न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

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

प्रकरण संख्याः 156/2023/अपील/एलआरएक्ट/कोटा
दायरा दिनांक 27.07.2023
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

सावित्री बाई पत्नी घनश्याम जाति मीना, उम्र 51 वर्ष निवासी–ग्राम केशोपुरा, तहसील पीपल्दा, जिला कोटा

...अपीलार्थी

बनाम

मुकुट बिहारी पुत्र रामकिशन, जाति मीना, निवासी–ग्राम केशोपुरा, तहसील पीपल्दा, जिला कोटा

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री धर्मेन्द्र कुमार श्रीवास्तव अभिभाषक – अपीलांट
श्री प्रदीप मेहरा अभिभाषक – रेस्पो0

::निर्णय::

दिनांक 21.01.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय अति0 जिला कलक्टर, कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण संख्या 8/2020 (अपील) बउनवान मुकुट बिहारी बनाम सावित्री में पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 के विरूद्ध द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि रेस्पो0 मुकुट बिहारी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विचारण न्यायालय तहसीलदार पीपल्दा के द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 722 दिनांक 15.06.2016 के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 30.09.2022 से रेस्पो0 की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर जैर अपील इन्तकाल संख्या 722 दिनांक 15.06.2016 वाके ग्राम केशोपुरा तहसील पीपल्दा निरस्त करते हुए पुनः उक्त नामांतरकरण की पुनः जांच कर नियमानुसार कार्यवाही कर विधि सम्वत निर्णय पारित किये जाने के लिए तहसीलदार पीपल्दा को प्रतिप्रेषित किया गया।

2. अधीनस्थ न्यायालय अति0 जिला कलक्टर, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत द्वितीय अपील पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा जो अपील में निर्णय पारित किया गया हैं और

21/1/2025

जिस नामान्तरकरण दिनांक की अपील पेश की गई हैं, उस सम्बन्ध में ना तो कोई ऐसा नामान्तरकरण जारी किया गया हैं। इस कारण से जो अपील व निर्णय अधीनस्थ प्रथम न्यायालय के द्वारा पारित किया गया हैं वह विधि विरूद्ध होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा जिस आधार पर उक्त निर्णय दिनांक 30.09.2022 पारित किया गया हैं वह ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के प्रावधानों के विरूद्ध हैं क्योंकि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के अन्तर्गत जो भी सिविल न्यायालय या न्यायालय का निर्णय होगा उसके अधीन टी.पी. एक्ट प्रिवेल करेगा। प्रस्तुत प्रकरण में जिस वाद का वर्णन किया गया हैं, उस वाद में वादी सक्सेस होगा या नहीं, यह भी एक विचारणीय बिन्दु होता हैं। प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष जिस नामान्तरण की अपील की गई हैं, ऐसा नामान्तरकरण नहीं खोला गया हैं। रेस्पो0 मुकुट बिहारी के द्वारा जो दावा पेश किया गया हैं, उसके सम्बन्ध में मुकुट बिहारी को क्या अधिकार हैं, क्योंकि जिस दस्तावेज के आधार पर वादी अपना अधिकार लेकर आया हैं, उसको प्रथम दृष्टया पढ़ने से ऐसा प्रतीत होता हैं कि मुकुट बिहारी को वाद लाने का कोई कानूनन अधिकार प्राप्त नहीं था। अपीलाण्ट के द्वारा दिनांक 09.05.2018 को जो सम्पत्ति उसके द्वारा रामकिशन पुत्र जगन्नाथ से खरीदी हैं, उसके सम्बन्ध में दस्तावेज एक्जीक्यूट हो गया और लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत नियमानुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही करते हुए नामान्तरकरण खोला गया हैं जो विधिसम्मत हैं। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 राजस्थान ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 आर्बीट्रेरी, केप्रिशियस, परवर्स होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस ओर गौर नहीं किया गया कि जिस नामान्तरकरण के सम्बन्ध में अपील पेश की गई हैं वह सम्पत्ति कब विक्रय की गई हैं और यदि रेस्पोडेन्ट मुकुट बिहारी को उस विक्रय के सम्बन्ध में यदि कोई आपत्ति थी तो उसके सम्बन्ध में उसको सेल डीड के केन्सिलेशन लाने का अधिकार प्राप्त था, जो कि प्रक्रिया उसके द्वारा एडोप्ट नहीं की गई और इस कारण से अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय विदाउट ज्यूरिडिक्शन होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के द्वारा जिस आदेश के आधार पर आर्डर पारित किया हैं वह कन्सीलमेन्ट ऑफ फैक्ट की तारिफ में आता हैं क्योंकि मुकुट बिहारी के द्वारा वास्तविक तथ्यों को छिपाते हुए आदेश ऑब्टेन बॉय फ्रॉड प्राप्त किया हैं। अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, कोटा के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 प्रकरण संख्या 8/2020 (अपील) बउनवान मुकुटबिहारी बनाम सावित्री बाई को अपास्त 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 अपीलाण्ट के द्वारा दिनांक 09.05.2018 को जो सम्पत्ति उसके द्वारा रामकिशन पुत्र जगन्नाथ से खरीदी हैं, उसके सम्बन्ध में दस्तावेज एक्जीक्यूट हो गया और लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत नियमानुसार नामान्तरण की कार्यवाही करते हुए नामान्तरण खोला गया हैं, जो विधिसम्मत हैं। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 राजस्थान ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। जिस नामान्तरण के सम्बन्ध में अपील

21/1/2025

पेश की गई हैं वह सम्पत्ति कब विक्रय की गई हैं और यदि रेस्पोडेन्ट मुकुट बिहारी को उस विक्रय के सम्बन्ध में यदि कोई आपत्ति थी तो उसके सम्बन्ध में उसको सेल डीड के केन्सिलेशन लाने का अधिकार प्राप्त था, जो कि प्रक्रिया उसके द्वारा एडोप्ट नहीं की गई और इस कारण से अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय विदाउट ज्यूरिडिक्शन होने के कारण अपास्त होने योग्य हैं। रामकिशन पुत्र जगन्नाथ की आराजी रामकिशन के जीवनकाल में ही उनके द्वारा बेचान किये जाने से रेस्पो0 को अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार अधीनस्थ न्यायालय में नहीं था। अपीलांट के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र है। वादग्रस्त आराजी रामकिशन के द्वारा ही बेची गई है तथा उनके द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के निरस्तीकरण का दावा नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 में स्पष्ट कारण अंकित नहीं किया गया है, बिना तर्कसंगत कारणों के ही अपील में नामांतरकरण खारिज करते हुए अपील रिमाण्ड करने में विधिक त्रुटि की है। अतः अपील स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 30.09.2022 को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि अपीलांट द्वारा वादग्रस्त आराजी क्रय की गई है। वादग्रस्त आराजी रेस्पो0 के पिता की पैतृक आराजी थी। विक्रय पत्र दिनांक 07.10.2016 का है एवं शेष हिस्सा दिनांक 09.05.2018 को जरिये विक्रय पत्र अपीलांट द्वारा क्रय किया गया है। जबकि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा द्वारा प्रकरण संख्या 17/2018 में दिनांक 01.06.2018 से आदेश दिये गये हैं कि ग्राम केशोपुरा में स्थित ख0 सं0 160 रकबा 0.61 है0, खसरा सं0 162 रकबा 1.92 है0, ख0सं0 260 रकबा 0.08 है0 आराजी की मौके की एवं रिकोर्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे तथा विवादित आराजी को खुर्द–बुर्द नहीं करे, बेचान, रहन, दान, वसीयत आदि न हीं करे। इसके बावजूद अपीलांट द्वारा ग्राम केशोपुरा तहसील पीपल्दा की ख0न0 162 की रकबा 0.32 हैक्टर किस्म नहरी प्रथम पश्चिमी तरफ की भूमि को रेस्पोडेन्ट द्वारा गलत रूप से क्रय कर सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश होने के बावजूद अपने नाम नामान्तरकरण दर्ज करवाने में कानूनी अवहेलना की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्यायोचित है। अतः अपील खारिज फरमायी जाने का अनुरोध किया। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत RRT 2022(1) Page No. 607 पेश किये।

6. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि रेस्पो0 मुकुट बिहारी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष नामांतरकरण संख्या 722 दिनांक 15.06.2016 के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 अन्तर्गत प्रथम अपील पेश किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 30.09.2022 से रेस्पो0 की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर जैर अपील इन्तकाल संख्या 722 दिनांक 15.06.2016 ग्राम केशोपुरा तहसील पीपल्दा निरस्त करते हुए पुनः उक्त नामांतरकरण की पुनः जांच कर नियमानुसार कार्यवाही कर विधि सम्वत निर्णय पारित किये जाने के लिए तहसीलदार पीपल्दा को प्रतिप्रेषित किया गया। प्रकरण में अपीलांट का मुख्य तर्क रहा है कि अपीलाण्ट के द्वारा दिनांक 09.05.2018 को जो सम्पत्ति उसके द्वारा रामकिशन पुत्र जगन्नाथ से खरीदी हैं, उसके सम्बन्ध में दस्तावेज एक्जीक्यूट हो गया और लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत नियमानुसार नामान्तरण की कार्यवाही करते हुए नामान्तरण खोला गया हैं, जो विधिसम्मत हैं। रेस्पोडेन्ट मुकुट बिहारी को उस विक्रय के सम्बन्ध में यदि कोई आपत्ति थी तो उसके सम्बन्ध में

21/1/2025

उसको सेल डीड के केन्सिलेशन लाने का अधिकार प्राप्त था, जो कि प्रक्रिया उसके द्वारा एडोप्ट नहीं की गई तथा रामकिशन पुत्र जगन्नाथ की आराजी रामकिशन के जीवनकाल में ही उनके द्वारा बेचान किये जाने से रेस्पो0 को अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार अधीनस्थ न्यायालय में नहीं था। इसके विपरित रेस्पो0 का तर्क है कि वादग्रस्त आराजी रेस्पो0 के पिता की पैतृक आराजी थी। विक्रय पत्र दिनांक 07.10.2016 का है एवं शेष हिस्सा दिनांक 09.05.2018 को जरिये विक्रय पत्र अपीलांट द्वारा क्रय किया गया है। जबकि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, इटावा द्वारा प्रकरण संख्या 17/2018 में दिनांक 01.06.2018 से आदेश दिये गये हैं कि ग्राम केशोपुरा में स्थित ख0 सं0 160 रकबा 0.61 है0, खसरा सं0 162 रकबा 1.92 है0, ख0सं0 260 रकबा 0.08 है0 आराजी की मौके की एवं रिकोर्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे तथा विवादित आराजी को खुर्द–बुर्द नहीं करे, बेचान, रहन, दान, वसीयत आदि न हीं करे। इसके बावजूद अपीलांट द्वारा ग्राम केशोपुरा तहसील पीपल्दा की ख0न0 162 की रकबा 0.32 हैक्टर किस्म नहरी प्रथम पश्चिमी तरफ की भूमि को रेस्पोडेन्ट द्वारा गलत रूप से क्रय कर सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश होने के बावजूद अपने नाम नामान्तरकरण दर्ज करवाने में कानूनी अवहेलना की गई। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार अपील प्रकरण में अपील पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय मय अभिलेख का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय में नामांतरकरण निरस्ती का कोई आधार नहीं बताया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा लिखित किया गया ''तहसीलदार पीपल्दा द्वारा स्वीकृति दिनांक 15.06.2016 के संबंध में मानवीय भूल संभव है। ऐसी स्थिति में प्रकरण तहसीलदार पीपल्दा को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते हैं।'' अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ''दिनांक 15.06.2016'' को मानवीय भूल बताया गया जिसके आधार पर तहसीलदार पीपल्दा को प्रकरण प्रतिप्रेषित किया गया जो विधिसम्मत प्रकट नहीं होता। प्रस्तुत प्रकरण में रेस्पो0 मुकुट बिहारी को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील करने का अधिकार प्रकट नहीं होता हैं क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील प्रार्थना–पत्र 96 सीपीसी के साथ प्रस्तुत होनी चाहिए थी तथा मूल खातेदार रामकिशन को पक्षकार बनाना भी आवश्यक था। मूल खातेदार रामकिशन को पक्षकार बनाये बिना अपील का विधिक आधार प्रकट नहीं होता। रेस्पो0 मुकुट बिहारी के हक अधिकारों का निर्धारण राजस्व वाद में होगा। नामांतरकरण के आधार पर हकों का निर्धारण संभव नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध प्रकट होता है। इस प्रकार हम रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 से बिना किसी आधार के निरस्त करना न्यायसंगत प्रकट नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय को न्यायोचित नहीं पाते है। परिणामस्वरूप उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 8/2020(अपील) बउनवान मुकुट बिहारी बनाम सावित्री में पारित निर्णय दिनांक 30.09.2022 न्यायोचित नहीं होने से अपास्त किया जाता है तथा तहसीलदार, पीपल्दा को निर्देशित किया जाता है कि दिनांक 09.05.2018 के रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर खोले गये नामांतरकरण में तहसीलदार द्वारा तस्दीक ''दिनांक 15.06.2016'' को शुद्ध किया जाए।

7. निर्णय आज दिनांक 21.01.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

21/1/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा