न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, भरतपुर

पीठासीन अधिकारी:– श्री परशुराम धानका आर.ए.एस.

अपील संख्या:–180/2019 (GCMS No. 2019/00186) (धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956)

1. सुरेन्द्र गिरी शिष्य रामगिरी जाति गुसाई सन्यासी निवासी निचलामढ़ कैलादेवी तहसील व जिला करौली (राज.)

..........अपीलांट

बनाम

1. अशोक कुमार }
2. प्रेमनिधि } पुत्रान बद्रीप्रसाद जाति ब्राहम्ण निवासी करौली तहसील व जिला करौली (राज.)
3. सरपंच ग्राम पंचायत कैलादेवी तहसील व जिला करौली (राज.)

.... रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 76 एल.आर.एक्ट विरूद्ध आदेश दिनांक 24.04.2013 उपखण्ड अधिकारी करौली अपील संख्या 05/2012 उनवानी अशोक कुमार आदि बनाम सुरेन्द्र गिरी आदि।

उपस्थिति:–

1. अपीलान्ट की ओर से श्री महाराजसिंह, वकील
2. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से श्री दुलीचन्द शर्मा वकील

नि र्ण य **दिनांक : 27.10.2023**

1. यह अपील भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत उपखण्ड अधिकारी करौली के आदेश दिनांक 24.04.2013 के विरूद्व प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि रामगिरी महन्त मढ कैलादेवी के निधन होने पर अपीलार्थी के हक में उनके द्वारा धारित आराजी खसरा नम्बर 2529 रकवा 5 बीघा 3 विस्वा स्थित ग्राम कैलादेवी तहसील करौली पर दिनांक 20.04.2012 को नामांतरकरण संख्या 701 विरासत ग्राम कैलादेवी ग्राम पंचायत कैलादेवी द्वारा स्वीकृत किया गया है जिसके विरूद्व रेस्पो. संख्या 1 व 2 ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील

अति. संभागीय आयुक्त भरतपुर

प्रस्तुत की थी। स्वीकृत नामांतरकरण मृतक रामगिरी की विरासत का है क्योंकि रामगिरी अपने मृत्यु से पूर्व अपना शिष्य/चेला नियुक्त कर गये है और अपने स्थान पर मढ की महंत गद्दी पर अपीलार्थी को बैठाकर गये हैं। इस प्रकार आराजी एवं अन्य सभी चल अचल सम्पत्ति व अधिकार सेवा पूजा मढ को केवल अपीलार्थी एकमात्र उत्तराधिकारी होने के कारण उत्तराधिकार में प्राप्त किया है। रेस्पो. 1 व 2 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के सम्मुख जो प्रकरण रखा है वह सन् 1977 का उनके हक में कोई विक्रय पत्र दिनांक 5.8.1977 विवादित आराजी के संबंध में होना बताया है। इस संबंध में ऐसा कोई विक्रय पत्र स्व. रामगिरी द्वारा निष्पादति ही नहीं किया गया है दूसरे तथाकथित विक्रय पत्र की जानकारी होने पर अपीलार्थी द्वारा सिविल न्यायालय में निरस्तीकरण हेतु वाद दायर किया हुआ है। विक्रयपत्र के आधार पर कोई अधिकार विवादित आराजी पर उत्तरवादी को प्राप्त नहीं होते हैं। विक्रय पत्र होने के 35 वर्ष तक नामांतरकरण दर्ज नहीं कराया गया तथा आराजी पर कब्जा किसी शिक्षण संस्था के माध्यम से होना बताया है। विवादित भूमि कृषि भूमि है उसपर जोत कब्जे के अतिरिक्त किसी अन्य प्रकार का कब्जा बिना भूमि रूपान्तरण संभव नहीं है। नामांतरकरण प्रथम अधीनस्थ न्यायालय ने केवल विरासत हेतु अपीलार्थी के हक में भरकर स्वीकृत किया गया है जो अपीलार्थी के चेला होने के आधार पर भरा है। विरासत के नामांतरकरण में कब्जे का विषय गौण होता है। खातेदारी काश्तकारी भरने के तुरन्त बाद आराजी उसके जायज वारिसों में कब्जे सहित बिना किसी अवरोध के निहित हो जाती है। इसलिए विरासत के नामांतरकरण के लिए आराजी भौतिक कब्जे के हस्तांतरण की जॉच करना कतई आवश्यक नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.04.2013 से रेस्पोडेन्टस की अपील स्वीकार कर हमारा विरासत का नामांतरकरण खारिज करते हुये ग्राम पंचायत कैलादेवी/तहसीलदार करौली को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) कर दिया गया। जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है।

2. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्टस को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेन्टस नं. 1 व 2 की ओर से पैरवी हेतु श्री दुलीचन्द शर्मा एडवोकेट एवं श्री हेमराज शर्मा एडवोकेट ने हाजिर अदालत आकर वकालतनामा पेश किया। रेस्पो. सं. 3 बावजूद पर्याप्त तामील/सूचना अनुपस्थित रहे।
3. उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की अपील पर बहस सुनी।
4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपने अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये पत्रावली की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए दलील दी कि यह अपील हमने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली के निर्णय दिनांक 24.04.2013 के विरूद्व की है जिसमें हमारे पक्ष में विरासत के खुले नामांतरकरण संख्या 701 दिनांक 24.04.2012 को खारिज करते हुये प्रकरण को पुनः गुणावगुण के आधार पर निर्णित

अति. संभागीय आयुक्त
भरतपुर

करने हेतु तहसीलदार करौली को प्रतिप्रेषित किया गया है। इस निर्णय में हमारा विरासत का नामांतरकरण खारिज किया गया है जबकि रेस्पोडेन्ट ने रामगिरि (मृतक) से विवादित भूमि जर्ये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 5.8.1977 को क्रय की थी जिसका उन्होंने नामांतरकरण नहीं खुलवाया था। दिनांक 20.04.2012 को चेला पद्धति से मृतक रामगिरि का चेला/शिष्य होने से अपीलांट सुरेन्द्र गिरी के नाम नामांतरकरण खुला था। बिना कब्जा रेस्पोडेन्टस का नामांतरकरण नहीं खुल सकता है। 35 वर्ष बाद रेस्पोडेन्ट को विक्रय पत्र का ध्यान आया और अब उसका नामांतरकरण करवाना चाहते हैं। हमारा दाखिल खारिज विरासत का है जिसमें कब्जा जरूरी नहीं है बल्कि सुओमोटो ही कब्जा वारिसों में निहित हो जाता है। रेस्पोडेन्टस को कोई रिलीफ चाहिए तो वे सक्षम सिविल न्यायालय में टाईटल हेतु वाद प्रस्तुत करें। इस संबंध में कथन है कि प्रथम तो मृतक रामगिरी ने ऐसा कोई विक्रय पत्र निष्पादित नहीं किया तथा दूसरे तथाकथित विक्रय पत्र की जानकारी होने पर हमने सिविल न्यायालय में इसको निरस्त कराने हेतु वाद दायर किया हुआ है। रेस्पोडेन्टस नामांतरकरण के विरूद्व कोई राहत अपील के माध्यम से प्रप्त नहीं कर सकते है बल्कि उन्हें पृथक से नियमित वाद लाना पडेगा। उपखण्ड अधिकारी करौली के यहां प्रस्तुत अपील चलने योग्य नहीं थी क्योंकि विवादित आदेश ग्राम पंचायत के आदेश के विरूद्व अपील माननीय न्यायालय में किये जाने योग्य होती है और अविवादास्पद मामले में जिला कलक्टर को होती है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय में क्षेत्रााधिकार से परे पेश हुई है। अतः हमारी अपील स्वीकार फरमायी जावे और अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली का निर्णय दिनांक 24.04.2013 निरस्त फरमाया जावे और आदेश नामांतरकरण ग्राम पंचायत कैलादेवी दिनांक 24.04.2012 बहक अपीलार्थी बहाल रखा जावे।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्टस ने दौराने बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट द्वारा दिये गये तर्कों का पुरजोर खण्डन करते हुये पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य की ओर ध्यान दिलाते हुये दलील दी कि विवादित आराजी हमने दिनांक 5.8.1977 को भूमि के रिकार्डेड खातेदार/स्वामी रामगिरी से जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी। भूमि की रजिस्ट्री होते ही भूमि का टाइटल क्रेता के पक्ष में हो गया था और विक्रेता का उस पर से अधिकार समाप्त हो गया था। अपीलांट ने विक्रय पत्र को सिविल कोर्ट में चैलेंज कर रखा है। सिविल न्यायालय (एम.जे.एम.) में चले मामले में अपीलांट को चेला नहीं माना है लेकिन उसकी अपील माननीय न्यायालय ए.डी.जे. साहब के यहां विचाराधीन है जिस दिन एम.जे.एम. न्यायालय का फैसला हुआ उस दिन अपीलांट चेला नहीं था। विवादित भूमि हमारी खरीदशुदा खातेदारी कब्जे की भूमि है जिसको हमने सबलेट कर रखा है और उसमें संस्था द्वारा विद्यालय चल रहा है।

अति. संभागीय आयुक्त
भरतपुर

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्टस ने अपने समर्थन में माननीय न्यायालय की न्यायिक नजीर आरआरडी 1979 पेज 3 (Large Bench) भी उद्धत कर निम्नानुसार कथन किया कि–

(क) सपति अंतरण अधिनियम की धारा 54 एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 47 के अनुसार विक्रय पत्र के निष्पादन की तिथि से ही क्रेता भूमि का कानूनन खातेदार काश्तकार हो जाता है।

(ख) एआईआर 1966 एस.सी. पेज 115 व 1438 में अभिनिर्धारित किया गया है कि जैसे ही विक्रय पत्र का रजिस्ट्रेशन प्रभाव में आता है तो संपत्ति में स्वामित्व का अंतरण हो जाता है। नामांतरकरण की कार्यवाही केवल फिस्कल है जो टाइटल निर्धारण से संबंधित नहीं है।

(ग) In 1969 आरआरडी पेज 299, ITHAS BEEN HELD THAT PURPOSE OF MUTATION IS FISCAL ONLY. MUTATION PROCEEDINGS DO NOT CONFER ANY TITLE.

इस प्रकार मृतक रामगिरी ने जैसे ही विक्रय पत्र निष्पादित/रजिस्टर्ड करवा दिया था, उसके विवादित आराजी के समस्त अधिकार उसी समय समाप्त हो गये थे और हम कानूनन खातेदार काश्तकार हो गये थे। अतः अपीलांट की अपील खारिज फरमायी जावे।

6. हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया तथा माननीय न्यायायल के प्रस्तुत न्यायिक नजीरों का ससम्मान अवलोकन किया और उनसे मार्गदर्शन प्राप्त किया।

7. पत्रावली पर उपलब्ध रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 5.8.1977 का अवलोकन करने पर पाया कि महन्त रामगिरी शिष्य/चेला महंत श्री दुर्गा गिरी जी द्वारा आराजी ख.नं 2529 रकवा 5.08 बीघा वांके ग्राम कैलादेवी तहसील करौली का बेचान अशोक कुमार व प्रेमनिधि शर्मा पुत्रान श्री बद्रीप्रसाद जी मास्टर निवासीयान करौली को कर कब्जा क्रेतागण/खरीददारान का करा दिया था। इस प्रकार इस बयनामा से स्पष्ट हो जाता है कि महंत रामगिरी ने विवादित आराजी का बेचान करते ही उसके समस्त अधिकार क्रेतागण–रेस्पोडेन्टस को अंतरित कर दिये थे और इस आराजी से उसके अधिकार समाप्त हो गये थे। इसके अलावा महंत रामगिरी का स्वर्गवास दिनांक 1.5.1999 को होना अपीलांट द्वारा बताया गया है। इससे भी स्पष्ट है कि अपीलांट भूमि बेचान के 22 वर्ष बाद महंत रामगिरी का शिष्य/चेला नियत हुआ होगा जबकि महंत रामगिरी इस भूमि के समस्त अधिकार जर्ये रजिस्टर्ड बयनामा अपनी मृत्यु के 22 वर्ष पूर्व ही समाप्त कर चुके थे। इस अवधि में इस बयनामा को किसी भी न्यायालय में विक्रेता द्वारा कोई चुनौती भी नहीं दी गई थी। साथ ही रेस्पोडेन्टस द्वारा यदि विवादित भूमि का नामांतरकरण नहीं खुलवाया था तो वे विधि अनुसार इस भूमि में अपना हक व अधिकार नहीं खो देते हैं जब तक कि सक्षम

अति. संभागीय आयुक्त
भरतपुर

सिविल न्यायालय द्वारा रजिस्टर्ड बयनामा को निरस्त नहीं कर दिया जाता है। रेस्पोडेन्टस का रजिस्टर्ड बयनामा का रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया की पालना में विधिवत रूप से निष्पादित हुआ है और निष्पादन से महंत रामगिरी द्वारा जीवनपर्यन्त कभी भी इसको कोई चुनौती नहीं दी गई थी। इसी प्रकार रेस्पोडेन्टस की कमजोरी कि उन्होंने रजिस्टर्ड बयनामा का नामांतरकरण नहीं करवाया, अपीलांट उनकी कमजोरी का फायदा नहीं उठा सकता है। रेस्पोडेन्टस द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीरों से भी वखूबी स्पष्ट होता है कि बेचान की तिथि से ही महंत रामगिरी के अधिकार विवादित भूमि से समाप्त हो गये थे और जब एक बार बेचान कर दिया तो फिर उसके वारिस बिना रजिस्ट्री कैन्सिल के उस भूमि के अधिकार हासिल नहीं कर सकते हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि भूमि बेचान के वक्त अपीलांट का जन्म ही नहीं हुआ था और फिर वह महंत रामगिरी का शिष्य उनकी मृत्यु के बाद ही बना होगा तो ऐसे में पूर्व में रामगिरी द्वारा निष्पादित/बेची हुई आराजी पर उसका कानूनन कोई अधिकार ऐसी स्थिति में साबित नहीं होता है। अपीलांट द्वारा कराया गया नामांतरकरण भी रेस्पोडेन्टस के हक हकूकों के खिलाफ अवैधानिक रूप से दर्ज होना पाया जाता है जो नामांतरकरण रजिस्टर्ड बयनामा के प्रकाश में शून्य व प्रभावहीन है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रस्तुत तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के परिप्रेक्ष्य में गुणावगुण के आधार पर नामांतरकरण का पुनः परीक्षण कराकर निर्णय पारित करने हेतु तहसीलदार करौली को मामला प्रतिप्रेषित करने में कोई त्रुटि नहीं की है। विद्वान अभिभाषक अपीलांट द्वारा दी गई दलीलों से हम कतई भी सहमत नहीं है। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्टस द्वारा दी गई दलीलों से हम पूर्णतया सहमत है और उनके द्वारा प्रस्तुत माननीय न्यायालय की नजीरें भी मौजूदा प्रकरण में उनकी मददगार साबित है। इस प्रकार हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं। उक्त विवेचन के मध्येनजर अपीलांट की अपील स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

8. फलस्वरूप उक्त विवेचन के मध्येनजर अपीलांट अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली का निर्णय दिनांक 24.04.2013 यथावत रखा जाता है। अपील फैसल शुमार होकर नम्बर से कम होकर बाद तकमील नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।
9. आज दिनांक 27.10.2023 को यह निर्णय मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(परशु राम धानका)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
भरतपुर