न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

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

प्रकरण संख्याः 94/2024/अपील/एलआरएक्ट/कोटा
दायरा दिनांकः 09.05.2024
अन्तर्गत धाराः 76 राज0भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

देवेन्द्र बघेल आत्मज स्व0 गौरी लाल जाति कोली निवासी श्रीपुरा कोटा

.....अपीलान्ट

बनाम

1. पप्पू आत्मज घांसी लाल जाति मेघवाल निवासी ग्राम निमोठा तहसील केशोरायपाटन, जिला बून्दी
2. राम भरोस आत्मज घांसी लाल जाति मेघवाल निवासी ग्राम निमोठा तहसील केशोरायपाटन, जिला बून्दी
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार लाड़पुरा, जिला कोटा

..... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता, अभिभाषक –अपीलांट

::निर्णय::

दिनांक 29.08.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के प्रकरण संख्या 03/2017(अपील) बउनवान देवेन्द्र बघेल बनाम पप्पू वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 27.02.2024 के विरूद्ध अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तहसीलदार लाड़पुरा के द्वारा तस्दीक इन्तकाल संख्या 897 दिनांक 18.06.2016 के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश की गई। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादग्रस्त आराजी के संबंध में विक्रय–पत्रों का निरस्त कराने का वाद सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने से तथा नामांतरकरण की कार्यवाही फिस्कल प्रोसिंडिंग होने के कारण अपील के जरिये विक्रय–पत्रों के आधार पर स्वीकृत नामांतरकरण को निरस्त किया जाने योग्य नहीं होना वर्णित करते हुए उक्त आशय की अपील निर्णय दिनांक 27.02.2024 से अस्वीकार की जाकर खारिज की गई।

अति. सं. आयुक्त
कोटा

2. अधीनस्थ न्यायायल जिला कलक्टर, कोटा के निर्णय दिनांक 27.02.2024 से अप्रसन्न होकर अपीलांट द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश कर कथन किया गया कि नामान्तरकरण जेर अपील एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश कानून न्याय एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत हैं। विचारण न्यायालय तहसीलदार लाड़पुरा ने अपीलान्ट के खाते व कब्जे की ग्राम देवली अरब तहसील लाड़पुरा जिला कोटा की 11 किता की 1.28 हेक्टर भूमि में निहित अपीलान्ट के सम्पूर्ण 87/100 हिस्से की भूमि रेस्पो० नं० 1 पप्पू आत्मज घांसीलाल जाति मेघवाल निवासी ग्राम निमोठा तहसील केशोरायपाटन जिला बूंदी के खाते दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में नामान्तरकरण सं० 897 दिनांक 18.06.2016 ग्राम देवली अरब तहसील लाडपुरा जिला कोटा तस्दीक फरमाने में त्रुटि की है। विचारण न्यायालय ने अपीलान्ट को सूचना दिये बिना ही सुनवायी का अवसर प्रदान किये बिना ही उसके खाते व हिस्से की उपरोक्त भूमि का नामान्तरकरण रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में सर्वथा गैर कानूनी रूप से तस्दीक फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तस्दीक किया गया उक्त नामान्तरकरण प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज फरमाने में त्रुटि की है। इस प्रकार हर दोनों अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं फरमाया कि अपीलान्ट ने रेस्पो० नं० 2 राम भरोस आत्मज घासीलाल जाति मेघवाल निवासी ग्राम निमोठा तहसील केशोरायपाटन जिला बूदी को अपना मुख्तारआम नियुक्त नहीं किया था तथा उसके पक्ष में कोई मुख्तारनामा निष्पादित नहीं किया था एवं तथाकथित मुख्तारनामे को नोटेरी पब्लिक कोटा से प्रमाणित नहीं करवाया था। अपीलान्ट ने तथाकथित मुख्तारनामे पर अपने हस्ताक्षर भी नहीं किये थे तथाकथित मुख्तार नामा अवैध एवं प्रभावशून्य है। अपीलान्ट ने तथाकथित मुख्तार नामे के जरिये उसके खाते व कब्जे की ग्राम देवली अरब तहसील लाड़पुरा जिला कोटा की 28 किता की 2.40 हेक्टर भूमि के सम्बन्ध मे रेस्पो० नं0 2 को उपरोक्त भूमि को या उसके किसी भाग को विक्रय करने, विक्रय प्रतिफल की राशि प्राप्ति करने, विक्रय पत्र को निष्पादित करने एवं पंजीयन कराने, तथा उपरोक्त भूमि को मुनाफे पर काश्त कराने, आराजी की देखभाल करने, कड़ता पिलाई वगै0 जमा कराने के लिये रेस्पो० नं0 2 को अपना मुख्तारआम नियुक्त कर अधिकृत नहीं किया था। तथाकथित मुख्तारनामा रेस्पो० नं0 2 ने कूटरचित एवं बनावटी तरीके से षडयंत्र रच कर अपने पक्ष में तैयार कराया है। तथाकथित अवैध एवं प्रभावशून्य मुख्तार नामे से रेस्पो० नं0 2 अपीलान्ट के खाते की भूमि विक्रय करने के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त नहीं

अतिरिक्त आयुक्त
कोटा

होते है। यहां यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि अपीलान्ट ने रेस्पो० न0 2 के पक्ष में न तो कोई मुख्तार नामा निष्पादित किया था और न ही उसको नोटेरी पब्लिक से प्रमाणित करवाया था। तथाकथित फर्जी मुख्तार नामे के आधार पर रेस्पो० नं0 2 को अपीलान्ट के खाते की उपरोक्त भूमि को रेस्पो० नं० 1 को हस्तान्तरित, बेचान करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था। तथाकथित मुख्तार नामा सर्वथा अवैध, अकृत, वोइड एब–इनिशियो, प्रभावशून्य है तथा अपीलान्ट के हितों के विरूद्ध बेअसर है। दोनों अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं फरमाया कि रेस्पो० नं० 1, रेस्पो० नं0 2 का सगा भाई है तथा रेस्पो० नं0 2 ने उक्त कूटरचित फर्जी एवं बनावटी मुख्तारनामे के आधार पर अपीलान्ट का मुख्तारआम होना गलत रूप से जाहिर कर अपीलान्ट नं० 1 के खाते एवं कब्जे की 11 किता की 1.2800 हेक्टर भूमि वाकै ग्राम देवली अरब तहसील लाडपुरा जिला कोटा की उपरोक्त भूमि में से अपीलान्ट की जानकारी के बिना ही अपीलान्ट को विक्रय प्रतिफल की राशि अदा किये बिना ही अपीलान्ट के निहित 87/100 हिस्से की भूमि में से 1/2 भाग अर्थात 87/200 भाग रकबा 0.5568 हेक्टर भूमि अपने सगे भाई रेस्पो० नं० 1 को बेचान कर उसके पक्ष में दिनांक 13.05.2016 को विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीयक कोटा के कार्यालय में पंजीयन करवा दिया था। उक्त विक्रय पत्र उपपंजीयक कोटा के कार्यालय में पुस्तक सं० 1 जिल्द सं0 1346 में पृष्ठ सं० 108 कम सं० 2016003043 पर पंजीबद्ध किया गया। अपीलान्ट को विक्रय प्रतिफल की कोई राशि प्राप्त नहीं हुई थी। रेस्पो० नं0 2 ने गलत रूप से अपने आपको अपीलान्ट का मुख्तारआम होना जाहिर कर अपने सगे भाई रेस्पो० नं० 1 के साथ मिलीभगत एवं षडयंत्र कर रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर दिनाक 16.06.2016 को उपरोक्त विक्रय पत्र का उपपंजीयक कोटा के कार्यालय से पंजीयन करवा दिया था। इस प्रकार उक्त विक्रय पत्र सर्वथा अवैध, अकृत, वोइड एब–इनिशियो, प्रभावशून्य है तथा अपीलान्ट के हितों के विरूद्ध बेअसर है तथा पंजीकृत विक्रय पत्रों में चैक का उल्लेख किया गया है। किंतु उक्त चैक एनकेशमेन्ट हेतु बैंक में प्रस्तुत ही नहीं किये गये थे। रेस्पो० नं० 2 द्वारा अपीलान्ट की जानकारी के बिना ही अपीलान्ट की अनुमति के बिना ही तथाकथित मुख्तारनामे के आधार पर रेस्पो० नं० 2 द्वारा रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में बिना किसी अधिकार के निष्पादित उपरोक्त दोनों पंजीकृत विक्रय पत्र सर्वथा अवैध, एवं प्रभावशून्य है। उक्त मुख्तार नामा एवं रेस्पो० नं0 2 द्वारा फर्जकारी कर कूटरचित व बनावटी रूप से तैयार किया गया है। फर्जी कूटरचित एवं बनावटी मुख्तार नामे के आधार पर रेस्पो० नं0 2 ने अपने सगे भाई रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में अपीलान्ट के शामलाती खाते की 11 किता की 1.28 हेक्टर

अति. संभा. आयुक्त
कोटा

भूमि में निहित अपीलान्ट के 87/100 हिस्से की भूमि के दो पृथक –पृथक विक्रय पत्र गैर कानूनी रूप से निष्पादित कर पंजीयन करवा दिये। अपीलान्ट ने उपरोक्त मुख्तार नामा एवं दोंनों पंजीकृत विक्रय पत्रों को अवैध निष्प्रभावी अप्रवतनीय घोषित किये जाने एंव स्थायी निषेधाज्ञा का दावा प्रतिवादीगण रेस्पो० नं० 1 व 2 के विरूद्ध जिला न्यायाधीश कोटा के न्यायालय में प्रस्तुत किया था उक्त वाद वर्तमान में अपर जिला न्यायाधीश नं० 1 कोटा में विचाराधीन है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार मुख्तारनामे के आधार पर सम्पति के हस्तान्तरण को हतोत्साहित किया गया है, यदि मुख्तारनामे के आधार पर भूमि को विक्रय किया जाता है अथवा हस्तान्तरित किया जाता है तो खातेदारान को नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व नोटिस दिया जाना सुनवायी का अवसर प्रदान किया जाना कानूनन आवश्यक है। इस आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा तस्दीक किया गया नामान्तरकरण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश जेरअपील निरस्त किये जाने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में प्रभुलाल, हंसराज वगैरा बनाम घनश्याम वगैरह के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में अपील विषयक एवं अपीलान्ट के खाते की अन्य आराजियात बाबत हक घोषणा खातेदारी, इन्द्राज दुरूस्ती एवं स्थायी निषेधाज्ञा का दावा दिनांक 08.03.2010 को प्रस्तुत किया था जो वर्तमान में उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में विचाराधीन है, जिसमें अपीलान्ट ने उसे पक्षकार बनाये जाने बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था, जो विचाराधीन है। इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील सर्वथा गलत रूप से खारिज फरमाने में त्रुटि की है। जबकि प्रथम अपीलीय न्यायालय को उक्त नामान्तरकरण को दीवानी न्यायालय से निर्णय होने तक विवादित करार फरमाना चाहिये था। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त फरमाया जाकर नामांतरकरण संख्या 897 दिनांक 18.06.2016 ग्राम देवली अरब तहसील लाड़पुरा निरस्त फरमाया जावे तथा पूर्ववत प्रश्नगत आराजी अपीलांट के खाते दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। बावजूद सूचना रेस्पो0 के अनुपस्थित होने पर प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने के उपरांत बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट एकपक्षीय सुनी गई।

अति. संभा. आयुक्त
कोटा

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मीमों में उल्लेखित तथ्यों को ही दोहराते हुए कथन किया कि विचारण न्यायालय तहसीलदा लाड़पुरा के द्वारा अपीलांट के खाते व कब्जे की ग्राम देवली अरब तहसील लाड़पुरा जिला कोटा की 11 किता की 1.28 है0 भूमि में निहित अपीलांट के 87/100 हिस्से की भूमि रेस्पो0 नं0 1 पप्पू आत्मज घांसीलाल जाति मेघवाल के खाते दर्ज किये जाने के संबंध में नामांतरकरण संख्या 897 दिनांक 18.06.2016 तस्दीक किया गया। विचारण न्यायालय ने अपीलान्ट को सूचना दिये बिना ही सुनवायी का अवसर प्रदान किये बिना ही उसके खाते व हिस्से की उपरोक्त भूमि का नामान्तरकरण रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में सर्वथा गैर कानूनी रूप से तस्दीक फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तस्दीक किया गया उक्त नामान्तरकरण प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलान्ट ने रेस्पो० नं० 2 राम भरोस आत्मज घासीलाल जाति मेघवाल निवासी ग्राम निमोठा तहसील केशोरायपाटन जिला बूदी को अपना मुख्तारआम नियुक्त नहीं किया था तथा उसके पक्ष में कोई मुख्तारनामा निष्पादित नहीं किया था। तथाकथित अवैध एवं प्रभावशून्य मुख्तार नामे से रेस्पो० नं0 2 अपीलान्ट के खाते की भूमि विक्रय करने के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है। फर्जी कूटरचित एवं बनावटी मुख्तार नामे के आधार पर रेस्पो० नं0 2 ने अपने सगे भाई रेस्पो० नं० 1 के पक्ष में अपीलान्ट के शामलाती खाते की 11 किता की 1.28 हेक्टर भूमि में निहित अपीलान्ट के 87/100 हिस्से की भूमि के दो पृथक –पृथक विक्रय पत्र गैर कानूनी रूप से निष्पादित कर पंजीयन करवा दिये। अपीलान्ट ने मुख्तार नामा एवं दोंनों पंजीकृत विक्रय पत्रों को अवैध निष्प्रभावी अप्रवर्तनीय घोषित किये जाने एंव स्थायी निषेधाज्ञा का दावा प्रतिवादीगण रेस्पो० नं० 1 व 2 के विरूद्ध जिला न्यायाधीश कोटा के न्यायालय में प्रस्तुत किया था उक्त वाद वर्तमान में अपर जिला न्यायाधीश नं० 1 कोटा में विचाराधीन है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार मुख्तारनामे के आधार पर सम्पति के हस्तान्तरण को हतोत्साहित किया गया है, यदि मुख्तारनामे के आधार पर भूमि को विक्रय किया जाता है अथवा हस्तान्तरित किया जाता है तो खातेदारान को नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व नोटिस दिया जाकर सुनवायी का अवसर प्रदान किया जाना कानूनन आवश्यक है। इस आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा तस्दीक किया गया नामान्तरकरण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश जेरअपील निरस्त किये जाने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में प्रभुलाल, हंसराज वगैरा बनाम घनश्याम वगैरह के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में अपील विषयक एवं अपीलान्ट के खाते की अन्य

अति. संभा. आयुक्त
कोटा

आराजियात बाबत हक घोषणा खातेदारी, इन्द्राज दुरूस्ती एवं स्थायी निषेधाज्ञा का दावा दिनांक 08.03.2010 को प्रस्तुत किया था जो वर्तमान में उपखण्ड अधिकारी कोटा के न्यायालय में विचाराधीन है। इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील सर्वथा गलत रूप से खारिज फरमाने में त्रुटि की है। जबकि प्रथम अपीलीय न्यायालय को उक्त नामान्तरकरण को दीवानी न्यायालय से निर्णय होने तक विवादित करार फरमाना चाहिये था। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त फरमाया जावे तथा राजस्व न्यायालय एवं सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन होने की स्थिति में उक्त वाद के निर्णय होने तक प्रश्नगत नामांतरकरण को विवादित दर्ज किया जाए ताकि वादग्रस्त आराजी का किसी प्रकार से अन्तरण नहीं किया जावे एवं वाद बाहुल्य से बचा जा सके। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत **RBJ(5) 1998 Page No. 145, 2009 DNJ (SC) Page No. 984, RRT 2011-12(Supp.) Page No. 246** पेश किये।

5. हमने अपील एव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट पर एकपक्षीय मनन किया। पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तहसीलदार लाड़पुरा के द्वारा तस्दीक इन्तकाल संख्या 897 दिनांक 18.06.2016 के विरूद्ध भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश की गई। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा वादग्रस्त आराजी के संबंध में विक्रय-पत्रों का निरस्त कराने का वाद सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने से तथा नामांतरकरण की कार्यवाही फिस्कल प्रोसिंडिंग होने के कारण अपील के जरिये विक्रय-पत्रों के आधार पर स्वीकृत नामांतरकरण को निरस्त किया जाने योग्य नहीं होना वर्णित करते हुए उक्त आशय की अपील निर्णय दिनांक 27.02.2024 से अस्वीकार की जाकर खारिज की गई। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलांट का मुख्य तर्क है कि अपीलांट के द्वारा रेस्पो0 क्र. 2 को मुख्तारआम नियुक्त नहीं किया गया। यदि मुख्तारआम नियुक्त कर यदि जमीन का विक्रय किया जाता है तो नामांतरकरण खोलते समय खातेदार को नोटिस दिया जाना आवश्यक हैं, जबकि सुनवाई हेतु अपीलांट को कोई नोटिस विचारण न्यायालय के द्वारा नहीं दिया गया। उपरोक्त विवेचनानुसार प्रस्तुत प्रकरण का अवलोकन करने पर प्रकट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णयानुसार नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया है। रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र की निरस्ती का वाद

अति. संभागीय आयुक्त
कोटा

सिविल न्यायालय में विचाराधीन है। तहसीलदार लाड़पुरा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर नामांतरकरण तस्दीक करने में कोई त्रुटि प्रकट नहीं होती है। यहां यह उल्लेख किया जाना भी समीचीन होगा की मुख्तारनामे से संबंधित समस्त प्रश्न माननीय सिविल न्यायालय में तय होंगें। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के प्रकरण संख्या 03/2017(अपील) बउनवान देवेन्द्र बघेल बनाम पप्पू वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 27.02.2024 न्यायोचित होने से किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुंजाइश प्रकट नहीं होती है। परिणाम स्वरूप अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती हैं।

6. निर्णय आज दिनांक 29.08.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

29/8/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

अति. सं. आयुक्त
कोटा