

न्यायालय अति० संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा
(निर्णय बर्डजलास प्रियंका गोस्वामी आर०ए०एस० अति० संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 33/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/झालावाड
दायरा दिनांक: 2.5.2017
अन्तर्गत धारा: 76 राज० भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. द्रोपदी बाई पत्नी ओमप्रकाश जाति खंगार निवासी ग्राम कोटडा दयाल तहसील अकलेरा जिला झालावाड (राज०)।

...अपीलार्थी

बनाम

- 1 भवाना पुत्र देवीलाल जाति चमार निवासी ग्राम सोहनपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा (राज०)
- 2 राज० सरकार जरिये तहसीलदार तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)।

... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री चन्द्रप्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलार्थी
श्री भारत सिंह अडसेला अभिभाषक रेस्पो० क्रम-1



निर्णय

दिनांक 11.1.2018


अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर झालावाड (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं० 10/अपील/2016 बउनवान भवाना बनाम द्रोपदी बाई वगै. एवं प्रकरण सं० 1/रेफरेन्स/16 राज० सरकार जरिये तह० झालरापाटन बनाम भवाना वगैरा मे पारित निर्णय दिनांक 9.1.2017 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज० भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

- 1 संक्षेप मे अपील के तथ्य इस प्रकार है, कि भवाना व राज० सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन ने क्रमशः अपील व रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय मे पेश कर ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन मे आराजी खाता संख्या 48 ख० नं० 219/334 रकबा 3 बीघा व खाता सं० 49 खसरा नम्बर 219/324 रकबा 02 बीघा कुल किता 2 रकबा 5 बीघा भवाना के खाते व कब्जे काशत की भूमि को द्रोपदीबाई ने किसी व्यक्ति को जिसको वह जानती है के साथ षडयंत्र करके फर्जी आईडी की प्रतिलिपी व फर्जी शपथ पत्र के आधार पर अपने हक मे बेचान को उप पजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 3.8.2015 को रजिस्टर्ड करवा लिया जबकि भवाना द्वारा उक्त आराजी का बेचान नही किया गया। अतः बेचान अवैध है। उक्त फर्जी बेचान के पश्चात आराजी को नामा० सं० 321 दिनांक 3.9.2015 से खातेदारी मे दर्ज कर दिया गया। फर्जी तरीके से बेचान की शिकायत जिला कलक्टर के यहां करने पर तहसीलदार द्वारा द्रोपदीबाई के विरुद्ध दिनांक 11.12.2015 को पुलिस थाना झालरापाटन मे दर्ज कराई गई प्रथम सूचना रिपोर्ट के आधार पर प्रथम दृष्टया फर्जी दस्तावेज आईडी के आधार पर बेचान की रजिस्ट्री अवैध होने तथा ऐसे दस्तावेज के आधार पर तस्दीक

अति० सं० आयु०
कोटा

नामां० 321 भी अवैध होने से नामान्तरकरण निरस्त करने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 9.1.2017 से ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण सं० 321 के क्रियान्वयन को स्थगित किये जाने का निर्णय/आदेश पारित किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी/द्रोपदी बाई ने द्वितीय अपील राज० भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत न्यायालय हाजा में इस आशय की पेश की गई कि विवादित आराजी नियमानुसार प्रतिफल अदा कर जरिये रजिस्टर्ड बयनामा क्रय की गई है जिसके दस्तावेज की सत्यता व मौके पर कब्जे की जांच कर नामान्तरकरण सं० 321 तस्दीक किया गया है जो विधिअनुरूप है। पंजीबद्ध दस्तावेज के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण को निरस्त करने का अधिकार सक्षम न्यायालय (दिवानी न्यायालय) को है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपील के साथ ही रेस्प० क्रम-2 द्वारा पेश रेफरेन्स को निर्णित कर कानूनी त्रुटि की है। क्योंकि रेफरेन्स में इन्तकाल के बारे में कोई बोलता हुआ निर्णय पारित करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नहीं है ऐसी स्थिति में अपील पर पृथक निर्णय पारित किया जाना था। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार व दस्तावेज के एवं तहसीलदार द्वारा दर्ज कराई गई प्रथम सूचना रिपोर्ट को आधार बनाकर निर्णय पारित करने में त्रुटि की है। अतः अपील अपीलांत स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 9.1.2017 अपास्त किया जावे।

- 2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्प० को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण में बहस अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।
- 3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये प्रकट किया कि विवादित आराजी का रजिस्टर्ड बयनामे के आधार पर नामान्तरकरण सं० 321 तस्दीक किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने बयनामा फर्जी होने के आधार पर बयनामे की वैधता के निर्णय तक नामान्तरकरण के क्रियान्वयन को स्थगित कर कानूनी त्रुटि की है क्योंकि पक्षकार ने यदि सक्षम सिविल न्यायालय में कार्यवाही नहीं की तो कब तक क्रियान्वयन स्थगित रहेगा यह अनिश्चित स्थगन होगा। अतः अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय बोलता हुआ आदेश नहीं है। बहस में आगे बताया कि सब रजिस्टार झालरापाटन ने प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवाई है जबकि इस केस में सब रजिस्टार व्यथित पक्षकार नहीं है। रेफरेन्स पेश किया गया जबकि विवाद प्राईवेट पक्षकार के मध्य है ऐसी स्थिति में रेफरेन्स मेंटेनऐबल नहीं है तथा व्यथित पक्षकार नहीं होने से तहसीलदार को रेफरेन्स करने का अधिकार भी नहीं है एवं जब तक विक्रय पत्र अस्तित्व में है क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। अपने तर्क के समर्थन में आरआरटी 2011 (1) पेज 412, आरबीजे 2016 पेज 491, आरआरटी 2012 (1) पेज 374, आरबीजे 2003 पेज 305, आरबीजे 2011 पेज 88, आरआरटी 2003 (2) पेज 1034 आरआरडी 1994 पेज 22, डीएनजे (एससी) 2009 पेज 1069 का न्यायिक उद्धरण पेश करते हुये निर्णय/आदेश दिनांक 9.1.2017 अपास्त करने का अनुरोध किया।
- 4 विद्वान अभिभाषक रेस्प० क्रम 1 ने बहस के दौरान कथन किया कि खाता सं० 48 ख० नं० 219/334 रकबा 3 बीघा व खाता सं० 49 खसरा नम्बर 219/324 रकबा 02 बीघा कुल कित्ता 2 रकबा 5 बीघा भवना के खाते व कब्जे काश्त की भूमि रही है। उक्त आराजी को द्रोपदीबाई जिसको वह जानती है के साथ षडयंत्र करके रेस्प० क्रम-1 की आईडी पर किसी अन्य व्यक्ति का फोटो लगाकर तथा आईडी की प्रतिलिपी लगाकर कूटरचित दस्तावेज के आधार पर अपने हक में बेचान को उपपंजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 3.8.2015 रजिस्टर्ड करा लिया जबकि रेस्प० क्रम-1 भवना द्वारा अपने खाते की आराजी का बेचान नहीं किया। उक्त आराजी का नामां० 321 अपीलांत के पक्ष में दिनांक 3.9.2015 को फर्जी बेचान के आधार पर तस्दीक किया गया है। इस संबध में उप पंजीयक झालरापाटन द्वारा दिनांक 11.12.2015 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट भा०द०स० के तहत थाना झालरापाटन में दर्ज करवाई गई है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में नामां० सं० 321 की क्रियान्वयन को जेरअपील आदेश से स्थगित किया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है क्योंकि विवादित आराजी के संबध में सिविल कोर्ट में दावा चल रहा है। अतः अपील खारिज की जावे।


रजि. सं. नं. ०
०००

- 5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख एवं प्रस्तुत न्यायिक नजीरों का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पोंडेंट क्रम-1 पर मनन किया। जिला कलक्टर झालावाड द्वारा ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण संख्या 321 दिनांक 3.9.2015 के क्रियान्वयन को स्थगित कर सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के पंजीबद्ध, दस्तावेज की वैधता के निर्णय तक खुर्द-बुर्द, रहन, बय, विक्रय पर रोक लगाई जाने का जेरअपील निर्णय दिनांक 9.1.2017 पारित किया है। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलांत का मुख्य तर्क है कि नामा0 के क्रियान्वयन स्थगित संबंधी निर्णय बोलता हुआ आदेश नहीं है क्योंकि पक्षकार ने सिविल न्यायालय में कार्यवाही नहीं की तो नामा0 का क्रियान्वयन कब तक स्थगित रहेगा यह अनिश्चित स्थगन होगा। दूसरा तर्क है कि विवाद प्राईवेट पक्षकार के मध्य है ऐसी स्थिति में रेफरेंस मेन्टेनऐबल नहीं है तथा व्यथित पक्षकार नहीं होने से तहसीलदार को रेफरेंस करने का अधिकार भी नहीं है एवं जब तक विक्रय पत्र अस्तित्व में है क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। अपीलांत के उक्त तर्क के संदर्भ में पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख के अवलोकन से प्रकट होता है विक्रय पत्र दिनांक 3.8.2015 को फर्जी बेचान के आधार पर तस्दीक किया गया। इस संबंध में उप पंजीयक झालरापाटन द्वारा दिनांक 11.12.2015 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट भा0द0स0 के तहत थाना झालरापाटन में दर्ज करवाई जाना जेरअपील निर्णय में विवेचित तथ्यों से स्पष्ट होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में नामा0 सं0 321 की क्रियान्वयन को जेरअपील आदेश से स्थगित किया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है, क्योंकि विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट क्रम-1 द्वारा बहस में विवादित आराजी के संबंध में सिविल कोर्ट में दावा चलने संबंधी कथन किया है जिसका खण्डन विद्वान अभिभाषक अपीलांत द्वारा नहीं किया गया ऐसी स्थिति में पक्षकारान के हितों का निर्धारण माननीय सिविल न्यायालय द्वारा ही तय किया जाना है। प्रश्नगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का यह अभिमत भी न्यायोचित प्रकट होता है कि "नामान्तरकरण की कार्यवाही एक फिसकल प्रोसीडिंग है व नामान्तरकरण से विवादित भूमि में कोई हित या स्वामित्व उत्पन्न नहीं होते हैं किन्तु नामान्तरकरण अस्तित्व में रहने पर पुनः किसी भी तरह का फर्जी बेचान होने का सशंय रहता है। अतः स्पेसिफिक रिलिफ एक्ट 1877 की धारा 39 के प्रावधानों के तहत पंजीबद्ध दस्तावेज की वैधता की जांच कर उस पर निर्णय पारित करने का अधिकार माननीय सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय को है संबंधित पक्षकार "भवाना" माननीय सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत कर फर्जी रजिस्टर्ड दस्तावेज की निरस्तीकरण बावत पृथक से विधि द्वारा सुस्थापित प्रक्रिया अनुसार कार्यवाही कर अनुतोष प्राप्त करें"। अतः उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में विद्वान अभिभाषक अपीलांत द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण प्रश्नगत प्रकरण में चस्पा नहीं होते हैं। लिहाजा उक्त विवेचन अनुसार हम अधीनस्थ न्यायालय के जेरअपील निर्णय दिनांक 9.1.2017 में हम किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते हैं। फलतः अपील अपीलांत खारिज योग्य है।
- 6 परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांत अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है।
- 7 निर्णय आज दिनांक 11.1.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा