# <u>न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त , अजमेर</u>

(निर्णय बईजलास गजेन्द्र सिंह राठौड़ , आर.ए.एस., अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल0आर0ए0 संख्या 313/2020 जिला टोंक

1. निजामुद्दीन पुत्र सईदुद्दीन ।
2. खुरशीदबानो पत्नी मोहम्मद्दीन।
3. निशात पुत्री मोहम्मद्दीन।
4. ईशारत पुत्री मोहम्मददीन।
5. मुसर्रत पुत्री मोहम्मददीन।
6. समीना पुत्री मोहम्म्दीन।
7. जमालुददीन पुत्र मोहम्मददीन।
8. कलीम पुत्र मोहम्मददीन।
9. अमीनुददीन पुत्र सईदुददीन।
10. खदीजा पुत्री सईदुददीन।
11. रशीदा पुत्री सईदुददीन।

समस्त जाति मुसलमान निवासी गुलजारबाग जिला टोंक।

—अपीलांटस

बनाम्

1. भंवरलाल पुत्र लादू।
2. श्रीकिशन पुत्र लादू।
3. हरीद्वार पुत्र लादू।
4. रामप्यारी पुत्री लादू।
5. श्योप्यारी पुत्री लादू।
6. द्वारका पुत्री लादू।
7. जमना पत्नि लादू।
8. चतरा पुत्र माधो।
9. गोकुल पुत्र माधो।
10. प्रभु पुत्र माधो।
11. श्योजी पुत्र मोती।
12. शंकर पुत्र मोती।
13. श्योराज पुत्र मोती।
14. हरीनारायण पुत्र मोती।
15. सत्यनारायण पुत्र मोती।
16 रामकन्या पुत्री मोती।
17. प्रभात पुत्री मोती।
18. जगदीश पुत्र श्रीकिशन।

समस्त जाति गुर्जर निवासी संडीला तहसील टोंक(राज0)

19. ग्राम पंचायत दाखियां जरिये सरपंच ग्राम पंचायत [illegible]या तहसील व जिला टोंक।

—रेस्पोडेंटस

Signature Not Verified
Digitally signed by Gajendra Singh Rathore
Date: 2023.08.08 10:26:38 IST
Reason: SelfAttested

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी टोंक दिनांक 31.12.2019 तथा विरूद्ध नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 ग्राम संडीला जो अपील संख्या 45/2016 बउनवानी भोजाराम बनाम काना।

उपस्थित अभिभाषकः—श्री हेमराज गुप्ता(अपीलांट अभि0)
रेस्पोडेंट अभिभाषकः— श्री गिरीश शर्मा 1,2

<u>निर्णय</u> दिनांकः—15.06.2023

संक्षिप्त में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम संडीला तहसील टोंक जिला टोंक में विवादित आराजी खसरा नम्बर 223 रकबा 14 बिस्वा गैर मुमकीन चाह अपीलांट की माता अलताफ जाह पत्नि सईदुददीन की खातेदारी में कब्जाकाश्त की थी। जिसका नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 को ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा रेस्पोडेंट के पक्ष में उक्त खातेदार के मुख्तार द्वारा करवाये गये विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकार किया था। जिसके विरूद्ध प्रथम अपील उपखण्ड अधिकारी न्यायालय टोंक में प्रस्तुत की गई थी। जहां उन्होने अपील को अस्वीकार कर खारिज कर दिया। जिसके विरूद्ध उक्त द्वितीय अपील निम्न कारणों पर प्रस्तुत की जा रही है—

1. मुख्तारनामाकर्ता अलताफजहां की मृत्यु के बाद गलत रूप से मुख्तारनामें का फायदा उठाकर दिनांक 24.04.1975 को वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र रेस्पोडेंट के पक्ष में करवाया है। उक्त विक्रय पत्र आरम्भतः ही नल एण्ड गॉइड है तथा इसके आधार पर भरा गया नामातंरण भी अवैध होकर शून्य है। क्योंकि मुक्ताराम 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 वॉइड विक्रय पत्र के आधार पर भरे गये नामातंरण अवैध होते है तथा ऐसे विक्रय पत्र को सिविल न्यायालय में भरे गये नामातंरण को निरस्त कराने की आवश्यकता नहीं है।

3. मात्र गिरदावरीयों पर भरोसा करके उपखण्ड अधिकारी द्वारा निर्णय दिया गया है तथा नामातंरण को महत्वपूर्ण मानते हुए निर्णय दिया गया है। जबकि नामातंरण केवल एक फिस्कल कार्यवाही है जिसके आधार पर कोई हक प्राप्त नहीं होते है। ना किसी के अधिकार समाप्त होते है।

4. अधीनस्थ न्यायालय ने लिमिटेशन बाबत रेस्पोडेंट के आक्षेप को महत्व दिया जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में ही अपीलांट की धारा 5 की प्रार्थना को स्वीकार कर लिया था। रेस्पोडेंट द्वारा जबकि इस बाबत कोई रिविजन नही 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 नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 ग्राम संडीला निरस्त किया जायें तथा नामातंरण 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 व रजिस्टर्ड की जाकर रेस्पोडेंट को नोटिसेज जारी किये गये। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर प्राप्त किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Gajendra Singh Rathore
Date: 2023.08.08 10:26:38 IST
Reason: SelfAttested

बहस सुनी गई। बहस के दौरान वकील अपीलांट उपस्थित रहे और वकील रेस्पोडेंट 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 दस्तावेजो का अवलोकन किया गया। बहस बिन्दुओं पर मनन किया गया। उपखण्ड अधिकारी टोंक प्रकरण संख्या 3/2012, प्रकरण संख्या 111/2016 अतिरिक्त संभागीय आयुक्त अजमेर, उपखण्ड अधिकारी टोक प्रकरण संख्या 3/2017 के प्रकरण एवं निर्णयों का अवलोकन किया गया। प्रकरण संख्या 3/2017 में रेस्पोडेंट द्वारा दिये गये। जवाब के पैरा 7 के अनुसार जब नामातंरण 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 मे आपत्ति है तो अपीलांटस सिविल न्यायालय में जाकर उसे निरस्त करवा सकते है। अन्यथा विक्रय पत्र होने के बाद उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है। अपने जवाब के बिन्दु संख्या 5 में रेस्पोडेंट द्वारा यह कहा गया है कि अलताफजहां की मृत्यु दिनांक 27.01.1970 को नही हुई थी तथा उनके जीवनकाल में ही उसके पुत्र मुख्ताराम द्वारा वादग्रस्त संम्पति को विक्रय पत्र दिनांक 24.04.1975 को केतागण के हक में करवाकर वादग्रस्त सम्पति पर वास्तविक रूप से कब्जा दिया गया है तथा पंजिकृत 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 रेस्पोडेंट द्वारा लादू एवं अन्य बनाम निजामुददीन एवं अन्य में अपील संख्या 111/2016 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 है एवं लगातार काबिजकाश्त चले आ रहे है। 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 नही 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 मुख्तारनामें 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 नामातंरण 11 दिनांक 09.01.1977 को तस्दीक किया गया। जिसे बाद मे जिसके विरूद्ध रेस्पोडेंट(वर्तमान अपीलांट) द्वारा उपखण्ड अधिकारी टोंक के समक्ष अपील संख्या 3/12 प्रस्तुत की। जिसे उनके द्वारा दिनांक 20.06.2012 से स्वीकार कर नामातंरण संख्या 11 को निरस्त कर दिया। इसकी अपील वर्तमान रेस्पोडेंट 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 3/2017 में उपखण्ड अधिकारी टोंक द्वारा यह माना है कि जमीन का विक्रय मुख्तारकर्ता की मृत्यु के बाद हुआ है। लेकिन उन्होने यह भी माना कि विक्रय पत्र को अवैध घोषित करने का अधिकार इस न्यायालय मे नहीं माना है तथा

Signature Not Verified
Digitally signed by Gajendra Singh Rathore
Date: 2023.08.08 10:26:38 IST
Reason: SelfAttested

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 नामातंरण 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 done-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 विकय पत्र दिनांक 24.04.1975 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 जाकर किया हुआ है तथा जन्म मृत्यु 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 24.04.1975 का है। जबकि अलताफजहां की मृत्यु, मृत्यु प्रमाण पत्र के आधार पर दिनांक 27.01.1970 है। विवादित नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 को ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा स्वीकृत करना पाया जाता है। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 24.01.1975 को होना पाया जाता है तथा मुख्ताराम ,मोहम्मद रफीक का नाम नामातंरण के कलम संख्या 14 में दर्ज है। रेस्पोडेंट द्वारा हालांकि यह कहा गया है कि विकय 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 नामातंरण 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 नामातंरण तस्दीक करने के समय खातेदार काश्तकार को नोटिस दिया जाना अति आवश्यक है। नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 का अवलोकन किया गया। उक्त नामातंरण ग्राम पंचायत दाखियां द्वारा स्वीकृत किया गया था। उसके मुताबिक आज तारीख दिनांक 09.01.1977 को हल्का पटवारी ने नामातंरण भरकर कोरम के समक्ष पेश किया। खाता नम्बर 11 में अ[illegible] व हिस्सा मुताबिक व खाना नम्बर 11 में नाम व हिस्सा अंकित व खाना [illegible] 12 [illegible] है। उसके मुताबिक नामातंरण मंजूर किया जाता है। हल्का पटवारी अपने रिकोर्ड में [illegible] करें। उक्त नामातंरण से स्पष्ट है कि नामातंरण तस्दीक करते समय खातेदार को उप[illegible]त होने हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। जो नियमों की अनदेखी है। ऐसा नामातंरण एब इनिस्यू वॉइड माना जाता है। अन्य न्यायिक दृष्टांत प्रहलाद व अन्य बनाम लाडदेवी एवं अन्य एआईआर 2007 राजस्थान पेज

Signature Not Verified
Digitally signed by Gajendra Singh Rathore
Date: 2023.08.08 10:26:38 IST
Reason: SelfAttested

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 कियाशील एवं प्रभावी रहती है तथा डॉनर के मृत्यु के बाद यदि पॉवर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर द्वारा कोई विक्रय पत्र एक्जिक्युट किया जाता है तो ऐसा विक्रय पत्र गैर कानूनी होकर निरस्त होना योग्य है। वर्तमान प्रकरण में भी यही स्थिति है। विक्रय पत्र निष्पादन के पूर्व अलताफजहां की मृत्यु हो चुकी थी। फिर भी पॉवर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर के द्वारा विक्रय पत्र निष्पादित किया गया 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 है। 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 अपीलांट 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 अपीलांट आंशिक स्वीकार योग्य है।

## क्रियात्मक आदेश

अपील द्वारा अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है। अपीलाधीन निर्णय द्वारा उपखण्ड अधिकारी टोंक अपील संख्या 3/2017 निजामुददी एवं अन्य बनाम लादू एवं अन्य विरूद्ध नामातंरण संख्या 11 दिनांक 09.01.1977 ग्राम संडीला में दिये गये निर्णय दिनांक 31.12.2019 को अपास्त किया जाता है। प्रकरण को पुनः दोनो पक्षो 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

Signature Not Verified

Digitally signed by Gajendra Singh Rathore
Date: 2023.08.08 10:26:38 IST
Reason: SelfAttested