न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

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

प्रकरण संख्याः 29/2018/अपील/एल.आर.एक्ट/बूंदी
दायरा दिनांकः 8.2.2018
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956

उनवान

1. जोधराज गूजर आत्मज हरलाल जाति गूजर निवासी ग्राम दोलाडा तहसील एवं जिला बूंदी–राज0।

... अपीलाट

बनाम

1. अभिषेक शर्मा पुत्र योगेन्द्र कुमार शर्मा जाति ब्राहमण निवासी तीन देवरिया की गली नाहर का चोहट्टा बूंदी हाल न्यू लाईट कोलोनी टोंक रोड जयपुर।
2. मंजू शर्मा पत्नी योगेन्द्र कुमार शर्मा जाति ब्राहमण निवासी तीन देवरिया की गली नाहर का चोहट्टा बूंदी हाल न्यू लाईट कोलोनी टोंक रोड जयपुर।
3. श्रीमती निमिता शर्मा पत्नी आशीष शर्मा जाति ब्राहमण निवासी न्यू लाईट कोलोनी टोंक रोड जयपुर।
4. राज0 सरकार जरिये तहसीलदार, बूंदी।

... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री संजय पाटोदी अभिभाषक अपीलांट
श्री नरेद्र गुप्ता अभिभाषक रेस्पो0 क्रम–1 लगा. 3

:::निर्णय:::

दिनांक 11.7.2018

अपीलार्थी जोधराज ने न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा मिसल संख्या 148/अपील/2016 धारा 75 एलआरएक्ट बउनवान अभिषेक शर्मा वगेरा बनाम जोधराज आदि मे पारित निर्णय दिनांक 22.1.2018 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) से व्यथित 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 तहसीलदार बूंदी द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 3222 दिनांक 21.2.2016 ग्राम छत्रपुरा से अप्रसन्न होकर अभिषेक शर्मा वगेरा द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी मे पेश कर जोधराज गूजर के पक्ष मे तस्दीक किये गये नामान्तरकरण संख्या 3222 को निरस्त कर उसके पक्ष मे पूर्व मे निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 24.11.2005 के अनुसार भूमि खसरा संख्या 193/1017 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा तथा खसरा सं0 1984/1017 रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा का नामान्तरकरण दर्ज करने का आदेश प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी ने निर्णय दिनांक 22.1.2018 से अभिषेक शर्मा वगेरा द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आशय की अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर नामा0 सं0 3222 दिनांक 21.2.2016 निरस्त कर अपील विषयक आराजी के राजस्व रेकार्ड के संबध मे किसी न्यायालय का स्थगन आदेश न हो तो सभी हितबद्ध व्यक्तियों को सुनवाई एंव साक्ष्य पेश करने का समुचित अवसर प्रदान कर विधिक प्रावधानो के अनुसार तथ्यात्मक आदेश पारित कर नियमानुसार नामान्तरकरण नये सिरे से तस्दीक

करने हेतु प्रकरण तहसीलदार बूंदी को रिमांड किया गया। न्यायालय जिला कलक्टर बूंदी के उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी जोधराज गूजर द्वारा राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 76 अन्तर्गत अपील न्यायालय हाजा मे इस आशय की पेश की गई कि अधीनस्थ प्रथम अपीलीय न्यायालय का निर्णय न्याय विधि एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो के सर्वथा विपरीत है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध मोखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन किये बिना ही निर्णय प्रदान कर त्रुटि की है। इस तथ्य पर भी कोई ध्यान नही दिया कि वादग्रस्त भूमि के रिकार्डेड खातेदार अजमेर सिंह पुत्र मुंशीराम थे जिनके मुख्तारआम हरलाल गूजर से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 2.2.2016 द्वारा वादग्रस्त भूमि सं0 सं0 1984/1017 की 1 बीघा 14 बिस्वा भूमि क्रय कर सम्पूर्ण प्रतिफल अदा कर मौके पर कब्जा प्राप्त किया था तथा अपीलार्थी बोनाफाईड परचेजर है। रेस्पो0 का वादग्रस्त भूमि पर कब्जा नही है। नामान्तरकरण की कार्यवाही सरसरी कार्यवाही होती है जिसमे कानूनी रूप से कब्जे की जांच किया जाना जरूरी है कब्जे के अभाव मे नामान्तरकरण तस्दीक नही किया जा सकता। उक्त तथ्यो को अधीनस्थ न्यायालय ने नजरअंदाज कर निर्णय पारित कर कानून की अवहेलना की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि नामा0 सं0 3222 दिनांक 21.2.2016 अपीलांट के पक्ष मे तहसीलदार बूंदी द्वारा समस्त प्रकार की जांच कर कब्जे की जानकारी करके नियमो की पूर्ण पालना करते हुये तस्दीक किया था जिसमे किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही है। इसके उपरांत भी बिना किसी कारण उक्त इन्तकाल को निरस्त करने का आदेश पारित कर त्रुटि की है आदेश अवैधानिक है अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर निर्णय योग्य अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किया जावे तथा नामान्तरकरण संख्या 3222 दिनांक 21.2.2016 को यथावत कायम रखे जाने का आदेश प्रदान 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 विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये प्रकट किया कि अपीलांट द्वारा विवादित आराजी खातेदार से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की है जिसका नामा0 सं0 3222 तहसीलदार बूंदी द्वारा अपीलांट के पक्ष मे सभी कानूनी तथ्यो की जांच कर तस्दीक किया गया था जिसमे किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि नही थी। विवादित आराजी के संबध मे एस0डी0ओ0 मे दावा विचाराधीन है दिनांक 4.11.2016 से स्थगन आदेश है उक्त तथ्य की जानकारी प्रथम अपीलीय न्यायालय को थी ऐसी स्थिति मे स्थगन आदेश ना हो तो नामा0 सं0 3222 को निरस्त कर पुनः नये सिरे से नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने का पारित किया गया अपीलाधीन रिमांड आदेश त्रुटिपूर्ण है। क्योंकि स्थगन के होते नया नामान्तरकरण नही खोला जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली मे उपलब्ध तथ्यो का समुचित परीक्षण किये बिना निर्णय पारित कर त्रुटि की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जेरअपील निर्णय दिनांक 22.1.2018 अपास्त किया जावे तथा नामा0 सं0 3222 यथावत रखे जाने के आदेश प्रदान किये जावे।

4 विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने बहस मे प्रकट किया कि दावा धारा 188 आरटीए का है। पक्षकार समान नही है। अपीलांट ने दावे मे रेस्पो0 को पक्षकार नही बनाया। रिकार्ड के संबध मे कोई स्थगन नही है। दिनांक 4.11.16 का आदेश रेस्पो0 पर प्रभावी नही है क्योंकि रेस्पो0 उक्त प्रकरण मे पक्षकार नही है। रेस्पो0 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.11.2005 से खातेदार अजमेर सिंह आ. मुंशीराम जाति जाट निवासी दहमान तहसील फतेबाद जिला हिसार से ख0सं0 1984/1017 रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा भूमि एवं अन्य रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.11.2005 से खातेदार मेवासिंह आ0 मुंशीराम जाति जाट नि0दहमान तह0 फतेहबाद से ख0 सं0 1983/1017 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि क्रय की गई थी तथा विक्रय की सूचना तहसील कार्यालय मे दी थी किन्तु तहसीलदार द्वारा भूमि का नामान्तरकरण नही खोला गया। अपीलांट द्वारा उक्त आराजी खातेदारान से दिनांक 2.2.16 को क्रय की गई जिसका नामा0 सं0 3222 अपीलांट के पक्ष मे तस्दीक किया गया जो पश्चातवर्ती विक्रय पत्र कानूनन प्रभावशून्य होने से नामा0 निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय उक्त कानूनी प्रावधानो के आलोक मे विधिसम्मत है जिसमे किसी

प्रकार की त्रुटि नही है अपीलांट का किसी प्रकार हित प्रभावी हुवा है तो वह सक्षम न्यायालय से खातेदारी की घोषणा करावे। प्रश्नगत अपील प्रकरण मे अपीलांट विधिक तोर पर कोई कानूनी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नही है। अपने तर्क के समर्थन मे आरआरटी 2017(1) पेज 740,आरआरडी 1995 पेज 617, आरएलडब्लू 2006 (1)राज. पेज 265, आरआरडी 1979 लारजर बेंच द्वारा केरिया बनाम सानवालिया मे पारित निर्णय दि0 27.10.78,राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 सेक्शन 63 का न्यायिक उद्धरण पेश करते हुये अपील अपीलांट खारिज करने का अनुरोध किया।

5. हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार पर मनन कर प्रकरण मे प्रस्तुत न्यायिक नजीरों पर गोर किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खातेदार मेवासिंह एंव श्री अजमेर सिंह द्वारा अपने खाते की आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से रेस्पो0 को बेचान कर दी गई थी। अतः विक्रय पत्र निष्पादन के बाद खातेदारान का उक्त आराजी पर से अधिकार स्वामित्व समाप्त हो चुका था। नामा0 तस्दीक किया जाना एक विधिक प्रकियाहै जो कि राजस्व अधिकारियों द्वारा अपने स्तर पर सम्पादित की जाती है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के के आधार पर क्रेता के पक्ष मे नामान्तरकरण तस्दीक न होने के आधार पर ही बिना सक्षम न्यायालय से उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निष्प्रभावी घोषित करवाये विक्रेता उक्त भूमि का पुनः किसी अन्य को बेचान नही कर सकता है और यदि वह प्रथम विक्रय के अस्तित्व मे रहते द्वितीय विक्रय करता है तो यह कानूनन अपराध है तथा ऐसा पश्चातवर्ती निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र भी प्रभावशून्य है। ऐसे प्रभावशून्य दस्तावेज के आधार पर तस्दीक किये गये नामान्तरकरण को अस्तित्व मे बनाये रखना विधिसम्मत नही है। अधीनस्थ न्यायालय का उक्त अभिमत विधिसम्मत है। तथा प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 की ओर से प्रस्तुत न्यायिक नजीरें आरआरटी 2017(1) पेज 740,आरआरडी 1995 पेज 617, आरएलडब्लू 2006 (1)राज. पेज 265, आरआरडी 1979 लारजर बेंच द्वारा केरिया बनाम सानवालिया मे पारित निर्णय दि0 27.10.78,राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 सेक्शन 63 प्रश्नगत प्रकरण मे चस्पा होती है। जहां तक प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक अपीलांट का राजस्व वाद लम्बित होने तथा अस्थाई निषेधाज्ञा जारी रहते नामा0 निरस्त करने संबधी जेरअपील निर्णय 22.1.2018 पारित कर त्रुटि की जाने का तर्क विधिसम्मत नही है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय मे स्पष्ट वर्णित किया है कि वादग्रस्त आराजी के संबध मे वाद अन्तर्गत धारा 188 आरटीए वाद बावत स्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 212 आरटीए बउनवान जोधराज गूजर बनाम महावीर कुमावत वगे0 के मध्य लम्बित है जिसमे प्रतिवादीगण महावीर कुमावत वगे0 को उक्त आराजी पर कृषि कार्य मे किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नही करने हेतु आगामी पेशी तक अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया गया है किन्तु उक्त वाद मे न तो अभिषेक शर्मा, मंजू शर्मा, श्रीमती निमिता पक्षकार है और न ही राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु कोई निषेधाज्ञा है ऐसे मे नामा0 की कार्यवाही को निरस्त किये जाने मे कोई विधिक बाधा प्रतीत नही होती है। ऐसी स्थिति विद्वान अभिभाषक अपीलांट का उक्त तर्क समुचित आधार अभिलेख के अभाव मे स्वीकार्य नही है। लिहाजा उक्त विवेचन अनुसार हम अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.1.2018 मे किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नही पाते है लिहाजा उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट खारिज योग्य है।

6. परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है।

5 निर्णय आज दिनांक 11.7.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा