

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

(पीठासीन अधिकारी :- संजू शर्मा, आर0 ए0 एस0)

अपील संख्या :- 126/2017 अन्तर्गत धारा 223 आर0 टी0 एक्ट

उनवान :- 1. सूरजभान पुत्र मौजी
2. रामनिवास पुत्र मौजी जाति अहीर निवासीयान ग्राम दूधेडा तहसील
बहरोड जिला अलवर राजस्थान ।

----- अपीलांट/प्रतिवादी संख्या 1 व 2

बनाम

- 1 रीचा श्रीवास्तव पुत्री ए0 पी0 श्रीवास्तव जाति श्रीवास्तव निवासी
ए-214, न्यू फ्रैण्डस कॉलोनी, न्यू दिल्ली ।
रेस्पो/वादनी
- 2 पंजाब नेशनल बैंक शाखा गण्डाला तहसील बहरोड जरिये शाखा
प्रबन्धक
- 3 बैंक ऑफ बडोदा शाखा नीमराना जिला अलवर जरिये शाखा
प्रबन्धक
- 4 उप पंजीयक बहरोड
- 5 तहसीलदार बहरोड बहैसियत लैण्ड होल्डर एवं अभिलेख अधिकारी

----- रेस्पो0/प्रतिवादी

अपील विरुद्ध निर्णय व डिक्री उपखंड अधिकारी, बहरोड
दिनांक 5.6.2017

उपस्थित :- 1. वकील अपीलांट :- श्री राजेश गुप्ता
2. / वकील रेस्पो0 सं0 1 :- श्री गिराज प्रसाद गुप्ता



भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

दिनांक 28/02/2018

निर्णय

- 1 प्रस्तुत अपील न्यायालय उपखंड अधिकारी, बहरोड द्वारा राजस्व वाद संख्या 304/12 में पारित निर्णय दिनांक 5.6.2017 के खिलाफ है, जिसके द्वारा वादनी का वाद बाबत इशतकरारहक व हुकम इम्तनाई दवामी डिकी किया गया है ।
- 2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादनी ने तहत न्यायालय में वाद पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि आराजी खसरा नम्बर 39 रकबा 29 एयर, 40 रकबा 26 एयर वाके ग्राम दूधेडा तहसील बहरोड जिला अलवर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के पिता मौजी की कब्जा काशत खातेदारी की है , जिसने दिनांक 22.7.2009 को जरिये रजिस्टर्ड बयनामा वादनी को बेचान कर कब्जा दे दिया । इंतकाल दर्ज करवाने के लिये वादनी ने असल बयनामा पत्र पटवारी हल्का को दे दिया और पटवारी हल्का ने आश्वासन दे दिया कि इंतकाल दर्ज कर देगा । बाद में वादनी बैंक से लोन लेने के लिये जमाबंदी की नकल वास्ते पटवारी हल्का से मिली तो उसने बताया कि यह भूमि तो सूरजभान, रामनिवास पुत्रान मौजी के नाम विरासत में दर्ज हो चुकी है और उन्होंने बैंक में यह भूमि रहन भी रख रखी है । इस पर वादनी प्रतिवादी संख्या 1 व 2 से मिली और दुरुस्ती कराने को कहा, पर वे नहीं माने । इसलिये यह वाद पत्र प्रस्तुत किया गया है । अतः निवेदन है कि वाद पत्र डिकी किया जावे । तहत न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय द्वारा उक्त वाद पत्र डिकी किया है, जिसकी यह अपील है ।
- 3 बहस में विद्वान वकील अपीलांट का कथन है कि हमारे द्वारा तहत न्यायालय में जमाबन्दी वगैरा प्रस्तुत की गई थी , परन्तु विद्वान तहत न्यायालय ने गलत तौर पर यह मान लिया कि प्रतिवादीगण द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई । वादनी ने सभी वारिसान को पक्षकार नहीं बनाया । भूमि में सभी वारिसान का हक हिस्सा है, ऐसे में मौजी को बयनामा कराने का अधिकार नहीं था । पत्रावली दिनांक 19.6.17 नियत थी, परन्तु दिनांक 5.6.17 को ही बाला बाला

कैम्प कोर्ट में फैसला कर दिया । वादनी ने दिनांक 22.7.99 को बयनामा होना बताया है, परन्तु वाद पत्र मौजी के देहान्त के बाद साल 2012 में प्रस्तुत किया है । ग्राम पंचायत द्वारा वारिसान के पक्ष में मौजी की विरासत सही तौर पर स्वीकार की गई है । अपीलान्ट प्रतिवादीगण द्वारा अपना काउन्टर क्लेम सभी दस्तावेजी साक्ष्य के साथ प्रस्तुत किया था, परन्तु विद्वान तहत न्यायालय ने इसका जिक्र अपने निर्णय में नहीं किया है । हमारे द्वारा एडवर्स पजेशन के आधार पर भी जवाब दावा प्रस्तुत किया गया था, जिसके बारे में कोई शहादत नहीं ली जाकर इकतरफा में कैम्प कोर्ट में निर्णय कर दिया । बैंक के अधिकारियों को भी नहीं सुना गया था । तहत न्यायालय का निर्णय विधिसंगत नहीं है । विवादित भूमि से वादनी रेस्प0 का कोई लेना देना नहीं है । अतः निवेदन है कि अपील स्वीकार की जावे ।

4 विद्वान वकील रेस्प0 संख्या 01 का कथन है कि विवादित भूमि की में सदभावी क्रेता हूं । विक्रेता मौजी विवादित भूमि का खातेदार था । उसे भूमि बेचने का पूरा अधिकार था । वक्त खरीद से मैं ही काबिज चली आ रही हूं । आर0 आर0 टी0 2016-17 (सप्लीमेंट्री) पेज 459 के पैरा नम्बर 7 व 8 में अभिनिर्धारित किया गया है कि ज्योंही विक्रय पत्र रजिस्टर्ड हुआ, विक्रेता के अधिकार समाप्त हुये और अधिकार प्रार्थी में निहित हुये --- विक्रेता के वारिसान आपत्ति करने के हकदार नहीं है --- वारिसान के नाम नामान्तरकरण अवैध व शून्य है । विद्वान तहत न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है । अतः निवेदन है कि अपील खारिज की जावे ।

5 हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया । तहत न्यायालय की पत्रावली में संलग्न बयनामा एग्जिविट - 1 के अनुसार विवादित भूमि वादनी रेस्प0 संख्या 01 ने खातेदार मौजी से खरीद की थी और कब्जा खरीददार वादनी को सम्भलाया जाना भी अंकित हुआ है, जिससे स्पष्ट है कि वक्त खरीद से ही वादनी का कब्जा चला आ रहा है । वादनी सदभावी क्रेता है, परन्तु पटवारी हल्का की गलती के कारण उसके नाम नामान्तरकरण दर्ज नहीं हो पाया था और इसी गलती के कारण मौजी की विरासत प्रतिवादीगण अपीलान्टस के नाम दर्ज हो गई । जबकि भूमि का बेचान

भू-ग्रन्थ अधिकारी एवं पटवेन
अपील अधिकारी, अलाहबाद

होने के बाद ना तो विक्रेता के अधिकार भूमि में रहे और ना ही उसके वारिसान के । विद्वान वकील वादनी रेस्प0 संख्या 01 ने जो नजीर आर0 आर0 टी0 2016-17 (सप्लीमेंट्री) पेज 459 प्रस्तुत की है, उसमें माननीय राजस्व मण्डल ने अभिनिर्धारित किया है कि ज्योंही विक्रय पत्र रजिस्टर्ड हुआ, विक्रेता के अधिकार समाप्त हुये और अधिकार प्रार्थी में निहित हुये --- विक्रेता के वारिसान आपत्ति करने के हकदार नहीं है --- वारिसान के नाम नामान्तरकरण अवैध व शून्य है ।

- 6 उपरोक्त समस्त तथ्यों के विचेन की रोशनी में तथा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आर0 आर0 टी0 2016-17 (सप्लीमेंट्री) पेज 459 में प्रतिपादित सिद्धान्त के परिप्रेक्ष्य में हम अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि होना नहीं पाते हैं । लिहाजा अपील अपीलांट खारिज किये जाने योग्य है ।
- 7 अतः आदेश है कि अपील अपीलांट खारिज की जाकर तहत न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 5.6.17 यथावत रखे जाते हैं ।
- 8 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।



(संजू शर्मा)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर