न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर– तृतीय, जयपुर

1. पीठासीन अधिकारी : श्री राजकुमार कस्वा
2. प्रकरण संख्या : 09/2022
3. उनवान : श्री गजराज सिंह पुत्र स्व. श्री उम्मेद सिंह जाति राजपूत निवासी–ग्राम आकोदा, तहसील–फुलेरा, जिला जयपुर राज.

–अपीलार्थी/प्रार्थी

बनाम

1.तहसीलदार (भू.अ.) तहसील फुलेरा, मु. सांभर लेक जिला जयपुर राज

2. हेम कंवर पुत्री स्व. उम्मेद सिंह पत्नी श्री वीर विक्रम सिंह निवासी ग्राम आकोदा तहसील फुलेरा हाल निवासी देवलिया खुर्द तहसील केकडी, अजमेर।

–रेस्पोडेन्ट्स/प्रत्यर्थी

4. निर्णय दिनांक : 06/09/2024
5. अधिवक्तागणों का नाम : अ) अधिवक्ता श्री अमिताभ मित्रुका अपीलांट की ओर से।
   ब) अधिवक्ता श्री रामलाल कुमावत रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से।

Court of the Addl. Collector & Addl. District Magistrate-III JAIPUR

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि कृषि भूमि वाके ग्राम आकोदा पटवार हल्का आकोदा भू0 अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र सांभर तहसील फुलेरा जिला जयपुर में खाता संख्या – 6 नया व 55 पुराना के खसरा नम्बर–1068 रकबा 1.8588 हेक्टेयर, खसरा नम्बर–1070 रकबा 0.9484 हेक्टेयर, खसरा नम्बर– 1074/2 रकबा 1.0495 हेक्टेयर, खसरा नम्बर– 1076 रकबा 1.6312 हेक्टेयर, खसरा नम्बर.1077 रकबा 0.6449 हैक्टेयर, खसरा नम्बर– 1078 रकबा 3.9832 हेक्टेयर, खसरा नम्बर– 1079 रकबा 0.0506 हेक्टेयर, खसरा नम्बर– 1081 रकबा 3.0601 हेक्टेयर, खसरा नम्बर– 431/1 रकबा 0.0253 हेक्टेयर कुल खसरा किता 10 कुल रकबा 14.0233 हेक्टेयर भूमि में से अविभाजित 1/20 हिस्सा की खातेदारी काश्तकारी श्रीमती हेमकंवर पुत्री स्व. श्री उम्मेद सिंह के नाम राजस्व रिकार्ड मे अमल दरामद थी। श्रीमती हेमकंवर पुत्री स्व. श्री उम्मेद सिंह ने अपनी भूमि में अपने सम्पूर्ण हिस्से 1/20 बाबत एक मुख्त्यारनामाआम अपने सगे भाई श्री दुर्गा सिंह पुत्र स्व. श्री उम्मेद सिंह निवासी ग्राम आकोदा तहसील फुलेरा, जिला जयपुर के हक में स्वेच्छा पूर्वक एवं स्वतंत्र इच्छा से बिना किसी जोर एवं दबाव के दिनांक 26.07.2007 को निष्पादित कर उपपंजीयक (चतुर्थ) पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग जयपुर के यहाँ पंजीकृत करवा दिया। मुख्त्यारनामाआम दिनांक 26.07.2007 के जरिये भूमि में अपने अविभाजित 1/20 हिस्से बाबत खातेदार काश्तकार श्रीमती हेमकंवर द्वारा अपने सभी हक/अधिकार अपने मुख्त्यार श्री दुर्गा सिंह को दे दिए थे उक्त अधिकारों के अन्तर्गत मुख्त्यार श्री दुर्गा सिंह द्वारा भूमि के अविभाजित 1/20 हिस्से में से 1/4 हिस्सा अर्थात सम्पूर्ण रकबा का 1/80 हिस्से का उपहार श्री गजराज सिंह को जरिये पंजीकृत उपहार पत्र दिनांक 10.05.2022 को कर दिया जिसका पंजीयन उपपंजीयक सांभर लेक के यहाँ दिनांक 10.05.2022 को किया गया। इसी प्रकार एक उपहार पत्र उक्त वर्णित भूमि के 1/20 हिस्से में से 1/4 हिस्सा अर्थात सम्पूर्ण रकबा का 1/80 हिस्सा श्री ऋतुराज सिंह एवं श्री हनुमान सिंह को दिनांक 10.05.2022 को कर दिया गया जिसका पंजीयन उपपंजीयक सांभर लेक के यहाँ दिनांक 10.05.2022 को किया गया। उक्त भूमि के 1/20 हिस्से में शेष बची भूमि 1/20 का

अतिरिक्त कलक्टर
(तृतीय) जयपुर

1/2 हिस्सा अर्थात सम्पूर्ण रकबा का 1/40 हिस्से का उपहार दिनांक 13.05.2022 को श्रीमती हरेन्द्र कंवर को जरिये उपहार पत्र दिनांक 13.05.22 को कर दिया गया जिसका उपहार पत्र उपपंजीयक सांभर लेक के यहाँ दिनांक 13.05.2022 को पंजीकृत किया गया। इस प्रकार उपरोक्त वर्णित भूमियों खातेदार काश्तकार श्रीमती हेम कंवर ने जरिए मुख्त्यार अपने सम्पूर्ण हिस्से का अन्तरण दीगर को दिनांक 13.05.2022 तक कर दिया था। उपहार ग्रहिता अपीलार्थी एवं अन्य उपहारग्रहिता क्रमशः श्री ऋतुराज सिंह व हनुराज सिंह तथा श्रीमती हरेन्द्र कंवर द्वारा अपने-अपने पंजीकृत उपहार पत्रों के आधार पर भूमि का नामान्तकरण उनके नाम खोला जाकर राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करने हेतु रेस्पोडेन्ट प्रत्यर्थी के यहाँ आवेदन पृथक-पृथक किये गए जिन पर हल्का पटवारी द्वारा अपनी रिपोर्ट तैयार बाद जॉच नामान्तकरण स्वीकृति हेतु भू. अ. निरीक्षक के समक्ष पेश किए गए जिस पर भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा मुताबिक रजिस्टर्ड उपहार पत्र के मिलान किया तथा अंकन सही होने की रिपोर्ट कर नामान्तकरण को स्वीकृति हेतु प्रत्यर्थी/रेस्पोडेन्ट के समक्ष पेश किया जिस पर श्रीमती हरेन्द्र कंवर के हक में नामान्तकरण दिनांक 20.05.2022 को एवं श्री ऋतुराज सिंह व श्री हनुराज सिंह के हक मे नामान्तकरण दिनांक 26.05.2022 को प्रत्यर्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा स्वीकृत कर आदेश पारित कर दिए एवं राजस्व रिकार्ड मे अमल दरामद कर दिया गया। जबकि अपीलार्थी के हक में हल्का पटवारी द्वारा दिनांक 30.05.2022 को बाद जॉच भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा भी अंकन सही होने की रिपोर्ट दिनांक 30.05.2022 को कर नामानतकरण स्वीकृति हेतु प्रत्यर्थी रेस्पोडेन्ट के समक्ष पेश की गयी जिस पर जानबूझकर प्रत्यर्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा पहले तो एक माह का समय बीत जाने तक नामान्तकरण स्वीकृति के आदेश पारित नही किए तत्पश्चात दिनांक 30.06.2022 को यह टिप्पणी करते हुए कि "नामान्तकरण में वर्णित उपहार पत्र जरिये मुख्त्यारनामा में वर्णित उपहार पत्र जरिये मुख्त्यारनामा के हुआ है, जो मुख्त्यारनामा हेम कंवर द्वारा उपंपजीयक चतुर्थ जयपुर मे दस्तावेज क्रमांक 99/6.06.2022 को निरस्त करवा चुकी है। अतः मुख्त्यारनामा की वैधता नही होने से नामान्तकरण खारिज किया जाता है। यदि किसी भी पक्ष को आपत्ति हो तो सक्षम न्यायालय मे चाराजोही करने के लिए स्वतंत्र है।" उक्त के द्वारा अपीलार्थी के नामान्तरण को अस्वीकार कर दिया। उक्त भूमि के अपने अविभाजित 1/20 हिस्से बाबत तत्कालीन खातेदार काश्तकार को कानूनन पूर्ण अधिकार थे तथा उसने अपने अधिकारों के अन्तर्गत ही खातेदार काश्तकार द्वारा उक्त भूमि बाबत सभी प्रकार की कानूनी कार्यवाही इत्यादि करने बाबत श्री दुर्गा सिंह को अपना मुख्त्यारआम नियुक्त कर इस बाबत मुख्त्यारनामा उपपंजीयक कार्यालय चतुर्थ जयपुर के यहाँ दिनांक 26.07.2007 को पंजीकृत करवाया गया था तथा उक्त मुख्त्यारनामा निरस्त करवाये जाने से पूर्व ही मुख्त्यारआम द्वारा कानूनी तौर पर मुख्त्यारनामा में प्रदत्त अधिकारों के आधार पर अपीलाधीन भूमि के खातेदार काश्तकार श्रीमती हेमकंवर के अविभाजित 1/20 हिस्से का अन्तरण दीगर लोगों को कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में दिनांक 06.06.2022 को ऐसे मुख्त्यारनामा को निरस्त करवाने का कोई औचित्य नहीं रह गया था जिस मुख्त्यारनामे के आधार पर दिनांक 06.06.2022 से पूर्व ही भूमि का अन्तरण दीगर लोगों के हक में हो चुका था। मुख्त्यारनामा दिनांक 26.07.2007 के आधार पर पंजीकृत उपहार पत्र दिनांक 10.05.2022 एवं दिनांक 13.05.2022 के आधार पर नामान्तकरण स्वीकृत कर आदेश दिनांक 20.05.2022 एवं दिनांक 26.05.2022 को पारित किए गये। फिर समान आधार पर जब दो नामान्तकरण स्वीकृत कर लिए गये तब भेदभाव करते हुए अपीलार्थी के हक में भरे गए नामान्तकरण को स्वीकृत नही किया। अचल सम्पत्ति के अन्तरण से सम्बन्धित दस्तावेज के एक बार पंजीकृत हो जाने के पश्चात उसे निरस्त या अवैध घोषित करने का कानूनी क्षेत्राधिकार केवल मात्र दीवानी न्यायालय को प्राप्त है। प्रत्यर्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा पारित आलौच्य आदेश दिनांक 30.06.2022 तक किसी भी दीवानी न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का स्थगन पारित नहीं हुआ था ना ही किसी दीवानी न्यायालय द्वारा मुख्त्यारनामा एवं उपहारपत्रों को अवैध घोषित किया गया था।

अतिरिक्त कलक्टर
(तृतीय) जयपुर

अन्त में निवेदन किया गया है कि प्रत्यर्थी रेस्पोडेन्ट द्वारा पारित आलौच्य आदेश दिनांक 30.06.2022 को अपास्त फरमाया जाकर प्रत्यर्थी रेस्पोडेन्ट को आदेश पारित किया जावे कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर अपीलाधीन भूमि में तत्कालीन खातेदार काश्तकार श्रीमती हेम कंवर के अविभाजित 1/20 हिस्से मे से 1/4 हिस्से अर्थात सम्पूर्ण रकबा का 1/80 हिस्से का नामान्तकरण अपीलार्थी के हक में खोला जाकर राजस्व रिकार्ड में अपीलार्थी के नाम अमल दरामद किया जावे।

अपीलांट ने अपील के संलग्न नामान्तकरण आदेश दिनांक 20.05.2022 एवं 26.05.2022, उपहान पत्र दिनांक 10.05.2022, मुख्त्यारनामा दिनांक 26.07.2007, जमाबंदी की प्रति पेश की है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस तलबी जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुए। अधिवक्ता श्री रामलाल कुमावत रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से उपस्थित हुए।

पत्रावली वास्ते बहस नियत की गई। विद्वान अधिवक्तागण उभयपक्ष की बहस सुनी गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया कि अविभाजित 1/20 हिस्सा की खातेदारी काश्तकारी श्रीमती हेमकंवर पुत्री स्व. श्री उम्मेद सिंह के नाम राजस्व रिकार्ड मे अमल दरामद थी। हेमकंवर ने अपने सम्पूर्ण हिस्से 1/20 को जरिये मुख्त्यारनामाआम अपने सगे भाई दुर्गा सिंह के हक में निष्पादित किया। उक्त भूमि गिफ्ट डीड द्वारा अपीलार्थी को प्राप्त हुई। दिनांक 30.06.2022 को नामान्तरण का अंकन हुआ। गिफ्ट डीड के आधार पर नामान्तकरण हेतु प्रस्तुत हुआ तथा जांच में सही पाया गया। दिनांक 30.05.2022 को नामान्तकरण प्रस्तुत होने पर 1 माह के विलम्ब से दिनांक 30.06.2022 को तहसीलदार ने टिप्पणी की कि उपहार पत्र जरिये मुख्त्यारनामा करवाया गया था। उक्त मुख्त्यारनामा दिनांक 06.06.2022 को निरस्त करवाया जा चुका है। इस आधार पर तहसीलदार द्वारा नामान्तरण खारिज फरमा दिया गया। जब तक कोई दस्तावेज निरस्त नहीं करवाया जाता है तब तक निरस्तीकरण से पूर्व किये गये संव्यवहार वैध रहते हैं तथा निरस्त होने के पश्चात कोई संव्यवहार नहीं किया जा सकता। मुख्त्यारनामा निरस्ती दिनांक 06.06.2022 को हुआ किन्तु उससे पूर्व ही भूमि का अन्तरण दीगर लोगों के हक में हो चुका था। मुख्त्यारनामा की वैधता अवधी में किये गये संव्यवहार कानूनी रुप से मान्य हैं। मुख्त्यारनामा पंजीकृत है। इसी मुख्त्यारनामे के आधार पर पूर्व में कारित दो गिफ्ट डीड के दो नामान्तकरण स्वीकृत किये जा चुके हैं। मुख्त्यारनामा पंजीकृत हो जाने के पश्चात उसे निरस्त या अवैध घोषित करने का कानूनी क्षेत्राधिकार केवल मात्र दीवानी न्यायालय को प्राप्त है। इसलिए तहसीलदार को इसकी वैधता को टिप्पणी करने का अधिकार नहीं है। केवल वैधता के बिन्दु पर नामान्तकरण को खारिज करने का अधिकार तहसीलदार को नहीं है। मा0 सिविल न्यायालय में रेस्पोडेन्ट द्वारा दायर वाद में TI को न्यायालय द्वारा दिनांक 30.02.2023 खारिज किया जा चुका है। अतः आदेश दिनांक 30.06.2022 को अपास्त फरमाया जाकर हेम कंवर के अविभाजित 1/20 हिस्से मे से 1/4 हिस्से अर्थात सम्पूर्ण रकबा का 1/80 हिस्से का नामान्तकरण अपीलार्थी के हक में खोला जाकर राजस्व रिकार्ड में अपीलार्थी के नाम अमल दरामद किया जावे।

विद्वान अधिकवक्ता रेस्पोडेन्ट ने दौराने बहस कथन किया कि अपीलाधीन भूमि का तहसीलदार द्वारा दिनांक 30/06/2022 को नामान्तरण निरस्त किया गया जबकि उससे पूर्व दिनांक 06/06/2022 को मुख्त्यारनामा निरस्त करवा दिया तथा दिनांक 30/06/2022 को तहसीलदार को आपत्ति कर दी जिसके आधार पर नामान्तरण खारिज किया गया। उक्त मुख्त्यारनामा की शर्तों के अनुसार अपीलार्थी को अपीलाधीन भूमि के गिफ्ट डीड करने का अधिकार प्रदान नहीं किया गया था। दिनांक 07/07/2022 को अपीलार्थी द्वारा पुलिस थाना फुलेरा में FIR दर्ज करवाई जो विचाराधीन है। इस संबंध में रेस्पोडेन्ट द्वारा एक दावा मा0

अतिरिक्त कलक्टर
(तृतीय) जयपुर

सिविल न्यायालय में दायर किया गया जिसमें दिनांक 30.02.2023 को केवल TI प्रार्थना पत्र खारिज किया गया। फर्जी मुख्त्यारनामा के आधार पर गिफ्ट डीड की गई जिसके संबंध में दावा व FIR जैरकार व विचाराधीन है। रेस्पोडेन्ट को यदि अपनी भूमि अपने भाईयों को ट्रांसफर करनी होतो तो पूर्व में 29/01/2007 को किए गए हकत्याग के अनुसार ही कर देती, हकत्याग उस समय मात्र 200/– रूपये की फीस पर होती तथा Power of Attorney की फीस 1700 रूपये थी। अपीलार्थी द्वारा धोखे से हस्ताक्षर करवाकर Power of Attorney बनवाई। मुख्त्यारनामा की वैधता के प्रश्न का क्षेत्राधिकार मा.सिविल न्यायालय को है। अतः अपीलार्थी की अपील झूठे तथ्यों पर आधारित होने तथा सारहीन होने के कारण अपील खारिज फरमाया जावे।

पत्रावली का अवलोकन किया गया। अप्रार्थीया हेम कंवर पुत्री स्व0 श्री उम्मेद सिंह द्वारा अपने भाई दुर्गा सिंह पुत्र स्व0 श्री उम्मेद सिंह के पक्ष में दिनांक 26/07/2007 को मुख्त्यारनामा निष्पादित किया था तथा इस मुख्त्यारनामा को दिनांक 06/06/2022 को निरस्त करवा दिया। इसी मुख्त्यारनामा के आधार पर दिनांक 10/05/2022 को एक उपहार पत्र दुर्गा सिंह द्वारा ऋतुराज सिंह व हनुमान सिंह के पक्ष में पंजीकृत करवाया गया, जिनका तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक द्वारा दिनांक 26/05/2022 को नामान्तकरण स्वीकृत किया गया। इसी प्रकार एक उपहार पत्र श्रीमती हरेन्द्र कंवर के पक्ष में 13/05/2022 को निष्पादित करवाया गया, जिसका नामान्तकरण तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक द्वारा दिनांक 20/05/2022 को स्वीकृत किया गया। दिनांक 10/05/2022 को दुर्गा सिंह द्वारा गजराज सिंह के पक्ष में उपहार पत्र पंजीकृत करवाया, जो कि वास्ते नामान्तकरण प्रस्तुत करने पर पटवारी द्वारा दिनांक 30/05/2022 को "महोदय जी, मुताबिक रजि0 उपहार पत्र नामान्तकरण दर्ज कर बाद स्वीकृति के सेवा में पेश है" की टिप्पणी के साथ अग्रेषित किया गया। दिनांक 30/05/2022 को ही नामान्तकरण भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक को अग्रेषित किया गया। तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक द्वारा दिनांक 30/06/2022 को "नामान्तकरण में वर्णित उपहार पत्र जरिये मुख्त्यारनामा में वर्णित उपहार पत्र जरिये मुख्त्यारनामा के हुआ है, जो मुख्त्यारनामा हेम कंवर द्वारा उपपंजीयक चतुर्थ जयपुर मे दस्तावेज क्रमांक 99/6.06.2022 को निरस्त करवा चुकी है। अतः मुख्त्यारनामा की वैधता नही होने से नामान्तकरण खारिज किया जाता है। यदि किसी भी पक्ष को आपत्ति हो तो सक्षम न्यायालय मे चाराजोही करने के लिए स्वतंत्र है" की टिप्पणी/आदेश कर नामान्तकरण खारिज कर दिया। तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक ने मुख्त्यारनामा की वैधता न होने के आधार पर नामान्तकरण खारिज कर दिया परन्तु उपहार पत्र की वैधता पर कोई टिप्पणी नहीं की। उपहार पत्र पंजीकृत उपहार पत्र है, जिसे उस दिनांक को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा खारिज नहीं किया गया था।

जब उपहार पत्र पंजीकृत करवाया गया था तब मुख्त्यारनामा वैध था, इसी आधार पर उपहार पत्र उपपंजीयक सांभरलेक द्वारा पंजीकृत किया गया तो तहसीलदार को वैध पंजीकृत उपहार पत्र के आधार पर नामान्तकरण की कार्यवाही करनी थी, परन्तु तहसीलदार द्वारा नामान्तकरण अस्वीकृति का आधार उपहार पत्र को न बनाकर मुख्त्यारनामा को बनाया गया जबकि नामान्तकरण की कार्यवाही उपहार पत्र के आधार पर प्रारम्भ की गई थी।

न्यायिक दृष्टांत ALLAHABAD HIGH COURT 2017(4) Shakib-Ur-rahman Vs State of U.P. & Ors. के पृष्ठ संख्या 615 में अंकित गया है कि "Power of Attorney Act, 1882, S.2 - General power of attorney (GPA) - Cancellation - Where proceedings in the case had been initiated before cancellation of GPA, subsequent cancellation of GPA would not have any effect on the proceedings."

पंजीकृत दस्तावेज (उपहार पत्र) के आधार पर तहसीलदार फुलेरा मु. सांभरलेक द्वारा बिना उस दस्तावेज की वैधता की जांच किए, दूसरे दस्तावेज की वैधता के आधार पर नामान्तकरण अस्वीकार किया जाना न्यायसंगत नहीं है। जिस मुख्त्यारनामा के आधार पर दिनांक 10/05/2022 को पंजीकृत उपहार पत्र का नामान्तकरण स्वीकृत किया जाना तथा

अतिरिक्त कलक्टर
(तृतीय) जयपुर

दिनांक 10/05/2022 को ही पंजीकृत उपहार पत्र का नामान्तकरण अस्वीकृत किया जाना समान प्रकृति के कार्य में पक्षपाती संव्यवहार प्रदर्शित करता है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक द्वारा नामान्तकरण प्रविष्टि क्रम संख्या 2289 दिनांक 30.05.2022 में दिनांक 30/06/2022 को पारित आदेश निरस्त किया जाता है व तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक को आदेश दिया जाता है कि उपहार पत्र दिनांक 10/05/2022 दुर्गा सिंह बहक गजराज सिंह के संबंध में नामान्तकरण कार्यवाही करें। तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक को आदेश की पालना हेतु तहरीर जारी हो।

निर्णय आज दिनांक 06/09/2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली बाद फैसल दर्ज नम्बर से कम हो। पत्रावली बाद तकमील तरतीब दाखिल दफ्तर हो।

Court to the Addl. Collector & Addl. District Magistrate • JAIPUR •

(राजकुमार कस्वा)
अति. जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)
जयपुर