

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।  
अपील संख्या:-100/2018 (जीसीएमएस नं. 2018/00076)

01. मालीराम पुत्र डूंगाराम, जाति रैगर निवासी केला का बास, तहसील जमवारामगढ, जिला जयपुर, राजस्थान।

बनाम

—अपीलान्त

01. श्रीमती कान्ता पत्नी सत्यवीर सिंह, जाति बलाई निवासी ग्राम चांदीवाना तहसील बहरोड, जिला अलवर राजस्थान।

—रेस्पोडेन्ट

02. ग्राम पंचायत माचवा जरिये सरपंच ग्राम पोस्ट माचवा, तहसील जयपुर।  
03. गीता देवी पत्नी पुरुषोत्तम जाति बजाइ निवासी ग्राम माचवा, तहसील व जिला जयपुर।  
04. प्रेमचन्द पुत्र पुरुषोत्तम नाबालिंग जरिये संरक्षक माता गीतादेवी पत्नी पुरुषोत्तम जाति बलाई, निवासी ग्राम माचवा, तहसील व जिला जयपुर।  
05. कमलेश पुत्र पुरुषोत्तम, जाति बलाई निवासी ग्राम माचवा तहसील व जिला जयपुर।  
06. पूजा पुत्री पुरुषोत्तम जाति बलाई निवासी ग्राम माचवा, तहसील व जिला जयपुर।  
07. ओमप्रकाश पुत्र सूण्डाराम, जाति बलाई निवासी ग्राम माचवा, तहसील व जिला जयपुर।  
08. श्रीमती मीरा देवी पत्नी हीरालाल, जाति बलाई निवासी भैसावा बलाईयों का मौहल्ला, रामदेव मंदिर के पीछे तहसील सांभर जिला जयपुर।  
09. विजय सिंह मेहरा पुत्र हनुमान सिंह, जाति मेघवाल निवासी ग्राम माचवा तहसील व जिला जयपुर।  
10. तहसीलदार तहसील जयपुर राजस्थान।

—प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री विष्णु कुमार शर्मा, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से  
2. श्री रमेश कुमार सैनी एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से

निर्णय

दिनांक: 13.12.2021

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.02.2018 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 12.07.2005 का खाता संख्या 131 आराजी खसरा नम्बर 271/1039 रकबा 8 बीघा किस्म बारानी स्थित ग्राम माचवा उप

P.T.O.

संभागीय आयुक्त  
जयपुर

तहसील कालवाड़, तहसील व जिला जयपुर को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र खातेदारान श्रीमती सुन्दरी देवी बेवा स्व. श्री सूनडाराम, पुरुषोत्तम पुत्र स्व. श्री सुण्डाराम, ओमप्रकाश पुत्र स्व. श्री सूनडाराम से क्रय की गई जो विक्रय पत्र के समय उक्त आराजी के खातेदार काश्तकार थे। तत्पश्चात उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी का उक्त कृषि भूमि पर कब्जा होने एवं कब्जे की जांच के पश्चात् ग्राम पंचायत माचवा द्वारा एक नामान्तरकरण संख्या 1537 दिनांक 20.07.2005 को स्वीकार फरमाया जाकर राजस्व रिकार्ड में अपीलार्थी मालीराम का नाम अंकित किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि उक्त नामान्तरकरण संख्या 1537 के विरुद्ध रेस्पोजेन्ट संख्या एक द्वारा एक अपील संख्या 101/2005 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर प्रथम के समक्ष की गई जिसमें न्यायालय द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपील दिनांक 10.04.2017 को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये नामान्तरकरण संख्या 1537 को निरस्त कर प्रकरण तहसीलदार जयपुर को रिमाण्ड किया गया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा निर्णय दिनांक 15.02.2018 विधि विधान एवं कानूनी प्रावधानों की अनदेखी करते हुए पारित किया गया जो विधि एवं न्याय के प्रतिपादित सिद्धन्तों के विरुद्ध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट विजय सिंह मेहरा द्वारा फर्जी पॉवर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर रेस्पोजेन्ट संख्या 1 कान्ता देवी को उक्त विक्रय पत्र मात्र नुमाईशी राशि 2,40,000/-रूपये में विक्रय बताया है जबकि अपीलार्थी द्वारा तत्कालीन खातेदारों से उक्त भूमि दिनांक 12.07.2005 को राशि 48,00,000/-रूपये बाजार मूल्य के आधार पर अदा कर विक्रय पत्र पंजीकृत कराया गया है जिसके मात्र अवलोकन से ही ज्ञात होता है कि विजय सिंह मेहरा द्वारा तत्कालीन खातेदारों को क्षति पहुँचाने की मंशा से एक नुमाईशी विक्रय पत्र एक नुमाईशी राशि में ही विक्रय पत्र पंजीकृत करवा दिया जिसकी एक प्रथम सूचना रिपोर्ट तत्कालीन खातेदारों द्वारा 120/2005 दिनांक 10.09.2005 को पुलिस थाना बनीपार्क में अन्तर्गत धारा 420, 467, 468 471, 120बी आई.पी.सी. के तहत विजय सिंह मेहरा व श्रीमती कान्तादेवी के विरुद्ध दर्ज कराई जा चुकी है जिसकी कार्यवाही विचाराधीन है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य पर भी कतई गौर नहीं किया गया कि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा जो विक्रय पत्र निष्पादित करवाया गया है वह फर्जी व कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर पंजीकृत किया गया है जिसकी फौजदारी कार्यवाही विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन है एवं ट्रान्सफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के अनुसार विक्रय मूल्य की अदायगी भी तत्कालीन खातेदारों को नहीं की गई है एवं विक्रय मूल्य के अभाव में कोई भी विक्रय कानूनन पूर्णता प्राप्त नहीं करता है एवं वह विक्रय शून्य एवं निष्प्रभावी माना जाता है एवं ऐसे शून्य एवं निष्प्रभावी विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय पत्र एवं कब्जे के अभाव में नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किया जा सकता है एवं विधिवत रूप से अंकन किये हुये

नामान्तरकरण को मात्र कपोल कल्पित तथ्यों के आधार पर एवं अपूर्ण जांच के आधार पर निरस्त नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधि के विरुद्ध होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 15.02.2018 को निरस्त फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि नियम 131 भू राजस्व/भू अभिलेख/अधिनियम 1957 की अनुपालना में विरासत की जाँच किये बगैर एवं मौके पर कब्जे की जाँच किये बिना ही पंचायत द्वारा ही अपीलाधीन नामान्तरकरण खोल दिया गया इसलिये उक्त नामान्तरकरण निरस्तनीय है। उन्होंने आगे कथन किया है कि अपीलार्थी के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र फर्जी तरीके से किया गया जिसके विरुद्ध पुलिस थाना कालवाड में प्रथम सूचना नम्बर 71/2005 दिनांक 04.07.2005 को दर्ज कराई गई थी जिसमें बाद अनुसंधान चार्ज सीट न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जा चुकी है। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 को विक्रय की गई भूमि को भी दुबारा उसके उपरान्त विक्रय पत्र किया गया है जो फर्जी है इसलिये फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये उक्त नुमाईसी नामान्तरकरण को अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा निरस्त किया गया है जो आदेश विधि सम्मत और विधिक प्रक्रिया के अनुसार ही पारित किया गया है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम में क्रेता सावधान का सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है इसलिये सम्पत्ति क्रय करते समय क्रेता को ही सावधान रहना चाहिये और क्रेता को यह देख लेना चाहिये कि सम्पत्ति का स्वामित्व विक्रेता में निहित है अथवा नहीं। क्रेता अगर उप पंजीयक के कार्यालय में सर्च कर यह देख लेता कि क्रेता जो सम्पत्ति खरीद रहा है वह सम्पत्ति कही विक्रेता ने किसी अन्य को विक्रय तो नहीं कर रखी है तो सम्पत्ति का पुनः विक्रय नहीं होता है। उन्होंने आगे कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त आराजी को पूर्व में ही क्रय कर लिया गया था ऐसी में पश्चात्वर्ती क्रेता/अपीलान्त किसी प्रकार का अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट ने कथन किया है कि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के द्वारा विवादित भूमि को पहले ही क्रय कर लिया गया था। ऐसे में स्वतत्त्व की दृष्टि से भी रेस्पोजेन्ट संख्या 1 को कानूनन प्राथमिकता मिलेगी एवं अपीलान्त मालीराम के पक्ष में पजीकृत दस्तावेज विधिक दृष्टि से प्रभाव शून्य घोषित होना चाहिये। उन्होंने कथन किया है कि उक्त विवादित भूमि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने पहले क्रय की गई है तो क्रय करने के साब ही कब्जा भी मौके पर प्राप्त कर लिया था इसलिये पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र में मालीराम को कब्जा देने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता है तथा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने क्रयशुदा भूमि पर बोरिंग व मकानात बना रखे है जिनका विधूत बिल भी रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के नाम से आता है इसलिये मौके पर क्रयशुदा भूमि पर

रेस्पोजेन्ट संख्या 1 का कब्जा काशत होना साबित होता है इसलिये भी उक्त विवादित नामान्तरकरण रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के नाम खोले जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधि सम्मत होने से अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि उक्त 4 बीघा भूमि विवादग्रस्त को खातेदारान द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.03.2005 के माध्यम से रेस्पोजेन्ट संख्या 1 कान्तादेवी को किया गया है तत्पश्चात् खतेदारान द्वारा उक्त सम्पूर्ण 8 बीघा भूमि को बेचान दिनांक 12.07.2005 को अपीलान्त मालीराम के पक्ष में किया गया है जिससे जाहिर होता है कि खातेदारान द्वारा उक्त 4 बीघा भूमि विवादग्रस्त आराजी का दोहरा बेचान गया है किन्तु पश्चात्वर्ती बेचान के आधार पर पूर्ववर्ती के क्रेता के अधिकारों से उसे वंचित नहीं किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जयपुर द्वारा उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.02.2018 पारित किया गया है जो विधि सम्मत प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.02.2005 को यथावत रखा जाता है। यदि उक्त विक्रय पत्रों के बाबत किसी भी पक्षकारान को किसी प्रकार का उज्रात है तो पक्षकारान उक्त विक्रय पत्रों के सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने हेतु स्वतंत्र है।

11/14  
(दिनेश कुमार यादव)  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 13.12.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त  
जयपुर।

-: संशोधन आदेश :-

आदेश दिनांक 28/2/22 के अन्वय में निर्णय दिनांक 13/12/2021 के हल संख्या 4 की 18 वीं पंक्ति के अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.02.2005 के स्थान पर 15.02.2018 संशोधित किया जा रहा है।

(दिनेश कुमार यादव)  
संभागीय आयुक्त