

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

प्रकरण संख्या: 35/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/झालावाड
दायरा दिनांक: 2.5.2017
अन्तर्गत धारा: 76 राज० भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. राजेन्द्र कुमार मीणा आ० घांसीलाल मीणा जाति मीणा निवासी ग्राम पचोला तहसील अकलेरा जिला झालावाड (राज०)।

...अपीलार्थी

बनाम

- 1 परमेश्वर आ० रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 2 मांगीबाई पुत्री रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 3 राजू बाई पुत्री रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 4 धापूबाई पुत्री रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 5 कमला बाई पुत्री रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 6 ललता बाई पुत्री रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 7 छोटी बाई पत्नी रामचन्द्र जाति भील निवासी खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)
- 8 राज० सरकार जरिये तहसीलदार तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज०)।

... रेस्पोजेन्ट



उपस्थित : श्री चन्द्रप्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलार्थी
श्री महेन्द्र कुमार जेन अभिभाषक रेस्पोजेन्ट

निर्णय

दिनांक 11.1.2018

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर झालावाड (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं० 12/अपील/2016 बउनवान परमेश्वर वगेरा बनाम राजेन्द्र कुमार आदि एवं प्रकरण सं० 5/रेफरेन्स/16 राज० सरकार जरिये तह० झालरापाटन बनाम परमेश्वर वगेरा 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 परमेश्वर वगेरा व राज० सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन ने कमशः अपील व रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय मे पेश कर ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन मे आराजी खाता संख्या 33 ख० नं० 219/335 रकबा 3 बीघा व ख० नं० 219/337 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा कुल कित्ता 2 रकबा 5 बीघा 2 बिस्वा परमेश्वर वगेरा के खाते व कब्जे काश्त की भूमि को राजेन्द्र ने किसी व्यक्ति जिसको वह जानता है के साथ षडयंत्र करके मांगीबाई फर्जी पावर ऑफ एटर्नी बनाकर तथा आईडी पर अज्ञात महिला का फोटो लगाकर तथा बेचान के साथ फर्जी पावर आफ एटर्नी व फर्जी आई डी लगाकर

कोटा सं० आर०

आराजी का बेचान अपने हक उप पजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 3.8.2015 को रजिस्टर्ड करवा लिया जबकि मांगीबाई के पक्ष में ना तो अन्य खातेदारो द्वारा पावर आफ एटर्नी तस्दीक करवाई न मांगीबाई ने उक्त आराजी का बेचान राजेन्द्र के हक में किया है। उक्त फर्जी बेचान के पश्चात आराजी को नामा0 सं0 322 दिनांक 3.9.2015 से राजेन्द्र के खातेदारी में दर्ज कर दिया गया। फर्जी तरीके से बेचान की शिकायत जिला कलक्टर के यहां करने पर तहसीलदार द्वारा राजेन्द्र के विरुद्ध दिनांक 11.12.2015 को पुलिस थाना झालरापाटन में 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 नामा0 322 भी अवैध होने से नामान्तरकरण निरस्त करने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 9.1.2017 से ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण सं0 322 के क्रियान्वयन को स्थगित किये जाने का निर्णय/आदेश पारित किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी राजेन्द्र ने द्वितीय अपील राज0 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 सं0 322 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 तहसीलदार 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 रेसपो0 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 बयनामों के आधार पर नामान्तरकरण सं0 322 तस्दीक किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने बयनामा फर्जी होने के आधार पर बयनामों 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 मेन्टेनऐबल 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 रेसपो0 क्रम 1 ने बहस के दौरान कथन किया कि ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन में आराजी खाता संख्या 33 ख0 नं0 219/335 रकबा 3 बीघा व ख0 नं0 219/337 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा कुल कित्ता 2 रकबा 5 बीघा 2 बिस्वा परमेश्वर वगैरा के खाते व कब्जे काश्त की भूमि को राजेन्द्र ने किसी व्यक्ति जिसको वह जानता है के साथ षडयंत्र करके मांगीबाई फर्जी पावर ऑफ एटर्नी बनाकर तथा आईडी पर अज्ञात महिला का फोटो लगाकर तथा बेचान के साथ फर्जी पावर आफ एटर्नी व फर्जी आई डी

लगाकर आराजी का बेचान अपने हक उप पजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 3.8.2015 को रजिस्टर्ड करवा लिया जबकि मांगीबाई के पक्ष मे ना तो अन्य खातेदारो द्वारा पावर आफ एटार्नी तस्दीक करवाई न मांगीबाई ने उक्त आराजी का बेचान राजेन्द्र के हक मे किया है। उक्त फर्जी बेचान के पश्चात आराजी को नामा0 सं0 322 दिनांक 3.9.2015 से राजेन्द्र के खातेदारी मे दर्ज कर दिया गया। फर्जी तरीके से बेचान की शिकायत करने पर तहसीलदार द्वारा राजेन्द्र के विरुद्ध दिनांक 11.12.2015 को पुलिस थाना झालरापाटन मे प्रथम सूचना रिपोर्ट भा0द0स0 के तहत दर्ज करवाई गई। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे नामा0 सं0 322 के क्रियान्वयन को जेरअपील आदेश से स्थगित किया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नही है। अतः अपील खारिज की जावे। अपने कथन के समर्थन मे आरआरटी 2012 (2) पेज 1139, आरआरटी 2011 (2) पेज 907 का न्यायिक उद्धरण पेश किया।

- 5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख एवं प्रस्तुत न्यायिक नजीरों का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेसपो0 पर मनन किया। जिला कलक्टर झालावाड द्वारा ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण संख्या 322 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 मे अपीलांत का मुख्य तर्क है कि नामा0 के क्रियान्वयन स्थगित संबधी निर्णय बोलता हुआ आदेश नही है क्योंकि पक्षकार ने सिविल न्यायालय मे कार्यवाही नही की तो नामा0 का क्रियान्वयन कब तक स्थगित रहेगा यह अनिश्चित स्थगन होगा। दुसरा तर्क है कि विवाद प्राईवेट पक्षकार के मध्य है ऐसी स्थिति मे रेफरेन्स मेन्टेनऐबल नही है तथा व्यथित पक्षकार नही होने से तहसीलदार को रेफरेन्स करने का अधिकार भी नही है एवं जब तक विक्रय पत्र अस्तित्व मे है केता के अधिकार समाप्त नही होते है। अपीलांत के उक्त तर्क के संदर्भ मे पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख एवं जेरअपील निर्णय के अवलोकन से प्रकट होता है विक्रय पत्र दिनांक 3.8.2015 फर्जी दस्तावेज के आधार पर होने से उप पंजीयक झालरापाटन द्वारा दिनांक 11.12.2015 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट भा0द0स0 के तहत थाना झालरापाटन मे दर्ज करवाई जाना जेरअपील निर्णय मे विवेचित तथ्यो से स्पष्ट होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे नामा0 सं0 322 के क्रियान्वयन को जेरअपील आदेश से स्थगित किया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नही है, क्योंकि प्रश्नगत प्रकरण मे अधीनस्थ न्यायालय का यह अभिमत न्यायोचित प्रकट होता है कि "नामान्तरकरण की कार्यवाही एक फिसकल प्रोसीडिंग है व नामान्तरकरण से विवादित भूमि मे कोई हित या स्वामित्व उत्पन्न नही होते है किन्तु नामान्तरकरण अस्तित्व मे रहने पर पुनः किसी भी तरह का फर्जी बेचान होने का सशंय रहता है। अतः स्पेसिफिक रिलिफ एक्ट 1877 की धारा 39 के प्रावधानो के तहत पंजीबद्ध दस्तावेज की वैधता की जांच कर उस पर निर्णय पारित करने का अधिकार माननीय सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय को है संबधित पक्षकार "परमेश्वर वगो0" 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 तथ्यो के परिपेक्ष्य मे विद्वान अभिभाषक अपीलांत द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण प्रश्नगत प्रकरण मे चस्पा नही होते है। लिहाजा उक्त विवेचन अनुसार हम अधीनस्थ न्यायालय के जेरअपील निर्णय दिनांक 9.1.2017 मे किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते है। फलत् 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)
अति० संभागीय आयुक्त
कोटा