

न्यायालय अति० संभागीय आयुक्त , अजमेर

(निर्णय बईजलास गजेन्द्र सिंह राठौड़ , आर.ए.एस., अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर)
अपील एल०आर०ए० संख्या 312/2020 जिला टोंक

1. निजामुद्दीन पुत्र सईदुद्दीन ।
 2. खुरशीदबानो पत्नी मोहम्मद्दीन ।
 3. निशात पुत्री मोहम्मद्दीन ।
 4. ईशारत पुत्री मोहम्मद्दीन ।
 5. मुसरत पुत्री मोहम्मद्दीन ।
 6. समीना पुत्री मोहम्मद्दीन ।
 7. जमालुद्दीन पुत्र मोहम्मद्दीन ।
 8. कलीम पुत्र मोहम्मद्दीन ।
 9. अमीनुद्दीन पुत्र सईदुद्दीन ।
 10. खदीजा पुत्री सईदुद्दीन ।
 11. रशीदा पुत्री सईदुद्दीन ।
- समस्त जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग जिला टोंक ।

—अपीलांटस

बनाम्

1. कजोड़ पुत्र बिशना ।
 2. रामलाल पुत्र बिशना ।
 3. देव पुत्र बिशना ।
 4. रमेश पुत्र रतन ।
 5. इन्द्रराज पुत्र रतन ।
 6. मनराजी पुत्री रतन ।
 7. जुवाना पुत्र देवा ।
 8. श्योजी पुत्र रंगलाल ।
- समस्त जाति गुर्जर निवासी संडीला तहसील जिला टोंक राज०
9. अरावली ग्रामीण क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, जरिये प्रबन्धक टोंक ।
 10. पंजाब नेशनल बैंक शाखा टोंक, जरिये प्रबन्धक
 11. ग्राम पंचायत दाखियां जरिये सरपंच ग्राम पंचायत दाखियां तहसील व जिला टोंक ।

—रेस्पोंडेंटस

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय
न्यायालय उपखण्ड अधिकारी टोंक दिनांक 31.12.2019 तथा विरुद्ध नामांतरण संख्या 73
दिनांक 06.04.80 ग्राम संडीला

उपस्थित अभिभाषक:—श्री हेमराज गुप्ता(अपीलांट अभि०)

रेस्पोंडेंट अभिभाषक:— श्री गिरीश शर्मा 1,2



संक्षिप्त में अपील के तथ्य इस प्रकार हैं कि ग्राम संडीला तहसील टोंक जिला टोंक में विवादित आराजी खसरा नम्बर 321/2,346,347,348,688 कुल किता 5 कुल रकबा 6 बीघा 10 बिस्वा अपीलांट की माता अलताफ जाह पत्नि सईदुददीन की खातेदारी में कब्जाकाशत की थी। जिसका नामांतरण संख्या 73 दिनांक 06.04.1980 को ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा रेस्पोंडेंट के पक्ष में उक्त खातेदार के मुख्तार द्वारा करवाये गये विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकार किया था। जिसके विरुद्ध प्रथम अपील उपखण्ड अधिकारी न्यायालय टोंक में प्रस्तुत की गई थी। जहां उन्होंने अपील को अस्वीकार कर खारिज कर दिया। जिसके विरुद्ध उक्त द्वितीय अपील निम्न कारणों पर प्रस्तुत की जा रही है—

1. मुख्तारनामाकर्ता अलताफजहां की मृत्यु के बाद गलत रूप से मुख्तारनामों का फायदा उठाकर दिनांक 07.11.1979 को वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र रेस्पोंडेंट के पक्ष में करवाया है। उक्त विक्रय पत्र आरम्भतः ही नल एण्ड गॉइड है तथा इसके आधार पर भरा गया नामांतरण भी अवैध होकर शून्य है। क्योंकि मुख्तारनामा को भूमि के विक्रय करने का अधिकार मुख्तारकर्ता के जीवित रहने तक ही करता है। उसकी मृत्यु के बाद मुख्तारनामा स्वतः ही समाप्त हो जाता है।
2. नल एण्ड गॉइड विक्रय पत्र के आधार पर भरे गये नामांतरण अवैध होते हैं तथा ऐसे विक्रय पत्र को सिविल न्यायालय में भरे गये नामांतरण को निरस्त कराने की आवश्यकता नहीं है।
3. मात्र गिरदावरीयों पर भरोसा करके उपखण्ड अधिकारी द्वारा निर्णय दिया गया है तथा नामांतरण को महत्वपूर्ण मानते हुए निर्णय दिया गया है। जबकि नामांतरण केवल एक फिस्कल कार्यवाही है जिसके आधार पर कोई हक प्राप्त नहीं होते हैं। ना किसी के अधिकार समाप्त होते हैं।
4. अधीनस्थ न्यायालय ने लिमिटेशन बाबत रेस्पोंडेंट के आक्षेप को महत्व दिया जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में ही अपीलांट के धारा 5 की प्रार्थना को स्वीकार कर लिया था। रेस्पोंडेंट द्वारा जबकि इस बाबत कोई रिविजन नहीं करवाया गया था। अंत में निवेदन किया कि अपील स्वीकार की जायें तथा उपखण्ड अधिकारी टोंक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.12.2019 तथा अपीलाधीन नामांतरण संख्या 73 दिनांक 06.04.1980 ग्राम संडीला निरस्त किया जायें तथा नामांतरण अलताफजहां के वारिसान अपीलांटस के पक्ष में तस्दीक करने के लिए तहसीलदार टोंक को निर्देश दिये जायें। उक्त अपील के साथ स्थगन प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत किये गये।

अपील के न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने से दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट को नोटिसेज जारी किये गये। अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया जाकर प्राप्त किया गया।

बहस सुनी गई। बहस के दौरान वकील अपीलांट उपस्थित रहे और वकील रेस्पोंडेंट अनुपस्थित रहे।

सर्वप्रथम अपील के मियाद अवधि में होने बाबत बिन्दु पर स्वीकार किया गया। अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.12.2019 का है तथा अपीलांट द्वारा दिनांक 14.02.2020 को अपील प्रस्तुत करना पाया जाता है। अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है।

पत्रावली पर प्रस्तुत सभी दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। बहस बिन्दुओं पर मनन किया गया। उपखण्ड अधिकारी टोंक प्रकरण संख्या 2/2012, प्रकरण संख्या 109/2016

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त अजमेर, उपखण्ड अधिकारी टोक प्रकरण संख्या 6/2017 के प्रकरण एवं निर्णयों का अवलोकन किया गया। प्रकरण संख्या 6/2017 में रेस्पोंडेंट द्वारा दिये गये। जवाब के पैरा 7 के अनुसार जब नामांतरण तस्दीक करते समय स्वयं विक्रेता व उसका मुख्तार जिन्दा थे तो विक्रेता के वारिसान को सुनने की कोई आवश्यकता नहीं होती है। वैसे भी यदि विक्रय पत्र के बारे में आपत्ति है तो अपीलांटस सिविल न्यायालय में जाकर उसे निरस्त करवा सकते हैं। अन्यथा विक्रय पत्र होने के बाद उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। अपने जवाब के बिन्दु संख्या 5 में रेस्पोंडेंट द्वारा यह कहा गया है कि अलताफजहां की मृत्यु दिनांक 27.01.1970 को नहीं हुई थी तथा उनके जीवनकाल में ही उसके पुत्र मुख्ताराम द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति को विक्रय पत्र दिनांक 07.11.1979 को क्रेतागण के हक में करवाकर वादग्रस्त सम्पत्ति पर वास्तविक रूप से कब्जा दिया गया है तथा पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त करवाये बिना अपीलांट को कोई अनुतोष प्राप्त नहीं हो सकता है। इससे पूर्व अतिरिक्त संभागीय आयुक्त अजमेर में रेस्पोंडेंट द्वारा कजोड़ व अन्य बनाम निजामुददीन एवं अन्य में अपील संख्या 109/2016 दर्ज करवायी गयी थी। जिसमें उनके द्वारा यह बताया गया था कि ग्राम संडीला तहसील टोंक में सईदुददीन खान की खातेदारी आराजीयात रही है। जिस पर बजमाने जामगीर से ही काबिजकाश्त चले आ रहे थे। पूर्व में रियासती काल के दौरान सईदुददीन खान को लगान देते थे। तत्पश्चात आरटीए प्रभाव में आने पर राज्य सरकार को लगान अदा करते आ रहे हैं एवं लगातार काबिजकाश्त चले आ रहे हैं। उक्त काश्तकारों को मोहम्मद रफीक खान पत्र मोहम्मद बशीरखान जाति मुसलमान निवासी कालीपलटन टोंक द्वारा कथन किया गया कि यदि अपीलांट उक्त प्रतिफल राशि प्रदान करे तो अपीलांट के हक में उक्त जमीनों की रजिस्ट्री करवा दूंगा। चूंकि काश्तकारों को कोई कानूनी जानकारी नहीं दी थी। कब्जेकाश्त के आधार पर उन्हें विधिक प्रभाव से खातेदारी अधिकारी प्राप्त हो जायेगे। लेकिन मोहम्मद रफीक खान के बहकावे में आकर काश्तकारों द्वारा प्रतिफल की राशि प्रदान कर विक्रय पत्र निष्पादित करवाने बाबत हां भी दी। जिससे मोहम्मद रफीक खान द्वारा सईदुददीन के वारिसान से पंजीकृत मुख्तियारनामा निस्तारित करवा लिया एवं उक्त मुख्तारनामों के आधार अपंजीकृत विक्रयपत्र अपीलांट के हक में निष्पादित करवा लिया। तत्पश्चात अपीलांट द्वारा एतराज करने पर पंजीकृत विक्रय पत्र भी निष्पादित कर दिया। जिसके आधार पर अपीलांट के नाम नामांतरण 73 दिनांक 06.04.1980 को तस्दीक किया गया। जिसे बाद में जिसके विरुद्ध रेस्पोंडेंट(वर्तमान अपीलांट) द्वारा उपखण्ड अधिकारी टोंक के समक्ष अपील संख्या 2/12 प्रस्तुत की। जिसे उनके द्वारा दिनांक 20.06.2016 से स्वीकार कर नामांतरण संख्या 73 को निरस्त कर दिया। इसकी अपील वर्तमान रेस्पोंडेंट द्वारा ए0डी0सी0 न्यायालय अजमेर में की गई। जो उनके द्वारा दिनांक 27.03.2017 को आंशिक रूप से स्वीकार कर पुनः विशेष निर्देश के साथ उपखण्ड अधिकारी को रिमाण्ड की गई। उनका विशिष्ट निर्देश यह था कि क्या विक्रय पत्र से पूर्व अलताफजहां की मृत्यु हो चुकी थी। रिमाण्ड होकर प्राप्त प्रकरण में प्रकरण संख्या 6/2017 में उपखण्ड अधिकारी टोंक द्वारा यह माना है कि जमीन का विक्रय मुख्तारकर्ता की मृत्यु के बाद हुआ है। लेकिन उन्होंने यह भी माना कि विक्रय पत्र को अवैध घोषित करने का अधिकार इस न्यायालय में नहीं माना है तथा अपीलांट को सक्षम न्यायालय में अनुतोष प्राप्त करने की कार्यवाही करे। विक्रयपत्र पंजीयन को 40 वर्ष से ज्यादा का समय हो जाने एवं पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामांतरण खोला गया। इस वजह से इसमें कोई त्रुटि इनके द्वारा नहीं हुई। वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत—1998 आरबीजे पेज 145—When sale deed of land is executed by the general power of attorney holder, at the time of attestation notice to the khatedar tenant is necessary.

Powers of Attorney Act(7 of 1987). S. 2- Contract Act(9 of 1872), s. 201- Power of Attorney- Is operative and effective only during the lifetime of donor-Sale deed signed by holder of power of attorney after demise of donee-Illegal-Cancellation of sale deed proper.

Revenue court has jurisdiction to declare the sale deed null and void-

वर्तमान प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि अलताफजहां की मृत्यु किस दिनांक को हुई है। क्या उसकी मृत्यु विक्रय पत्र निष्पादन के बाद तो नहीं हुई है। दोनो पक्षो में इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि मुख्तारकर्ता अलताफजहां एवं मुख्तार मोहम्मद रफीक खान पुत्र मोहम्मद बशीर खान की मृत्यु हो चुकी है तथा यह भी दोनो पक्षो द्वारा माना गया है कि मोहम्मद रफीक खान के पास अलताफजहां की पावर ऑफ अटॉर्नी थी। विवाद का विषय यह है कि क्या विवादित विक्रय पत्र दिनांक 07.11.1979 के दिन अलताफ जहां जीवित थी अथवा नहीं। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांट द्वारा अलताफजहां का मृत्यु प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। जो कि 323 नम्बर पर रजिस्टर किया हुआ है तथा जन्म मृत्यु रजिस्ट्रार नगर परिषद टोंक द्वारा दिनांक 28.04.2017 को जारी किया जाना पाया जाता है। जिसमें मु0 अलताफजहां की मृत्यु दिनांक 27.01.1970 को होना बताया है। विक्रय पत्र दिनांक 07.11.1979 का है। जबकि अलताफजहां की मृत्यु, मृत्यु प्रमाण पत्र के आधार पर दिनांक 27.01.1970 है। विवादित नामांतरण संख्या 73 दिनांक 06.04.1980 को ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा स्वीकृत करना पाया जाता है। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 07.11.1979 को होना पाया जाता है तथा मुख्तारआम ,मोहम्मद रफीक का नाम नामांतरण के कलम संख्या 14 में दर्ज है। रेस्पोंडेंट द्वारा हालांकि यह कहा गया है कि विक्रय पत्र के समय अलताफजहां जीवित थी। मगर उनके द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य अपने समर्थन में प्रस्तुत नहीं किया गया। ना ही उनके द्वारा कोई पृथक से अलताफ जहां की मृत्यु बाबत कोई प्रमाण प्रस्तुत किया है। उनका विशेष आग्रह यही था कि चूंकि उनके द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि क्रय की है तथा इसे रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सिविल न्यायालय ही निरस्त कर सकता है तथा नामांतरण खुले हुए बहुत अधिक समय हो चुका है, इस बाबत भी उनका बल है। मगर वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नये दृष्टांत फेजमोहम्मद बनाम काशीराम आरबीजे 1998 पेज 145 के अनुसार जब विक्रय पत्र पावर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर द्वारा करवाया जाता है। उस समय नामांतरण तस्दीक करने के समय खातेदार काश्तकार को नोटिस दिया जाना अति आवश्यक है। नामांतरण संख्या 73 दिनांक 06.04.1980 का अवलोकन किया गया। उक्त नामांतरण ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा स्वीकृत किया गया था। उसके मुताबिक आज तारीख दिनांक 06.04.1980 को हल्का पटवारी ने नामांतरण भरकर कोरम के समक्ष पेश किया। आज यह नामांतरण भरकर पेश है कॉलम नम्बर 11,12 स्वीकार किया गया है, यह अंकित है। उक्त नामांतरण से स्पष्ट है कि नामांतरण तस्दीक करते समय खातेदार को उपस्थित होने हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। जो नियमों की अनदेखी है। ऐसा नामांतरण एब इनिस्थू वॉइड माना जाता है। अन्य न्यायिक दृष्टांत प्रहलाद व अन्य बनाम लाडदेवी एवं अन्य एआईआर 2007 राजस्थान पेज 166 के अनुसार पावर ऑफ अटॉर्नी एक्ट के सैक्शन 2 तथा कॉन्टेक्ट एक्ट के सैक्सशन 201 के अनुसार पावर ऑफ अटॉर्नी डॉनर के जीवित रहने तक ही क्रियाशील एवं प्रभावी रहती है तथा डॉनर के मृत्यु के बाद यदि पावर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर द्वारा कोई विक्रय पत्र एक्जिक्युट किया जाता है तो ऐसा विक्रय पत्र गैर कानूनी होकर निरस्त होना योग्य है। वर्तमान प्ररण में भी यही स्थिति है। विक्रय पत्र निष्पादन के पूर्व अलताफजहां की मृत्यु हो चुकी थी। फिर भी पावर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर के द्वारा विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है जो कि नामांतरण के कॉलम नम्बर 14 में दर्ज है। ऐसा विक्रय पत्र कानून की नजर में गैर कानूनी ही माना जायेगा। हिम्मतसिंह एवं अन्य बनाम पंजासिंह एवं अन्य में आरआरटी 2019(2) पेज 1550 में दी गयी व्यवस्था के

अनुसार राजस्व न्यायालय किसी विक्रय पत्र को अकृत व शून्य घोषित करने का अधिकार रखते हैं। मुख्ताराम द्वारा अलताफजहां की मृत्यु के बाद निष्पादित किया है। ऐसा विक्रय पत्र वैध विक्रय पत्र नहीं माना जायेगा तथा उपरोक्त प्रकरण में राजस्व न्यायालय को ऐसे विक्रय पत्र का अकृत एवं शून्य करने की शक्ति बाबत क्षेत्राधिकार दिया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय में उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपने निर्णय दिनांक 31.12.2019 में यह कहा जाना कि अपीलांत विक्रय पत्र को अवैध घोषित कराने हेतु या निरस्त कराने हेतु अन्य न्यायालय में जायें उचित नहीं है। उपखण्ड अधिकारी का उक्त विवेचन गलत है। निष्कर्ष रूप में यही माना जा सकता है कि अलताफजहां की मृत्यु के बाद विवादित विक्रय पत्र निष्पादित किया गया था। जो अविधिक है तथा ऐसा विक्रय पत्र अकृत एवं शून्य है। अपील अपीलांत आंशिक स्वीकार योग्य है।

क्रियात्मक आदेश

अपील द्वारा अपीलांत आंशिक स्वीकार की जाती है। अपीलाधीन निर्णय द्वारा उपखण्ड अधिकारी टोंक अपील संख्या 6/2017 निजामुददीन एवं अन्य बनाम कजोड़ व अन्य विरुद्ध नामांतरण संख्या 73 दिनांक 06.04.1980 ग्राम संडीला में दिये गये निर्णय दिनांक 31.12.2019 को अपास्त किया जाता है। प्रकरण को पुनः दोनो पक्षों को सुनकर निर्णय करने हेतु उपखण्ड अधिकारी टोंक को रिमाण्ड किया जाता है।

यह आदेश आज दिनांक 15.06.2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(गजेन्द्र सिंह राठौड़)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
अजमेर