न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 302 / 2020 अपील (GCMS 2020/00336)
पंजीयन दिनांक– 15 / 12 / 2020
निर्णय दिनांक– 30 / 04 / 2024

1. श्री धर्मेन्द्र पिता कैलाश साहू, निवासी 9, कुमावतपुरा, सुरजपोल अन्दर, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. श्री मांगीलाल पिता नाना गायरी, निवासी डांगीयों का गुड़ा, लखावली, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर।
2. श्री ख्यालीलाल पिता नाना गायरी, निवासी डांगीयों का गुड़ा, लखावली, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर।
3. ग्राम पंचायत लखावली जरिये सरपंच, लखावली, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर।
4. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बडगांव, जिला उदयपुर।
5. श्री धीरज पिता बाबुराम साहू, निवासी शहीद भगतसिंह कॉलोनी, पुला, तहसील बडगांव, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1.	श्री लोकेश गहलोत	अधिवक्ता अपीलांट
2.	श्री खेमराज डांगी एवं श्री हरीश सेन	अधिवक्ता रेस्पोडेंट सख्यां 1 व 2
3.	मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 4

अपील अन्तर्गत धारा–76 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, बडगांव के प्रकरण संख्या 34 / 2019
निर्णय दिनांक 23.11.2020

निर्णय

दिनांक 30/04/2024

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी, बडगांव के प्रकरण संख्या 34/2019 निर्णय दिनांक 23.11.2020 के विरूद्ध दिनांक 08.12.2020 को प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश ग्राम पंचायत लखावली के नामान्तरकरण संख्या 2258 दिनांक 20.08.2019 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम लखावली की आराजी संख्या 4212, 4213, 4214, 4219, 4221 एवं 4222 में रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स का 1/2 हिस्सा होकर खातेदार काश्तकार है तथा इस भूमि पर काश्त कर उपयोग उपभोग कर रहे है। उक्त आराजीयात का किसी को विक्रय हस्तांतरण नहीं किया है और ना ही किसी को मुख्तियारनामा ही दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने आम मुख्तियार व विक्रय पत्र को बिना देखे ही कथित आदेश पारित कर दिया जो निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय में जो मुख्तियारनामा दिनांक 15.10.2018 को प्रस्तुत किया गया है वह रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और ना ही हस्ताक्षर है। मुख्तियारनामे पर जो फोटो लगे हुए है वे भी रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स के नहीं है तथा किसी फर्जी व्यक्तियों को खड़ा कर उनके फोटो लगाकर तैयार किया गया है। मुख्तियारनामा आम में मुख्तियारनामा देने वाले व्यक्तियों द्वारा विवादित भूमि का कब्जा नही दिया गया है, उसके बावजूद मुख्तियानामे के जरिये जो विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है उसमें कब्जा सिपुर्द करने का इन्द्राज किया है, जो गलत

है। मुख्तियारनामे पर साक्ष्य मदनलाल सालवी व इमरानखान ने दी है व फर्जी आम मुख्तियारनामा के निष्पादककर्ता की पहचान भी मदन सालवी इमरानखान ने की है जबकि असली खातेदार रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स है, जो ना तो धीरज साहू को जानते है ना ही मदन सालवी व इमरानखान तथा धर्मेन्द्र साहु को जानते है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स को अपनी उक्त आराजीयात की कोई प्रतिफल राशि भी नहीं दी गई है, ना उक्त भूमि का मुख्तियारनामा धीरज साहू को दिया है। कथित नामांतरकरण की जानकारी दिनांक 16.11.2019 को पटवारी हल्का से होने पर दिनांक 25.11.2019 को पुलिस अधीक्षक को उक्त व्यक्तियों व उनके सहयोगी के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया जो कार्यवाही हेतु थाना अम्बामाता भेजा गया। थाना अम्बामाता द्वारा जुर्म 420, 419, 467, 468, 471, 120–बी भा.द.स. के अपराध का प्रकरण दर्ज कर तफ्तीश की जा रही जिसके एफआईआर संख्या 555 है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स को उक्त नामांतरकरण की जानकारी दिनांक 16.11.2019 को होने पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर नकल प्राप्त की गई है। अतः अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 20.08.2019 नामांतरकरण संख्या 2258 ग्राम लखावली निरस्त फरमाया जावे। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 34/2019 निर्णय दिनांक 23.11.2020 से रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स की अपील स्वीकार की जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 23.11.2020 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया है:–*"न्यायालय का निष्कर्ष है कि फर्जी मुख्तियारनामे के आधार पर किया गया विक्रय पत्र प्रारंभ से शुन्य व निष्प्रभावी है। बहस पर मनन किया, ग्राम पंचायत के प्रमाण पत्र तथा पुलिस की प्रथम सूचना रिपोर्ट के आधार पर*

पंजीकृत विक्रय पत्र पूर्णतया शुन्य प्रभावी है। अतः अपील अपीलांट साबित पाये जाने से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का नामांतरकरण संख्या 2258 दिनांक 20.08.2019 को निरस्त किया जाता है। तहसीलदार, बडगांव को आदेश दिया जाता है कि उक्त आराजीयात अपीलांटगण के नाम पूर्वतः दिर्ज किया जावें। "

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री लोकेश गहलोत उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 की ओर अधिवक्ता श्री खेमराज डांगी एवं श्री हरीश सेन उपस्थित, तथा रेस्पोडेंट संख्या 4 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 3 व 5 बावजूद सूचना के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 01.04.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के द्वारा असत्य आधारों पर अपीलांट के पक्ष में विधिवत स्वीकृत नामांतरकण को गलत तौर पर अधीनस्थ न्यायालय में आक्षेपित कर दिया गया और मुख्य आधार यह लिया गया कि रेस्पोडेंट संख्या 5 के पक्ष में निष्पादित मुख्तियारनामा फर्जी है, इसलिए उसके आधार पर निष्पादित विक्रय पत्र भी शुन्य होने से नामांतरकरण खारिज फरमाया जावें। उक्त प्रकरण में महत्वपुर्ण बिन्दु यह है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के द्वारा तथाकथित मुख्तियारनामा को कभी किसी सक्षम न्यायालय से खारिज नहीं करवाया है। किसी भी पंजीकृत दस्तावेज पर आक्षेप लगा दिये जाने से वह फर्जी नही हो जाता है उसके लिए उसे सक्षम सिविल न्यायालय में आक्षेपित कर वाद प्रस्तुत करना नितांत आवश्यक है। अपीलांट उक्त भूमि का सद्भाविक क्रेता है, जिसने प्रतिफर राशि अदा कर उक्त भूमि को क्रय किया है और जिसका विधिवत् नामांतरकरण स्वीकृत किया गया है। अपीलांट के द्वारा

कभी किसी विधिवत् निष्पादित विक्रय पत्र सिविल न्यायालय से न तो खारिज करवाया है और न ही कभी वाद ही प्रस्तुत किया है। नामांतरकरण की कार्यवाही सरसरी कार्यवाही होती है, जिसमें पंचायत को पंजिकृत दस्तावेज के आधार पर नामांतरकरण स्वीकृत करना ही होता है, यह एक सामान्य प्रक्रिया है। यह विधि का प्रतिपादित सिद्धांत है कि नामांतरकरण से हित व अधिकार निर्धारित नहीं होते है, भूमि पर हित व अधिकार तो दस्तावेज से निर्धारित होते है। उक्त नामांतरकरण भी विधिवत् स्वीकृत किया गया नामांतरकरण है। उक्त प्रकरण में एक ही कानूनन बिन्दु निहित है कि क्या पंजिकृत विक्रय पत्र प्रभाव में रहते हुए नामांतरकरण निरस्त किया जा सकता है? अपीलांट उक्त भूमि का विधिवत् खातेदार काश्तकार आधिपत्यधारी है। अतः उक्तानुसार अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 भूमि का विक्रय नहीं किया गया है ना ही मुख्तियारनामा ही दिया था तथा ना ही किसी प्रकार की प्रतिफल राशि ही प्राप्त की है। विवादित भूमि पर कब्जा रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 का चला आ रहा है जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 काश्त कर रहे है। कथित मुख्तियारनामा फर्जी व्यक्ति द्वारा बनाया गया है जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के हस्ताक्षर व अंगुठा निशानी नहीं है तथा इस पर लगा फोटो भी रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 का नहीं है। फर्जी मुख्तियारनामा के आधार पर किया गया विक्रय पत्र भी निष्प्रभावी व शुन्य था। जिसके तहत अधीनस्थ न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई थी, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 23.11.20220 से उचित निर्णय पारित किया गया था। अतः अपील अपीलांट सारहिन होने से खारिज फरमाई जाने बाबत निवेदन किया गया।

- रेस्पोडेंट संख्या 4 की ओर से राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ उपखण्ड अधिकारी, बडगांव द्वारा दिनांक 23.11.2020 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 23.11.2020 की अपील अपीलांट द्वारा दिनांक 08.12.2020 को पेश की गयी है, जो अंदर मयाद पेश की गई है।

- रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 दस्तावेज रेकार्ड पर लिये जाने बाबत मय दस्तावेज प्रस्तुत किय गये। प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेज राजकीय एवं प्रकरण से संबंधित होने से रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

- प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश ग्राम पंचायत लखावली के नामान्तरकरण संख्या 2258 दिनांक 20.08.2019 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम लखावली की आराजी संख्या 4212, 4213, 4214, 4219, 4221 एवं 4222 में रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स का 1/2 हिस्सा होकर खातेदार काश्तकार है तथा इस भूमि पर काश्त कर उपयोग उपभोग कर रहे है। उक्त आराजीयात का किसी को विक्रय हस्तांतरण नहीं किया है और ना ही किसी को मुख्तियारनामा ही दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने आम मुख्तियार व विक्रय पत्र को बिना देखे ही कथित आदेश पारित कर दिया जो निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय में जो

मुख्तियारनामा दिनांक 15.10.2018 को प्रस्तुत किया गया है वह रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और ना ही हस्ताक्षर है। मुख्तियारनामे पर जो फोटो लगे हुए है वे भी रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स के नहीं है तथा किसी फर्जी व्यक्तियों को खड़ा कर उनके फोटो लगाकर तैयार किया गया है। मुख्तियारनामा आम में मुख्तियारनामा देने वाले व्यक्तियों द्वारा विवादित भूमि का कब्जा नही दिया गया है, उसके बावजूद मुख्तियानामे के जरिये जो विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है उसमें कब्जा सिपुर्द करने का इन्द्राज किया है, जो गलत है। मुख्तियारनामे पर साक्ष्य मदनलाल सालवी व इमरानखान ने दी है व फर्जी आम मुख्तियारनामा के निष्पादककर्ता की पहचान भी मदन सालवी इमरानखान ने की है जबकि असली खातेदार रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स है, जो ना तो धीरज साहू को जानते है ना ही मदन सालवी व इमरानखान तथा धर्मेन्द्र साहु को जानते है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स को अपनी उक्त आराजीयात की कोई प्रतिफल राशि भी नहीं दी गई है, ना उक्त भूमि का मुख्तियारनामा धीरज साहू को दिया है। कथित नामांतरकरण की जानकारी दिनांक 16.11.2019 को पटवारी हल्का से होने पर दिनांक 25.11.2019 को पुलिस अधीक्षक को उक्त व्यक्तियों व उनके सहयोगी के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया जो कार्यवाही हेतु थाना अम्बामाता भेजा गया। थाना अम्बामाता द्वारा जुर्म 420, 419, 467, 468, 471, 120–बी भा.द.स. के अपराध का प्रकरण दर्ज कर तफ्तीश की जा रही जिसके एफआईआर संख्या 555 है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स को उक्त नामांतरकरण की जानकारी दिनांक 16.11.2019 को होने पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर नकल प्राप्त की गई है। अतः अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 20.08.2019 नामांतरकरण संख्या 2258 ग्राम लखावली निरस्त फरमाया जावे। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने

प्रकरण संख्या 34/2019 निर्णय दिनांक 23.11.2020 से रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2/अपीलांट्स की अपील स्वीकार की जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण में तहसीलदार (भू–अभिलेख), बडगांव की रिपोर्ट दिनांक 15.09.2020 के साथ संलग्न पटवारी की जांच एवं पर्चा मौका रिपोर्ट में अवगत कराया गया कि आराजी संख्या 4212, 4213, 4214, 4219, 4221 एवं 4222 किता 6 रकबा 0.6150 हैक्टेयर मौके पर उक्त आराजीयात पर सरसों व धान की फसल उगा रखी है। उक्त आराजीयात पर पुरीलाल, मांगीलाल व ख्यालीलाल पिता नाना, नकाबाई पत्नि नाना गाड़री का कब्जा होकर काश्तकारी कार्य करते है मौके पर उपस्थित मौतबिरान व सहखातेदार मांगीलाल, ख्यालीलाल पिता नाना गाड़री ने बताया की उक्त भूमि को भू–माफिया द्वारा 16 माह पूर्व फर्जी तरिके से गलत दस्तावेज पेश कर गलत तरिके से मुख्तियानामा रजिस्ट्री किसी ओर के नाम करवादी, जिसका मांगीलाल, ख्यालीलाल को जानकारी नही थी व और बताया की इन्होने कभी भी अपनी खातेदारी जमीन का बेचान नही किया तथा इस हेतु कभी भी पंजीयन कार्यालय नही गये।

- अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न दस्तावेज कार्यालय ग्राम पंचायत लखावली का पत्र दिनांक 08.08.2020 से भी प्रकरण में एक प्रमाण पत्र जारी किया जाकर प्रमाणित किया गया है कि मांगीलाल पिता स्व. नाना एवं ख्यालीलाल पिता स्व. नाना गायरी, निवासी डांगीयों का गुडा, ग्राम पंचायत लखवली के निवासी होकर यही निवास करते है। उक्त दोनो का फोटो जो पत्र प लगा हुआ है को भी प्रमाणित किया गया है। तथा इनके अलावा इस नाम का कोई व्यक्ति ग्राम पंचायत, लखावली में नही रहते है।

- अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के फोटो अपील मेमो पर चस्पा है एवं रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित भी हुए थे। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के फोटो को ग्राम पंचायत, लखावली द्वारा प्रमाणित भी किया गया है, जो उपर विवेचित किया गया है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों की जो प्रतियां प्रस्तुत की गई है उस पर भी रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के फोटो लगे हुए है। फर्जी बताये गये मुख्तियारनामे पर जो फोटो लगाये गये है वह रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के नही होकर किसी अन्य व्यक्ति के फोटो है। पंजीयन कार्यालय में लिये गये फोटो भी रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के फोटो से नही मिलते है।

- ऐसी स्थिति में फर्जी मुख्तियानामे से किये गये विक्रय पत्र निष्प्रभावी एवं शुन्य है एवं ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत नामांतरकरण भी शुन्य प्रभावी है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रवली में ग्राम पंचायत द्वारा प्रस्तुत जवाब में जाहीर किया गया कि ग्राम पंचायत द्वारा पटवारी एवं भू–अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर नामांतरकरण स्वीकृत किया गया है। पटवारी हल्का द्वारा नामांतरकरण के साथ मुख्तियानामा व रजिस्ट्री पेश नहीं की गई। रूटीन में ही पटवारी व भू–अभिलेख निरीक्षक पर विश्वास कर नामांतरकरण स्वीकृत किया गया। खातेदार मांगीलाल व ख्यालीलाल द्वारा वास्तविकता बताई जाने पर जाहीर हुआ कि मुख्तियारनामा खातेदार मांगीलाल व ख्यालीलाल पिता नाना गायरी द्वारा नही दिया गया है व किसी फर्जी व्यक्ति को खडा कर मुख्तियारनामा बनाया गया है। फर्जी मुख्तियारनामे के आधार पर विवादित भूमि का विक्रय हुआ है, उक्त कथित नामांतरकरण को निरस्त करने में ग्राम पंचायत, लखावली द्वारा कोई आपत्ति नही होना जाहिर किया गया है।

- अतः प्रकरण में स्पष्ट है कि ग्राम पंचायत के प्रमाण पत्र, तथा पुलिस की प्रथम सूचना रिपोर्ट एंव फर्जी मुख्तियारनामे के आधार पर किया गया विक्रय पत्र प्रारंभ से ही शुन्य व निष्प्रभावी प्रतीत होता है। अतः उक्तानुसार उपखण्ड अधिकारी, बडगांव द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.11.2020 में किसी प्रकार की कोई त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट सारहिन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बडगांव का निर्णय दिनांक 23.11.2020 को यथावत रखा जाता है।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर