न्यायालय अति. सम्भागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या 58/2017 जिला दौसा ।

1. अब्दुल कदीर खॉ पुत्र हमीद खॉ
2. दबीर अहमद पुत्र हमीद खॉ
3. शकील अहमद पुत्र हमीद खॉ
4. शाकिर हुसैन पुत्र हमीद खॉ
5. मौहम्मद इलियास पुत्र हमीद खॉ
6. आदिल खान पुत्र हमीद खॉ
7. मु. सईदा पुत्री हमीद खॉ पत्नि जफर खॉ
8. मु. अंजुम पुत्री हमीद खॉ पत्नि इसराफ खॉ

जाति नागौरी मुसलमान, निवासी दौसा तहसील व जिला दौसा (राज.)

अपीलान्ट्स

बनाम

1. गोपाल लाल पुत्र कजोडमल, जाति महाजन बिशनपुरा वाले निवासी पूनम टाकिज के पीछे दौसा, जिला दौसा ।
2. मौहम्मद आमीन खॉ पुत्र अलादीन खॉ जाति मुसलमान, निवासी नागौरी मौहल्ला दौसा ।
3. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार दौसा, जिला दौसा (राज.)

रेस्पोंडेन्ट्स

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपील विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर दौसा दिनांक 28.9.2015

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री रामस्वरूप बैरवा
2. वकील रेस्पोंडेन्ट श्री प्रदीप विजय

निर्णय

दिनांक–23.4.2019

यह द्वितीय अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर दौसा के निर्णय दिनांक 28.9.2015 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है । प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है :–

यह कि ग्रम दलेलपुरा, तहसील व जिला दौसा स्थित आराजी खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर में से 1/4 हिस्से के खातेदार गोपाल लाल पुत्र कजोडमल रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 ने भूमि जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 26.6.2013 द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 मौ. आमीन खान को विकय किये जाने पर

Scanned by CamScanner

रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर केता मौ. आमीन खान के नाम नामांतरकरण संख्या 255 तहसीलदार दौसा ने इस आधार पर स्वीकार कर दिया कि "उक्त नामांतरकरण में दर्ज विक्रय शुदा भूमि पर माननीय न्यायालय अपर जिला एवम् सैशन न्यायाधीश दौसा द्वारा दिनांक 18.7.13 को खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर के हिस्सा 1/4 को रहन, बय, अन्तरण, बेचान करने से प्रतिवादी नं. 10 अर्थात आमीन खॉ को अग्रिम आदेश तक पाबन्द किया गया है तथा उसे ही प्रतिबंधित किया गया है ऐसी स्थिति में केता के हक में नामांतरकरण स्वीकार किया जाता है "।

उक्त नामांतरकरण से व्यथित होकर आपीलान्ट अब्दुल हमीद वगैहरा द्वारा अपील न्यायालय जिला कलक्टर दौसा के समक्ष प्रस्तुत की, जो अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.9.2015 से ग्राम दलेलपुरा तहसील दौसा स्थित आराजी खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर का नामांतरकरण संख्या 255 तस्दीक किये जाने के आदेश के विरूद्ध शीर्षक अपील उनके न्यायालय में दिनांक 25.9.2013 को प्रस्तुत होने जिसमें मूल रूप से नामांतरकरण संख्या 255 दिनांक 2.9.13 के द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 को विक्रय करने पर तहसीलदार दौसा ने नामांतरकरण तस्दीक किया है, को चुनौती दी गई है । हालांकि इस बात से वे सहमत हैं कि माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश दौसा द्वारा दिनांक 18.7.13 को खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर हिस्सा 1/4 को रहन बय, अन्तरण , बेचान करने से प्रतिवादी संख्या 10 आमीन खां को पाबन्द किया गया है । चूंकि जब माननीय सिविल न्यायालय में अंपीलान्ट व रेस्पोंडेन्ट के मध्य वाद विचाराधीन है और विचाराधीन वाद में दौराने स्थगन नामांतरकरण तस्दीक किया गया है , तो अपीलान्ट्स को माननीय न्यायालय की अवमानना कारित होने पर सक्षम न्यायालय में ही इस संबंध में चाराजोही करनी चाहिऐ थी । उनके न्यायालय से कोई अनुतौष नहीं बनने से किसी प्रकार की कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होने से अपील सारहीन मानते हुये कार्यवाही किया जाना उचित नहीं समझते हुये तहसीलदार दौसा द्वारा पारित नामांतरकरण आदेश दिनांक 2.9.13 में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की है ।

प्रतिलिपि
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

जिला कलक्टर दौसा के उक्त निर्णय दिनांक 28.9.2015 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह द्वितीय अपील प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.9.2015 व तहसीलदार दौसा द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 255 दिनांक 2.9.2013 निरस्त किये जाने तथा प्रकरण तहसीलदार दौसा को कब्जे व अन्य तथ्यों के बारे में जॉच कर न्यायोचित आदेश पारित करने हेतु रिमाण्ड किये जाने की प्रार्थना की ।

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

Scanned by CamScanner

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों एवं लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित आराजी ग्राम दलेलपुरा खसरा नम्बर 109, 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर में अपीलान्ट के पिता हमीद खॉ का 1/4 हिस्सा था, परन्तु सनवर खॉ ने अपना भाग अपीलान्ट के पिता अब्दुल हमीद को दिनांक 15.1.2004 को जरिये एग्रीमेन्ट विक्रय कर दिया था और भूमि का कब्जा सम्भला दिया था तब से ही हमीद खॉ का विवादित भूमि पर कब्जा चला आ रहा है तथा हमीद खॉ का देहान्त होने के बाद अपीलान्ट का कब्जा है , परन्तु सनवर खॉ ने फर्जीवाडा करके अपने हिस्से में अंकित भूमि का बेचान रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गोपाल लाल को कर दिया और गोपाल लाल ने दिनांक 26.6.2013 को भूमि मौहम्मद आमीन खॉ रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 को विक्रय कर दी । अपीलान्ट ने स्पेसिफिक परफोरमेन्स ऑफ दी कान्ट्रेक्ट का दावा माननीय न्यायालय जिला एवम् सत्र न्यायाधीश दौसा के समक्ष प्रस्तुत किया जिसमें दिनांक 18.7.2013 को अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर के हिस्सा 1/4 को रहन, बय, अन्तरण, बेचान करने से प्रतिवादी नं. 10 अर्थात आमीन खॉ को अग्रिम आदेश तक पाबन्द किया गया है । माननीय न्यायालय की अस्थाई निषेधाज्ञा के बावजूद भी तहसीलदार दौसा ने प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 255 दिनांक 2.9.2013 को केता रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के नाम तस्दीक करने में स्पष्ट रूप से माननीय न्यायालय के आदेश की अवमानना की है । ऐसी स्थिति में प्रश्नगत नामांतरकरण सरासर अवैध होने से निरस्तनीय है , लेकिन प्रश्नगत नामांतरकरण के खिलाफ जिला कलक्टर दौसा ने अपीलान्ट की अपील अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.9.2015 में यह लिखकर खारिज करदी कि अपीलान्ट दीवानी न्यायालय में अवमानना का मुकदमा कर सकते हैं । उनका कहना था कि तहसीलदार को प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक करने से पूर्व विवादित भूमि पर कब्जे काश्त की जॉच करनी चाहिये थी क्योंकि राजस्व रिकार्ड में विवादित भूमि संयुक्त खातेदारी की अविभाजित भूमि अंकित है और अपीलान्ट्स का भूमि पर कब्जा काश्त है । रेस्पोंडेन्ट गोपाल लाल को भूमि का कब्जा नहीं दिया था और गोपाल लाल द्वारा आमीन खॉ को भी भूमि का कब्जा नहीं दिया गया इसलिये कब्जे काश्त की जॉच किये बिना तहसीलदार द्वारा प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक करना विधिविरूद्ध होने से निरस्तनीय है । उनका कहना था कि विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि संयुक्त खातेदारी भूमि के किसी भाग को कोई भी व्यक्ति खरीद ले तो पहले उसे विभाजन का दावा करना चाहिये और विभाजन हो जाने के बाद ही खदीददार कब्जा प्राप्त कर सकता है । तहसीलदार ने प्रश्नगत नामांतरकरण तस्दीक करने से पूर्व अपीलान्ट्स को सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर भी नहीं दिया जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के परिपेक्ष्य में आवश्यक था । उनका कहना था कि प्रश्नगत नामांतरकरण अवैध व शुन्य होने से उसको चुनौती देने के लिये कोई समय सीमा बाधित नहीं थी । अधीनस्थ न्यायालय ने अवैध , शून्य तथा विधि विरूद्ध

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय
जयपुर

Scanned by CamScanner

नामांतरकरण के खिलाफ अपीलान्ट की अपील को प्रकरण के तथ्यों एवं कानूनी बिन्दुओं को नजरन्दाज करते हुये खारिज करने में विधिक त्रुटि की है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश व प्रश्नगत नामांतरकरण निरस्त किये जावे । अपने कथनों के समर्थन में 2004 (1) आर.आर.टी. 667, 1993 आर.आर.डी. 775, 1985 आर.आर.डी. 170, 2006 आर.आर.टी. (1)633, 2005 (1) आर.आर.टी. 665 ए.आई.आर. 1962 पटना 357, 1998 आर.आर.डी. 319, 1998 आर.बी.जे. 514, 2002 (1) आर.आर.टी. 53, 1997 आर.बी.जे. 295, 1996 आर.बी.जे. 255 की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया ।

रेस्पोंडेन्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस में मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा विवादित भूमि के किये गये अन रजिस्टर्ड इकरारनामा दिनांक 15.1.2004 को आधार बनाकर माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन जज दौसा में वाद पेश हुआ था, जो विचाराधीन है । अपीलान्ट के हक में अनरजिस्टर्ड इकरारनामा है और रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 ने विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की है । विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधिसम्यकता का परीक्षण करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है । ऐसी स्थिति में तहसीलदार के पास रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण तस्दीक करने अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं रहता एवं जब तक सक्षम न्यायालय से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तस्दीक प्रश्नगत नामांतरकरण को विधिक रूप से निरस्त नहीं किया जा सकता । उनका कहना था कि अपीलान्ट के यदि अनरजिस्टर्ड इकरारनामें के आधार पर विवादित भूमि में कोई हक हकूक बनते हैं तो से सिविल न्यायालय में विचाराधीन वाद में ही तय होगें । चूंकि नामांतरकरण की कार्यवाही वैसे भी भू राजस्व की देयता के लिये राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों की एकमात्र प्रक्रिया है जिससे पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता । उनका यह भी कहना था कि अपीलान्ट को रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 गोपाल के हक में किये गये विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक नामांतरकरण को चुनौती देनी चाहिये थी, जो नहीं दी गई । अपीलान्ट द्वारा महज हैरान व परेशान करने की गरज से प्रश्नगत नामांतरकरण के खिलाफ अपील की गई थी जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश से सारहीन होने के आधार पर खारिज की है, जो उचित एवं विधिसम्यक है । अतः यह द्वितीय अपील भी सारहीन होने से खारिज की जावे ।

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय
जयपुर

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 पक्षकारों के मध्य विवादित भूमि के विक्रय के आधार पर किये गये नामांतरकरण के संबंध में हैं । अपीलान्ट् विवादित भूमि जरिये अनरजिस्टर्ड इकरारनामें के आधार पर क्रय करने से विवादित भूमि में हक चाहते हैं और अनरजिस्टर्ड इकरारनामें को आधार बनाकर अपीलान्ट ने स्पेसिफिक परफोरमेन्स ऑफ दी कान्ट्रेक्ट का दावा माननीय न्यायालय जिला एवम् सत्र न्यायाधीश दौसा के समक्ष प्रस्तुत किया हुआ है

Scanned by CamScanner

जिसमें दिनांक 18.7.2013 को अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर के हिस्सा 1/4 को रहन, बय, अन्तरण, बेचान करने से प्रतिवादी नं. 10 अर्थात आमीन खॉ को अग्रिम आदेश तक पाबन्द किया गया है एवं दावा विचाराधीन है । तहसीलदार दौसा ने प्रश्नगत नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के नाम तस्दीक किया है जिसके खिलाफ अपीलान्ट की अपील जिला कलक्टर दौसा ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.9.2015 से माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश दौसा द्वारा दिनांक 18.7.13 को खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर हिस्सा 1/4 को रहन बय, अन्तरण , बेचान करने से प्रतिवादी संख्या 10 आमीन खां को पाबन्द किया गया है । चूंकि जब माननीय सिविल न्यायालय में अपीलान्ट व रेस्पोंडेन्ट के मध्य वाद विचाराधीन है और विचाराधीन वाद में दौराने स्थगन नामांतरकरण तस्दीक किया गया है , तो अपीलान्ट्स को माननीय न्यायालय की अवमानना कारित होने पर सक्षम न्यायालय में ही इस संबंध में चाराजोही करनी चाहिऐ थी । उनके न्यायालय से कोई अनुतौष नहीं बनने से किसी प्रकार की कोई कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होने से अपील सारहीन मानते हुये कार्यवाही किया जाना उचित नहीं समझते हुये तहसीलदार दौसा द्वारा पारित नामांतरकरण आदेश दिनांक 2.9.13 में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं मानते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की है ।

उपरोक्त तथ्यो के परिपेक्ष्य में हम समझते हैं कि प्रकरण में प्रश्नगत नामांतरकरण तहसीलदार दौसा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर केता रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 आमीन खान के नाम तस्दीक किया है । दूसरी ओर इकरारनामें द्वारा विवादित भूमि क्रय किये जाने के आधार पर अपीलाट्स द्वारा प्रस्तुत वाद विशिष्ट अनुबंध, पालना व स्थाई निषेधाज्ञा में माननीय न्यायालय अपर जिला एवम् सैशन न्यायाधीश दौसा द्वारा दिनांक 18.7.13 को खसरा नम्बर 110 रकबा 1.75 हैक्टेयर के हिस्सा 1/4 को रहन, बय, अन्तरण, बेचान करने से प्रतिवादी नं. 10 अर्थात आमीन खॉ को अग्रिम आदेश तक पाबन्द किया गया था एवं वाद विचाराधीन होना बताया गया है जिसमें इकरारनामें द्वारा क्रय की गई विवादित भूमि के संबंध में अपीलान्ट्स के हक हकूक तय होने हैं । चूंकि नामांतरकरण की कार्यवाही मात्र भू राजस्व की देयता के लिये राजस्व अभिलेख में प्रविष्टियों की एक मात्र प्रकिया है जिससे पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता । विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधिसम्यकता का परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है तथा जब तक सक्षम न्यायालय से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तस्दीक नामांतरकरण को विधिक रूप से निरस्त नहीं किया जा सकता । प्रश्नगत नामांतरकरण के खिलाफ अपीलान्ट की अपील जिला कलकटर दौसा ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.9.2015 द्वारा माननीय सिविल न्यायालय में अपीलान्ट व रेस्पोंडेन्ट के मध्य वाद विचाराधीन होने और विचाराधीन वाद में दौराने स्थगन नामांतरकरण तस्दीक किया गया है , तो अपीलान्ट्स को माननीय न्यायालय की

चित्रा
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

Scanned by CamScanner

अवमानना कारित होने पर सक्षम न्यायालय में ही इस संबंध में चाराजोही करनी चाहिऐ थी । उनके न्यायालय से कोई अनुतौष नहीं बनने से किसी प्रकार की कोई कार्यवाही किया जाना एवं तहसीलदार दौसा द्वारा पारित नामांतरकरण आदेश दिनांक 2.9.13 में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की है । उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत हम प्रश्नगत नामांतरकरण संख्या 255 दिनांक 2.9.2013 एवं अपीलधीन आदेश जिला कलक्टर दौसा दिनांक 28.9.2015 में कोई विधिक त्रुटि नहीं होने से हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं तथा 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. संभागीय आयुक्त

जयपुर

Scanned by CamScanner