न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर,बाली जिला पाली राज.

पीठासीन अधिकारी : जितेन्द्र कुमार पाण्डे आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 18/2022

जी.सी.एम.एस. नम्बर : 2022/58

अपीलाण्ट		रेस्पोडेण्ट्स
प्रेमकंवर पत्नी श्री हुकमसिंह जाति राजपुत निवासी कोठार तहसील बाली जिला पाली राज.	बनाम	1. राजस्थान सरकार जरिये नायब तहसीलदार, नाना 2. रंजन देवी पत्नी श्री कान्तिलाल जाति रावल निवासी भन्दर तहसील बाली जिला पाली राज.

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत बखिलाफ ग्राम भन्दर के नामान्तरकरण संख्या 2449 स्वीकृती दिनांक 16.06.2021 जो नायब तहसीलदार नाना द्वारा स्वीकृत किया गया।

–: संशोधित निर्णयः–

उपस्थिति :– अधिवक्ता उभयपक्ष उपस्थित ।

दिनांकः 18.06.2024

अपीलांट ने एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम विरुद्ध म्यूटेशन संख्या 2449 दिनांक 16.6.2021 जो नायब तहसीलदार नाना द्वारा स्वीकृत किया गया है। प्रस्तुत अपील अनुसार ग्राम भंदर में स्थित कृषि भूमि खसरा नंबर 792, 793, 794, 795, 796, 797,798, 799,800 एवं 801 में महिपाल सिंह पुत्र श्री गंगा सिंह का एक बटा आठ हिस्सा सह खातेदारी में दर्ज था। इस कृषि भूमि को महिपाल सिंह द्वारा अपीलांट के पक्ष में स्वयं ने उप पंजीयक के यहां उपस्थित होकर दिनांक 5 जनवरी 2021 को हस्तांतरण दस्तावेज प्रतिफल की रकम प्राप्त कर पंजीयन करवाया। उक्त कृषि भूमि में बाद खरीद के अपीलांट का नाम दर्ज किया जाना चाहिए था परंतु अपीलांट बाहर गई होने के कारण पंजीयन दस्तावेज के तुरंत बाद म्यूटेशन स्वीकृति हेतु आवेदन नहीं किया तथा इसके बाद अपीलांट म्यूटेशन स्वीकृति हेतु जुलाई माह में नायब तहसीलदार के यहां म्यूटेशन स्वीकृति हेतु आवेदन किया तब यह जानकारी हुई कि म्यूटेशन महिपाल की जगह रेस्पोंडेंट संख्या दो रंजन देवी के नाम स्वीकृत कर दिया गया है। रेस्पोंडेंट संख्या दो द्वारा अपने पति कांतिलाल के जरिए दिनांक 9 फरवरी 2021 को म्यूटेशन स्वीकृत करवा दिया है जिसके विरुद्ध अपील प्रस्तुत की जा रही है। आदेश जैर अपील विधि एवं तथ्य व रिकॉर्ड के विरुद्ध होने के कारण निरस्त योग्य है। यह कि अपीलांट द्वारा 5 जनवरी 2021 को पंजीयन बेचान के द्वारा भूमि स्थानांतरण के जरिए कब्जा प्राप्त कर भूमि खरीद की गई व दस्तावेज पंजीयन बेचान अस्तित्व में है परंतु इस पंजीयन बेचान के नाम दिनांक 9 फरवरी 2021 को पश्चातवर्ती पंजीयन बेचान रेस्पोडेंट संख्या दो द्वारा अपने पति कांतिलाल के जरिए मुख्तायार बेचान हस्तांतरण करवा कर म्यूटेशन अमल दरामद करवा दिया जो म्यूटेशन विधि के विरुद्ध है तथा पश्चातवर्ती बेचान शून्य हैं। वह इस बेचान से कोई अधिकार रेस्पॉडेंट संख्या दो को प्राप्त नहीं हुए हैं। स्वीकृत म्यूटेशन निरस्त योग्य है अपीलांट के पक्ष में पंजीयन बेचान स्वयं खातेदार महिपाल सिंह द्वारा करवाया गया व कब्जा भी महिपाल सिंह द्वारा अपीलांट को सुपुर्द किया गया है। रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में पंजीयन बेचान महिपाल सिंह द्वारा नहीं करवाया तथा कांतिलाल जो रेस्पोंडेंट संख्या दो का पति है इसके द्वारा आम मुख्तियार के जरिए पंजीयन बेचान करवाया है जो पंजीयन बेचान शून्य है तथा आम मुख्तियार फर्जी है। जब प्रिंसिपल स्वयं के द्वारा पंजीयन बेचान करवा दिया तो द्वितीय बेचान पंजीयन किया जाना कानूनी नहीं था। इस बात की जानकारी नायब तहसीलदार एवं हल्का पटवारी वह आर आई को थी इनके द्वारा कब्जे व मौके की जांच नहीं कि गई व म्यूटेशन जैर अपील स्वीकृत कर दिया। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि म्यूटेशन संख्या 2449 जो दिनांक 16 जून 2021 को स्वीकृत किया गया है। इस म्यूटेशन को निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के नाम म्यूटेशन अमल दरामद किया जावे व अपील स्वीकार फरमाई जावे।

अति. जिला कलक्टर
बाली (पाली)

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेंट को नोटिस जारी किए गए। अधीनस्थ न्यायालय से संबंधित मूल रिकॉर्ड प्राप्त हुआ जिसे शामिल मिसल किया गया। उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस

सुनी गई अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में अपील में अंकित किए गए तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि पंजीकृत बिकाव नामे से अपीलांट ने खातेदार से भूमि क्रय की जो आज भी प्रभावी है। रेस्पॉडेंट संख्या 2 को मुख्तियार आम से बिकाव किया गया। चूंकि संपत्ति पहले बिक चुकी थी वापस बेच नहीं सकता। क्रय के समय से ही अपीलांट का उक्त भूमि पर कब्जा कास्त है। म्यूटेशन एक फिसकल प्रक्रिया है इससे अधिकार उत्पन्न नहीं होते। मुंशीफ कोर्ट बाली में वाद विचाराधीन है जिसमें प्रथम द्रष्टया महिपाल सिंह को दोषी माना है। प्रथम रजिस्टर्ड दस्तावेज को चेलेंज नहीं किया है एवं निरस्त नहीं किया है अतः पंजीकृत मुख्तियार से रजिस्ट्री नहीं हो सकती। अतः नामांतरण निरस्त किया जावे। साथ ही अधिवक्ता अपीलांट ने महिपाल सिंह के विरुद्ध प्रस्तुत आरोप पत्र प्रस्तुत किया।

अधिवक्ता रेस्पॉडेंट ने अपनी लिखित बहस में निवेदन किया कि पहले एग्रीमेंट हमारे साथ हुआ तब से हमारा कब्जा है खातेदार महिपाल सिंह द्वारा 5 दिसंबर 2020 को अपिलाधीन भूमि का हिस्सा जरिए रेस्पोडेंट संख्या दो के पति के पक्ष में बेचान इकरारनामा कर भूमि का बिकाव स्वीकार किया तत्पश्चात 4 फरवरी 2021 को रेस्पॉडेंट दो के पक्ष में दस्तावेज तकमिल होने व ऑनलाइन प्रक्रिया के तहत म्यूटेशन स्वीकृत किया गया हुआ है। इससे पूर्व 5 जनवरी 2021 को अपीलांट प्रेम कुंवर के पक्ष में जो विक्रय दस्तावेज महिपाल सिंह द्वारा तकमिल करवाया गया जिसकी जानकारी रेस्पॉडेंट को नहीं रही। म्यूटेशन प्रक्रिया एक वित्तीय कारवाई है जिससे किसी प्रकार के अधिकार व स्वतव निर्णित नहीं किये जा सकते हैं अतः निवेदन है कि अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जाने का आदेश प्रदान करावे।

हमने पत्रावली पर उपलब्ध अपील एवं दस्तावेज एवं उभय पक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत बहस का गहनता से अवलोकन अध्ययन किया एवं इस नतीजे पर पहुंचे की मूल खातेदार द्वारा एक ही संपत्ति को दो बार विक्रय किया है। प्रथम बार स्वयं ने अपीलांट के पक्ष में रजिस्ट्री करवाई एवं उसके बाद दूसरी बार आम मुख्तियार के जरिए रेस्पॉडेंट 2 के पक्ष में रजिस्ट्री करवाई। प्रकरण में क्रेता सावधान का सिद्धांत लागू होता है। प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन है जिसमें मूल खातेदार महिपाल सिंह को आरोपी माना गया है। भूमि को एक बार बेचने के बाद दूसरा बेचान शून्य प्रभाव रखता है। अपीलांट बोनाफाइड खरीदार है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन म्यूटेशन को खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर ग्राम भंदर के म्यूटेशन संख्या 2449 दिनांक 16 जून 2021 को निरस्त किया जाता है। निर्णय सुनाया गया। पत्रावली फेसल शुमार होकर नंबर से कम हो। अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड लोटाया जावे

(जितेन्द्र कुमार पाण्डे)
R.A.S.
अतिरिक्त जिला कलेक्टर,
बाली

अतिरिक्त जिला कलेक्टर
बाली, जिला-पाली

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर
बाली (पाली)