न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

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

प्रकरण संख्याः 28/2025/अपील/एलआरएक्ट/कोटा

दायरा दिनांकः 29.01.2025

अन्तर्गत धाराः 76 राज0भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

1. चन्द्रप्रकाश पुत्र बंशीलाल निवासी रंगनाथ का मन्दिर रोड़, काछीपाड़ा, वार्ड नं0 2, सांगोद, कोटा
2. धनराज पुत्र बंशीलाल निवासी रंगनाथ का मन्दिर रोड़, काछीपाड़ा, वार्ड नं0 2, सांगोद, कोटा

.....अपीलान्ट

बनाम

तहसीलदार, तहसील लाड़पुरा, जिला कोटा

..... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री भरत कुमार कुशवाहा, श्री योगेन्द्र सिनोर अभिभाषक –अपीलांट
पेरोकार सरकार – रेस्पो0

::निर्णय::

दिनांक 28.08.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के प्रकरण संख्या 71/2024 बउनवान चन्द्रप्रकाश वगे0 बनाम तहसीलदार, लाड़पुरा में पारित निर्णय दिनांक 10.12.2024 के विरूद्ध अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रकरण के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तहसीलदार लाड़पुरा के द्वारा स्वीकृत नामांतरकरण संख्या 423 दिनांक 31.01.2024 के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रश्नगत नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत होना वर्णित करते हुए तदनुसार उक्त निर्णय दिनांक 31.01.2024 के विरूद्ध अपील का क्षेत्राधिकार नहीं होना वर्णित करते हुए उक्त आशय की अपील अपीलांट अस्वीकार की जाकर निर्णय दिनांक 10.12.2024 से खारिज की गई।

28.8.2025
अति. संभा. आयुक्त
कोटा

2. अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 10.12.2024 से अप्रसन्न होकर भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत द्वितीय अपील इस न्यायालय में पेश कर कथन किया गया कि अपीलान्ट की माता कमला बाई पत्नी बंशीलाल की खातेकाश्त की कृषि आराजी खसरा संख्या 01 रकबा 0.3200 हैक्टेयर व खसरा सख्या 17 रकबा 0.1400 हैक्टेयर कुल दो किता कि कुल क्षेत्रफल 0.4600 हैक्टेयर वाके ग्राम भोजपुरा तह० लाडपुरा जिला कोटा (राज०) में स्थित है। उक्त कृषि आराजी पर अपीलान्ट की माता कमला बाई के जीवनकाल से ही काफी वर्षों से प्रेमचन्द कुशवाह पुत्र स्व० छीतरलाल निवासी धाकड़खेड़ी जिला कोटा काश्त करते चले आ रहे है। वर्तमान में भी प्रेमचन्द उक्त भूमि पर काबिज काश्त है तथा कमला बाई की मृत्यु दिनाक 05.12.2023 को हो चुकी है। लेकिन उनकी मृत्यु के लगभग 15 दिन पश्चात् एक रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र एक प्रभावहीन एवं शून्य दस्तावेज के आधार पर दिनांक 21.12.2023 को पंजीयन कार्यालय कोटा में तस्दीक करवा लिया गया, जो कि विधितः कोई भी विधिक प्रभाव नही रखता है। क्योंकि उक्त विक्रय–पत्र कमला बाई की मृत्यु के बाद कमला बाई के मुख्तारआम द्वारा विधिक रूप से निष्पादित नहीं किया जा सकता। इसलिए उक्त विधि–विरूद्ध विक्रय–पत्र से कोई भी विधिक अधिकार नामान्तरकरण खुलवाने व राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद कराने का उत्पन्न नही हुआ है और ना ही विधिनुसार ऐसा अमल दरामद कराया जा सकता है एवं उक्त अमल दरामद तथ्यों को छुपाकर विधि–विरूद्ध रूप से करा लेने पर विधितः सवहनीय नही होने से खारिज योग्य है। रेस्पोडेन्ट के द्वारा बिना कोई विधिनुसार जांच करवाए बिना ही उक्त विधि–विरूद्ध नामान्तरकरण खोलने में तथ्य एवं विधि की भारी भूल कारित की है, इसलिए उक्त नामान्तरण जैर अपील खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 10.12.2024 के पैरा संख्या 07 में नामान्तरण को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार नही होना बताया है, जबकि लैण्ड रेवेन्यू एक्ट की धारा 75 में किसी भी अवैध विधि–विरूद्ध नामान्तरकरण को खारिज करने का पूर्ण अधिकार उक्त न्यायालय को प्राप्त था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 10.12.2024 विधिक नहीं होकर त्रुटिपूर्ण होने से खारिज योग्य है तथा नामान्तरण खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने न्यायिक मस्तिष्क का उपयोग किए बिना ही निर्णय पारित करने में तथ्य एवं विधि की भारी त्रुटि करते हुए अपील खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है, जो कि जैर–अपील खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक निर्णयों का हवाला भी अपने निर्णय में नही दिया गया है, जो कि अधीनस्थ न्यायालय के लिए विधिक रूप से बाध्यकारी

28.8.2025
अति. रा. आयुक्त
कोटा

था तथा उनका विवेचन करके उससे सहमति अथवा असहमति की फाइडिंग दिया जाना विधिक रूप से आवश्यक था। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय जैर अपील खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संविदा अधिनियम व अन्य राजस्व विधियों को दरकिनार करते हुए उक्त निर्णय पारित करने में तथ्य एवम् विधि की भारी भूल कारित की है, इसलिए उक्त निर्णय जैर अपील खारिज योग्य है। वादग्रस्त आराजी कि रिकॉर्डेड खातेदार कमला बाई की मृत्यु दिनांक 05.12.2023 को हो जाने से उसके विधिक वारिसान अपीलान्ट को सुनवाई का उचित अवसर दिया जाना विधिनुसार आवश्यक था एवं फौती नामान्तरकरण विधिनुसार अपीलान्ट के पक्ष में खोला जाना न्यायिक एवं समीचीन था। लेकिन उक्त विधिक तथ्यों के विरूद्ध जाकर खिलाफ कानून रेस्पोडेन्ट द्वारा विक्रय–पत्र के आधार पर खोला गया नामान्तरकरण विधि–विरूद्ध होने से खारिज योग्य है। नामान्तरकरण खोलते समय रिकॉर्डेड खातेदार कमला बाई की मृत्यु हो चुकी थी ऐसी स्थिति में न्यायालय में वाद प्रस्तुत करके ही विधिनुसार नामान्तरण खोला जा सकता है, लेकिन विधि–विरूद्ध रूप से नामान्तरकरण खोले जाने की जांच किए बिना ही उक्त निर्णय पारित किए जाने में तथ्यों एवं विधि की भूल कारित की है, इसलिए उक्त निर्णय जैर अपील खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 10.12.2024 को खारिज किया जावे एवं नामान्तरकरण संख्या 423 दिनांक 31.01.2024 ग्राम भोजपुरा तह० लाडपुरा जिला कोटा (राज०) को खारिज किए जाने के आदेश फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि अपीलान्ट की माता कमला बाई पत्नी बंशीलाल की खातेकाश्त की कृषि आराजी खसरा संख्या 01 रकबा 0.3200 हैक्टेयर व खसरा सख्या 17 रकबा 0.1400 हैक्टेयर कुल दो किता कि कुल क्षेत्रफल 0.4600 हैक्टेयर वाके ग्राम भोजपुरा तह० लाडपुरा जिला कोटा (राज०) में स्थित है। कमला बाई की मृत्यु दिनाक 05.12.2023 को हो चुकी है। लेकिन उनकी मृत्यु के लगभग 15 दिन पश्चात् एक रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र एक प्रभावहीन एवं शून्य दस्तावेज के आधार पर दिनांक 21.12.2023 को पंजीयन कार्यालय

28.8.2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

कोटा में तस्दीक करवा लिया गया, जो कि विधितः कोई भी विधिक प्रभाव नही रखता है। क्योंकि उक्त विक्रय–पत्र कमला बाई की मृत्यु के बाद कमला बाई के मुख्तारआम द्वारा विधिक रूप से निष्पादित नहीं किया जा सकता। नामान्तरकरण खोलते समय रिकॉर्डेड खातेदार कमला बाई की मृत्यु हो चुकी थी ऐसी स्थिति में खातेदार की मृत्यु होने के उपरांत उसके वारिसान के नाम फौती इन्तकाल नहीं खोला गया तथा खातेदार की मृत्यु के उपरांत ही मुख्ताआम के द्वारा प्रश्नगत आराजी का विक्रय किया गया। न्यायालय में वाद प्रस्तुत करके ही विधिनुसार नामान्तरण खोला जा सकता है, लेकिन विधि–विरूद्ध रूप से नामान्तरकरण खोले जाने की जांच किए बिना ही उक्त निर्णय पारित किए जाने में तथ्यों एवं विधि की भूल कारित की है, इसलिए उक्त निर्णय जैर अपील खारिज योग्य है। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कोटा के द्वारा भी अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्रकरण संख्या 24/2024 बउनवान चन्द्रप्रकाश वगे0 बनाम ग्राम पंचायत खेड़ारसुलपुर में ग्राम पंचायत खेड़ारसुलपुर के द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 1073 दिनांक 02.01.2024 के विरूद्ध पारित निर्णय दिनांक 01.04.2025 में यह स्पष्ट रूप से विवेचन किया गया है कि कानूनन कोई भी विक्रय–पत्र दो जीवित व्यक्तियों के बीच ही वैध होता है, मृतक व्यक्ति की ओर से किसी भी मुख्तारआम के द्वारा किया गया विक्रय–पत्र विधि–विरूद्ध है। इस प्रकार प्रस्तुत उक्त प्रकरण में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, कोटा द्वारा भी अपीलांट की अपील को स्वीकार कर नामांतरकरण संख्या 1076 दिनांक 02.01.2024 खारिज किया गया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 10.12.2024 को खारिज किया जावे एवं नामान्तरकरण संख्या 423 दिनांक 31.01.2024 ग्राम भोजपुरा तह० लाडपुरा जिला कोटा (राज०) को खारिज किए जाने का अनुरोध किया गया। अपने पक्ष के समर्थन में माननीय सुप्रीम कोर्ट के सिविल अपील सं0 6495/2023 में पारित निर्णय दिनांक 09.07.2024 पेश किया।

5. रेस्पो0 पेरोकार सरकार द्वारा परीक्षण न्यायालय तहसीलदार लाड़पुरा के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर नामांतरकरण तस्दीक किया जाना जाहिर किया गया।

6. हमने अपील एव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि प्रकरण में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर

28.8.2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

नामांतरकरण तस्दीक किया गया है। अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से प्रकट होता है कि रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र को निरस्त कराने हेतु सिविल न्यायालय में वाद दायर किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपने निर्णय में विवेचित किया गया कि रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र की वैधता का परीक्षण करना इस न्यायालय के अधिकार में नहीं होकर सिविल न्यायालय को है, जो पूर्णतः विधिसम्मत हैं। उक्त प्रश्नगत नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर खोला गया है तथा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के निरस्त होने का निर्णय सिविल न्यायालय में होने से अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 10.12.2024 पूर्णतः विधिसम्मत होने से अपील प्रकरण में हम किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते है। चूंकि सिविल न्यायालय में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र का प्रश्न जैरकार है। अतः यदि वाद के बीच में बेचान आदि होता है तो वाद बाहुल्य बढ़ सकता है। ऐसी स्थिति में वाद बाहुल्य को रोकने हेतु सिविल न्यायालय के निर्णय तक वादग्रस्त नामांतरकरण संख्या 423 दिनांक 31.01.2024 के विवादित होने का नोट अंकित किया जावे।

7. उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती हैं।

8. निर्णय आज दिनांक 28.08.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

28.8.2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. संभागीय आयुक्त
कोटा