न्यायालय अपर कलक्टर, नागौर

बइजलास – श्री मनोज कुमार, आर0ए0एस0

राजस्व अपील संख्या 72/2017

अपीलान्ट्स	बनाम	रेस्पोडेन्ट्स
1इन्दिरादेवी पत्नी कृष्णगोपाल जाति माहेश्वरी निवासी रियांबडी।		1राज.सरकार जरिये तहसीलदार रियांबडी।
2कृष्णगोपाल पुत्र रामनिवास जाति माहेश्वरी निवासी रियांबडी।		2गफार मोहम्मद पुत्र जमालुदीन जाति तेली मुसलमान 3रफीक पुत्र जवरूदीन जाति तेली मुसलमान 4हफीज पुत्र जवरूदीन जाति तेली मुसलमान निवासीगण रियांबडी। 5उप पंजीयक (पंजीयन एवं मद्रांक विभाग) रियांबडी।

उपस्थिति :–

1. श्री दिनेश हेडा अधिवक्ता अपीलान्ट्स की ओर से।
2. श्री डूंगरराम चौधरी, रेस्पोडेन्ट सं. 2 से 4 की ओर से।
2. श्री कुन्दन सिंह आचीणा, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट सं. 1 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 10.1.2020

{1}–अपीलान्ट ने यह अपील धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत तहसीलदार, रियांबडी द्वारा ग्राम रियांबडी के नामान्तरकरण सं. 1381 निर्णय दिनांक 12.07.2017 से असंतुष्ट होकर दिनांक 11.08.2017 को प्रस्तुत की गई है। अपीलान्ट की अपील दिनांक 08.09.2017 को दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सुनवाई हेतु तलब किया गया। अदालत मातहत का मूल अभिलेख मंगवाया गया। रेस्पोडेन्ट सं. 1 की ओर से श्री कुन्दन सिंह आचीणा राजकीय अधिवक्ता तथा रेस्पोडेन्ट सं. 2 से 4 की ओर से श्री डूंगरराम चौधरी अधिवक्ता उपस्थित हुए। रेस्पोडेन्ट सं. 5 बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहे है। अपीलांट ने अपनी अपील के समर्थन में नामान्तरकरण सं. 1381 दिनांक 12.07.17 की फोटोप्रति, जमाबंदी संवत 2070–73 ग्राम रियांबडी की फोटोप्रति, बेचाननामा दिनांक 14.06.04 की फोटोप्रति, बेचाननामा दिनांक 26.08.06 की फोटोप्रति, संशोधन पत्र दिनांक 10.04.07 की फोटोप्रति, इकरारनामा दिनांक 26.08.06 की फोटोप्रति, बेचाननामा दिनांक 10.04.17 की फोटोप्रति, सहायक कलक्टर रियांबडी के निर्णय दिनांक 06.05.16 की फोटोप्रति, जमाबंदी संवत 2055 से 58 ग्राम रियांबडी की फोटोप्रति, जमाबंदी संवत 2062–65 ग्राम रियांबडी की फोटोप्रति, जमाबंदी संवत 2066–69 ग्राम रियांबडी की फोटोप्रति, नकल खतोनी संवत 2067–70 की प्रति पेश की तथा रेस्पोडेन्ट द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर रियांबडी के प्रकरण सं. 105/18 के फर्द अहकाम दिनांक 9.4.18 से 17.7.19 की फोटोप्रति, न्यायालय सहायक कलक्टर रियांबडी मे प्रस्तुत वाद की फोटोप्रति, न्यायालय सहायक कलक्टर रियांबडी के प्रकरण सं. 183/17 के फर्द अहकाम दिनांक 1.9.17 से 13.8.19 की फोटोप्रति, न्यायालय सहायक कलक्टर रियांबडी मे प्रस्तुत वाद की फोटोप्रति, न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट मेडता के प्रकरण सं. 102/17 के फर्द अहकाम दिनांक 22.9.17 से 17.7.19 की फोटोप्रति पेश की गई।

दौराने अपील वकील अपीलांट द्वारा एक प्रार्थना पत्र आदेश 41 नियम 27 सीपीसी दिनांक 31.07.19 को दस्तावेजात रिकार्ड पर लेने हेतु प्रस्तुत किया गया। जिसका जवाब वकील रेस्पोडेन्ट द्वारा दिनांक 18.09.19 को प्रस्तुत किया गया। जिसमे वकील अपीलांट द्वारा बताया गया कि उनके द्वारा प्रस्तुत सहायक कलक्टर रियांबडी का निर्णय दिनांक 6.5.2016 व जमाबंदी संवत 2055–58, 2062–69 की प्रमाणित प्रतिलिपियां है। जो विवादित म्यूटेशन से संबंधित भूमि खसरा नं. 241 से संबंधित है। जिनसे न्याय निर्णय मे मदद मिलेगी। जबकि वकील रेस्पोडेन्ट द्वारा बताया गया कि म्यूटेशन अपील मे अपीलांट आवश्यक पक्षकार नही होने से उसे सुनवाई का कोई हक नही था। प्रस्तुत किये गये दस्तावेज अपील हाजा से क्या संबंध रखते है। इस संबंध मे कोई कथन नही किया गया है। इसलिये दस्तावेज वापस लौटाये जाने चाहिये। चूंकि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात प्रकरण से संबंधित आराजी भूमि को लेकर है तथा प्रार्थना पत्र माकूल आधार पर प्रतीत होता है। अतः अपीलांट का प्रार्थना पत्र आदेश 41 नियम 27 सीपीसी दिनांक 31.07.19 स्वीकार कर उक्त दस्तावेजात रिकार्ड पर लिये जाते है।

न्यायालय अपर कलक्टर, नागौर राजस्थान

अपर कलक्टर, नागौर

{2}–उभयपक्ष के वकुलाय की अंतिम बहस सुनी गई। वकील अपीलांट्स ने अपनी अपील के तथ्यों को दोहराते हुए तर्क दिया कि–

{2}(I)–नामान्तरकरण आदेश जैर अपील पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो व अधीनस्थ तहसीलदार रिंयाबडी के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेजो से भी प्रथम दृष्टया गलत व अवैध होने से निरस्तनीय है।

{2}(II)–उक्त विवादित भूमि की जमाबंदी संवत 2055 से 2058 मे उक्त भूमि पुराना खसरा नं. 765 रकबा 23 बीघा 18 बिस्वा मे से 15 बीघा 9 बिस्वा की खातेदारी रफीक, हफीज पुत्र जहूरदीन व नूरजहां पत्नी जहूरदीन के नाम 1/2 हिस्से मे दर्ज थी तथा शेष 1/2 हिस्सा जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बार व सराजुदीन एवं रफीक व हफीज पुत्रगण जवरूदीन के नाम दर्ज थी, जिसके पश्चात दिनांक 26.08.06 को रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 व उनकी माता ने उक्त 15 बीघा 9 बिस्वा मे से अपने निहित 1/2 हिस्से की खातेदारी जरिये पंजीबद्व विक्रय पत्र के अपीलांट इन्दिरा देवी को विक्रय कर दी थी। इसके अलावा खातेदार जुल्फिकार, मोहम्मद जबार व उनकी माता खातून (सराजूदीन की मृत्यु के कारण) ने दिनांक 30.6.04 को उक्त 1/2 हिस्से की खातेदारी मे अपना संपूर्ण 3/5 हिस्सा अपीलांट इन्दिरादेवी को विक्रय कर दिया। 1/2 हिस्से की शेष 2/5 हिस्से की खातेदारी रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 की थी, जिन्होने दिनांक 26.8.06 को एग्रीमेन्ट के द्वारा उक्त भूमि का बेचान अपीलांट्स को कर दिया तथा कब्जा अपीलांट्स को सुपुर्द कर दिया था, इस प्रकार अपीलांटस के द्वारा अपनी खरीदसुदा भूमि पर लगातार बतौर खातेदार काश्त की जाती रही है। नामान्तरकरण जैर अपील को स्वीकृत करते समय अधीनस्थ तहसीलदार रिंयाबडी के द्वारा उक्त खसरे मे अपीलांटस के कब्जे को नजरअंदाज करते हुए रेस्पोडेन्ट सं. 1 का कब्जा काश्त न होते हुए भी उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करने मे तथ्य व विधि की भारी भूल की है, जिससे भी नामान्तरकरण आदेश जैर अपील निरस्तनीय है।

{2}(III)–उक्त विवादित भूमि खसरा नं. 765 जिसके नये खसरा नं. 241 रकबा 2.41 हैक्ट. की खातेदारी मे से 0.750 हैक्ट. अपीलांट इन्दिरादेवी के द्वारा जुल्फिकार, मोहम्मद जब्बार व सराजुदीन की पत्नी खातून से दिनांक 30.6.04 को पंजीबद्व विक्रय पत्र के द्वारा खरीद किया था तथा दिनांक 26.8.06 को रेस्पोडेन्ट सं. 3, 4 व उनकी माता नूरजहां से जरिये पंजीबद्व विक्रय पत्र के 1.250 हैक्ट. खरीद किया था। इस प्रकार कुल 2 हैक्ट. भूमि पंजीबद्व विक्रय पत्र के खरीद की गई है, इसके अलावा उक्त खसरे के 2.41 हैक्ट. भूमि मे से शेष रही 0.41 हैक्ट. भूमि मे से 0.1068 हैक्ट. हिस्से की खातेदारी जाकिर हुसैन, शाकीर हुसैन पुत्र अब्दुल गफार, सईदा बेगम पत्नी अब्दुल गफार कौम बडबूंजा निवासी कुचेरा को विक्रय की गई है और उसका नामान्तरकरण भी दर्ज हो चुका है, तो इस खसरे मे शेष भूमि भी किसी भी रूप मे 0.4957 हैक्ट. नही रहती है तो रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 के द्वारा इतनी अधिक भूमि का बेचान रेस्पोडेन्ट सं. 1 को किया जाना पूर्णतया गलत, अनुचित व अवैध था। अधीनस्थ तहसीलदार रिंयाबडी के द्वारा नवीन जमाबंदी मे दर्ज खातेदारी प्रविष्टियो के सबंध मे बिना कोई जांच किये एवं रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 के हिस्सा के संबंध मे बिना कोई निष्कर्ष निकाले और केवल मात्र रजिस्ट्री के आधार पर उक्त नामान्तरकरण को स्वीकृत करने मे विधि की भारी भूल की है, क्योकि उक्त नामान्तरकरण के समय तहसीलदार रिंयाबडी का यह विधिक कर्तव्य था कि उक्त विक्रय पत्र मे रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 विक्रेता के द्वारा विक्रीत की जाने वाली भूमि उनके खातेदारी अधिकार क्षेत्र मे होने के संबंध मे संतोषप्रद समाधान किया जाना आवश्यक था, परंतु इस संबंध मे बिना कोई न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग किये केवलमात्र विक्रय पत्र की प्रविष्टी के आधार पर नामान्तरकरण गलत व अवैध प्रकार से दर्ज किया गया है। जिससे भी उक्त नामान्तरकरण अधिकार क्षेत्र से परे होने से खारिज होने योग्य है।

{2}(IV)–विधि का यह सुस्थापित सिद्वान्त है कि कोई भी व्यक्ति अपने मे निहित स्वत्व एवं हक से अच्छे का अंतरण नही कर सकता, वर्तमान प्रकरण मे भी रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 के द्वारा जिस भूमि का विक्रय पत्र रेस्पोडेन्ट सं. 1 के पक्ष मे निष्पादित व पंजीबद्व करवाया गया है, उक्त विक्रय पत्र मे विक्रीत की जाने वाली भूमि के संबंध मे रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 के पास कोई हक व स्वत्व नही था। जिससे भी उक्त विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तरकरण आदेश जैर अपील खारिज होने योग्य है।

{2}(V)–नामान्तरकरण जैर अपील दर्ज करते समय अधीनस्थ तहसीलदार रिंयाबडी के द्वार नवीन जमाबंदी मे दर्ज खातेदार अपीलांट इन्दिरादेवी को सुनवाई तक का अवसर तक नही दिया, जबकि उपरोक्त नामान्तरकरण दर्ज हो जाने से उक्त भूमि मे अपीलांट इन्दिरा देवी के खातेदारी अधिकार प्रभावित हुए है। क्योकि उक्त विवादित भूमि मे कुल 2.41 हैक्ट. भूमि मे निर्विवादित रूप से 2 हैक्ट. की खातेदारी विक्रय पत्र के

अपर कलक्टर, नागौर

द्वारा पूर्व मे अपीलांट इन्दिरा देवी के नाम दर्ज है तथा 0.1068 हैक्ट. की खातेदारी जाकिर हुसैन व अन्य के नाम दर्ज है और अब रेस्पोडेन्टसं. 2 के नाम से 0.4957 हैक्ट. हो जाने से उक्त भूमि का रकबा 2.6025 हैक्ट. होता है, इस प्रकार जब खातेदारी मे उक्त भूमि किसी भी प्रकार से रेस्पोडेन्ट सं. 2 व 3 के नाम दर्ज ही नही थी, तो उनके द्वारा विक्रय करने का कोई अधिकार भी नही था और ऐसी स्थिति मे तहसीलदार रियाबडी के द्वारा इस स्थिति पर बिना कोई गौर किये जिस प्रकार से नामान्तरकरण स्वीकृत किया है, उससे स्पष्ट है कि उक्त नामान्तरकरण बिना किसी विधिक प्रक्रिया अपनाये, बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग किये एवं खातेदारी व अन्य राजस्व रेकर्ड को देखे बिना ही सरसरी तौर पर ही स्वीकृत किया है, जो किसी भी रूप मे वैध नही होने से खारिज होने योग्य है।

{2}(VI)–विधि का सुस्पष्ट सिद्वान्त है कि किसी भी तरह के हस्तान्तरण के पश्चात नामान्तरकरण तस्दीक करने का सर्वप्रथम क्षेत्राधिकार 45 दिनो तक ग्राम पंचायत के पास रहता है एवं किसी भी परिस्थिति मे अगर ग्राम पंचायत द्वारा प्रथम 45 दिनो मे नामान्तरकरण तस्दीक नही किया जाता है, उसके पश्चात संबंधित तहसीलदार द्वारा ही नामान्तरकरण स्वीकृत किया जा सकता है, वर्तमान प्रकरण मे इस महत्वपूर्ण प्रक्रिया का पालन किये बिना ही सीधे ही तहसीलदार के द्वारा नामान्तरकरण स्वीकृत करने का आदेश जैर अपील क्षेत्राधिकार से परे होने से खारिज होने योग्य है।

{2}(VII)–नामान्तकरण के संबंध मे राजस्थान लेण्ड रेवेन्यु (लेण्ड रिकार्डस) रूल्स के नियम 119 से 141 तक मे पटवारी, तहसीलदार व राजस्व कर्मचारियो के कर्तव्यो एवं दायित्वो एवं नामान्तरकरण भरने से पूर्व आवश्यक जांच व विधिक प्रक्रिया की पालना किये जाने के संबंध मे दिशा निर्देश विस्तृत रूप से दिये गये है, जो आज्ञापक प्रकृति के है। उपरोक्त आज्ञापक नियमो की पालना वर्तमान प्रकरण मे रेस्पोडेन्टस द्वारा नही की गई है तथा इन नियमो की उपेक्षा करते हुए तथा अपने मे निहित क्षेत्राधिकारिता से बाहर जाकर नामान्तरकरण सं. 1381 स्वीकार किया है, जो विधि विरूद्व होने से निरस्तनीय है।

{2}(VIII)–राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानो के अनुसार नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व तहसीलदार व राजस्व कर्मचारियो को आवश्यक जांच करना आवश्यक होता है, यदि उक्त प्रकरण मे तहसीलदार व राजस्व कर्मचारियो के द्वारा राजस्व रेकर्ड व मौके की जांच की जाती तो मौके पर अपीलांटस के कब्जा व खातेदारी मे अपीलांटस का नाम दर्ज हो जाने की जानकारी हो जाती और नामान्तरकरण जैर अपील किसी भी स्थिति मे स्वीकृत नही होता। परंतु उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व किसी भी प्रकार की कोई जांच नही की गई थी, जिससे भी आज्ञापक प्रावधानो की अनदेखी किये जाने से नामान्तरकरण आदेश जैर अपील खारिज होने योग्य है।

{3}–रेस्पोडेन्ट सं. 2 से 4 के अधिवक्ता ने बहस शुरू करते हुए बताया कि अपीलांट म्यूटेशन प्रक्रिया मे पक्षकार नही होने से अपील करने से पूर्व 96 सीपीसी के अन्तर्गत अपील करने की अनुमति न्यायालय हाजा से ली जानी चाहिये थी। जो नही ली गई है। नामान्तरकरण जैर अपील भरते समय रिकार्ड पर रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 रिकार्डेड खातेदार रहे है। जिन्होने अपनी खातेदारी स्वामित्व की भूमि रेस्पोडेन्ट सं. 2 गफार मोहम्मद को जरिये बेचाननामा दिनांक 10.04.17 के हस्तान्तरण करने पर ही नामान्तरकरण जैर अपील भरा गया है। जो विधि सम्मत होने से यथावत कायम रखा जाना चाहिये। आराजी भूमि को लेकर न्यायालय सहायक कलक्टर रियाबडी मे एक राजस्व वाद सं. 105/18 इन्दिरादेवी बनाम रफीक अधीन धारा 88, 53, 91 व 188 आरटीए मे विचाराधीन है। जहां पक्षकारो के स्वत्व अधिकार तय होने है। रजिस्टर्ड बेचान द्वारा क्रय की गई भूमि का कानूनी प्रावधानो को देखते हुए नामान्तरकरण खोलना होता है। जिनकी पालना मे नामान्तरकरण जैर अपील भरा गया है। जो विधि सम्मत है। इसके अलावा इकरारनामा अनरजिस्टर्ड होने की स्थिति मे उसके आधार पर कानूनी रूप से अचल सम्पति का हस्तान्तरण नही हो सकता है तथा अपने कथन के समर्थन मे आरआरडी 1994 पेज 22, आरआरडी–14.3.10 पेज 148, आरआरडी–14.4.09 पेज 238 एवं आरआरडी 1998 पेज 487 नजीरे प्रस्तुत की गई है।

अपील अपीलांट द्वारा बहस मे पुनः हिस्सा लेते हुए बताया कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नजीर आरआरडी 1998 पेज 487 नियमित दावे 88–188 आरटीए से संबंधित है। जो इस प्रकरण मे लागू नही होती है।

{4}–राजकीय अधिवक्ता द्वारा बहस शुरू करते हुए तर्क दिया गया कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 द्वारा रिकार्डेड

न्यायालय अपर कलक्टर, नागौर राजस्थान

अपर कलक्टर, नागौर

खातेदारो द्वारा रजिस्टर्ड बेचान के माध्यम से विक्रय की गई भूमि का नामान्तरकरण जैर अपील भरा गया है। जो विधिवत होने से यथावत कायम रखा जाना चाहिये।

{5}—उभय पक्ष के वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में मौजा रियाबडी के खसरा नं. 241 रकबा 4.63 हैक्ट. का नामान्तरकरण सं. 1381 दिनांक 12.07.18 की स्वीकृति से असंतुष्ट होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है। प्रकरण मे रिकार्डेड खातेदारान द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का बेचान किये जाने पर ही नामान्तरकरण जैर अपील की कार्यवाही की गई है। आराजी भूमि को लेकर न्यायालय सहायक कलक्टर रियाबडी मे एक राजस्व वाद सं. 105/18 इन्दिरादेवी बनाम रफीक अधीन धारा 88, 53, 91 व 188 आरटीए मे विचाराधीन है। जहां पक्षकारो के स्वत्व/कब्जे के अधिकार तय होने है। नामान्तरकरण कार्यवाही फिस्कल कार्यवाही होती है जिससे स्वत्व अधिकार उत्पन्न नही होते है तथा लंबित प्रकरण के अंतिम निर्णय के अनुसार ही कार्यवाही की जा सकेगी। नामान्तरकरण जैर अपील विक्रय पत्र के आधार पर भरा गया है जिसमे कोई विधिक त्रुटि प्रतीत नही होती है। ऐसी स्थिति मे अपीलांट की अपील ठोस आधारो पर प्रतीत नही होती है।

{6}— उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलांट की अपील स्वीकार योग्य नही होने से खारिज की जाती है। आदेश जैर अपील यथावत कायम रखा जाता है।

{7}— निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मनोज कुमार)
अपर कलक्टर, नागौर