

न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर जिला अजमेर
राजस्व अपील संख्या 45/2011

1. गंगाराम पुत्र रूडाराम जाति बलाई, निवासी ग्राम रामकुई, तहसील व जिला जयपुर।
2. बनवारी पुत्र सेडूराम वर्मा जाति बलाई निवासी ग्रामा केसा का बास, पोस्ट करणसर, तहसील फुलेरा जिला-जयपुर।
3. मुलचन्द पुत्र प्रेमचन्द जाति धोबी, निवासी करणसर, तहसील फुलेरा, जिलाअपीलान्ट्स जयपुर।

बनाम

1. ममता डेबाना पत्नि श्री भगवती प्रसाद जाति बलाई निवासी पालबिचला, अजमेर।
2. मीरा देवी पत्नि गोपीराम जाति बलाई, निवासी कनकपुरा, रेल्वे स्टेशन के पास, प्लाट नं0 37, कनक विहार ए कॉलोनी, जयपुर।रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :-

1. श्री मुकेश जैन, योगेन्द्र सिंह अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री बसन्त विजयवर्गीय, शिशिर विजयवर्गीय अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

आदेश

दिनांक :- 23.11.2016

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम पुष्कर कायड, तहसील व जिला अजमेर में अवस्थित आराजी के खसरा नं0 213 मिन रकबा 02.10.00 भूमि में से 1/2 हिस्सा कुल रकबा 1-5-00 एवं खसरा संख्या 213 रकबा 9-11-00 में से खसरा संख्या 213/2 रकबा 03-00-00 बीघा कुल कित्ता 2 कुल रकबा 4-5-00 भूमि की रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मीरा देवी पत्नि गोपीराम बलाई थी। जिसने उक्त भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा पूर्व खातेदारों से खरीद की थी। तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मीरा देवी द्वारा धारित भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.6.2007 द्वारा अपीलान्ट संख्या 1 को चार लाख रुपये में बेचान कर दी तथा विवादित भूमि का कब्जा सुपुर्द कर दिया। तब से लेकर विवादित भूमि पर क्रेता अपीलान्ट संख्या 1 का निरन्तर कब्जा काश्त चला आ रहा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा भूमि दिनांक 13.6.2007 को अपीलान्ट संख्या 1 को विक्रय करने के पश्चात् विवादित भूमि को बिना किसी हक अधिकार के पुनः दिनांक 13.07.2007 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1, को दो अलग-अलग विक्रय पत्रों द्वारा बिना कब्जे के अवैध रूप से बेचान कर दी। जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के विवादित भूमि से सम्बन्धित समस्त हक अधिकार दिनांक 13.6.2007 को ही समाप्त हो चुके थे। बिना हक अधिकार के रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र अवैध व शून्य होने के बावजूद रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त अवैध विक्रय पत्र दिनांक 13.7.2007 के आधार पर नायब तहसीलदार पुष्कर से नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 6.8.2007 स्वीकृत करवा लिया। इसी नामान्तरकरण संख्या 938 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।



23/11/16
जिला कलक्टर
अजमेर

अपील ताबे उज मियाद दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोजेन्ट्स को नोटिस जारी किया गया तथा अधिनरथ न्यायालय का रेकार्ड तलब किया गया। वकील प्रार्थी के निवेदन पर उनके स्थगन प्रार्थना पत्र पर सुना जाकर आक्षेपित नामान्तरकरण की कार्यवाही स्थगित रखते हुए मौके एवं रेकार्ड की यथार्थिती आगामी दिनांक 2.9.2011 तक बनाये रखने व भूमि को खुर्द, बुर्द रहन, बय मुन्तकिल नहीं करने के आदेश दिये गये। रेस्पोजेन्ट संख्या 01 जरिये अभिभाषक उपस्थित आये। अधिनरथ न्यायालय का रेकार्ड प्राप्त होने पर पत्रावली वास्ते बहस नियत की गई।

सर्वप्रथम रेस्पों. अभिभाषक ने अपीलार्थीगण की अपील मयाद बाहर होने से मयाद बिन्दु पर ही अपील खारिज योग्य बताई। जवाब में अपीलार्थीगण अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम के कथनों को दौहराते हुये कथन किया कि प्रार्थी/अपीलान्ट संख्या 1 अशिक्षित व वद्ध व्यक्ति है। रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के पुत्र प्रकाश द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत करवाने हेतु प्रार्थना पत्र लिखकर उस पर प्रार्थी के हस्ताक्षर करवाकर प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत करवाने हेतु आश्वस्त किया गया। किन्तु रेस्पोजेन्ट संख्या 02 के पुत्र द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 13.6.2007 के आधार पर नामान्तरकरण करवाने बाबत किसी प्रकार का कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया। जबकि प्रार्थी/अपीलान्ट संख्या 1 इसी विश्वास में था कि रेस्पोजेन्ट संख्या 02 के पुत्र द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत करवा दिया होगा। रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा बिना किसी अधिकार के विवादित भूमि का पुनः बेचान जरिये पंजीबद्ध दस्तावेज दिनांक 13.7.2007 द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 को कर दिया गया। रेस्पोजेन्ट सं0 2 द्वारा दिनांक 13.7.2007 को किया गया पश्चातवर्ती विक्रय पत्र शून्य है। इस शून्य विक्रय पत्र के आधार पर एक पक्षीय तौर पर विवादास्पद नामान्तरकरण भी स्वीकृत करवा लिया गया, जिसकी जानकारी प्रार्थी/अपीलान्ट संख्या 01 को नहीं हो पाई। दिनांक 28.6.2011 को प्रार्थी/अपीलान्ट संख्या 01 द्वारा विवादित भूमि को अपीलान्ट संख्या संख्या 2 व 3 को विक्रय किये जाने बाबत उप पंजीयक, अजमेर के समक्ष विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने बाबत दस्तावेज पेश किया। इस हेतु जमाबन्दी की नकल दिनांक 29.6.2011 को इन्टरनेट के जरिये निकलवाई तो प्रार्थी को यह देखकर आश्चर्य हुआ कि विवादित भूमि उसकी खातेदारी में दर्ज ही नहीं है। जानकारी किये जाने पर ज्ञात हुआ कि रेस्पोजेन्ट संख्या 02 द्वारा विवादित भूमि का पुनः बेचान रेस्पोजेन्ट संख्या 01 को कर दिया गया है। विवादास्पद नामान्तरकरण की प्रमाणित प्रतिलिपि हेतु दिनांक 1.7.2011 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर दिनांक 4.7.2011 को प्रति प्राप्त होने पर जयपुर जाकर अपने अभिभाषक की राय अनुसार अजमेर आकर अभिभाषक से सम्पर्क कर अपील तैयार करवाकर जानकारी दिनांक से अविलम्ब न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर दी गई। हालांकि विवादास्पद नामान्तरकरण शून्य दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किये जाने से प्रारम्भ से ही शून्य है एवं शून्य आदेश के विरुद्ध किसी प्रकार का मियाद बिन्दू लागू नहीं होता है। प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा आक्षेपित जानकारी बाद अपील प्रस्तुति में कोई लापरवाही नहीं की है, जो विलम्ब हुआ वह सद्भाविक है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सद्भाविक विलम्ब को क्षमा किया जाकर अपील को गुणावगुण के आधार पर निर्णित फरमावें। हमने इन कथनों पर मनन किया रेकार्ड देखा। न्यायहित में प्रार्थना पत्र धारा 5 मयाद अधिनियम का स्वीकार करते हुये सद्भाविक विलम्ब को कन्डोन किया जाकर अपील गुणावगुण पर निस्तारित करने का निश्चय किया गया। उभय पक्ष की बहस अपील सुनी गई।



23/11/16
जिला कलक्टर
अजमेर

अभिभाषक अपीलान्ट्स ने अपील तथ्यों एवं प्रस्तुत लिखित बहस को दौहराते हुए निवेदन किया कि ग्राम पुष्कर कायड, तहसील व जिला अजमेर में अवस्थित आराजी के खसरा नं० 213 गिन रकबा 02.10.00 भूमि में से 1/2 हिस्सा कुल रकबा 1-5-00 एवं खसरा संख्या 213 रकबा 9-11-00 में से खसरा संख्या 213/2 रकबा 03-00-00 बीघा कुल किता 2 कुल रकबा 4-5-00 भूमि की रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मीरा देवी पत्नि गोपीराम बलाई थी। जिसने उक्त भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा पूर्व खातेदारों से खरीद की थी। तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मीरा देवी द्वारा धारित भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.6.2007 द्वारा अपीलान्ट संख्या 1 को चार लाख रुपये में बेचान कर दी तथा विवादित भूमि का कब्जा सुपुर्द कर दिया। तब से लेकर विवादित भूमि पर क्रेता अपीलान्ट संख्या 1 का निरन्तर कब्जा काश्त चला आ रहा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा भूमि दिनांक 13.6.2007 को अपीलान्ट संख्या 1 को विक्रय करने के पश्चात् विवादित भूमि को बिना किसी हक अधिकार के पुनः दिनांक 13.07.2007 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ममता डेबाना को दो अलग-अलग विक्रय पत्रों द्वारा बिना कब्जे के अवैध रूप से बेचान कर दी। जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के विवादित भूमि से सम्बन्धित समस्त हक अधिकार दिनांक 13.6.2007 को ही समाप्त हो चुके थे। बिना हक अधिकार के रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र अवैध व शून्य होने के बावजूद रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त अवैध विक्रय पत्र दिनांक 13.7.2007 के आधार पर नायब तहसीलदार पुष्कर से आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 6.8.2007 स्वीकृत करवा लिया। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि नायब तहसीलदार द्वारा प्रथम विक्रय पत्र दिनांक 13.6.2007 के आधार पर राजस्व रेकार्ड में इन्द्राज दर्ज किये जाने के बजाय अवैध एवं शून्य पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र के आधार पर आक्षेपित नामान्तरकरण अवैध रूप से तस्दीक कर दिया गया। नायब तहसीलदार द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के प्रावधान 131 से 133 के विपरीत बिना मौके की जांच किये एवं प्रश्नगत भूमि पर काबिज व्यक्ति को सुनवाई अवसर दिये बिना तथा राजस्थान लैण्ड रिकार्ड रूल्स 1957 के नियम 119 से 121 की पालना किये बिना पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र के आधार पर आक्षेपित नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया जो कानूनन अवैध एवं शून्य होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट्स स्वीकार फरमाई जाकर उक्त आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 6.08.2007 निरस्त किया जाकर नायब तहसीलदार पुष्कर को दिनांक 13.6.2007 को निष्पादित विक्रय पत्र के आधार पर विधिसम्मत नामान्तरकरण दर्ज किये जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान फरमावें। अपने कथनों के समर्थन में अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा RRD 1997 Page 536, RRD 1995 Page 617, RLW 2006(1) RJ page 265, 2000 RBJ Page 116, RRD July 2005 Page 386, 2010 DNJ(sc)Page 527, RRD 1998 Page 276, RRD 1979 Page 1 Keriya V/S Sanwalia के उद्धरण उद्धृत करवाये।

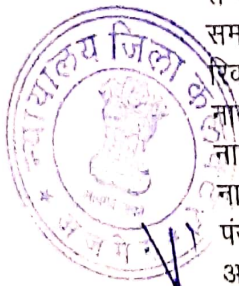
जवाब में अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने निवेदन किया कि अपीलार्थी द्वारा जब अपीलान्ट संख्या 2 एवं 3 को अपीलाधीन आराजी का बेचान कर दिया गया है तथा पंजीकृत पट्टे को निरस्त किये जाने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होने से प्रथमतया अपील चलने योग्य नहीं है (RRT 2016(2) RB 1129 राकेश बनाम सुधीर अनुसार)। इसी प्रकार प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा विधि अनुसार कार्यवाही करते हुए अपीलाधीन आराजी को आबादी हेतु परिवर्तित करवा लिया है तथा पट्टे भी प्रत्यर्थी के पक्ष में जारी हो गये हैं। रेवन्यू कोर्ट मैनुअल रूल 17 अनुसार आबादी भूमि होने से इस न्यायालय को उक्त अपील सुनवाई का अधिकार नहीं है। विवादित भूमि की रिकार्डेड खातेदार मीरा देवी द्वारा दो अलग अलग विक्रय पत्र द्वारा दिनांक



जिला न्यायालय
अजमेर

06.07.2007 को निष्पादित किये गये जिनका पंजीयन दिनांक 13.07.2007 को उप-पंजीयक पुष्कर द्वारा किया गया है। अपीलार्थी को विवादित नामान्तरकरण की जानकारी प्रारम्भ से ही रही है। जिसकी पुष्टि उप पंजीयक प्रथम अजमेर के पत्र दिनांक 06.07.2011 से होती है। अपीलार्थी द्वारा जानबूझ कर समस्त तथ्य छिपाते हुए बेमान करने का प्रयास किया तथा न्यायालय में जानकारी सम्बन्धित तथ्य गलत उल्लेखित कर, तथ्य छिपाते हुए यह अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है। जिस विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी द्वारा स्वयं को मालिक काविज बताया जा रहा है वह फर्जी एवं कौट छाट की हुई है। जो किसी भी पक्ष द्वारा प्रमाणित नहीं है। अपीलार्थी के विक्रय पत्र में जिस भूमि का विवरण अंकित किया गया है उसमें खसरा नंबर 213/3 रकबा 01 बीघा 05 विस्वा अंकित है तथा अपील भीमो में खसरा नंबर 213 भिन रकबा 02 बीघा 10 विस्वा का 1/2 हिस्सा अर्थात रकबा 01 बीघा 05 विस्वा अंकित किया है। उक्त तथ्य दस्तावेज के विरोधाभासी होने से मान्य नहीं है। विक्रय पत्र की वैधता का निर्धारण माननीय न्यायालय द्वारा नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थी द्वारा इस हेतु सक्षम न्यायालय में आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नहीं की गई है। तहसीलदार के समक्ष जमावन्दी में इन्द्राज बाबत अपीलार्थी का कोई आवेदन या आपति प्रार्थना पत्र तहसीलदार के समक्ष विचाराधीन नहीं होने से तथा व्यथित पक्षकार नहीं होने से सुनवाई का अवसर नहीं दिये जाने के कथन बेमानी है। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर पारित नामान्तरकरण में मौके की जाच की आवश्यकता नहीं होती है। अपीलार्थी द्वारा आराजी, आवादी भूमि होने से इस न्यायालय को सुनवाई की अधिकारिता नहीं है। अतः अपीलार्थी की अपील न्यायहित में सव्य खारिज फरमाई जावें। अपने कथनों की पुष्टि में वाद में अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट द्वारा लिखित बहस भी निम्न न्यायिक दृष्टान्तों का उल्लेख करते हुए पेश की गई। RRT 2013(2)HC 1054, RRT 2002(2) RB 1282, RRT 2010(2)RB 1222, RRT 2003(2)RB 1034, RRT 2012(1)RB 374, RRT 2007(2) SC 939, RLW 2011(2)SC 1767, RRT 2012(1)RB 676, RLW 1989(2)Page No. 380, RRT 2008(1)HC 707, RRT 2013(2)RB 808, CCC 2013(1)SC075, RLW 1999(2)Raj. 1358

हमने उभय पक्ष की बहस एवं प्रस्तुत लिखित बहस पर मनन किया एवं रेकार्ड पत्रावली का उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन किया। रेस्पोंडेन्ट अभिभाषक की लिखित बहस के पैरा सं० 7 में विक्रय पत्र 13.6.07 के फर्जी एवं कौट छोट होने के दर्ज कथनानुसार हमारे द्वारा सर्वप्रथम उप पंजीयक प्रथम अजमेर से विक्रय पत्र दिनांक 13.6.2007 की सत्यापित प्रति मय रिपोर्ट तलब की गई। उप पंजीयक प्रथम, अजमेर से प्राप्त रिपोर्ट एवं दिनांक 13.06.2007 के विक्रय दस्तोवज की प्रमाणित प्रति का अवलोकन एवं मिलान किये जाने पर अपीलान्त सं० 1 के हक में पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 बिल्कुल सही पाया गया। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के तहत सम्पत्ति के मालिक द्वारा पंजीबद्ध विक्रय पत्र द्वारा एक बार सम्पत्ति का हस्तान्तरण कर दिये जाने पश्चात विक्रेता के उक्त विक्रित सम्पत्ति बाबत समस्त हक अधिकार केता में समाहित हो जाते हैं। राजस्थान लैण्ड रैवेन्यू (लैण्ड रिकार्ड्स) रूल्स 141 के तहत तहसीलदार को पंजीबद्ध दस्तावेज की प्रति प्राप्त कर नामान्तरकरण की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित पटवारी को भिजवाते हुए केता के हक में नामान्तरकरण की कार्यवाही की जानी चाहिए थी, जो नहीं किये जाने से आक्षेपित नामान्तरकरण दर्ज होना स्पष्ट है। रेकार्डेड खातेदार द्वारा विधिक रूप से जरिये पंजीबद्ध विक्रय दस्तावेज दिनांक 13.06.2007 द्वारा प्रश्नगत भूमि का हस्तान्तरण अपीलार्थी सं० 1 के हक में किये जाने के पश्चात विक्रित आराजी बाबत सारे हक अधिकार केता में समाहित होने के पश्चात रेस्पोंडेन्ट संख्या 02 द्वारा बिना हक



23/11/16
जिजा कलमटर
अजमेर

अधिकार के उसी आराजी का पुनः विक्रय, पंजीबद्ध दस्तावेज दिनांक 13.7.2007 द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 01 के हक में किया गया है, जो पश्चातवर्ती होने से कानूनन प्रारम्भ से ही शून्य है एवं इस विधि विरुद्ध, पश्चातवर्ती एवं शून्य दस्तावेज के आधार पर खोला गया आक्षेपित नामान्तरकरण भी शून्य होने से रेस्पोंडेन्ट संख्या 01 को प्रश्नगत आराजी बाबत कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अपीलान्टस की अपील स्वीकार की जाकर आक्षेपीय नामान्तरकरण संख्या 938 दिनांक 06.08.2007 एवं उसके पश्चात पारित समस्त नामान्तरकरण निरस्त किये जाकर निर्देशित किया जाता है कि:-

1. तहसीलदार पुष्कर, प्रश्नगत आराजी बाबत निष्पादित पूर्व पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 के अनुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही करें।
2. एक ही भूमि का दो बार विक्रय किया गया है। प्रभावित पक्षकार (अपीलान्ट) सम्बन्धित के विरुद्ध फौजदारी कानून के तहत नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है।

आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 23.11.2016 को मेरे इजलास सुनाया गया।



(गौरव गोयल)
जिला कलक्टर,
अजमेर