or order was made, or

(ii) Some mistake or error apparent on the fact of the record, or

(iii) For any other sufficient reasons (which has been interpreted to be analogous to the other reasons specified above).

उपरोक्तानुसार धारा-86 के प्रावधानों के अनुसार कोई स्वयं अपनी इच्छा से या वाद या कार्यवाही के एक पक्ष के आवेदन पर स्वयं द्वारा या अपने किसी सदस्य द्वारा दी गई डिक्री या आज्ञा का पुनरावलोकन कर सकता है और उसका खण्डन, परिवर्तन अथवा पुष्टि कर सकता है। रिव्यू प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का एक मात्र आधार यहि हो सकता है कि रिकार्ड पर कोई भूल स्पष्टतया परिलक्षित हो। नये तथ्यों के आधार पर या जिन तथ्यों का निस्तारण हो चुका है, उन्ही को फिर रिव्यु किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किये जाने का कोई आधार नहीं हो सकता। नजरसानी/पुनर्विलोकन का दायरा अत्यन्त सीमित होता है और नजरसानी/पुनर्विलोकन की आड में प्रकरण का पुनः परिक्षण नहीं किया जा सकता है। 2006 आर.बी.जे. पेज 235 इस मत की पुष्टि करती है कि नजरसानी में केवल उस सीमा तक ही विचार किया जा सकता है जिस सीमा तक आदेश 47 नियम 1 सीपीसी में प्रावधान दिये गये है। 2006 आर.आर.टी. पेज 545, 1995 ए.आई.आर (एससी) पेज 455 में इस सम्बन्ध में स्पष्ट मत प्रतिपादित किया गया है। यदि निर्णय में किसी प्रकार का गलत दृष्टिकोण लिया गया है तो भी वह पुर्नविलोकन का आधार नहीं हो सकता है जैसा कि 1995 ए.आई.आर (एससी) पेज 455 एवं आर.आर.टी. 2005(1) पेज 545 में माननीय सर्वोच्य न्यायालय ने मत दिया है। अर्थात निर्णय त्रुटिपूर्ण "erroneous" होने की स्थिति में भी वह नजरसानी का आधार नहीं हो सकता। रिकार्ड पर दृष्टिगोचर होने वाली भूल ही "error apparent on the face of record" की परिभाषा में मानी जा सकती है और नजरसानी का आधार नहीं हो सकती है।

यह प्रावधित है कि किसी भी आदेश में तब तक फेरफार नहीं किया जावेगा अथवा उसे उल्टा नहीं जायेगा जब तक कि हितबद्ध पक्षकारों को उपस्थित होने और आदेश के समर्थन में सुने जाने वाले पक्षकारों को नोटिस नहीं दिया गया हो। जहां पर वर्तमान प्रकरण के रेस्पोडेंट का तहसीलदार द्वारा पुनर्विलोकन की कार्यवाही में पक्षकार बनाये जाने का प्रश्न है, श्री मिश्रीलाल नाई द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से उक्त भूमि में अपने सारे अधिकार हस्तांतरित कर दिये जिससे रेस्पोडेंट खरीददार होकर हितबद्ध व्यक्ति है, जिससे सुना जाना आवश्यक था एवं पक्षकार बनाया जाना था। हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर दिये बिना कोई भी आदेश न तो बदला जा सकता है और न ही उसमें कोई परिवर्तन किया जा सकता है। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा यह नहीं किया जाकर आदेश पारित करने में त्रुटिकारित की है। यहा यह भी उल्लेख किया जाना उचित होगा कि यदि तहसीलदार, देवगढ़ को किसी माध्यम से अपने द्वारा गैरखातेदारी से खातेदारी अधिकार प्रदान किये जाने की कार्यवाही पर संशय होता है तो इस सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय में अपील/निगरानी पेश करनी चाहिए थी, जो नहीं की गई। यह प्रावधित है कि बिन्दु जो सुना और निर्णय हो चुका है, निर्णय में लिया दृष्टिकोण गलत हो सकता है, किन्तु नजरसानी/ पुनर्विलोकन के लिये आधार नहीं हो सकता है। पुनर्विलोकन का क्षेत्र अत्यन्त सीमित होता है एवं सीमित उद्देश्यों के लिये ही होता है। पुर्नविलोकन तभी उचित होगा जबकि कोई भूल अथवा गलती निर्णय में स्पष्ट प्रतीत हो। अभिलेखों एवं आलौच्य आदेशों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अपीलार्थी द्वारा पुनर्विलोकन कार्यवाही के दौरा ऐसी नई और महत्वपूर्ण बात या साक्ष्य का उल्लेख नहीं किया जो मूल कार्यवाही के दौरान उसके ज्ञान में नहीं थी। न ही गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकारी देने का आदेश दिनांक 16.01.2018 पारित किये जाने में कोई गलती या भूल प्रकट होती है। अपीलार्थी

द्वारा न की कोई पर्याप्त कारण प्रस्तुत किया गया जो पुनर्विलोकन आदेश का समर्थन करते हो। न ही अपीलार्थी द्वारा अपने अभिकथनों के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किए गए। अभिलेख पर कोई प्रत्यक्ष त्रुटि नहीं होने के कारण स्वतः पुनर्विलोकन की अधिकारिता का उपयोग नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थी के अधिवक्ता न्यायालय हाजा समक्ष रेकर्ड से ऐसी कोई साक्ष्य नहीं बता पाये जिसके आधार पर यह माना जा सके कि अपीलार्थी को खातेदारी अधिकार के निर्णय के पश्चात् कोई नया दस्तावेज प्राप्त हुआ जिसे वह उस समय पेश नहीं कर पाये। खोतदारी अधिकार प्रदान किये जाने के निर्णय में ऐसी कोई त्रुटि भी नहीं बता पाए जो निर्णय पढ़ने से दृष्टिगोचर होती हो। ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि पुनर्विलोकन के लिए पर्याप्त आधार नहीं है एवं पुनर्विलोकन आदेश पूर्णतया अवैद्यानिक है।

उल्लेखनीय है कि जिन मामलों में पक्षकार राज्य सरकार है, उसमें नजरसानी/पुनर्विलोकन 30 दिन में तथा जिसमें दोनों पक्षकार असार्वजनिक हो 90 दिन में प्रस्तुत की जानी चाहिए। हस्तगत प्रकरण कथित पुनर्विलोकन कार्यवाही निर्धारित समयावधि बाद आरम्भ की गई एवं तहसीलदार द्वारा अपने पुनर्विलोकन ओदश में यह नही बताया गया है कि पुनर्विलोकन किस प्रकार विधि के अन्तर्गत निर्धारित अवधि में है, यद्यपि उपरोक्त विवेचनानुसार पुनर्विलोकन के लिए पर्याप्त आधार नहीं है।

सम्पत्ति हस्तातंरण अधिनियम की धारा 54 व पंजीयन अधिनियम की धारा 47 के अनुसार खातेदार द्वारा पंजीकृत दस्तावेज के जरिये बेचान करने पर क्रेताओं को पूर्ण अधिकार रहता है। पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर क्रेताओं के नाम अभिलेख में लेने हेतु नामान्तरकरण स्वीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्रों को किसी भी पक्षकार द्वारा किसी भी न्यायालय में चुनौती दी हो, ऐसी कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। पंजीकृत विक्रय पत्र से प्राप्त हुए खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं किये जा सकते। जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेंट के हक में किया गया पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में अस्तित्व में है, तब तक उनके खातेदारी अधिकार यथावत कायम रहेंगे। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर कोई विचार विश्लेषण न कर कानूनी त्रुटि कारित की है।

हमारी सुविचारित राय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष तहसीलदार, देवगढ़ द्वारा उठाये गये सभी बिन्दुओं पर पुरी तरह गौर किया एवं तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति का विवेचन करते हुए और पर्याप्त कारण अंकित करते हुए आलौच्य निर्णय पारित किया है, ऐसे तर्कसगत एवं विधिसम्मत निर्णय में हम कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.09.2019 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय आज दिनांक 17.08.2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर