न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः एल0एन0मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 64/2015 अपील डूंगरपुर
पंजीयन दिनांक– 19–08–2015
निर्णय दिनांक– 25–04–2019

1. श्री प्रेमचन्द मेवाड़ा पिता हीरालाल मेवाड़ा निवासी सरदारपुरा, उदयपुर।
2. श्रीमती शोभा मेवाड़ा पत्नी श्री प्रेमचन्द मेवाड़ा निवासी सरदारपुरा, उदयपुर।

..... अपीलान्ट

बनाम

1. श्री अमृतलाल पिता दलजी मोड़ पटेल निवासी गामड़ी देवल तहसील व जिला डूंगरपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार डूंगरपुर।

.....रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थित :
श्री हुकुम सिंह देवड़ा : अधिवक्ता अपीलान्ट
श्री मनोज सिंह डोडिया : अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा 76(सी) राजस्थान लेण्ड रेवेन्यू एक्ट–1956
विरूद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर
के प्रकरण संख्या 02/2014 निर्णय दिनांक 14–03–2015

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

निर्णय

दिनांक– 25.04.2017

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा–76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर प्रकरण संख्या 02/2014 निर्णय दिनांक 14.03.2015 के विरूद्ध 13.05.2015 को पेश की गई है।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से मौजा चक डूंगरपुर में राजस्थान टेक्स केम मिल के सामने स्थित अपनी खाते शुदा भूमि मे से कुल 10 बीघा भूमि अपीलान्ट्स को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के दिनांक 23.11.2001 को

2,00,000/– रू. में क्रय की एवं बतौर प्रतिफल के 2,00,000/– रू. का चैक प्राप्त किया। दिया गया एवं अपीलान्ट द्वारा अपने पक्ष में उक्त भूमि का नामान्तरकरण खुलवा लिया गया। अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट को दिया गया चेक 2,00,000/–रू0 का बाउन्स हो गया। रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर इसकी जानकारी संबंधित को दी गई, किन्तु अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट को राशि का भुगतान नहीं किया गया। अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट की भूमि को छल, कपट, धोखाधड़ी के आधार पर प्राप्त की गई है। इस संबंध में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई। उपखण्ड अधिकारी द्वारा निर्णय दिनांक 14.03.2015 से मौजा चक डूंगरपुर का अपीलान्ट के पक्ष में खोला गया नामान्तरकरण संख्या 158 दिनांक **14.03.2015** को निरस्त करते हुए प्रकरण को संबंधित पक्षकारान की सुनवाई कर इस मामले में विधि सम्मत निर्णय पारित करने के निर्देश के साथ तहसीलदार डूंगरपुर को प्रतिप्रेषित किया गया।

उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट्स एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता द्वारा लिखीत बहस प्रस्तुत की गई एवं दिनांक 10.04.2019 को उभय पक्ष अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस में बताया कि उनके द्वारा रेस्पोडेन्ट सं. 1 से वर्ष 2001 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के मौजा चक डूंगरपुर की 10 बीघा भूमि क्रय की थी एवं वर्ष 2007 में अपने पक्ष में नामान्तरकरण खुलवा लिया। रेस्पोडेन्ट सं. 1 को उक्त भूमि अपीलान्ट के नाम दर्ज होने की भलि–भॉति जानकारी थी। अपीलान्ट्स का उक्त भूमि को क्रय करने के पश्चात से ही निर्बाध एवं निरन्तर रूप से स्वामित्व एवं आधिपत्य चला आ रहा है। रेस्पोडेन्ट सं. 1 द्वारा असत्य एवं आधारहीन तथ्य को आधार बनाकर अधीनस्थ न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा चेक बाउन्स होने को आधार बनाकर एक वाद बाबत विक्रय विलेख दिनारंक 23.11.2001 को निरस्त कराने बाबत माननीय सिविल न्यायालय, डूंगरपुर में प्रस्तुत किया जो कि रेस्पोडेन्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने के साथ ही किया गया। ऐसी स्थिति में जब तक सिविल न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का कोई न्यायोचित निर्णय प्रकरण में नहीं किया जावे तब तक उक्त विक्रय विलेख दिनांक 23.11.2001 पूर्ण रूप से प्रभावी है। इस प्रकार वैध रूप से खोले गये नामान्तरकरण को चुनौती देने का रेस्पो. सं. 1 को कोई अधिकार नहीं है। रेस्पो. सं. 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में वर्ष 2007 में खोले गये नामान्तरकरण को वर्ष 2014 में 08 वर्षों के विलम्ब से चुनौती देने के संबंध में कोई कारण अथवा देरी को क्षम्य किये जाने बाबत कोई प्रार्थना पत्र

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

प्रस्तुत नहीं किया है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मयाद के इस महत्वपूर्ण तथ्य को नजर अन्दाज करते हुए निर्णय पारीत करने में भारी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारीत आदेश प्राकृतिक न्याय एवं विधि द्वारा स्थापित सिद्धान्तों के प्रतिकूल होने से अपास्त योग्य है। वैसे भी अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, डूंगरपुर में अपीलान्ट एवं रेस्पो. सं. 1 के मध्य पंजीयन निरस्त कराने के प्रकरण में राजीनामा हो जाने से न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 21/14 निर्णय दिनांक 13.11.2017 से खारिज किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 14.03.2015 को निरस्त करते हुए अपीलार्थी के पक्ष में किये गये नामान्तरकरण को पुनः बहाल किये जाने की इस्तदुआ की।

अधिवक्ता रेस्पो. सं. 1 ने बताया कि रेस्पो. सं. 1 के खाते एवं कब्जे की भूमि अपीलान्ट सं. 1 व 2 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय की। अपीलान्ट्स द्वारा उसे भूमि के पेटे 2,00,000/—रू0 का चेक देकर विक्रय पत्र पंजीयन करवा लिया किन्तु चेक बाउन्स हो गया एवं चेक बाउन्स होने की सूचना अपीलान्ट्स को देने के उपरान्त भी उसके द्वारा किसी प्रकार की राशि का भुगतान नहीं किया गया। विकीत आराजी पर रेस्पोडेन्ट सं. 1 का ही कब्जा है, अपीलान्ट्स का कब्जा नहीं है। चूंकि विक्रय के एवज में राशि का भुगतान नहीं हुआ है एवं छल, कपट पूर्वक भूमि का विक्रय विलेख अपीलान्ट्स द्वारा अपने नाम करवाया गया एवं इसी आधार पर नामान्तरकरण भी अपने नाम करवाया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 14.03.2015 से प्रकरण को तहसीलदार को प्रेतिप्रेषित किये जाने का दिया गया आदेश विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट्स खारिज फरमाई जावें।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी एवं पत्रावली का गहनता से अध्ययन किया। प्रकरण के तथ्यों का विश्लेषण करने पर हम इस निष्कर्ष पर पहुॅचते है कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 द्वारा अपीलान्ट को विवादग्रस्त भूमि का विक्रय वर्ष 2001 में किया गया है एवं नामान्तरकरण वर्ष 2007 में खोला गया है। अपीलान्ट द्वारा विकित भूमि के 2007 में किये गये नामान्तरकरण के विरूद्ध अपील वर्ष 2014 में इस आधार पर पेश की है कि भूमि के प्रतिफल का चैक अनादरित हो गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में अपने निर्णय में सिर्फ यह विवेचन किया है कि

" **पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट की बहस का मनन किया। मामले में बहस एवं अपील में प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार अपील अपीलान्ट स्वीकार कर मामले को प्रतिप्रेषित करना उचित समझता हूॅ।** "

अधीनस्थ न्यायालय का उपरोक्त निर्णय स्पष्टतया नोनस्पीकींग है तथा प्रकरण के तथ्यों से ही सुस्पष्ट है कि यदि प्रतिफल का चैक अनादरित रहा अथवा प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ तो नामान्तरकरण खुलने के 07 वर्ष तक विक्रेता द्वारा कोई उपक्रम किया गया हो इसका कोई साक्ष्य नहीं है। इसके साथ ही यह भी स्पष्ट है कि नामान्तरकरण खुल जाने के 07 वर्ष

बाद तक भी विक्रेता रेस्पो. सं. 1 का मौन रहना भी विक्रेता के सद्भावी आचरण को सशंकित करता है। अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में विक्रेता रेस्पो. अमृतलाल द्वारा वर्ष 2014 में सिविल न्यायालय में विक्रय पत्र निरस्ती बाबत पेश शुदा वाद में न्यायालय आदेशिकाओं की प्रमाणित प्रति अनुसार दिनांक 13.10.2017 को सिविल न्यायालय में इन्हीं पक्षकारों के मध्य राजीनामा होकर राजीनामा निम्नानुसार पेश किया गया है–

1. यह कि उक्त प्रकरण में पक्षकारों के मध्य लोक अदालत की भावना से राजीनामा हो गया है तथा वादी उक्त प्रकरण में आगे कोई कार्यवाही नहीं चाहता है।
2. यह कि वादी द्वारा निष्पादित पंजीकृत विक्रय की गई वादग्रस्त भूमि पर प्रतिवादीगण के स्वामित्व आधिपत्य से पूर्ण सन्तुष्ट हो अपना वाद स्वेच्छा से विड्रो करना चाहता है।

उपरोक्त राजीनामा सिविल न्यायालय में पेश होने पर न्यायालय द्वारा राजीनामा स्वीकार किया गया तथा तद्नुसार रेस्पो. सं. 1 के अपीलान्ट के विरूद्ध विक्रय पत्र निरस्ती के वाद के प्रकरण में कार्यवाही ड्राप हुई।

सिविल न्यायालय में विक्रेता रेस्पो. द्वारा पेश शुदा विक्रय पत्र निरस्ती का वाद राजीनामे से फैसल हुआ है। इससे भी यह स्पष्ट होता है कि सिविल न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र रेस्पो. विक्रेता की सहमति से बहाल रहा है। जब विक्रय पत्र बहाल रहा है तथा रेस्पो. स्वयं उक्त विक्रय पत्र पर सहमति व्यक्त करता है तो फिर राजस्व न्यायालय में वह विक्रित पंजीकृत भूमि बाबत उज्र उठाने को अधिकृत नहीं है । विक्रय पत्र में कब्जा दिये जाने के तथ्य उल्लेखित है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना तथ्यों व साक्ष्यों का विश्लेषण किये नोनस्पीकींग आदेश पारित किया है तथा प्रकरण में हमारे उपरोक्त विवेचनानुसार जब सिविल न्यायालय में विक्रेता रेस्पो. द्वारा विक्रय पत्र का निष्पादन स्वीकार कर लिया गया है तो अब उक्त विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तरकरण को अपास्त किये जाने अथवा उस पर पुनः सुनवाई के लिए प्रकरण को प्रतिप्रेषित किये जाने का अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिक, तार्किक एवं औचित्यपूर्ण नहीं रहता। उपरोक्त विश्लेषण के दृष्टिगत हम अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को अपास्त करते हुए अपीलान्ट के नाम दर्ज नामान्तरकरण संख्या 158 निर्णय दिनांक 17.09.2007 को बहाल करते है।

मिसल शुमार फैसल हो आदेश सुनाया गया ।

(एल0 एन0 मंत्री)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official