न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर

अपील संख्या एलआर 14/2016/एल.आर.एक्ट/भीलवाडा(2016/00006)

1. देवाराम पुत्र सांवला जाति बैरवा निवासी कुचलवाडा कला तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा।

---अपीलान्ट्

बनाम

1. सूरजकौर पत्नी जोरावर सिंह गवारिया निवास कुचलवाडाकला तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा।
2. रामदेव पुत्र सुखा
3. भूरी पुत्री सुखा
4. श्रीमती हीरा बेवा सुखा नाम तर्क आदेशिका दिनांक 30.1.19

सभी जाति चमार निवासीगण कुचलवाडा कला तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा

---**रेस्पोडेन्ट्स**

अपील अन्तर्गत धारा 76 राज0 भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय अतिरिक्त जिला कलेक्टर भीलवाडा दिनांक 27.11.2015 अपील संख्या 2/2014

उपस्थित- 1. श्री गजेन्द्र सिंह राजावत अभिभाषक अपीलांट।
2. रेस्पो0 संख्या 01 से 03 अनुपस्थित।

निर्णय

दिनांकः- 19-02-2019

अपीलांट ने यह अपील अतिरिक्त कलक्टर जिला भीलवाडा (संक्षेप में अधीनस्थ न्यायालय) के निर्णय दिनांक 27.11.2015 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) प्रकरण संख्या 2/2014 से क्षुब्ध होकर धारा 76 भू राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

1. अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम कुचलवाडा तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा में अवस्थित आराजी नं0 822 रकबा 14 बीधा 16 बिस्वा भूमि का खातेदार रेस्पो0 संख्या 2 रामदेव था जिसने उक्त भूमि को जरिये राशि 10.00 के इकरारनामें के माध्यम से 55,000.00 रूपये दिनांक 12.5.98 को अपीलांट को विक्रय कर दी जाने से क्रय दिनांक से आज तक विवादित भूमि पर अपीलांट का कब्जा काश्त चला आ रहा है। इकरारनामे की शर्तो के अनुसार रेस्पो0 संख्या 2 ने अपीलांट के पक्ष में रजिस्ट्री नहीं करवाई तथा जबरन भूमि का कब्जा लेने की धमकियां देने के कारण अपीलांट ने इकरारनामे के अनुसार रजिस्ट्री नही करने के फलस्वरूप सिविल न्यायालय में एक वाद 161/2003 प्रस्तुत किया जो विचाराधीन है। उक्त वाद के विचाराधीन रहते हुए तथा अपीलांट को भूमि का जरिये इकरारनामा विक्रय किये जाने के बाद भी रेस्पो0 संख्या 2 ने गलत रूप से प्रकरण में लिप्त विवादित भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.5.2004

क्रमशः....2

द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 को बिना कब्जे के बेचान कर दी तथा तहसीलदार 3जहाजपुर ने बिना किसी प्रकार की जांच किये तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 14.5.2004 के आधार पर रेस्पो0 संख्या 1 के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 883 दिनांक 10.9.2004 को स्वीकृत कर दिया। अपीलांट ने तहसीलदार जहाजपुर द्वारा स्वीकृत नामातरकरण संख्या 883 दिनांक 10.9.2004 के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी जहाजपुर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जो उनके क्षेत्राधिकार की नहीं होने से प्रकरण को अतिरिक्त कलक्टर भीलवाडा के समक्ष सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित कर दिया गया। अतिरिक्त कलक्टर भीलवाडा ने अपने आदेश दिनांक 27.11.2015 द्वारा अपील को खारिज कर दिया। इसी आदेश से व्यथित होकर उक्त आदेश के विरूद्ध यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

2. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अपील से संबंधित अभिलेख अधीनस्थ न्यायालय से तलब किया गया। रेस्पोडेंट के अभिभाषक उपस्थित नहीं होने से प्रकरण में अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक की एक पक्षीय बहस सुनी गई।
3. अपीलांट अभिभाषक ने बहस में कथन किया कि अतिरिक्त कलक्टर भीलवाडा का निर्णय दिनांक 27.11.2015 व तहसीलदार जहाजपुर द्वारा तस्दीक किया गया नामांतरकरण संख्या 883 दिनांक 10.9.2004 न्याय व अभिलेख रिकोर्ड के विरूद्ध होने से प्रथम दृष्टया निरस्तनीय है। अपीलांट अभिभाषक ने बहस जारी रखते हुए आगे कथन किया कि तहसीलदार जहाजपुर ने नामातरकरण तस्दीक करने से पूर्व किसी प्रकार की जांच नहीं की है और ना ही अपीलांट को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया।
4. अपीलांट अभिभाषक ने बहस जारी रखते हुए कथन किया कि विवादित भूमि का खातेदार रस्पोडेंट संख्या 2 रामदेव था जिसने उक्त भूमि को जरिये इकरारनामा 55000.00 रूपये में अपीलांट को विक्रय करने का इकरारनाम 10.00 रूपये के स्टाम्प पर लिखकर दिया तथा उक्त इकरारनामे के तहत 41191.00 रूपये उसने इकरार के समय तथा शेष राशि 6 माह बाद अपीलांट से लेने व रजिस्ट्री कराने का कथन किया तथा इकरारनामे के अनुसार अपीलांट को भूमि का कब्जा इकरारनामे की दिनांक 12.5.98 को सौप दिया एवं तब से आज दिनांक तक अपीलांट का कब्जा विवादित भूमि पर चला आ रहा है। प्रश्नगत भूमि की नियमानुसार रेस्पो0 संख्या 2 रामदेव के द्वारा विवादित भूमि की रजिस्ट्री अपीलांट के पक्ष में करवानी चाहिये थी परंतु इसके विपरीत अपीलांट को भूमि का कब्जा लेने की धमकी भी दी जाने लगी एवं रेस्पोडेंट संख्या 2 के इस कृत्य से व्यथित होकर अपीलांट को सिविल न्यायालय में जाना पडा तथा एक वाद संख्या 161/2003 बाउनवानी देवाराम बनाम रामदेव दायर किया गया जो विचाराधीन है। इस वाद के विचाराधीन रहते रेस्पोडेंट सेख्या 2 ने विवादित भूमि को प्रकरण में लिप्त होने के उपरांत भी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.5.2004 को रेस्पोडेंट संख्या 1 को बिना कब्जे के बेचान कर दी, जबकि इकरारनामे के अनुसार रेस्पो संख्या 2 ने पूर्व में ही उक्त विवादित भूमि को कब्जा सहित बेचान कर दिया था।
5. प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के क्रम में इकरारनामे के आधार पर एवं प्रतिफल राशि प्राप्त करने के उपरांत विवादित भूमि पर रेस्पोडेंट संख्या 2 के सारे हक हकूक समाप्त हो गये थे केवल मात्र अपीलांट के पक्ष में रजिस्ट्री की कार्यवाही शेष थी

क्रमशः.....3

जो कि रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा नहीं की गई। विवादित भूमि से संबंधित इकरारनामे कीं शर्तो की पालना नहीं किये जाने के कारण अपीलांट द्वारा रेस्पोडेंट सख्यां 2 रामदेव के विरूद्ध एक वाद सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर भीलवाडा द्वारा पारित आदेश दिनांक एवं सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन रहते हुए रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 के पक्ष में रजिस्टर्ड विकय पत्र द्वारा विवादित भूमि का बेचान कर दिया और तहसीलद्वारा द्वारा उक्त विकय पत्र के आधार पर केता रेस्पोडेंट संख्या 1 के पक्ष में नामांतरकरण तस्दीक कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मात्र रजिस्टर्ड विकय पत्र को आधार मानकर अपीलांट की अपील खारिज कर दी गई एवं उक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

6. अभिभाषक अपीलांट द्वारा बहस जारी रखते हुए कथन किया कि अपीलांट ने रेस्पोडेंट संख्या 2 रामदेव द्वारा निष्पादित रजिस्टर्ड विकय पत्र को निरस्त कराने तथा इकरारनामे के आधार पर अपीलांट के पक्ष में पंजीयन कराने हेतु अपर जिला न्यायालय शाहपुरा में वर्ष 2005 में एक वाद प्रस्तुत किया था तथा वाद के साथ आदेश 39 नियम 1 व 2 सीपीसी के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर रेस्पोडेंट के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा चाही थी जिसमें उभयपक्ष को सुनकर विद्वान अपर जिला न्यायाधीश शाहपुरा ने अपने आदेश दिनांक 25.1.2001 द्वारा विवादित भूमि पर अपीलांट का इकरारनामें के आधार पर कब्जा काश्त होना दर्शाते हुए अपीलांट के पक्ष में व रेस्पोडेंट के विरूद्ध इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की थी कि रेस्पोडेंट विवादित भूमि में अपीलांट के कब्जे काश्त में किसी प्रकार से हस्तक्षेप आदि नहीं करें। अभिभाषक अपीलांट ने यह अभिकथन किया कि इकरारनामे एवं प्रश्नगत भूमि पर अपीलांट का कब्जा के आधार पर सक्षम न्यायालय ने प्रथम दृष्टया प्रमाण अपीलांट के पक्ष में होना माना जाने की स्थिती में कब्जे रहित व्यक्ति के पक्ष में बिना किसी प्रकार की जांच किये तहसीलदार जहाजपुर ने जो विवादास्पद नामांतरकरण स्वीकृत किया था निरस्त किये जाने योग्य होते हुए भी उसे अपास्त नहीं कर न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर भीलवाडा ने निर्णय पारित कर कानूनी भूल की है।

7. हमने अधीनस्थ न्यायालय व कार्यालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख एवं अपीलाधीन निर्णय का अवलोकन किया एवं अभिभाषक अपीलांट की एकपक्षीय बहस पर मनन किया। प्रकरण में मुख्यतः यह स्थिति प्रकट होती है कि विवादित भूमि रेस्पोडेंट संख्या 2 रामदेव द्वारा एक ही भूमि को कमशः इकरारनामा एवं पंजीकृत विकय पत्र के माध्यम से बेचान किया है और दोनों केताओं से प्रतिफल राशि प्राप्त की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपील खारिज किये जाने का प्रथम आधार इकरारनामें के 10.00 रूपये के स्टाम्प का नियमानुसार नहीं होना और तहसीलदार द्वारा पंजीकृत विकय पत्र को नियमानुसार मानकर प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक किया जाना माना जाकर अपील निरस्त की गई है। यहां एक विचारणीय बिन्दु यह भी है कि विवादित भूमि को जरिये पंजीकृत विकय पत्र बेचान किये जाने के संबंध में एक वाद (04/09),(101/05) अपर जिला न्यायाधीश शाहपुरा के समक्ष विचाराधीन है जिसमें अपीलांट के पक्ष मे अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जाकर अपीलांट के कब्जे में किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करने एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये है। प्रकरण में

कमशः.....4

अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय इस हद तक सही ठहराया जा सकता है कि प्रश्नगत नामांतरकरण 883 दिनांक 10.9.04 का मुख्य आधार पंजीकृत विक्रय पत्र है परंतुः उपरोक्त विवेचन के क्रम में अधीनस्थ न्यायालय को माननीय अपर जिला न्यायाधीश शाहपुरा के यहां विचाराधीन प्रकरण में होने वाले निर्णय के अनुसार अग्रिम कार्यवाही एवम् प्रश्नगत भूमि के बेचान वगैरेह पर रोक हेतु आदेश पारित किया जाना अपेक्षित था ताकि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अनावश्यक रूप से वाद बहुलता नहीं बढे जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार जहाजपुर के निर्णयानुसार तस्दीक किया गया नामांतरकरण को सही ठहराया है जाकर अपीलांट की अपील अपास्त की गई है। उपरोक्त विवेचन के अनुसार अपीलाधीन निर्णय में विधिक व तथ्यात्मक त्रुटि पाये जाने से अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को अपास्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

क्रियात्मक आदेश

अतः उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील संख्या एलआर 14/2016/एल.आर. एक्ट/भीलवाडा(2016/00006) को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 02/2014 में पारित निर्णय दिनांक 27.11.15 को अपास्त किया जाकर इन निर्देशों के साथ तहसीलदार जहाजपुर को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि सिविल न्यायालय में विचाराधीन मूल दावा संख्या 04/09 (101/05) के निस्तारण तक रेस्पोडेंट नं. 1 प्रश्नगत भूमि का बेचान नहीं करें एवं उक्त वाद में होने वाले निर्णयानुसार अग्रिम कार्यवाही करें एवं उक्त आशय का नोट लाल स्याही से राजस्व रेकार्ड में किया जावे।

(के0के0 शर्मा)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर

आदेश खुले न्यायालय में आज दिनांक 19.02.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(के0के0 शर्मा)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Signature Not Verified
Digitally signed by Kishore Kumar Sharma
Date: 2019.02.27 13:02:59 IST
Reason: SelfAttested
Location: