न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 29/2021/अपील/एलआरएक्ट/बून्दी
दायरा दिनांक 27.10.2021
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

1. शान्ति बाई पत्नि श्री मूलचंद जाति स्वर्णकार निवासी ब्रह्मपुरी लाखेरी तहसील इन्द्रगढ़, जिला बून्दी
2. रामचन्द्र आत्मज श्री मूलचंद जाति स्वर्णकार निवासी ब्रह्मपुरी, लाखेरी तहसील इन्द्रगढ़, जिला बून्दी
3. बसन्ती बाई पुत्री श्री मूलचंद जाति स्वर्णकार निवासी ब्रह्मपुरी, लाखेरी तहसील इन्द्रगढ़, जिला बून्दी

...अपीलार्थी

बनाम

मैसर्स पल्स ग्रीन फारेस्ट लि0 कम्पनी (पीजीएफ) मुख्य कार्यालय वैशाली बिल्डिंग द्वितीय मंजिल, ज्वाला हेडी मार्केट के सामने, पश्चिम विहार, विहार, कम्यूनिटी सेंटर, नई दिल्ली सीनियर फील्ड एसोसिऐट्स महावीर शर्मा आत्मज पांचूलाल जाति ब्राह्मण निवासी बजाज शोरूम के पास, स्टेशन रोड़, लाखेरी इन्द्रगढ़, जिला बून्दी

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता अभिभाषक – अपीलांट
श्री श्याम बिहारी शर्मा अभिभाषक – रेस्पो0

::निर्णय::

दिनांक 31.07.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लाखेरी, जिला बून्दी (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण संख्या 03/2018 बउनवान मैसर्स पर्ल्स ग्रीन फारेस्ट लि0 कंपनी बनाम शान्ति बाई वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 के विरूद्ध अपील इस न्यायालय मे पेश की गई।

31/7/2025
अति. संभा. आयुक्त
कोटा

1. अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि रेस्पो0 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ग्राम पंचायत उतराना पंचायत समिति के0 पाटन तहसील इन्द्रगढ़, जिला बून्दी द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 685 दिनांक 20.09.2013 के विरूद्ध अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलांट को पूर्व में नोटिस जारी नहीं किया जाना वर्णित करते हुए प्रश्नगत नामांतरकरण को विधिविरूद्ध होना मानते हुए निर्णय दिनांक 19.11.2020 से निरस्त किया जाकर प्रकरण में पुनः उभयपक्षों को सुना जाकर अपील विषयक आराजी के संबंध में पुनः नामांतरकरण तस्दीक किये जाने हेतु प्रकरण तहसीलदार इन्द्रगढ़ को प्रतिप्रेषित किया गया।

2. अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 19.11.2020 से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा अपील पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना ही निर्णय पारित किया गया है। रेस्पोडेन्ट मैसर्स पल्स ग्रीन फारेस्ट लि० कम्पनी द्वारा स्पष्ट रूप से अंकन किया है कि उन्हें विवादित नामान्तरकरण की जानकारी दिनांक 23.12.2015 को हुई थी, जबकी नामान्तरकरण दिनांक 20.09.2013 का है। इस सम्बन्ध में अपीलान्ट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपने कथन के समर्थन में नामान्तकरण संख्या 643 दिनांक 05.11.2012 की प्रति पेश की थी, जिस पर रेस्पोडेन्ट द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष नामान्तरकरण खोले जाने की कार्यवाही की थी और उक्त नामान्तकरण 643 में रेस्पोडेन्ट मैसर्स पल्स ग्रीन फारेस्ट लि० कम्पनी का नामान्तकरण अस्वीकार किया गया है। इससे स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट को नामान्तकरण के बाबत् जानकारी उसी समय हो गई थी। इस मुख्य बिन्दू पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई गौर नही किया है इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय खारिज किये जाने योग्य है। अपीलान्ट द्वारा अपने कथन के समर्थन में प्रस्तुत नामान्तकरण संख्या 643 के बाबत् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नही किया गया है। जबकि सर्वमान्य सिद्वान्त है कि एक बार नामान्तरकरण अस्वीकार होने के पश्चात उसकी अपील होना आवश्यक होता है, इसके उपरांत भी रेस्पोडेन्ट द्वारा नामान्तरकरण संख्या 643 की अपील नही की जाकर एक अन्य अपील नामान्तकरण सख्या 685 के विरूद्ध की गई थी। इस आधार पर अपील खारिज किये जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट को किसी भी प्रकार का कोई अधिकार अपीलान्ट के विरूद्ध प्रस्तुत नही होता है। रेस्पोडेन्ट द्वारा इस बाबत् सक्षम अधिकारी के समक्ष वाद प्रस्तुत किये जाने के कानूनी प्रावधान उपलब्ध थे। इस बाबत् रेस्पोडेन्ट द्वारा तथ्य छुपाकर अपील प्रस्तुत की गई है तथा इसी आधार पर भी अपील खारिज किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने से पूर्व भूमि कब्जा बाबत रिपोर्ट मंगवायी गई थी जिस पर शान्ति बाई वगैरहा का कब्जा प्रतीत होता है

31/7/2025

उन तथ्यो को भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नही किया गया है, इस आधार पर भी अपील खारिज किये जाने योग्य है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 खारिज फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि रेस्पो0 के सीनियर फील्ड एसोसिएट द्वारा अपील पेश की गई है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उक्त अपील पेशकर्ता (रेस्पो0) निदेशक, पॉवर ऑफ अटॉर्नी हॉल्डर नहीं होने से अपील पेश करने का अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पो0 ने कथन किया कि प्रश्नगत आराजी रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से विक्रय की थी। जबकि नामान्तकरण 643 में रेस्पोडेन्ट मैसर्स पल्स ग्रीन फारेस्ट लि० कम्पनी का नामान्तरकरण अस्वीकार किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में नामांतरकरण खारिज होने के पश्चात् उसी की अपील की जानी चाहिए थी। इस प्रकार प्रश्नगत आराजी के संबंध में पृथक से अपील मेंटेनेबल नहीं थी, इसके उपरांत भी अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा विधिविरूद्ध निर्णय पारित किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 खारिज फरमाया जावे। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत 1954 RLW Page No. 23 पेश किये।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपने पक्ष के समर्थन में लिखित बहस पेश कर कथन किया कि अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 685 दिनांक 20.09.2013 को ग्राम पंचायत उतराना पंचायत समिति केशवरापाटन के बाबत अपीलाण्ट शांन्तिबाई के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय ने जिला कलक्टर बून्दी को प्रस्तुत की गई थी, किन्तु ग्राम पंचायत के द्वारा खोला गया फोती नामान्तकरण होने से उक्त अपील को उपखण्ड अधिकारी लाखेरी के यहां मुन्तकिल की गई जहां पर अपीलाधीन विवादित नामान्तकरण संख्या 685 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की गई थी और अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट ने यह कथन किया था कि विवादित नामान्तरकरण खोलने से पूर्व मेसर्स पल्स ग्रीन को सूचना व सुनवाई का अवसर नही दिया था। पूर्व में पल्सग्रीन के नाम दिनांक 22.12.1993 को जरिये विक्रय–पत्र अपीलांट के पूर्वज मूलचंद पुत्र रघुनाथ ने अपने कृषि भूमि को रूपयों की आवश्यकता होने के कारण दिनांक 22.12.1993 को एक मुस्त 85,000 रू नगद प्राप्त कर कब्जा भौतिक रूप से पल्स ग्रीन फोरस्ट लि.० कम्पनी

अति. सं. आयुक्त
कोटा

को कब्जा संभला दिया गया था, तब से रेस्पोडेन्ट पल्स ग्रीन फोरस्ट कम्पनी का कब्जा चला आ रहा था किन्तु ग्राम पंचायत उतराना के सरंपच ने नामान्तरकरण संख्या 643 दिनांक 05.12.2012 को कब्जा की मिथ्या रिपोर्ट पर नामान्तरकरण संख्या 643 को निरस्त कर दिया गया। किन्तु उसी दौरान वाद विषयक भूमि के पूर्व खातेदार मूलचन्द पुत्र रघुनाथ की मृत्यु होने के बाद अपीलाण्ट शान्तिबाई, रामचन्द्र, बसन्तीबाई पिसरान मूलचन्द ने हल्का पटवारी से मिलकर फर्जी तरिके से बेची हुई कृषि भूमि पर पुनः फौती नामान्तरकरण 685 दिनांक 20.09.2013 को खुलवा कर अपने नाम राजस्व रिकार्ड में अकिंत करवा लिया था। जिस पर रेस्पोडेन्ट पल्स ग्रीन को अपीलाधीन नामान्तरकरण की जानकारी मिलते ही जिला कलक्टर बून्दी के यहां अपील प्रस्तुत की गई, जिसको उपखण्ड अधिकारी के यहां मुन्तकिल होने पर विचारण न्यायालय ने दर्ज रजिस्टर कर बहस अन्तिम सुनी जाकर विवादित नामान्तकरण संख्या 685 दिनांक 20.09.2013 को निरस्त कर दिया तथा प्रकरण को पुनः सुनवाई कर पुनः नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने का आदेश दिया जिसके विरूद्ध अपीलाण्ट ने द्वितीय अपील प्रस्तुत धारा 75 एल.आर.एक्ट के तहत प्रस्तुत की है, जो खारिज होने योग्य क्योंकि द्वितीय अपील धारा 76 एल.आर.एक्ट के तहत प्रस्तुत की जाती है तथा प्रथम अपील धारा 75 के तहत विचारण न्यायालय में प्रस्तुत की जा चुकी है। वैसे भी विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के यहां प्रथम अपील निर्णित हो चुकी है, जिसकी अपील भी राजस्व अपील अधिकारी के यहां प्रस्तुत की जाना चाहिये थी किन्तु अपीलाण्ट द्वारा माननीय न्यायालय में प्रस्तुत की है। प्रथम अपील जिला कलक्टर के निर्णय के विरूद्ध श्रीमान के यहां अपील मेन्टेबल है उपखण्ड अधिकारी के यहां प्रस्तुत अपील की द्वितीय अपील राजस्व अपील अधिकारी के यहा पोषणीय थी, जो नही की गई इसलिए भी अपील अपीलाण्ट खारिज होने योग्य है। जब पंजीकृत विक्रय दस्तोवज में प्रतिफल को प्राप्त करने व कब्जा अप्रार्थीगण को देना अंकित है तो ऐसी स्थिति में सम्पति हस्तानान्तरण अधिनियम एवं पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन ही दस्तावेज विधिक दस्तावेज है, जब तक की सक्षम न्यायालय से उसे निरस्त नही करवाया जाता है। यदि बैचान गलत है या बेचान से प्रार्थीगण असन्तुष्ट है तो वे इसे सक्षम न्यायालय में निरस्त कराने हेतु वाद दायर कर अनुतोष प्राप्त कर सकते है। पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत होता है तो उसमें विक्रेता को सुनवाई की भी जरूरत नही है, जैसा की आर.आर.डी 2003 पेज नम्बर 110 में बताया गया है। इसी प्रकार आर.आर.डी. 2002 के पेंज नम्बर 119 में बताया गया है कि रिकॉर्डेड खातेदार के द्वारा विधिवत रूप से किये गये बेचान ओर बेचान पत्र में यह स्वीकारोक्ति कि उसके द्वारा कब्जा दे दिया गया है, उसके बावजूद नामान्तरकरण स्वीकृत करने वाले अधिकारी को क्या किसी प्रकार कब्जे की जाँच की जानी आवश्यक उचित है व क्या विधिवत बेचान के विपरीत क्रेता के पक्ष में खोला गया नामान्तरकरण अस्वीकृत किया जा सकता है नही राजस्व मण्डल के

अति. सं. आयुक्त
कोटा

द्वारा ऐसे प्रकरणों में स्पष्ट यह निर्धारण किया गया है कि जब कोई व्यक्ति जिसका आराजी पर स्वत्व और अधिकार है और कब्जा है और सह रजिस्टर्ड विकय पत्र के माध्यम से क्रेता को प्रतिफल के बदले हस्तान्तारण करता है और भूमि का कब्जा सौंपता है, जिसका उल्लेख विक्रय पत्र में किया जाता है तो यह कानूनी रूप से मानने की बाध्यता है कि क्रेता को कब्जा दे दिया गया है तथा मामले में किसी प्रकार की कोई जॉच की आवश्यकता नही है और ग्राम पंचायत को किसी प्रकार की जाँच करने की कोई आवश्यकता नही हैं। इसलिए नामान्तरकरण संख्या 643 विवादित नही है वास्तविक विवादित नामान्तकरण संख्या 685 रहा है, जो बेचान के बाद भी दुबारा दुर्भावनावश फौती नामान्तरकरण खोला गया है, इसलिए अपीलाण्ट की अपील मय खर्चे के खारिज होने योग्य है। इसी प्रकार आर.आर.टी. 2012 पार्ट प्रथम के पेज नम्बर 374 में बताया गया है कि नामान्तरकरण सरसरी कार्यवाही है, जब तक रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र अस्तित्व में है भूमि पर क्रेता के अधिकार समाप्त नही होते है एवं धारा 135 एल. आर.एक्ट 1957 में नियम 133 व 135 में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र द्वारा भूमि का बेचान विक्रय पत्र में कब्जा प्रदान करने का उल्लेख किया है। पृथक से कब्जा प्राप्त करना आवश्यक नही है। मियाद के बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना की जानकारी की दिनांक से नामान्तकरण संख्या 685 की अपील मेन्टेबल है तथा मियाद के प्रश्न पर मेरिट पर निर्णय किया जाना चाहिये। आर.आर.डी 1998 पेज 319 में स्पष्ट उल्लेख राजस्थान उच्च न्ययालय में प्रतिपादित किया है। अतः अपील अपीलाण्ट अस्वीकार की जाकर खारिज फरमायी जावे तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लाखेरी को निर्णय यथावत रखने का आदेश फरमावें।

6. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया। प्रश्नगत प्रकरण में रेस्पो0 के द्वारा यह प्रश्न उठाया गया है कि अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा में अपील धारा 75 अन्तर्गत पेश की गई है, जबकि धारा 75 अन्तर्गत में प्रथम अपील पूर्व में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत की जा चुकी है, जिसके विरूद्ध केवल द्वितीय अपील धारा 76 अन्तर्गत ही पेश की जा सकती है। इस संबंध में यह विवेचन किया जाना उचित प्रकट होता है कि रेस्पो0 के द्वारा स्वयं यह माना है कि अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 685 दिनांक 20.09.2013 को ग्राम पंचायत उतराना पंचायत समिति केशवरापाटन के विरूद्ध जिला कलक्टर बून्दी को अपील प्रस्तुत करने पर ग्राम पंचायत के द्वारा खोले गये फोती नामान्तकरण की अपील का क्षेत्राधिकार उपखण्ड अधिकारी लाखेरी को प्रदत्त होने से तदानुसार अपीलाधीन विवादित नामान्तकरण संख्या 685 के विरूद्ध अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, लाखेरी को प्रस्तुत की गई थी। चूंकि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लाखेरी के द्वारा प्रथम अपील धारा 75 एलआरएक्ट अन्तर्गत में निर्णय पारित किया गया है, ऐसी स्थिति में न्यायालय हाजा को उक्त अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध

अति. सं. आयुक्त
कोटा

द्वितीय अपील धारा 76 अन्तर्गत भू–राजस्व अधिनियम, 1956 में क्षेत्राधिकार प्रदत्त होने से प्रकरण में उभयपक्षकारन को सुना जाकर प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 के विरूद्ध प्रकरण में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत निर्णय किया जाना उचित समझते हैं।

7. प्रस्तुत प्रकरण में पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि विक्रय–पत्र दिनांक 22.12.1993 के आधार पर नाम दर्ज करने का नामांतरकरण संख्या 643 खोला गया, जो ग्राम पंचायत द्वारा खारिज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 के द्वारा नामांतरकरण संख्या 685 के विरूद्ध अपील पेश की गयी, जिसमें मूलचंद के वारिसान के नाम नामांतरकरण दर्ज हुआ है। प्रश्नगत प्रकरण में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के संबंध में इंतकाल खारिज होने पर खारिजी के निर्णय की अपील की जानी चाहिए थी। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पत्रावली को पुनः तहसीलदार को प्रतिप्रेषित किया जाना त्रुटिपूर्ण प्रकट होता है, क्योंकि एक बार रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र का इंतकाल खारिज होने पर उसकी अपील की जानी चाहिए थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार को पुनः सुनवाई कर निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित करना विधिविरूद्व एवं त्रुटिपुर्ण निर्णय है। उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, लाखेरी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 न्यायोचित प्रकट नहीं होता है। परिणामस्वरूप अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लाखेरी, जिला बून्दी द्वारा प्रकरण संख्या 03/2018 बउनवान मैसर्स पर्ल्स ग्रीन फारेस्ट लि0 कंपनी बनाम शान्ति बाई वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 19.11.2020 अपास्त किया जाता है।

8. निर्णय आज दिनांक 31.07.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

31/7/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. स. आयुक्त
कोटा