न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः प्रज्ञा केवलरमानी, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 287/2020 अपील (GCMS 2020/00318)
पंजीयन दिनांक– 19/10/2020
निर्णय दिनांक– 27/05/2026

1. भूरीबाई बेवा गमेरसिंह राजपूत, निवासी डाकनकोटडा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर
2. शक्तिसिंह पिता गमेरसिंह राजपूत, निवासी डाकनकोटडा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर

–अपीलांट्स

बनाम

1. नारायणसिंह पिता गमेरसिंह राजपूत, निवासी डाकनकोटडा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर
2. गुलाबसिंह पिता गमेरसिंह राजपूत, निवासी डाकनकोटडा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1. श्री सम्पतलाल बोहरा – वकील अपीलांट

अपील अन्तर्गत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 विरूद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा के प्रकरण संख्या 05/2019 दिनांक 24.02.2020

निर्णय

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा–75 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा के प्रकरण संख्या 05/2019 निर्णय दिनांक 24.02.2020 के विरूद्ध पेश की गयी।

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि मौजा डाकनकोटड़ा, तहसील गिर्वा के आराजी नम्बर 3181 रकबा 0.3800

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

भूमि रेस्पोडेंट संख्या 2 श्री गुलाबसिंह पिता गमेरसिंह राजपूत द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 श्री नारायण सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2013 से विक्रय किया गया। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर ग्राम पंचायत डाकनकोटडा द्वारा नामान्तरकरण संख्या 3178 दिनांक 20.03.2013 से उक्त भूमि का राजस्व रेकार्ड में श्री नारायण सिंह पिता गमेरसिंह के नाम अंकन किया गया। उक्त नामान्तरकरण आदेश के विरूद्ध अपीलार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा में अपील प्रस्तुत की गई जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली राजस्व लोक अदालत अभियान–2017 केम्प कोर्ट सवीना खेड़ा में रख निर्णय दिनांक 06.07.2017 से अपील पोषणीय नहीं होने से खारिज की गई। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा के निर्णय दिनांक 06. 07.2017 के विरूद्ध द्वितीय अपील इस न्यायालय (न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर) में अपील प्रस्तुत की गई, जिसे बाद सुनवाई दिनांक 04.12.2018 को अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए प्रकरण उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा को प्रतिप्रेषित कर पक्षकारों को उचित एवं पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर, दस्तावेजों का परीक्षण, न्यायालयों में प्रकरणों की स्थिति के दृष्टिगत तथ्यों की जांच करा नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित करने हेतु निर्देशित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा प्रकरण में बाद सुनवाई दिनांक 24.02.2020 से अपीलार्थीगण की अपील खारिज की गयी। इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलार्थीगण द्वारा द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी।

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर सत्यमेव जयते

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 बावजूद सूचना के अनुपस्थित। विद्वान वकील अपीलांट की बहस सुनी गयी। विद्वान वकील अपीलांट द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी।

विद्वान वकील अपीलार्थीगण ने सर्वप्रथम धारा 05 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर अवगत कराया कि अपीलांट संख्या 1 भूरी बाई वयोवृद्ध होकर तत्समय कोरोना महामारी के चलते लॉक डाउन के कारण अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 24.02.2020 से दिनांक 10.10.2020 तक की अवधि कण्डोन किए जाने का अनुरोध किया गया।

विद्वान वकील अपीलार्थीगण ने गुणावगुण पर अपील में दर्ज तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि विवादित भूमि के संबंध में अपीलार्थीगण द्वारा एक अपील राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर में जो दावा डिक्री हुआ था, उसके विरूद्ध चल रही है। दौराने अपील कथित नामान्तरकरण भरकर स्वीकृत करा लिया, यह कार्यवाही एबइनिश्योवोईड होकर बिना अधिकार के है, क्योंकि ऐसा अवैधानिक विक्रय बिना बटवारें की अंतिम डिक्री पारित किए व अपील के विचाराधीन होकर कथित विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण नहीं किया जा सकता है, जो नामांतरकरण किया गया वह लिसपेन्डेनसी के दौरान किया गया जबकि अपील दावें का कन्टीन्यूएशन है तथा दावा पेंडिंग माना जाकर दावें के अन्तिम निस्तारण तक अवैधानिक ट्रांसफर (विक्रय पत्र के आधार पर) कोई नामांतरकरण स्वीकृत नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालयों ने मौके पर कब्जा अपीलांट का होते हुए भी भूमि का विक्रय रेस्पोडेंट संख्या 1 के हक में कर दिया जो अवैधानिक होकर निरस्त योग्य है। विद्वान वकील अपीलार्थीगण ने यह भी बताया कि जब कानूनन नियमित वाद चल रहा हैं तो ऐसे मामले में समरी कार्यवाही म्यूटेशन संबंधित नहीं की जा सकती है, जिससे अपील अपीलार्थीगण स्वीकार किये जाने हेतु अनुरोध किया गया।

हमने विद्वान वकील अपीलार्थीगण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज़ों का अवलोकन किया। प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि राजस्व लोक अदालत अभियान–2017 में दिनांक 06.07.2017 को बंटवाड़े के दावे के राजस्व

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

मण्डल में लम्बित रहते हुए सहखातेदार द्वारा अपना हिस्सा दूसरे को विक्रय किए जाने पर किए गए नामान्तरकरण को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वारा एक तरफा सुनवाई में उचित ठहराए जाने पर की गई अपील में न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा निर्णय दिनांक 04.12.2018 के द्वारा पक्षकारों को उचित एवं पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर, दस्तावेजों का परीक्षण कर, न्यायालयों में लम्बित प्रकरणों की स्थिति को देखते हुए एवं तथ्यों की जांच करा नियमानुसार नए सिरे से निर्णय पारित किए जाने हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किया गया। उक्त प्रतिप्रेषित प्रकरण में दिनांक 24.02.2020 को उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण के बहाल रखे जाने पर यह अपील प्रस्तुत की गई।

प्रकरण के प्रमुख तथ्य एवं आक्षेप बिन्दु निम्नानुसार है:–

- यह कि पक्षकारान के मध्य पारिवारिक बंटवाड़े के दावे की अपील माननीय राजस्व मण्डल में वर्ष 2006 से प्रकरण संख्या 7198/06 के रूप में लम्बित है, जिसमें तत्समय किसी प्रकार का स्थगन नहीं होना दर्शाया है।
- यह कि रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा अपने हिस्से की खातेदारी भूमि का बेचान वर्ष 2013 में जरिए पंजिकृत विक्रय पत्र किया जाना अभिलेख पर उपलब्ध है।
- यह कि पारिवारिक बंटवाड़े से संबंधित प्रकरण मूल पुरूष श्री गमेरसिंह की मृत्यु दिनांक 25.08.1991 के पश्चात विभिन्न राजस्व न्यायालयों यथा उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा (निर्णय व डिक्री दिनांक 10.01.2005), भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, उदयपुर (निर्णय व डिक्री दिनांक 27.09.2006) तथा वर्ष 2006 से आदिनांक राजस्व मण्डल में प्रक्रियाधीन रहा है।
- यह कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.02.2020 में उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के धारा 52

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट संबंधी हरदेव सिंह बनाम गुरमेल सिंह तथा टी.जे. अशोक बनाम गोविन्दमल का संदर्भ देते हुए माननीय न्यायालय के हवाले से यह बताया है कि "कोई भी विवादित आराजी जो लिज पेन्डेन्सी हो और जिसका ट्रान्सफर कर दिया हो, उसका ट्रांसफर वोइड या ईल्लिगल नहीं हो जाएगा, बल्कि ट्रांसफरी भी न्यायालय के आदेश के उतने ही अधीनस्थ रहेगा जितना की ट्रांसफर होता।

- यह गौरतलब है कि माननीय राजस्व मण्डल में लम्बित अपील में स्वामित्व अथवा टाइटल का विवाद नहीं होकर बंटवाड़े के संबंध में असंतोष है तथा आक्षेपित हस्तान्तरण में खातेदारी हिस्से 1/5 का बेचान किया गया है।

उक्त पृष्ठभूमि में यद्यपि सिद्धान्तः वादकरण के लम्बित रहते हुए अन्तरण नहीं होना आदर्श स्थिति है, किन्तु प्रस्तुत अपील में दीर्घकालीन अवधि की मुकदमेबाज़ी के दौरान परिवर्तित परिप्रेक्ष्य में माननीय उच्चतम न्यायालय के निम्न दृष्टांत विचारणीय है:

The Supreme Court held in Jayaram Mudaliar v. Ayyaswami Swami - AIR 1973 SC 569 that the purpose of Sec. 52 of the Transfer of Property Act is not to defeat any just and equitable claim, but only to subject them to the authority of the Court which is dealing with the property to which claims are put forward.

Again it was held by the Hon'ble Supreme Court in Hardev Singh v. Gurmail Singh - (2007) 2 SCC 404 that Section 52 of the T.P. Act does not declare a pendente lite transfer by a party to the suit as void or illegal, but only makes the pendente lite purchaser bound by the decision in the pending litigation.

उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आधार पर हम उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा के आदेश में कोई हस्तक्षेप किया जाना

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

उचित नहीं समझते हैं। अपीलांट कोर्ट में रेस्पोडेंट संख्या 2 के द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 के प्रतिस्थापन की कार्यवाही अपेक्षित होगी तथा माननीय अपीलीय न्यायालय के निर्णयानुसार रेस्पोडेंट संख्या 2 को प्रदत्त हिस्सा रेस्पोडेंट संख्या 1 पर लागू होगा।

अतः अपील अपीलांट अस्वीकार की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 24.02.2020 यथावत रखा जाता है।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
सभागीय आयुक्त
उदयपुर

निर्णय दिनांक 27.05.2026 को सरे इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तरहो।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर