न्यायालय जिला कलक्टर, एवं जिला पंजीयक, अजमेर

पंजीयन अपील संख्या – 03/2011

1. श्री मूलचन्द पुत्र श्री प्रेमचन्द धोबी जाति धोबी निवासी करणसर, तहसील फुलेरा जिला–जयपुर।

..........अपीलान्ट

बनाम

1. उप पंजीयक, अजमेर–प्रथम जिला अजमेर
2. उप पंजीयक पुष्कर जिला- अजमेर
3. श्री गंगाराम बलाई पुत्र श्री रूडाराम जाति बलाई, निवासी ग्राम रामकुई, जिला–जयपुर।

..............रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थित :– 1.श्री मुकेश जैन, योगेन्द्र सिंह शक्तावत — अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री शुभकरण सिंह चौधरी — अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 72 पंजीयन अधिनियम

दिनांक – 23.11.2016

आदेश

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है कि ग्राम पुष्कर की आराजी खसरा नंबर 213/2 रकबा 3–00–00 बीघा खसरा नं0 213/3 रकबा 02–10–00 बीघा गैं0मु0 दडा का 1/2 कुल किता 02 कुल रकबा 04–05–00 में 1/2 भूमि का बेचान रेस्पोडेन्ट सं0 3 द्वारा अपीलान्ट के हक में कर पंजीयन हेतु दस्तावेज उप पंजीयक अजमेर प्रथम के समक्ष पेश किया गया। ऐनी वेयर स्कीम के तहत उप पंजीयक द्वारा पंजीयन अधिनियम की धारा 52 से 58 की समूची कार्यवाही कर विलेख को पंजीकरण के लिए एडमिट करने के बाद मिनट बुक में तत्समय क्रमांक 062 पर पंजीकरण से लम्बित कर अपीलान्ट को विलेख दो–चार दिन बाद ले जाने को कहा। करीब आठ दिन बाद अपीलान्ट पंजीकृत दस्तावेज लेने पंजीयन कार्यालय में उपस्थित हुआ तो उप पंजीयक द्वारा विक्रय विलेख के पृष्ठ सं0 4 की पुश्त पर दिनांक 6.7.2011 का "पंजीयन से इन्कार" के अंकित ओदश सहित मूल अभिलेख अपीलान्ट को लौटा दिया। उप पंजीयक अजमेर प्रथम के इसी आदेश दिनांक 6.7.2011 के विरूद्ध अपीलान्ट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस व अधिनस्थ न्यायालय का रेकार्ड तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट सं0 1 व 2 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित आये। अधिनस्थ न्यायालय का वांछित रेकार्ड (फोटो स्टेट प्रति) प्राप्त हुआ। रेस्पोडेन्ट संख्या 03 का नोटिस लेने से इन्कार की रिपोर्ट के प्राप्त हुआ तदनुसार सूचित होने पर भी रेस्पोडेन्ट संख्या 03 उपस्थित नहीं आये। तत्पश्चात पत्रावली वास्ते सुनवाई नियत की गई। अपीलान्ट की ओर से वकील मुकेश जैन भी उपस्थित आये एवं इस अपील के इसी न्यायालय में विचाराधीन नामान्तरकरण अपील सं0 45/11 गंगाराम बनाम ममता डेबाना से कनेक्टेट होने के कथन कहते हुए दोनो प्रकरण को साथ ही सुनने का निवेदन किया। अतः उक्त अपील के साथ उपस्थित उभय पक्ष को सुना गया।

23/11/16

जिला कलक्टर
अजमेर

Scanned by CamScanner

वकील अपीलान्ट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि रेस्पोडेन्ट सं0 3 द्वारा ग्राम पुष्कर की आराजी खसरा नंबर 213/2 रकबा 3-00-00 बीघा खसरा नं0 213/3 रकबा 02-10-00 बीघा गै0मु0 दड़ा का 1/2 कुल किता 02 कुल रकबा 04-05-00 में से 1/2 भूमि का बेचान अपीलान्ट के हक में कर पंजीयन हेतु दस्तावेज उप पंजीयक अजमेर प्रथम के समक्ष पेश किया गया ऐनी वेयर स्कीम के तहत उप पंजीयक द्वारा पंजीयन अधिनियम की धारा 52 से 58 की समूची कार्यवाही कर विलेख को पंजीकरण के लिए एडमिट करने के बाद मिनट बुक में तत्समय क्रमांक 062 पर पंजीकरण से लम्बित कर अपीलान्ट को विलेख दो-चार दिन बाद ले जाने को कहा। करीब आठ दिन बाद अपीलान्ट पंजीकृत दस्तावेज लेने पंजीयन कार्यालय में उपस्थित हुआ तो उप पंजीयक द्वारा विक्रय विलेख के पृष्ठ सं0 4 की पुश्त पर दिनांक 6.7..2011 का "पंजीयन से इन्कार" का अंकित आदेश सहित मूल अभिलेख लौटा दिया। उपपंजीयक अजमेर प्रथम द्वारा कानूनी कर्तव्यों और क्षेत्राधिकार के बाहर जाकर, अपीलान्ट के अभिलेखीय साक्ष्य का पंजीयन नहीं कर, उप पंजीयक पुष्कर से रिपोर्ट प्राप्त कर अपीलान्ट की साक्ष्य को अपनी स्वयं की अवधारणा और प्रिज्यूडिस के आधार पर सृजित होने से रोककर दीवानी व राजस्व न्यायालयों के क्षेत्राधिकार में नाजायज घुसपैठ की है। उप पंजीयक ने उक्त आदेश से अपनी निष्कर्षात्मक साक्ष्य को प्राप्त कर अपीलान्ट के प्राकृतिक न्याय प्राप्ति के अधिकार का हनन किया है। अपीलान्ट के कब्जे काश्त की भूमि जो मूल खातेदार श्रीमती मीरा देवी पत्नी गोपीराम बलाई से दिनांक 13.06.2007 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा अपीलान्ट के विक्रेता श्री गंगाराम बलाई (रेस्पो0 सं0 03) द्वारा क्रय की गई थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 03 द्वारा उसी आराजी को अपीलान्ट को प्रश्नगत विक्रय पत्र द्वारा बेच कर कब्जा सौंपा है। इस प्रकार अपीलान्ट का मूल खातेदार के फूट स्टेप पर बोनाफाइड क्रेता गंगाराम बलाई के मार्फत आने से प्रश्नगत भूमि पर स्वामित्व, स्वत्व व कब्जा दिनांक 13.06.2007 से साबित है। नामान्तरकरण संख्या 724 दिनांक 13.4.2006 से प्रश्नगत आराजी की काबिज काश्तकार मूल खातेदार मीरा देवी बलाई द्वारा यदि बदनियति पूर्वक किसी दुरभि संधि में साज कर पूर्व क्रेता श्री गंगाराम बलाई के हक अधिकारों पर कुठराघात कर किसी श्रीमती ममता डेबाना पत्नी भगवती प्रसाद के हक में दुबारा बेचाननामा करवा दिया गया तो उसे मान0 सिविल न्यायालय से निरस्त व खारिज करवाने का अधिकार श्री गंगाराम बलाई एवं उसके फूटस्टेप पर आये अपीलान्ट को प्राप्त है। किन्तु उप पंजीयक के पंजीयन से इन्कार किये जाने के आदेश दिनांक 06.07.2011 के कारण रेस्पोडेन्ट संख्या 03 एवं स्वयं अपीलान्ट उक्त अधिकार से वंचित हो गये है। उप पंजीयक अजमेर प्रथम ने प्रश्नगत विक्रय पत्र को पंजीयन से इन्कार कर पंजीयन नियमावली 1955 वॉल्यूम नं0 01 के नियम 39 की पालना नहीं कर कानूनी व सारभूत तथ्यों की गम्भीर त्रूटि कारित की है। अतः अपील अपीलान्टस स्वीकार की जाकर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के तहत उपपंजीयक अजमेर प्रथम का पंजीयन से इन्कार का प्रश्नगत आदेश दिनांक 06.07..2011 निरस्त व अपास्त करते हुए उपपंजीयक अजमेर प्रथम को अपीलार्थीगण के विक्रय दस्तावेज को नियमानुसार पंजीबद्ध करते हुए पंजीयन अधि0 की धारा 60 की कार्यवाही पूर्ण किये जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

जवाब में उपस्थित पैरोकार सरकार ने निवेदन किया कि प्रश्नगत आराजी के संबध में राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में विक्रेता के नाम का इन्द्राज दर्ज नहीं है तथा आराजी के नगर पालिका पुष्कर द्वारा विक्रेता से भिन्न श्रीमति ममता डेबाना के नाम आवासीय पट्टे जारी किये गये है। इसलिए उप पंजीयक अजमेर प्रथम द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज को पंजीयन से

23/11/16
जिला कलेक्टर
अजमेर

Scanned by CamScanner

इन्कार किया गया है। प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज को पुस्तक सं0 2 में इन्द्राज कर लौटाये जाने के बाद सक्षम न्यायालय के आदेश/निर्देश पर ही प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज बाबत उपपंजीयक स्तर पर कोई कार्यवाही संभव है।

हमने उभयपक्ष की बहस पर ध्यान पूर्वक मनन किया रिकार्ड पत्रावली का अवलोकन किया। अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रेता रेस्पोडेन्ट संख्या 3 गंगाराम बलाई द्वारा अपीलान्ट के हक में निष्पादित विक्रय दस्तावेज में विकित आराजी बाबत राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में विक्रेता का नाम दर्ज नहीं होने को मुख्यतः आधार मानकर उप पंजीयक अजमेर प्रथम द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज को पुस्तक सं0 2 में इन्द्राज कर पंजीयन से इन्कार किया गया है। जिसमें पंजीयन अधिकारी द्वारा कोई विधिक त्रुटि/अनियमितता किया जाना प्रकट नहीं हैं। चूकिं नामान्तरकरण संख्या 724 दिनांक 13.4..2006 से प्रश्नगत आराजी की काबिज काश्तकार मूल खातेदार मीरा देवी बलाई द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय दस्तावेज दिनांक 13.6.2007 द्वारा प्रश्नगत आराजी का हस्तान्तरण अपीलान्ट के विक्रेता रेस्पोडेन्ट सं0 3 श्री गंगाराम के हक में किया गया है। तत्पश्चात बिना किसी हक अधिकार के बदनियति पूर्वक दुबारा बेचान जरिये पंजीबद्ध दस्तावेज दिनांक 13.07.2007 द्वारा श्रीमती ममता डेबाना पत्नी भगवती प्रसाद को किया गया है। इस अवैधानिक बेचाननामें के आधार पर श्रीमती ममता डेबाना द्वारा नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 6.08.2007 से राजस्व रेकार्ड में इन्द्राज करवा गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 03 द्वारा उक्त आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 06.08.2007 के विरूद्ध इसी न्यायालय में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रस्तुत अपील, आदेश दिनांक 23.11.2016 द्वारा स्वीकार की जाकर आक्षेपित नामान्तरकरण 938 दिनांक 6.08.2007 एवं इसके पश्चात के प्रश्नगत आराजी बाबत पारित समस्त नामान्तरकरण निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया गया-है। साथ ही तहसीलदार पुष्कर को पूर्व पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 के अनुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार की जाकर प्रकरण उप पंजीयक अजमेर प्रथम को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे राजस्व अपील मे पारित इस न्यायालय के निर्णय दिनांक 23.11.2016 के आधार पर राजस्व रेकार्ड में अपीलान्ट के विक्रेता श्री गंगाराम बलाई के हक में हुए इन्द्राज की जानकारी कर तदनुसार पंजीयन अधिनियम 1908 के तहत नियमानुसार विधि सम्मत अग्रिम कार्यवाही करें।

आदेश आज दिनांक 23.11..2016 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

23/11/16

(गौरव गोयल)
जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
अजमेर

Scanned by CamScanner