न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या 2 / 2015 जिला अलवर

1. रामलाल पुत्र हीरालाल, जाति मीणा, निवासी ग्रम बावडी, तहसील राजगढ, जिला अलवर ।
2. श्रीमती भोती बेवाह रंगलाल
3. पूरण पुत्र रंगलाल
4. महेश पुत्र रंगलाल
5. रामदास पुत्र रंगलाल
6. रामनिवास पुत्र रंगलाल
7. श्रीमती परभाती बेवाह मोहन लाल
8. रमेश पुत्र मोहन लाल
9. श्रीमती अनार बेवाह दिनेश
10. हरिऔम पुत्र दिनेश (नाबालिग) जरिये सरपरस्त श्रीमती अनारदेवी माता खुद
11. जवाहर पुत्र हीरालाल
12. श्रीमती पूनी देवी पत्नि स्व. रामजी लाल
13. मुरारी लाल पुत्र स्व. रामजी लाल

जाति मीणा निवासी ग्रम बावडी, तहसील राजगढ, जिला अलवर ।

अपीलान्ट्स

बनाम

1. श्रीमती गुलाब बेवाह स्व. हजारी लाल, जाति मीणा, हाल निवासी ग्रम मिर्जापुर, तहसील मुण्डावर, जिला अलवर ।
2. चेतन पुत्र जगदीश, जाति मीणा, निवासी कोठारी का बास, तहसील मालाखेडा, जिला अलवर ।
3. तहसीलदार (भू. अभिलेख) राजगढ, जिला अलवर ।

चित्रा अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

रेस्पोंडेन्ट्स

अपील विरूद्ध आज्ञा तहसीलदार (भू अभिलेख) राजगढ, जिला अलवर दिनांक 7.6.2013 बाबत नामांतरकरण संख्या 310

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री शैलेन्द्र भार्गव
2. राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक– 8.4.2019

यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार राजगढ, जिला अलवर के निर्णय दिनांक 7.6.2013 बाबत इन्तकाल संख्या 310 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों के साथ दिनांक 21.1.2015 को प्रस्तुत हुई है । प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

Scanned by CamScanner

यह कि ग्राम होदायली, तहसील राजगढ, जिला अलवर स्थित आराजी खसरा नम्बर 31 रकबा 1.32 हैक्टेयर की खातेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब बेवा हजारी लाल, जाति मीना, सा. बावडी थी । खातेदार गुलाब द्वारा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 21.8.2012 से चेतन मीना रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 को विक्रय किये जाने पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण संख्या 310 पटवारी हल्का द्वारा क्रेता चेतन मीना रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम भरा जाकर तस्दीक हेतु तहसीलदार राजगढ, जिला अलवर को प्रस्तुत किया गया था, जो तस्दीक हेतु तहसीलदार राजगढ के समक्ष विचाराधीन था तथा प्रकरण विवादित होने से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 135(2) के अन्तर्गत दर्ज रजिस्टर कर क्रेता व विक्रेता को नोटिस जारी कर उन्हें सुना जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 7.6.2013 पारित किया कि "आराजी खसरा नम्बर 31 रकबा 1.32 हैक्टेयर की खातेदार श्रीमती गुलाब बेवा हजारी लाल जाति मीना है तथा उन्हें बेचने का सम्पूर्ण अधिकार वर्तमान रिकार्ड अनुसार है । वर्तमान में किसी भी न्यायालय का कोई स्थगन नहीं है । अतः राजस्थान भू राजस्व (भू.अ.) नियम 1957 के नियम 133 (ग) को ध्यान में रखते हुए तथा राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के परिपत्र क्रमांकः राम/भू.अ./जी-3/प-142/97/7106-37 दिनांक 19.5.2004 एवं 5659 दिनांक 9.5.2008 में दिये निर्देशानुसार राज. भू. राजस्व (भू.अ.) नियम 1957 के नियम 133 (ग) के अनुसार पंजीकृत विक्रय पत्र में प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा देने को अंकित कर देने पर नामांतरकरण तस्दीक करने वाले अधिकारी को कब्जे की जॉच करना आवश्यक नहीं है, उसे विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण तस्दीक करना बाध्यकारी है । चूंकि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में प्रतिफल दिया जाकर कब्जा सम्भलाना अंकित है । अतः नामांतरकरण को रोकना खातेदार व क्रेता के लिये न्यायपूर्ण प्रतीत नहीं होता है । अतः नामांतरकरण संख्या 310 वाके ग्राम होदायली ख.नं. 31 रकबा 1.32 हैक्टर को तस्दीक किया जाना उचित समझते हैं । पटवारी हल्का फिरोजपुर को निर्देशित किया जावे कि वह नामांतरकरण 310 राजस्व अधिकारी के समक्ष तस्दीक हेतु प्रस्तुत करें "।

तहसीलदार राजगढ, जिला अलवर के उक्त निर्णय की अनुपालना में नामांतरकरण संख्या 310 विक्रेता गुलाब बेवा हजारी लाल के स्थान पर चेतन मीना पुत्र जगदीश प्रसाद के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार तहसीलदार राजगढ द्वारा दिनांक 7.6.2013 को स्वीकार किया गया ।

तहसीलदार राजगढ के उक्त निर्णय दिनांक 7.6.2013 जिसके द्वारा इन्तकाल संख्या 310 तस्दीक किया गया है, से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय दिनांक 7.6.2013 जिसके द्वारा नामांतरकरण संख्या 310 मुताबिक बैयनामा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन के हक में दर्ज किया गया है, को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की है।

Scanned by CamScanner

अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रेकार्ड तलब किया गया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।

अपीलान्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्रम होदायली, तहसील राजगढ, जिला अलवर स्थित आराजी खसरा 31 रकबा 1.32 हैक्टेयर अपीलान्ट एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की पैतृक आरजी है जिसके खातेदार काश्तकार स्वर्गीय श्री हरबक्स थे । हरबक्स के दो पुत्र थे जिनमें से प्रथम भौरेलाल के वारिस रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब व दूसरे पुत्र हीरा लाल के वारिस अपीलान्ट्स है । हरबक्स की विरासत का इन्तकाल संख्या 24 दिनांक 14.6.1968 को अकेले भौरे लाल के नाम तस्दीक कर दिया गया तथा भौरे लाल के स्वर्गवास के बाद उसके पुत्र हजारी लाल के नाम विरासत दर्ज हुई ओर हजारी लाल के लाऔलाद स्वर्गवास के बाद उसकी धर्मपत्नि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब के नाम विरासत दर्ज हुई । हरबक्स की विरासत के नामांतरकरण में उसके पुत्र हीरालाल को छोड दिया गया जिसके अपीलान्ट्स वारिस है । अपीलान्ट्स द्वारा एक वाद बाबत इस्तकरारहक व हुक्मईम्तनाई दवामी न्यायालय उप खण्ड अधिकारी राजगढ , जिला अलवर के समक्ष दिनांक 12.4.2012 को दायर किया था, जो विचाराधीन है , जिसमें पक्षकारों के हक हकूकों का निर्धारण होना है । पक्षकारों के मध्य हक हकूकों के निर्धारण संबंधी वाद के विचाराधीन रहते रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब ने भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 21.8.2012 को रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन को विक्रय करदी ओर तहसीलदार राजगढ ने भी इस विक्रय पत्र के आधार पर निर्णय दिनांक 7.6.2013 पारित कर नामांतरकरण संख्या 310 क्रेता चेतन के नाम तस्दीक कर दिया । प्रश्नगत नामांतरकरण पर भू अभिलेख निरीक्षक ने उप खण्ड अधिकारी के न्यायालय में वाद विचाराधीन होने व आराजी विवादित होने का नोट अंकित किया था । उनका कहना था कि विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है तथा विभिन्न न्यायालयों ने अपने अनेकों निर्णयों में यह अभिमत व्यक्त किया है कि पक्षकारों के मध्य यदि हक हकूकों के निर्धारण बाबत वाद विचाराधीन हो तो वाद के अंतिम निर्णय तक नामांतरकरण की सरसरी कार्यवाही को स्थगित कर देना चाहिये ताकि पक्षकारों में अनावश्यक मुकमेबाजी न बढे । उनका कहना था कि तहसीलदार राजगढ ने प्रकरण के विधिक तथ्यों को नजरन्दाज करते हुये रेस्पोंडेन्ट्स को लाभान्वित करने के उद्देश्य से अपीलाधीन आदेश पारित कर प्रश्नगत नामांतरकरण क्रेता रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के नाम तस्दीक करने में विधिक त्रुटि की है । अतः अपीलाधीन आदेश तहसीलदार राजगढ दिनांक 7.6.2013 एवं प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 310 दिनांक 7.6.2013 विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश व प्रश्नगत नामांतरकरण निरस्त किया जावे ।

Scanned by CamScanner

अपने कथनों के समर्थन में 2017 (2) आर.आर.टी. पेज 348, 2009 आर.बी.जे. पेज 428, 1992 आर.आर.डी. पेज 302, 1993 आर.आर.डी. पेज 774, 1998 आर.आर.डी. पेज 185 की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया ।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित भूमि की रिकार्डेड खातेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब ने अपनी भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन को विक्रय की है । तहसीलदार राजगढ ने प्रकरण पक्षकारान के मध्य विवादित होने से उन्हें सुना जाकर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन ,जो कि विवादित भूमि का विधिवत केता है, के नाम नामांतरकरण तस्दीक करने का आदेश पारित कर प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 310 केता चेतन के नाम तस्दीक किया है । चूंकि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र जब तक सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तहसीलदार के समक्ष नामांतरकरण तस्दीक करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं था । प्रकरण में किसी भी न्यायालय का नामांतरकरण तस्दीक करने के संबंध में कोई स्थन आदेश भी नहीं था । ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश तहसीलदार राजगढ दिनांक 7.6.2013 एवं प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 310 दिनांक 7.6.2013 विधिसम्यक है जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे ।

मैनें प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया । प्रकरण में विवाद विवादित भूमि की खातेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब द्वारा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन को विक्रय किये जाने पर विक्रय पत्र पर केता चेतन के नाम तहसीलदार राजगढ द्वारा नामांतरकरण तस्दीक करने के संबंध में अपीलान्ट्स विवादित भूमि के खातेदार उनके पूर्वज हरबक्स के पुत्र हीरा लाल के वारिस होने के आधार पर विवादित भूमि में हक चाहते हैं जबकि खातेदार हरबक्स की विरासत उसके एक पुत्र भौरे लाल जिसकी वारिस रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब है, के नाम 1968 में आना तथा हरबक्स के दूसरे पुत्र हीरालाल जिसके वारिस अपीलान्ट्स को हरबक्स की विरासत के नामांतरकरण में छोडना बताया गया है । अपीलान्ट्स द्वारा विवादित भूमि के संबंध में एक दावा न्यायालय उप खण्ड अधिकारी राजगढ , जिला अलवर के समक्ष दिनांक 12.4.2012 को प्रस्तुत कर रखा है, जिसके बाद रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 को भूमि विक्रय किये जाने बाबत विक्रय पत्र दिनांक 21.8.2012 को तथा इसके आधार पर अपीलाधीन आदेश दिनांक 7.6.2013 को पारित कर उसके आधार पर प्रश्नगत नामांतरकरण सख्या 310 दिनांक 7.6.2013 को तस्दीक किया गया है ।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में हम समझते हैं कि विवादित भूमि का विक्रय रेकार्डेड खातेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गुलाब द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 2 चेतन को किया गया है । रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 चेतन विवादित भूमि का विधिवत केता है और रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपना नाम

Scanned by CamScanner

राजस्व अभिलेख में अभिलिखित करवाने का अधिकारी है । अपीलान्ट्स के यदि विवादित भूमि में कोई हक हकूक बनते हैं तो वे विचाराधीन वाद में ही तय होगें । चूंकि नामांतरकरण की कार्यवाही मात्र भू राजस्व की देयता के लिये राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों की एक मात्र प्रकिया है जिसमें पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता । अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजगढ, जिला अलवर द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 7.6.2013 से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण संख्या 310 क्रेता के नाम तस्दीक किया जाना उचित मानते हुये पटवारी हल्का को निर्देशित किया गया कि वह नामांतरकरण संख्या 310 राजस्व अधिकारी के समक्ष तस्दीक हेतु प्रस्तुत करें । तहसीलदार के उक्त अपीलाधीन आदेश की अनुपालना में नामांतरकरण संख्या 310 दिनांक 7.6.2013 तस्दीक किया गया है । यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधिसम्यकता का परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है एवं जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त हो जाता तब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक नामांतरकरण को विधिक रूप से निरस्त नहीं किया जा सकता । ऐसी स्थिति में हम अपीलाधीन आदेश को उचित एवं विधिसम्यक पाते हैं तथा उसमें कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं एवं अपील अपीलान्ट खारिज किये जाने योग्य है । परिणामस्वरूप अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है ।

अधीनस्थ न्यायालय का रेकार्ड निर्णय की प्रति के साथ पालनार्थ लौटाया जावे । इस न्यायालय की पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद पूर्ति लेख भण्डार हो ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

चित्रा

(चित्रा गुप्ता)

अति. सम्भागीय आयुक्त

जयपुर

Scanned by CamScanner