न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

(निर्णय बईजलास प्रियंका गोस्वामी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 36/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/झालावाड
दायरा दिनांकः 2.5.2017
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. गिरिराज आ0 कैलाशचन्द जाति मीणा निवासी अकलेरा तहसील अकलेरा जिला झालावाड (राज0)।
...अपीलार्थी

बनाम

1 जोधराज आ0 काना जाति भील निवासी ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज0)
2 शांति बाई पुत्री काना पत्नी गोपाल जाति भील निवासी ग्राम चंगेरी तहसील असनावर जिला झालावाड।
3 धापू बाई पुत्री काना पत्नी नन्दलाल जाति भील नि0 ग्राम मशालपुरा तहसील असनावर जिला झालावाड।
4 राज0 सरकार जरिये तहसीलदार तहसील झालरापाटन जिला झालावाड (राज0)।
... रेस्पोडेन्ट

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त ★ कोटा ★

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

निर्णय

दिनांक 11.1.2018

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर झालावाड (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं0 12/अपील/2016 बउनवान परमेश्वर वगेरा बनाम राजेन्द्र कुमार आदि एवं प्रकरण सं0 5/रेफरेन्स/16 राज0 सरकार जरिये तह0 झालरापाटन बनाम परमेश्वर वगेरा मे पारित निर्णय दिनांक 9.1.2017 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1 संक्षेप मे अपील के तथ्य इस प्रकार है, कि जोधराज वगेरा व राज0 सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन ने क्रमशः अपील व रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय मे पेश कर ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन मे आराजी ख0 नं0 219/328 रकबा 3 बीघा जोधराज वगेरा के खाते व कब्जे काश्त की भूमि को गिरिराज ने किसी व्यक्ति व महिलाऐं जिनको वह जानता है के साथ षडयंत्र करके जोधराज वगेरा की फर्जी व कूटरचित दस्तावेज के आधार पर उप पजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 30.11.2015 को रजिस्टर्ड करवा लिया जबकि जोधराज वगेरा द्वारा गिरिराज के हक मे विवादित आराजी का कोई बेचान नही किया। उक्त फर्जी बेचान के पश्चात आराजी को नामा0 सं0 326 दिनांक 3.12.2015 से गिरिराज के खातेदारी मे दर्ज कर दिया गया। फर्जी तरीके से बेचान की शिकायत जिला कलक्टर के यहां करने पर तहसीलदार द्वारा गिरिराज के विरूद्ध दिनांक 11.12.2015 को पुलिस थाना झालरापाटन मे दर्ज कराई गई प्रथम सूचना रिपोर्ट के आधार पर प्रथम दृष्टया फर्जी दस्तावेज के आधार पर बेचान की रजिस्ट्री अवैध होने तथा ऐसे दस्तावेज के आधार पर तस्दीक नामा0 326 भी अवैध होने से नामान्तरकरण निरस्त करने का निवेदन

अति० स० आयु०
कोटा

किया। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 9.1.2017 से ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण सं0 326 के क्रियान्वयन को स्थगित किये जाने का निर्णय/आदेश पारित किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी गिरिराज ने द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत न्यायालय हाजा मे 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 326 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 मे इन्तकाल के बारे मे कोई बोलता हुआ निर्णय पारित करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नही है ऐसी स्थिति मे अपील पर पृथक निर्णय पारित किया जाना था। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार व दस्तावेज के एंव तहसीलदार द्वारा दर्ज कराई गई प्रथम सूचना रिपोर्ट को आधार बनाकर निर्णय पारित करने मे त्रुटि की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 9.1.2017 अपास्त किया जावे।

2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये प्रकट किया कि विवादित आराजी का रजिस्टर्ड बयनामे के आधार पर नामान्तरकरण सं0 326 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 मे कार्यवाही नही की तो कब तक क्रियान्वयन स्थगित रहेगा यह अनिश्चित स्थगन होगा। अतः अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय बोलता हुआ आदेश नही है। बहस मे आगे बताया कि सब रजिस्टार झालरापाटन ने प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवाई है जबकि इस केस मे सब रजिस्टार व्यथित पक्षकार नही है। रेफरेन्स पेश किया गया जबकि 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 क्रेता के अधिकार समाप्त नही होते है। अपने तर्क के समर्थन मे 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 रेस्पो0 क्रम 1 ने बहस के दौरान कथन किया कि ग्राम खण्डिया तहसील झालरापाटन मे आराजी 219/328 रकबा 3 बीघा जोधराज वगेरा के खाते व कब्जे काश्त की भूमि को गिरिराज ने किसी व्यक्ति व महिलाऐं जिनको वह जानता है के साथ षडयंत्र करके जोधराज वगेरा की फर्जी व कूटरचित दस्तावेज के आधार पर उप पजीयक झालरापाटन के यहां दिनांक 30.11.2015 को रजिस्टर्ड करवा लिया जबकि जोधराज वगेरा द्वारा गिरिराज के हक मे विवादित आराजी का कोई बेचान नही किया। उक्त फर्जी बेचान के पश्चात आराजी को नामा0 सं0 326 दिनांक 3.12.2015 से गिरिराज के खातेदारी मे दर्ज कर दिया गया। फर्जी तरीके से बेचान की शिकायत जिला कलक्टर के यहां करने पर तहसीलदार द्वारा गिरिराज के विरूद्ध 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 326 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 एंव प्रस्तुत न्यायिक नजीरों का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पो0 पर मनन किया। रेस्पो0 कम 1 ता 3 के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रकरण मे प्रार्थना पत्र आर्डर 41 रूल 27 एंव 151 सीपीसी के साथ दस्तावेज पेश कर रिकार्ड पर लिये जाने का अनुरोध किया। प्रार्थना पत्र एंव दस्तवेजात का अवलोकन किया। प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत दस्तावेजात फोटो प्रतियां होने से विधि अनुसार पठ्नीय नही होने से रिकार्ड पर लिया जाना न्यायोचित प्रतीत नही होता है। जिला कलक्टर झालावाड द्वारा ग्राम खण्डिया के नामान्तरकरण संख्या 326 दिनांक 3.12.2015 के कियान्वयन को स्थगित कर सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के पंजीबद्ध, दस्तावेज की वैद्यता के निर्णय तक खुर्द–बुर्द, रहन, बय, विकय पर रोक लगाई जाने का जेरअपील निर्णय दिनांक 9.1.2017 पारित किया है। प्रश्नगत प्रकरण मे अपीलांट का मुख्य तर्क है कि नामा0 के कियान्वयन स्थगित संबधी निर्णय बोलता हुआ आदेश नही है क्योंकि पक्षकार ने सिविल न्यायालय मे कार्यवाही नही की तो नामा0 का कियान्वयन 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 विकय पत्र अस्तित्व मे है केता के अधिकार समाप्त नही होते है। अपीलांट के उक्त तर्क के संदर्भ मे पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख एंव जेरअपील निर्णय के अवलोकन से प्रकट होता है विकय पत्र दिनांक 30.11. 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 326 के कियान्वयन 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 फिस्कल प्रोसीडिग 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 ''जोधराज वगेरा '' माननीय सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत कर फर्जी रजिस्टर्ड दस्तावेज की निरस्तीकरण बावत पृथक से विधि द्वारा सुस्थापित प्रकिया अनुसार कार्यवाही कर अनुतोष प्राप्त करें''। अतः उक्त तथ्यो के परिपेक्ष्य मे विद्वान अभिभाषक अपीलांट 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 अपीलांट खारिज योग्य है।

6 परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट 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