न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः—जीसीएमएस नं. 2022/762

1. श्रीमति सुशीला देवी गुप्ता पत्नि श्री राधेश्याम गुप्ता उम्र 80 वर्ष जाति महाजन निवासी ग्राम श्रीरामपुरा तहसील बस्सी जिला जयपुर, राजस्थान ।

——अपीलान्ट

बनाम

1. उमलेश देवी पत्नि श्री अनन्त कुमार गोयल जाति महाजन निवासी ए—40, सुभाष नगर, जयपुर।
2. तहसीलदार बस्सी तहसील बस्सी जिला जयपुर ।

——रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः—

1. **श्री राजेश शर्मा, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री हेमन्त दीक्षित, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से**

निर्णय

दिनांकः 11.12.2023

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बस्सी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15—12—2022 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 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष भूमि विवादग्रस्त का नामान्तरकरण खुलवाने हेतु पेश करने पर तहसीलदार बस्सी द्वारा रेस्पोडेण्ट संख्या एक के प्रार्थना पत्र दिनांक 18.08.2022 को दर्ज रजिस्टर कर पक्षकारान के नोटिस जारी किये गये एवं उसके पश्चात् दिनांक 17.10.2022 को अपीलाण्ट की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 151 सी.पी.सी. यह कहते हुये प्रस्तुत किया कि कानूनी प्रावधानों के अनुसार नामान्तरकरण उत्तराधिकार एवं हस्तान्तरण के आधार पर खोले जाने के प्रावधान है एवं धारा 133 के अन्तर्गत हस्तान्तरण नामान्तरकरण का प्रमुख स्त्रोत है एवं धारा 133 के अन्तर्गत बताया गया कि हस्तान्तरण होने पर भूमि का नामान्तरकरण उस व्यक्ति के नाम स्वीकृत किया जायेगा जिसकी भूमि हस्तान्तरित की गई है, वह हस्तान्तरण निम्न प्रकार से किया जा सकता है— विक्रय पत्र, बन्धक पट्टे, विनियमन, गिफ्ट, दान, वसीयत के आधार पर है एवं अप्रार्थी उमलेश द्वारा जिस दस्तावेज के आधार पर नामान्तरण खुलवाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है वह तथाकथित इकरारनामा है जो रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की श्रेणी में नही आता है एवं कानूनी प्रावधानो के आधार पर नामान्तरकरण तथाकथित इकरारनामे के आधार पर नहीं खोला जा सकता चाहे तथाकथित इकरारनामा रजिस्टर्ड हो या ना हो एवं अप्रार्थी जिस दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण खुलवाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है वह तथाकथित इकरारनामा है एवं तथाकथित इकरारनामा की पालना वह जब तक सक्षम सिविल न्यायालय से नहीं करवा ली जाती है तब तक वह न्यायालय से किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है। इसलिए न्यायहित में उक्त कार्यवाही को यही ड्राप किया जाना उचित है। एवं अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 13.12.2022 को अपीलार्थी के प्रार्थना

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

पत्र धारा 151 जाप्ता दिवानी पर ही बहस सुनी गई थी लेकिन अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 151 पर निर्णय ना कर दिनांक 15.12.2022 को तथाकथित इकरारनामा के आधार पर रेस्पोडेण्ट संख्या एक के हक में नामान्तरकरण खोलने के आदेश प्रदान कर दिये जो विधि विरूद्ध एवं न्यायिक प्रक्रिया के विपरित होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.12.2022 विधि के सुस्थापित सिद्धान्तो एवं कानूनी प्रावधानो के विपरीत होने से निरस्त किये जाने के योग्य है क्योंकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व ना तो अपीलाण्ट को साक्ष्य, सबूत या दस्तावेजात प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया, ना ही जवाब देही का कोई अवसर प्रदान किया गया, ना ही पटवारी हल्का द्वारा रिपोर्ट प्राप्त की गई एवं प्रार्थना पत्र धारा 151 सी.पी.सी. पर बहस सुनकर मनमाने रूप से संपूर्ण पत्रावली पर ही निर्णय पारित कर दिया है, जो कि नैर्सिगिक न्याय के सिद्धान्त एवं कानूनी प्रावधानो के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे यह भी कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष यह तथ्य स्पष्ट था कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष जिस तथाकथित इकरारनामा के आधार पर नामान्तरकरण की कार्यवाही चल रही थी वह सिर्फ इकरारनामा है एवं इकरारनामा के आधार पर नामान्तरकरण खोले जाने के कोई प्रावधान कानूनन में नहीं एवं यदि रेस्पोडेण्ट संख्या एक के हक में कोई तथाकथित नामान्तरकरण था तो वह उसकी सिविल न्यायालय से पालना करवाती जिसके लिये स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट बना हुआ है लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने मनमाने रूप से रेस्पोडेण्ट संख्या एक को लॉभ पहुंचाने के दृष्टिकोण से अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया है, जो कि न्यायिक दोष से दूषित होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि तथाकथित इकरारनामा दिनांक 27.10.2008 का है एवं सिविल न्यायालय में उसकी पालना करवाने की मियाद 3 वर्ष है, जो समाप्त हो चुकी थी एवं रेस्पोडेण्ट संख्या एक ने सक्षम सिविल न्यायालय से उसकी पालना नहीं करवाई उसके बावजूद अधिनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु को नजरअंदाज करते हुये मनमाने रूप से अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया है, जो कि न्यायिक दोष से दूषित है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय की सम्पूर्ण पत्रावली का अवलोकन किये जाने से ज्ञात होता है कि तहसीलदार बस्सी द्वारा ना तो पटवारी हल्का से तथाकथित इकरारनामा एवं ना ही मौके की रिपोर्ट तलब की गई। इससे भी साफ जाहिर होता है कि अधिनस्थ न्यायालय ने किस कदर विधिक प्रक्रियाओ की पूर्ति किये बिना, सिर्फ और सिर्फ रेस्पोडेण्ट संख्या एक को लॉभ पहुंचाने के दृष्टिकोण से ही विधि विरूद्ध आलोच्य निर्णय पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी ने अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध अपील की मियाद का भी इन्तजार ना कर एक ही दिन में अपीलाधीन निर्णय की पालनार्थ तहरीर जारी कर दी जो कि अधिनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी के कृत्य को साफ जाहिर करती है कि वह किस तरह रेस्पोडेण्ट संख्या एक को लॉभ पहुंचाना चाहते थे। उन्होन यह भी कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

पत्रावली में जो समस्त कार्यवाही की गई है एवं जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है, उनको देखने मात्र से ही ऐसा जाहिर होता है कि अधिनस्थ न्यायालय ने कानूनी प्रावधानो को नजरअंदाज करते हुये सिर्फ और सिर्फ रेस्पोडेण्ट संख्या एक को येन–केन प्रकारेण कैसे लाभ पहुंचाया जावें उस दृष्टिकोण से अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष यह स्थिति भी स्पष्ट थी कि उनके समक्ष तथाकथित इकरारनामा विक्रय पत्र की श्रेणी में नही आता है एवं अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सिर्फ और सिर्फ धारा 151 पर बहस सुनी गई है उसके बावजूद अधिनस्थ न्यायालय ने मनमाने एवं अवैधनिक तरीके से कानूनी के विरूद्ध अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय ने अपना निर्णय पारित करते समय भारतीय साक्ष्य अधिनियम एवं सिविल प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत वर्णित प्रावधानो का एवं नियमो का खुल्मखुल्ला उल्लघंन करते हुये निर्णय पारित किया है इसलिए भी विधि व न्यायिक दोष के कारण अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय न्यायोचित्त नही होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित किये जाने से पूर्व बिना विवादित आराजियात के कब्जे बाबत् जांच करवाये ही अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील के समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.12.2022 उनवानी उमलेश बनाम सुशीला देवी निरस्त फरमाये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करें।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता ने कथन किया है कि अपीलार्थीया ने अपनी अपील में जो तथ्य अंकित किये है वे स्वीकार योग्य नही है क्योंकि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उक्त भूमि को जरिये इकरारनामा सम्पूर्ण प्रतिफल राशि 1,50,000/–रूपये जरिये चैक संख्या 210497 दिनांक 17.10.2008 बैंक ऑफ इण्डिया शाखा सिंधी कॉलोनी बनीपार्क जयपुर के द्वारा अपीलान्ट को अदा कर क्रय की है तथा अपीलान्ट द्वारा उक्त राशि को प्राप्त करना भी इकरारनामे में अपने हस्ताक्षर करते वक्त स्वीकार किया है तथा उक्त राशि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के खाते से दी गई है। उन्होने आगे कथन किया है कि उक्त इकरारनामे बाबत चाही गई समस्त स्टाम्प ड्येटी उप पंजीयक कार्यालय तृतीय में जमा करवाकर उक्त इकरारनामा को न्यायालय कलक्टर मुद्रांक जयपुर वृत द्वितीय द्वारा प्रकरण संख्या 237/21 बउनवानी उमलेश गोयल बनाम उप पंजीयक बस्सी द्वारा निर्णय दिनांक 08.01.2022 को पारित करवाकर पूर्ण मुद्रांकित करवा लिया है। उक्त इकरारनामा न्यायालय द्वारा तस्दीक किये जाने से पूर्व अपीलान्ट को नोटिस उनके पते पर भिजवाये गये थे जिसका भी जवाब अपीलान्ट द्वारा नही दिया गया। अपीलान्ट के नोटिस प्राप्त होने के बावजूद भी अपीलान्ट द्वारा न्यायालय कलक्टर मुद्रांक के समक्ष

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

आकर कोई आपत्ति व उज्र नही किया गया। इससे भी साफ स्पष्ट है कि अपीलान्ट द्वारा अपील मात्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को हैरान व परेशान करने की गरज से की गई है, जो निरस्तनीय है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्ट का उक्त आराजीयात पर कोई कब्जा काश्त नही है। उक्त भूमि विवादग्रस्त रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने क्रय कर नामान्तरकरण खुलवाया है और अपनी उक्त क्रयशुदा आराजी पर काबिज होकर भूमि का उपयोग–उपभोग कर रही है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय को भू राजस्व अधिनियम की धारा 135(2) में विवादित मामलों में सुनवाई का पूर्ण अधिकार प्राप्त है तथा उक्त अधिकारों के तहत ही अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बस्सी द्वारा धारा 135(2) की कार्यवाही से पूर्व समस्त पक्षकारान को सुनवाई का अवसर दिया जाकर एवं पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाकर उक्त नामान्तरकरण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में मुद्रांकित इकरारनामा के आधार पर तस्दीक किया गया जिसमें किसी प्रकार की कोई खामी नही है। अतः समस्त तथ्यों के मद्दे नजर अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों व रिकार्ड का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपीलार्थीया एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के मध्य हुऐ पंजीकृत इकरारनामे के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.12.2022 पारित किया गया है जबकि कानूनन केवल इकरारनामें के माध्यम से किसी भी खातेदार के खातेदारी अधिकारों को समाप्त नही किया जा सकता क्योंकि इकरारनामा तो दो या दो से अधिक व्यक्तियों के मध्य आपसी सहमति व शर्तों का इकरार है और यदि ऐसे इकरारनामा को किसी पक्षकार द्वारा नही मानने की स्थिति में इकरारनामें की पालना हेतु सक्षम सिविल न्यायालय में चाराजोही करके ही इकरारनामा की पालना करवाई जा सकती है। जिसके लिये रेस्पोडेन्ट स्वतंत्र है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त विधिक प्रावधानों पर बिना गौर किये ही इकरारनामे के आधार पर ही अपीलार्थीया के भूमि विवादग्रस्त में खातेदारी अधिकारों को समाप्त किया गया है जो विधिसम्मत प्रतीत नही है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीया की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बस्सी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.12.2022 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बस्सी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर दिये जाने के पश्चात् प्रकरण में गुणावगुण पर पुनः निर्णय पारित करें।

(डॉ0 आरूषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 11/12/23 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,