न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,अजमेर

(निर्णय बईजलास सत्तार खान, आर0ए0एस0 अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील संख्या :-57/2007/टोंक(2006/00002)

1. श्रीमती जमना पत्नी जगदीश जाति जाट, निवासी वजीरपुरा, तहसील टोंक

अपीलांट

बनाम

1. श्योजी पुत्र प्रहलाद जाति दरोगा निवासी वजीरपुरा तहसील टोंक
2. शंकर पुत्र प्रहलाद जाति दरोगा निवासी वजीरपुरा तहसील टोंक
3. सईद खां पुत्र गफूर खां जाति मुसलमान निवासी लालकटोरा टोंक
4. मदन पुत्र बज्जू जाति दरोगा मृतक जरिये वारिसान :

4/1 लादी पत्नी स्व0 मदन दरोगा
4/2 रतनलाल पुत्र स्व0 मदन दरोगा
4/3 सुरेश पुत्र स्व0 मदन दरोगा
4/4 रामसिंह पुत्र स्व0 मदन दरोगा
4/5 नारायाण पुत्र स्व0 मदन दरोगा
4/6 मानसिंह पुत्र स्व0 मदन दरोगा
4/7 जीतू पुत्र स्व0 मदन दरोगा

निवासी वजीरपुरा नाबालिग जरिये संरक्षण माता लादी पत्नी स्व0 मदन दरोगा निवासी वजीरपुरा तहसील टोंक

5. रूपनारायण पुत्र किशन गोपालसिंह जाति दरोगा निवासी वजीरपुरा तहसील टोंक
6. सूरजसिंह पुत्र किशन गोपालसिंह जाति दरोगा निवासी वजीरपुरा तहसील टोंक

रेस्पोर्डेटस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 विरूद्ध तहसीलदार (भू0अ0) टोंक नामान्तरकरण संख्या 185 दिनांक 27.01.1997

उपस्थितः-

1. श्री पी0के0 जैन ब्रीफ होल्डर, वकील अपीलांट ।
2. श्री सुजाअत हुसैन, वकील रेस्पो0 सं0 1,2 एवं 5
3. रेस्पो सं0 4/1 से 4/7 अनुपस्थित

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
अजमेर

निर्णय

दिनांक :- 20.12.2019

अपीलांट ने यह अपील तहसीलदार (भू0अ0) टोंक (संक्षेप में अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा पारित आदेश नामान्तरकरण संख्या 185 दिनांक

Scanned by CamScanner

27.01.1997 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की हैं। xx

1- प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम वजीरपुरा तहसील टोंक में खसरा नं0 477 रकबा 2 बीघा, ख0नं0 487 रकबा 01 बीघा कुल किता 2 रकबा 3 बीघा भूमि खातेदार प्रहलाद, मदन पिसरान बज्जू जाति दरोगा निवासी वजीरपुरा के नाम दर्ज थी। जिन्होनें दिनांक 04.05.1989 को अपीलांट के पक्ष में राशि 16,000/- रूपये के ऐवज में एक विक्रय अनुबन्ध के द्वारा पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर रूबरू गवाहान भूमि का बेचान कर अपीलांट को कबज सुपुर्द कर दिया था। तब से लेकर अपीलांट आज तक उक्त भूमि पर शांति पूर्वक काबिज है। उक्त खातेदारान द्वारा विवादित भूमि का अपीलांट के पक्ष में विक्रय अनुबन्ध करने व नकद रूपये प्राप्त कर कब्जा सुपुर्द करने के बाद विक्रय पत्र तहरीर कर पंजीयन करवाने का इकरार कर लिया था परन्तु उन्होनें अपीलांट के पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं करवाया। अपीलांट ने उनको रजिस्टर्ड नोटिस भी दिया परन्तु कोई कार्यवाही नहीं की तदनुसार अपीलांट द्वारा उन खातेदारान के विरूद्ध सक्षम सिविल न्यायालय में संविदा पूर्ति के लिए दिनांक 2.07.1989 को दावा प्रस्तुत कर दिया, जो विचाराधीन है। उक्त परिस्थितियों के विपरीत जाकर उपरोक्त खातेदारान ने विवादित आराजीयात का रेस्पो0 सं0 3 सईद खां पुत्र गफूर खां के हक में विक्रय पत्र के जरिये बेचान कर दिया जबकि उसका आज तक कब्जा नहीं हुआ। दौराने दावा खातेदार ने विवादित भूमि का अन्तरण कर दिया जबकि पश्चातवर्ती विक्रय पत्र की कोई अहमियत नहीं है परन्तु उसने राजस्व कर्मचारियों से मिलकर अपने हक में विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक करवा लिया। उक्त नामान्तरकरण सं0 185 दिनांक 27.01.1997 के विरूद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, टोंक के समक्ष अपील प्रस्तुत की। उक्त अपील को 1997 के बाद उपखण्ड अधिकारी, टोंक ने इस आदेश के साथ लौटा दी कि नामान्तरकरण से संबंधित अपील की सुनवाई का क्षेत्राधिकार जो कि विवादित नामा0 से संबंधित उपखण्ड अधिकारी को नहीं है। इस कारण सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जावें। नामान्तरकरण सं0 185 दिनांक 27.01.1997 के विरूद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, टोंक के आदेशानुसार अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
अजमेर

2- अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट के उपस्थित होने तथा अधी0न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान उभयपक्ष अभिभाषक की बहस सुनी गई । xx

3- अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक ने दौराने बहस अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि नामान्तरकरण संख्या 185 दिनांक 27.01.1997 विधि विधान एवं वास्तविक तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि विवादित भूमि अपीलांट ने खातेदारान नकद रूपये देकर खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है और इस भूमि पर रेस्पोडेंटस

Scanned by CamScanner

का कभी भी कब्जा नहीं है परन्तु वह जबरन तथाकथित राजस्व रिकार्ड के आधार पर विवाद पैदा करना चाहते है। तत्कालीन खातेदार प्रहलाद व मदन पुत्र बज्जू दरोगा ने भूमि को विक्रय करने का अपीलांट के पक्ष में अनुबन्ध किया हुआ है, जिसकी पालना के लिए सक्षम सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन है, उस वाद के दौरान उन्होनें सईद खां पुत्र गफूर खां को भूमि का कागजी तोर पर विक्रय किया है और उसने दौराने दावा धारा 52 टी0पी0 एक्ट का उल्लघंन करते हुए विक्रय पत्र पंजीयन करवाया है और नामान्तरकरण अपने हक में तस्दीक करवाया है।

4- विद्वान अपीलांट अभिभाषक ने अपनी बहस में आगे कथन किया कि सईद खां पुत्र गफूर खां ने बिना विधिक आधार के व बिना कब्जे के विवादित भूमि को अपने नाम गलत रूप से दर्ज करवाकर दौराने दावा व दौराने अपील रेस्पो0 सं0 5 व 6 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अन्तरण कर दी और इस प्रकार रेस्पोडेंटस ने अवैधानिक कृत्य करते हुए भूमि का अन्तरण किया है जबकि इस प्रकार का अन्तरण कानूनन प्रभावहीन एवं शून्य है और निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलांट यद्यपि अन रजिस्टर्ड अनुबन्ध के आधार पर भूमि पर काबिज है परन्तु उसका कब्जा मौके पर है और उस दस्तावेज को कब्जे की प्रकृति को जानने के लिए उपयोग में लाया जावेगा। इस संबंध में सिविल न्यायालय के समक्ष संविदा पूर्ति का दावा विचाराधीन है, जिसमें निर्णय होना शेष है। उक्त दावे के दौरान किये गये समस्त उपरोक्त भूमियों से संबंधित संव्यवहार अवैधानिक और प्रभावशून्य है। अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्यायालय (तहसीलदार, टोंक) तस्दीक किया गया नामान्तरकरण संख्या 185 दिनांक 27.01.1997 निरस्त किया जावे । xx

5- विद्वान वकील रेस्पोडेंटस ने जवाब बहस में कथन किया कि रेस्पो0सं0 1, 2 एवं 5 ने वादग्रस्त आराजीयात बाबत माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर में एस0बी0 सिविल सेकण्ड अपील नं0 333/10 उनवान सईद खां अन्य बनाम श्रीमती जमना व अन्य विचाराधीन है, जिसमें रेस्पोडेंटस को अपीलांट सं0 2 व 3 के कब्जाकाश्त भूमि में दखल अन्दाज नहीं करने हेतु पाबन्द किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार ही हक, अधिकार का अन्तिम अवधारण होना है जिसके साक्ष्य में उन्होनें फर्द दस्तावेज के साथ माननीय न्यायालय की फोटो प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की है। अभि0 अपी0 रेस्पो0 अभि0 के इस कथन का समर्थन किया। विद्वान अभि0 रेस्पो0 ने अपने कथनों के समर्थन में आर0एल0डब्ल्यू0 2005(2) आर0जे0 पेज 216 न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया । इस न्यायिक दृष्टांत में माननीय राज0 राजस्व मण्डल ने प्रकरण संख्या रेफरेंस/एलआर/504/01/ अलवर/ उनवान प्रभाती बनाम मु0 फूली व अन्य निर्णय दिनांक 19 जनवरी 2005 में निम्नांकित न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया है :-
"जब विवाद प्राइवेट पार्टीज के मध्य हो तथा कोई राजकीय हित या लोक नीति का प्रश्न निहित नहीं हो तो राजस्व मण्डल द्वारा रेफरेंस के माध्यम से प्राइवेट पार्टीज के विवाद में हस्तक्षेप उपयुक्त नहीं है। पक्षकारों को चाहिए कि वह सक्षम न्यायालय से अपने अधिकारों का निर्णय करावें।"

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
अजमेर

Scanned by CamScanner

6- हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं आधार अभिलखों, अधी0न्याया0 के निर्णय का अवलोकन किया तथा अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 1 की बहस पर मनन किया । अपीलांट एवं रेस्पो0 की बहस के आधार पर प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि विवादित आराजियात के मूल खातेदार प्रहलाद व मदन पिसरान बज्जू दरोगा ने जरिये इकरार नामा दिनांक 04.05.89 को अपीलांट को बेचान कर दिया था एवं एक विक्रय अनुबन्ध निष्पादित कर कब्जा अपीलांट को सुपुर्द कर दिया था तथा बाद में विक्रय पत्र तहरीर कर पंजीयन कराने का इकरार कर दिया था परन्तु उन्होनें अपीलांट के पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं कराया। जिस पर अपीलांट द्वारा सिविल न्यायालय के समक्ष संविदा पूर्ति हेतु वाद प्रस्तुत किया। दौराने वाद मूल खातेदारान द्वारा विवादित आराजी का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 09.03.94 को रेस्पो0 सं0 3 सईद खां पुत्र गफूर खां को कर दिया। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलाधीन नामा0 सं0 185 दिनांक 21.01.97 को तहसीलदार (भू0अ0), निवाई द्वारा रेस्पो0 सं0 3 के स्वीकृत किया है एवं उक्त नामा0 के आधार पर रेस्पो0 सं0 3 सईद खां पुत्र गफूर खां ने विवादित आराजी का बेचान आगे रेस्पो0 सं0 5 व 6 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र किया है। जबकि अपीलांट का संविदा पूर्ति बाबत वाद सिविल न्यायालय विचाराधीन था। अपीलांट द्वारा पस्तुत सिविल वाद न्यायालय सिविल न्यायाधीश द्वारा अपने निर्णय दिनांक 02.06.07 द्वारा खारिज फरमाया गया। जिसके विरूद्ध अपीलांट ने प्रथम अपील न्यायालय अति0 जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) टोंक के समक्ष प्रस्तुत की। जिनके द्वारा अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 21.05.10 से प्रथम अपील स्वीकार कर अधिनस्थ सिविल न्यायालय का निर्णय निरस्त कर अपीलांट वाद डिक्री कर फरमाया दिया। प्रथम अपील न्यायालय अति0 जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) टोंक के निर्णय व डिक्री दिनांक 21.05.10 के विरूद्ध वर्तमान रेस्पो0 सं0 3, 5 व 6 ने द्वितीय अपील माननीय उच्च न्यायालय, बेंच जयपुर के समक्ष एस0बी0 सिविल सेकण्ड अपील नं0 333/10 उनवान सईद खां अन्य बनाम श्रीमती जमना व अन्य प्रस्तुत की जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्यायालय अति0 जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) टोंक के निर्णय व डिक्री दिनांक 21.05.10 की पालना स्थगित रखते हुए रेस्पो0 को पाबन्द किया कि वो अपीलांट सं0 2 व 3 के कब्जे में दखलअंदाजी नहीं करें। इस प्रकार अपीलांट के पक्ष में निष्पादित विक्रय अनुबंध से संबंधित वाद माननीय उच्च न्यायालय बेंच जयपुर के समक्ष न्यायिक प्रकियाधीन है जिसमें उक्त विक्रय अनुबंध की वैद्यता एवं अपीलांट के हक व अधिकार का निर्धारण होना शेष है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
अजमेर

7- चूंकि हमारे समक्ष प्रस्तुत अपील नामा0 सं0 185 दिनांक 27.01.1997 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। हमने नामा0 का अवलोकन किया। नामा0 सं0 185 दिनांक 27.01.1997 मूल खातेदारान द्वारा रेस्पो0 सं0 3 के पक्ष में निष्पादित जरिये रजि0 विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार (भू0अ0) टोंक के द्वारा तस्दीक किया गया है। उक्त नामा0 जिस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया है, उस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र

Scanned by CamScanner

को निरस्त करवाने हेतु आज दिवस तक किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। ऐसी स्थिति में रजिस्टर्ड दस्तावेज के प्रभाव में रहते नामा0 सं0 185 को अवैधानिक नहीं कहा जा सकता। माननीय उच्चतम न्यायालय, उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल राज0 ने अपने अनेकानेक निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को अन्यथा अवैध साबित नहीं कर दिया जाता, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार नामा0 स्वीकृत किये जाने हेतु तहसीलदार प्रतिबद्ध है एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में कब्जा सुपुर्द किये जाने के तथ्य अंकित किये हुए है तो प्रिजेम्पशन है कि कब्जा केता का ही है और तहसीलदार को कब्जे बाबत जांच करने की भी कोई आवश्यकता नहीं है। ऐसी स्थिति में हम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक नामा0 सं0 185 दिनांक 27.01.97 को निरस्त करना उचित नहीं समझते। चूंकि नामा0 की कार्यवाही एक फिक्सल कार्यवाही है जिसमें हक व अधिकारों का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। दोनों पक्ष इस बात पर सहमत है कि वादग्रस्त आराजी के संबंध में एक प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय, बेंच जयपुर के समक्ष एस0बी0 सिविल सेकण्ड अपील नं0 333/10 उनवान सईद खां अन्य बनाम श्रीमती जमना व अन्य लम्बित है। उभय पक्षकार अपने हक में निष्पादित विक्रय अनुबंध के आधार पर हक व अधिकार माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन सिविल अपील के निर्णित किये जाने पर निर्णयानुसार प्राप्त कर सकेगें। रेस्पो0 अभि0 द्वारा प्रस्तुत आर0एल0डब्ल्यू0 2005(2) आर0जे0 पेज 216 न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण चस्पा नहीं होते है।

8- उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांटस सारहीन व तथ्यहीन होने से खारिज किये जाने योग्य पायी जाती है ।

–:क्रियात्मक आदेशः–

अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील संख्या 57/2007 (2006/00002) बउनवानी जमना बनाम श्योजी व अन्य को खारिज किया जाता है। तहसीलदार (भू0अ0) टोंक द्वारा तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 185 दिनांक 27.01.97 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(सत्तार खान)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर

आदेश आज दिनांक 20.12.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(सत्तार खान)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,
अजमेर

Scanned by CamScanner

Signature Not Verified
Digitally signed by Sattar Khan
Date: 2020.01.16 11:36:02 IST
Reason: SelfAttested
Location: