फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/5) **जाकीर हुसैन व अन्य बनाम सलामुद्दीन घोसी व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
27.08.2024	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री नरेश कुमार जणवा - वकील अपीलार्थी 2. श्री विजय ओस्तवाल - वकील प्रत्यर्थी-2 व 3 3. श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय पेरोकार - वकील प्रत्यर्थी-4 **अनवान** **1. जाकीर हुसैन पिता बाबुखान उर्फ बाबु घोसी, निवासी घोसी मोहल्ला, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।** **2. नासीर हुसैन पिता बाबुखान उर्फ बाबु घोसी, निवासी घोसी मोहल्ला, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।** **3. शानु हुसैन पिता बाबुखान उर्फ बाबु घोसी, निवासी घोसी मोहल्ला, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।** **अपीलार्थी** **बनाम** **1. सलामुद्दीन पिता बुन्दु खा घोसी, निवासी घोसी मोहल्ला, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।** **2. कडीवाला तल्हा आदम पिता कदीवाल आदमभाई , निवासी गुमानपुरा मदरसा खली तहसील सिघपुर, जिला पाटन, गुजरात।** **3. अब्दुल हाफीज अब्दुल हमीद सुनसरा पिता अब्दुल हमीद सुलेमान सुनसरा, निवासी 40 मोमीनवास-1, गांव अलीगढ़ तहसील पालनपुर जिला बनासकांटा, गुजरात।** **4. राजस्थान जरिये भुमिधारी तहसीलदार, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।** **प्रत्यर्थी** **अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरूद्ध न्यायालय तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 23.10.2023** **<u>निर्णय</u>** दिनांक 27.08.2024 उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 23.10.2023 के विरूद्ध अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम अधिनियम के पेश की गई है। प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है- • अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार निम्बाहेड़ा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.10.2023 के आधार पर वर्तमान अपील के प्रत्यर्थी-2 व 3 क्रेता के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 20.10.2023 को पारित किया। तहसीलदार, निम्बाहेड़ा द्वारा पारित उक्त नामान्तरकरण से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष मयाद बाहर अपील पेश की गई। अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी का प्रस्तुत किया, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर होकर पेश हुई। रेस्पोडेंट को सम्मन/नोटिस जारी किये गये। अधिनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। दिनांक 23.08.2024 को अधिवक्ता अपीलार्थी, प्रत्यर्थी 2 व 3 एवं राजकीय पेरोकार उपस्थित, जिनकी विस्तृत बहस सुनी गई। अन्य बावजुद सूचना अनुपस्थित। दौराने बहस,	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/5) **जाकीर हुसैन व अन्य बनाम सलामुद्दीन घोसी व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	अधिवक्ता प्रत्यर्थी-2 व 3 द्वारा अपील मेमों एवं प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम में अंकित दिनांक का गलत अंकन होने का आक्षेप पेश किया, जिस पर अपीलार्थी द्वारा संशोधित अपील मेमों एवं प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 6 नियम 17 सपठित धारा 151 जा.दी. का पेश किये जाने का कथन किया, जिस पर दिनांक 27.08.2024 को अपीलार्थी द्वारा संशोधित अपील मेमों एवं प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 6 नियम 17 सपठित धारा 151 जा.दी. पेश किया। संशोधित अपील मेमों को शामिल पत्रावली किया जाने का आदेश दिया जाता है। प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 6 नियम 17 सपठित धारा 151 जा.दी. को स्वीकार किया जाकर शामिल पत्रावली किये जाने का आदेश दिया जाता है। **अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील मेमो एवं प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुए अपनी बहस में प्रस्तुत किया कि** अपीलार्थीगण एवं रेस्पोडेंट संख्या 1 के संयुक्त सह स्वामित्व आधिपत्य एवं खातेदारी की भूमि मौजा साकरीया पटवार हल्का रानीखेड़ा तहसील निम्बाहेडज्ञ के आराजी संख्या 176 रकबा 0.9400 हैक्टेयर तथा आराजी संख्या 810/178 रकबा 0.2500 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 1.1900 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जिसमें अपीलार्थीगण एवं रेस्पोडेंट-1 का आधा आधा बराबर हिस्सा है और उस पर संयुक्त रूप से काबिज होकर काश्त कर रहे है। उक्त भूमि के बाबत अपीलार्थीगण ने सहायक कलक्टर, निम्बाहेड़ा में एक वाद बाबत घोषणा तथा स्थाई निषेधाज्ञा का पेश कर रखा है तथा उसके साथ में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 काश्तकारी अधिनियम का पेश कर रखा है। जिसके प्रकरण संख्या 155/2023 होकर उसमें निर्णय दिनांक 23.10.2023 को किया गया और न्यायालय द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रत्यर्थी-1 को पाबंद किया गया कि वह विवादित भूमि के राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखी जावे। अपीलार्थीगण को रेस्पोडेंट के द्वारा भूमि विक्रय किये जाने की आशंका होने से अपीलार्थी द्वारा उप पंजीयक समक्ष प्रार्थना पत्र दिनांक 17.10.2023 को पेश करके विक्रय पत्र के पंजीयन को रोकने हेतु पेश किया गया था। इसके अतिरिक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 23.10.2023 भी तहसीलदार एवं पटवारी हल्का समक्ष पेश किया गया, परन्तु इसके उपरान्त भी नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया गया जो काबिल निरस्त के है। अपीलार्थी को उक्त नामान्तरकरण की जानकारी ससमय नहीं हो सकी क्योंकि नामान्तरकरण अपीलार्थीगण के परोक्ष पारित किया गया था, जिससे जानकारी होते ही अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम के पेश की गई। इसके अतिरिक्त अपीलार्थी उक्त नामान्तरकरण से हितबद्ध व्यक्ति होने से अपील मय प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी के पेश की गई। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण को निरस्त फरमाये जाने का निवेदन किया गया। **प्रत्यर्थी-2 व 3 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा अधिवक्ता अपीलार्थी की बहस में खण्डन में प्रस्तुत किया है कि** प्रत्यर्थी-2 व 3 द्वारा विवादित भूमि में से प्रत्यर्थी-1 के हिस्से का जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से प्रतिफल देकर क्रय किया है और एक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार द्वारा नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 17.10.2023 को निष्पादित किया गया है। अपीलार्थी द्वारा जिस स्थगन आदेश दिनांक 23.10.2023 को हवाला दिया जा रहा है, वह एक पश्चातवर्ती स्थगन आदेश है। विक्रय पत्र पूर्व में दिनांक 17.10.2023 को निष्पादित हो चुका है। अपीलार्थी द्वारा दिनांक 17.10.2023 को जिस कथित प्रार्थना पत्र का हवाला दिया जा रहा है, वह प्रस्तुत नहीं किया गया है। अपीलार्थी द्वारा जिन प्रार्थना पत्र दिनांक 23.10.2023 का हवाला	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/5) **जाकीर हुसैन व अन्य बनाम सलामुद्दीन घोसी व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	दिया जा रहा है, वह भी तहसीलदार समक्ष 25.10.2023 को पेश किये गये है, जिसका अंकन पत्र पर तहसीलदार कार्यालय द्वारा अंकित पावती से स्पष्ट होता है। उक्त प्रकरण में विक्रय पत्र दिनांक 17.10.2023 को पंजीकृत हुआ और उसका नामान्तरकरण दिनांक 20.10.2023 को निष्पादित हुआ। इस कार्यवाही के दौरान किसी भी न्यायालय का कोई स्थगन प्रभाव में नहीं था जबकि स्थगन आदेश दिनांक 23.10.2023 को पारित किया गया। आप न्यायालय समक्ष अपीलार्थी स्वच्छ हाथों से नहीं आया है, उसके द्वारा न्यायालय समक्ष तथ्यों का तोड़मरोड़ कर प्रस्तुत किया जा रहा है। राजस्व नियमावली अनुसार तहसीलदार को पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज किया जाना प्रावधित है और इन्ही प्रावधानों के आधार पर अपीलाधीन नामान्तरकरण विधि सम्मत पारित किया गया है। ऐसे में अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित नामान्तरकरण को यथावत रखा जावें। **तहसीलदार की ओर से उपस्थित राजकीय पेरोकार द्वारा अपीलाधीन नामान्तरकरण पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर नियमानुसार स्वीकृत किये जाने का कथन कर अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया।** **हमने उपस्थित अधिवक्ता की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।** जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी मय शपथ पत्र प्रस्तुत की, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए हस्तगत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों में अंकित कारणों का मनन उपरान्त मात्र नैसर्गिक न्याय के सिद्वान्त के आधार पर प्रार्थना पत्र न्यायहित में स्वीकार अपील की मयाद उपशमित एवं अपील पेश करने की स्वीकृति प्रदान की जाती है। इसका अर्थ यह नहीं है कि अपीलार्थी के हक व अधिकार के संबंध में इस न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में कोई विनिश्चय किया गया है। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार निम्बाहेड़ा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.10.2023 के आधार पर वर्तमान अपील के प्रत्यर्थी-2 व 3 क्रेता के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 20.10.2023 को पारित किया, उक्त नामान्तरकरण से व्यथीत होकर यह अपील पेश की गई है। प्रकरण में अपीलार्थीगण का प्रमुख उज्र यह रहा है कि उसके द्वारा दिनांक 17.10.2023 को उप पंजीयक के यहा विक्रय पत्र रूकवाने बाबत प्रार्थना पत्र पेश किया था और हस्तगत प्रकरण मे घोषणा एवं अस्थाई निषेधाज्ञा का वाद मय प्रार्थना पत्र धारा-212 काश्तकारी अधिनियम का सहायक कलक्टर समक्ष पेश किया था, जिसमें निर्णय दिनांक 23.10.2023 को अपीलार्थी के पक्ष में निर्णय पारित कर अस्थाई निषेघाज्ञा जारी की गई। यहा सवप्रर्थम पत्रावली के अवलोकन से यह पाया गया कि अपीलार्थी द्वारा उप पंजीयक समक्ष विक्रय पत्र पंजीयन पर रोक लगाने बाबत कोई प्रार्थना पत्र पेश किया हो, ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है और न ही अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय समक्ष उक्त पत्र की कोई प्रमाणित प्रति पेश की है। ऐसे में साक्ष्यों के अभाव में उक्त उज्र पोषणीय नहीं है।	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/5) **जाकीर हुसैन व अन्य बनाम सलामुद्दीन घोसी व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	दुसरा प्रमुख उज्र वाद एवं अस्थाई निषेधाज्ञा जारी होने का पेश किया है, इस संबंध में परीक्षण उपरान्त यह पाया गया कि पक्षकारान द्वारा विवादित भूमि में आधा-आधा हिस्सा अपीलार्थीगण एवं प्रत्यर्थी-1 के होने का कथन किया है। ऐसें में प्रत्यर्थी-1 का हिस्सा होना एक र्निवादित स्थिति है और उसे अपने हक की भूमि का बेचना का पूर्ण अधिकार है। विवादित भूमि में से प्रत्यर्थी-1 सलामुद्दीन द्वारा प्रत्यर्थी-2 व 3 को अपने हिस्से के कुछ भाग का विक्रय दिनांक 17.10.2023 को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख से किया गया, जिसका नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 20.10.2023 को क्रेतागण के पक्ष में निष्पादित किया गया। अपील के साथ अपीलार्थी द्वारा सहायक कलक्टर, निम्बाहेड़ा द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-212 काश्तकारी अधिनियम, 1955 पर पारित निर्णय दिनांक 23.10.2023 से जारी अस्थाई निषेधाज्ञा की प्रति पेश की गई। यह अस्थाई निषेधाज्ञा का निर्णय दिनांक 23.10.2023 का है जो पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 17.10.2023 एवं अपीलाधीन नामान्तरकरण दिनांक 20.10.2023 पारित होने के बाद का है। स्पष्ट है कि वक्त पंजीयन एवं नामान्तरकरण, किसी भी न्यायालय द्वारा पंजीयन एवं नामान्तरकरण पर कोई स्थगन प्रभाव में नहीं था और पंजीयन एवं नामान्तरकरण पर कोई रोक नहीं थी। न्यायालय हाजा समक्ष एक विधिक स्थिति उत्पन्न होती है कि सक्षम न्यायालय से उक्त विक्रय पत्र को निरस्त कराये बिना पंजीकृत विक्रिय पत्र के अस्तित्व में रहते क्रेतागण के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत करने से इंकार नहीं किया जा सकता है। 2003 RBJ 305 में मण्डल की माननीय एकल पीठ ने निम्नानुसार मत प्रतिपादित किया है- "Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 133 and 135- Validity of registered sale deed cannot be decided in mutation proceedings because mutation proceedings is fiscal proceeding- In this case validity of registered sale deed was challenged in mutation proceedings. Whereas same cannot be challenged in a mutation proceedings because mutation proceedings is fiscal proceeding. Further the validity of sale deed can be challenged in civil court and not in revenue court. therefore, mutation attested by the Tehsildar on the basis of registered sale deed is valid." 2003 RBJ 392 में मण्डल की माननीय एकल पीठ द्वारा निम्नानुसार मत प्रतिपादित किया गया है- "Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 135- No illegality when mutation of land attested on the basis of registered sale deed. In this case, mutation was attested on the basis of registered sale deed executed by the power of attorney holder in favour of present respondent. The Board of Revenue held that there is no illegality when mutation has been attested on the basis of registered sale deed. Appeal dismissed." 2011 RBJ 88 में मण्डल की माननीय एकल पीठ द्वारा प्रतिपादित मत निम्नानुसार है- "Rajasthan Land Revenue Act, 1956- Section 135- Tehsildar is bound to attest the mutation on the basis of registered sale deed without any enquiry regarding possession. In this case, applicant transferred 1/6 share of his land through registered sale deed to non-applicant No.1 on the basis of registered sale deed of the land Naib Tehsildar attested the mutation in the name of non applicant. The applicant alleged that by committing fraud, non-applicant got the 1/6 share of land registered in his name. The applicant has filed a suit in the civil court for cancellation of sale deed. The appellate court held that as per the final judgment of the court entry will be made accordingly. Whereas, Tehsildar bound to attest the mutation	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/5) **जाकीर हुसैन व अन्य बनाम सलामुद्दीन घोसी व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

on the basis of registered sale deed without any enquiry regarding possession. There is no illegality in the judgment of the appellate court. Revision dismissed."

हस्तगत प्रकरण में प्रत्यर्थी-2 व 3 द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र आराजी क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया है तथा विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त कराये बिना पंजीकृत विक्रय पत्र के अस्तित्व में रहते क्रेता के पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकृत करने से इंकार नहीं किया जा सकता है। परन्तु प्रकरण में इस तथ्य से इन्कार नहीं किया जा सकता है कि विवादित भूमि के संबंध में अपीलार्थीगण द्वारा सहायक कलक्टर, निम्बाहेडा समक्ष धारा-88, 188, 209 काश्तकारी अधिनियम का वाद प्रस्तुत करने का अंकन निर्णय दिनांक 23.10.2023 में किया गया है। सहायक कलक्टर, निम्बाहेड़ा द्वारा विवादित भूमि के संबंध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा-212 पर प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर निर्णय दिनांक 23.10.2023 पारित करते हुए मूल वाद के निस्तारण तक विवादित भूमि/आराजीयात की राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने का आदेश पारित किया गया है। ऐसे में उक्त अस्थाई निषेधाज्ञा के आलोक में अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 809 दिनांक 20.10.2023 पर कोई निर्णय पारित किया जाना राजस्व अभिलेखों की यथास्थिति के आदेश को प्रभावित करने के समान होगा। प्रकरण में पक्षकारान के हक व अधिकार मूल वाद के निर्णय उपरान्त ही तय किये जा सकते है, जो विचाराधीन होने के कथन प्रस्तुत किये गये है। ऐसे में यह न्यायालय भी सभी पक्षकारान के हक व अधिकारों का संरक्षण किया जाना किया जाना उचित पाता है। **परिणामतः हस्तगत अपील मूल वाद के अंतिम निर्णय के अध्यधीन निर्णित जाती है।** तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(सी.आर.देवासी)
R.A.S.
अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर