न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

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

प्रकरण संख्याः 50/2017/अपील/एल.आर.एक्ट/कोटा
दायरा दिनांकः 4.5.2017
अन्तर्गत धाराः 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. पन्नालाल आत्मज स्वर्गीय औंकार
2. महावीर आत्मज स्व0 कन्हैयालाल
3. कौशल किशोर आ0 स्व0 कन्हैयालाल
4. प्रेमबाई बेवा कन्हैयालाल
5. धन्नालाल आ0 स्व0 औंकार
6. रमेश आ0 स्व0 औंकार
7. मोत्या बाई पुत्री स्व0 औंकार
8. बद्रीबाई पुत्री स्व0 औंकार

जाति माली निवासीगण सुल्तानपुर तहसील दीगोद जिला कोटा।

...अपीलाट

बनाम

1 घनश्याम आत्मज बंशीधर जाति महाजन (मृतक) जरिये कायम मुकामः–
1/1–उमेश पुत्र घनश्याम जाति महाजन नि0 भौंरा रोड सुल्तानपुर तह0 दीगोद जिला कोटा।
1/2–गौरव पुत्र
1/3–नितिन पुत्र
1/4–राजेश पत्नी

2 रामेश्वर आत्मज किशन जाति महाजन नि0 भौंरा रोड सुल्तानपुर तहसील दीगोद जिला कोटा।

... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री घनश्याम नागर अभिभाषक अपीलाट
श्री महेश शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांक 25.01.2018

अपीलार्थी ने न्यायालय नायब तहसीलदार सुल्तानपुर जिला कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्र0सं0 72/2016 रामेश्वर पुत्र श्री कृष्ण महाजन बनाम औंकार के वारिसान पन्नालाल वगेरा मे पारित निर्णय दिनांक 11.2.2017 सहपठित इंतकाल नंम्बर 2051 दिनांक 10.3.2017 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1 संक्षेप मे अपील के तथ्य इस प्रकार है, कि रामेश्वर पुत्र श्रीकृष्ण व घनश्याम पुत्र बंशीधर महाजन निवासी सुल्तानपुर द्वारा दिनांक 17.10.2016 को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 12.8.91 के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज करने हेतु नायब तह0 सुल्तानपुर को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.8.1991 मे अंकित भूमि पर क्रेता पक्ष के नाम राजस्व रेकार्ड मे अमल दरामद करने का दिनांक 11.2.2017 को निर्णय पारित किया जिसकी पालना मे इंतकाल नम्बर 2051 दिनांक 10.3.17 ग्राम सुल्तानपुर नायब तहसीलदार सुल्तानपुर द्वारा तस्दीक किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय एंव सपठित इंतकाल सं0 2051 से व्यथित होकर अपीलांट्स द्वारा प्रथम अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 अन्तर्गत न्यायालय हाजा मे पेश कर निवेदन किया कि जेरअपील निर्णय अपीलांट को समुचित सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना ही पारित किये जाने से त्रुटिपूर्ण एवं अवैधानिक है। ग्राम सुल्तानपुर तह0 दीगोद स्थित ख0 नं0 1781 रकबा 0.14 हैक्टर भूमि अपीलांटस के पिता औकार आ0 भेरू के नाम राजस्व रिकार्ड मे दर्ज थी जिसका उनके स्वर्गवास के बाद अपीलांटस के नाम इंतकाल तस्दीक कर राजस्व रिकार्ड मे दर्ज किया गया। बाद इंतकाल तस्दीक अपीलांटस बहैसियत रिकार्डेड खातेदार की हैसियत से काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे है। रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 9.8.91 फर्जी व बनावटी है अपीलांट के पिता ने कभी उक्त विक्रय पत्र के बारे मे अपीलाटस को नही बताया। रेस्पो0 द्वारा अपीलांट के विरूद्ध न्यायालय सहायक कलेक्टर दीगोद मे वाद सं0 81/16 अन्तर्गत धारा 88,89,188 आरटीए का पेश किया गया उक्त वाद हारने के डर से दिनांक 12.11.2016 को विड्रो कर लिया उक्त वाद को विड्रो कर लेने के बाद रेस्पो0 के उक्त वर्णित आराजी पर किसी प्रकार स्वत्व शेष नही रहने के बावजूद भी रेस्पो के पक्ष मे त्रुटिपूर्ण व अवैधानिक निर्णय पारित कर दिया। अपीलांट द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर दीगोद मे धारा 188 आरटीए के अन्तर्गत वाद प्रस्तुत कर रखा है जिसमे अपीलांट के पक्ष मे स्थगन आदेश होने के बावजूद एंव सम्पूर्ण खातेदारान को नोटिस व सुनवाई का अवसर दिये बिना तथा मृतक भूलीबाई बेवा औंकार के कायम मुकामान बनाये बिना मृतक व्यक्ति के विरूद्ध आदेश प्रदान कर अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वर्णित तथ्यो पर कोई गौर नही किया। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व सपठित इंतकाल निरस्त किया जाकर अपीलांट का नाम राजस्व रिकार्ड मे दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करने की इस्तदुआ की गई।

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 अपीलांट एवं रेस्पोडेन्टस सुनी गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये जाहिर किया कि उक्त वर्णित आराजी अपीलांट की पुश्तैनी है। पंजीयकृत विक्रय पत्र दिनांक 9.8.91 से रेस्पो0 रामेश्वर व घनश्याम ने क्रय की किन्तु नामान्तरकरण उनके नाम नही खुला। तत्पश्चात एसीएम कोर्ट मे घोषणा का दावा किया जिसको इन्होने विड्रो कर लिया ओर नायब तहसीलदार को सेल डीड के आधार पर नामान्तरकरण खोलने हेतु प्रार्थना पत्र पेश कर दिया जबकि नियमित वाद पेश था तो दावे मे स्वत्व का निर्धारण होना था। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यो पर गौर नही कर दिनांक 11.2.2017 को निर्णय व सहपठित इंतकाल नंम्बर 2051 दिनांक 10.3.2017 पारित करने मे त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय का जेर अपील निर्णय व नामान्तरकरण अवैधानिक होने से काबिल निरस्तनीय है। अन्त मे अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया।

4 विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपनी बहस मे कथन किया कि विवादित आराजी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर ट्रान्सफर हुई है। विक्रय पत्र आज भी अस्तित्व मे है यदि अपीलांट को विक्रय पत्र से किसी प्रकार की आपत्ति है तो उसको सिविल न्यायालय मे चुनोती दी जा सकती है। विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को है। विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण की कार्यवाही हो चुकी है। रेगूलर वाद आवश्यक नही है। विवादित आराजी पर कब्जा क्रेता है। प्रकरण मे ना0 तह0 ने कब्जे की रिपोर्ट प्राप्त की है। रिपोर्ट मे 25 वर्ष से कब्जा रेस्पो0 का बताया है। कब्जे की रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे मौजूद है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व सपठित इन्तकाल विधिसम्मत है। अपने

कथन के समर्थन मे आरआरटी 2010 (2) पेज 1317, आरआरटी 2010 (2) पेज 1446, आरआरटी 2012 (1) पेज 374 का न्यायिक उद्धरण पेश करते हुये अपील अपीलांट सारहीन होने से निरस्त करने का अनुरोध किया।

5 हमने अपील एंव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तथा प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण आरआरटी 2010 (2) पेज 1317, आरआरटी 2010 (2) पेज 1446, आरआरटी 2012 (1) पेज 374 का आध्योपांत अवलोकन किया तथा बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार पर मनन किया। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील मियाद है। डिले कन्डोन हेतु प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रस्तुत कर अपीलाधीन आदेश अपीलांट को बिना नोटिस जानकारी के प्रदान किया जाना वर्णित करते हुये सर्वप्रथम जानकारी 2.3.2017 को होना वर्णित करते हुये न्यायहित मे डिले कन्डोन कर अपील को अवधि मध्य मानी जाने का अनुरोध किया। प्रार्थना पत्र के समर्थन मे अपीलांट पन्नालाल ने स्वयं का शपथ पत्र पेश किया। रेस्पो0 की ओर से प्रार्थना पत्र एंव शपथ पत्र मे वर्णित तथ्यो का खण्डन नही किया तथा ना ही खण्डन मे कोई प्रत्युत्तर ही पेश किया गया। ऐसी स्थिति मे अपील पेश करने मे हुई देरी सद्भाविक होने से न्यायहित मे क्षम्य की जाकर अपील को अवधि मध्य माना जाता है।

6 अपील पत्रावली का गुणावगुण पर विचार कर पत्रावली मे उपलब्ध राजस्व रिकार्ड/दस्तावेजात के अवलोकन से विवादित आराजी का विक्रय पत्र दिनांक 9.8.91 आज भी अस्तित्व मे होना प्रकट है। तत्समय विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता के पक्ष मे नामान्तरकरण दर्ज नही होने से विक्रेता की मृत्यु होने पर फौती नामान्तरकरण दर्ज किया गया जो अवैध है क्योंकि प्रश्नगत भूमि विक्रेता के द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से विक्रय की गई अतः भूमि के विक्रय की दिनांक से ही विक्रेता के अधिकार समाप्त हो जाते है। ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध पटवारी हल्का सुल्तानपुर की रिपोर्ट अनुसार भूमि पर क्रेता पक्ष का कब्जा/काश्त निरन्तर रहने तथा विक्रय विलेख आदिनांक तक प्रभावी होने से विक्रय पत्र के अनुसार अमल दरामद राजस्व रिकार्ड मे किये जाने संबधी नायब तहसीलदार सुल्तानपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.2.2017 सहपठित इंतकाल नंम्बर 2051 दिनांक 10.3.2017 मे हम किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नही पाते है क्योंकि राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956–धारा 135–नामान्तरकरण–सरसरी कार्यवाही है जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अस्तित्व मे है, भूमि के क्रेता के अधिकार समाप्त नही होते। उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट सारहीन/बलहीन होने से खारिज योग्य है।

7 परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती है।

8 निर्णय आज दिनांक 25.1.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा