न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील/डिक्री/टी.ए./4821/2005/भीलवाड़ा

1– धन्ना पुत्र स्व. उदा
2– मूला पुत्र उदा जाति गुर्जर निवासीगण दूंगच तहसील रायजपुर जिला भीलवाडा
3– श्रीमती सरजू पुत्री उदा पत्नी लाडू जाति गुर्जर निवासी तालाब मायला खेडा तहसील आमेट जिला राजसमन्द
4– लादू पुत्र खेमा जाति गुर्जर
5– गेहरु पुत्र खेमा जाति गुर्जर
6– बालू पुत्र खेमा जाति गुर्जर
7– श्रीमति दाखी पत्नी खेमा जाति गुर्जर निवासीगण दूंगच तहसील रायपुर जिला भीलवाडा

––प्रतिवादी–अपीलांटस

बनाम

1– हंगामीलाल पुत्र फूलचन्द महाजन (पोखरना) निवासी मोखन्दा तहसील रायपुर जिला भीलवाडा
2– राजस्थान सरकार –– प्रत्यर्थीगण

खण्ड–पीठ

श्री हरि शंकर गोयल, सदस्य
श्री पंकज नरूका, सदस्य

उपस्थित :
श्री योगेन्द्र सिंह अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से।
श्री अजीत सिंह राठौड़ अधिवक्ता रेस्पोडेंट की ओर से।

निर्णय

दिनांक :– 17.08.2021

यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के अन्तर्गत न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण संख्या 55/05 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 20.09.2005 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादी/रेस्पोडेंट संख्या 1 ने एक राजस्व वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के समक्ष अन्तर्गत धारा 88–89–188–92(ए) 15 व 19 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, विरुद्ध प्रतिवादीगण–अपीलांट व राज्य सरकार पेश कर निवेदन किया कि आराजी

खसरा नम्बर 66 रकबा 15 बीघा 15 बिस्वा के संयुक्त खतोदार उदा व खेमा थे जिनके वारिसान के बहिस्सा बराबर की खातेदारी की भूमि थी। दोनों संयुक्त खातेदारान ने भूमि आपसी विभाजन कर रखी थी। आपसी विभाजन के अनुसार उदा का हिस्सा दक्षिणी व खेमा का हिस्सा उत्तरी था। उक्त आराजी में से उदा का का हिस्सा 1/2 दिनांक 24.11.76 को अन रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया । विवादित आराजी पर वादी पिछले 23 साल से काबिज चला आ रहा है। वादी मुखालफाना कब्जे के आधार पर खातेदार हो चुका है, जिससे वह अपने आपको खातेदार घोषित कराने का अधिकारी है। उदा का स्वर्गवास होने पर उसके वारिसान के नाम विवादित आराजी चली आ रही है। तहसीलदार ने विक्रय पत्र के आधार पर वादी के नाम नामा0 नहीं खोल कर उदा के वारिसान के नाम दर्ज कर दी। प्रतिवादीगण विवादित आराजी पर अपना अधिकार जताते हैं। भूमि का विभाजन नहीं हुआ है। अन्त में वाद को वाद पत्र में वर्णितानुसार डिक्री करने का निवेदन किया गया।

3— दावा पेश होने पर प्रतिवादीगण/अपीलांटस ने अपना जबाब दावा पेश कर वाद के सभी कथनों को अस्वीकार किया और वाद को खारिज करने का निवेदन किया। दावा व जबाव दावा के आधार पर विद्वान परीक्षण न्यायालय द्वारा वाद में कुल 14 तनकियात कायम कर व पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का विवेचन कर अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 14.3.2005 द्वारा वादी/रेस्पोडेंट संख्या एक को विवादितग्रत भूमि के दक्षिणी हिस्से का खातेदार घोषित करते हुए प्राथमिक डिक्री जारी कर दी। उक्त निर्णय व डिक्री के विरुद्ध प्रथम अपील राजस्व अपील अधिकारी भीलवाडा के समक्ष पेश की, जिन्होंने अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 20.9.2005 द्वारा अपील खारिज कर दी। जिसके विरुद्ध यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गयी है।

4— अपील पर उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी।

5— विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी ने अपील—मीमों में अंकित अपील आधारों को दोहराते हुए अपनी बहस में कथन किया कि वादी का वाद अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर लाया गया था। वादी ने स्वयं ने अपने वाद में विवादित आराजी में से 1/2 हिस्सा उदा से अपंजीकृत किक्रय पत्र द्वारा क्रय किया जाना बताया है। अपंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा सम्पत्ति जिसकी कीमत 100/— से अधिक हो क्रय नहीं की जा सकती । ऐसे में विक्रय पत्र के आधार पर विवादित आराजी पर क्रेता को कोई स्वत्व अधिकार हासिल नहीं हो सकते। उनका तर्क है कि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 44 को बिना कन्सीडर

किये ही उपखण्ड अधिकारी ने अपना निर्णय पारित किया है। परीक्षण न्यायालय ने विवादित आराजी को अविभाजित मानते हुए भी तनकी संख्या एक वादी के पक्ष में निर्णीत कर दी। इसके अलावा तनकी नम्बर दो का निर्णय भी विधि विरुद्ध पारित किया है। उनका आगे तर्क है कि मुखालफाना कब्जे के आधार पर उसको खातेदार घोषित नहीं किया जा सकता है। महज यह कहने मात्र से कि उसका विवादित आराजी पर सम्वत 2033 से कब्जा चला आ रहा है और वादी की हैसियत मालिकाना हक उदा जी के हिस्से पर हो गया । उसने न तो यह कथन किया कि उसका विवादित आराजी पर विक्रय पत्र के आधार पर कब्जा मुखालफाना हो गया और मुखालफाना कब्जा के आधार पर उसको खातेदार घोाषित किया जावे। इसके अभाव में वाद डिक्री नहीं किया जा सकता था। उनका यह भी तर्क है कि विद्वान अतिरिक्त कलक्टर ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत जो आदेश दिनांक 6.7.83 को पारित किया है उसमें अपीलांट पक्षकार ही नहीं था। उस आदेश से न तो अपीलांट बाध्य है और अतिरिक्त जिला कल्क्टर भीलवाडा के आदेश से यह नहीं माना जा सकता कि दस्तावेज पंजीकृत हो गया हो। दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों ने इस बिन्दु पर गलत निर्णय दिया है। उनका आगे तर्क है कि राजस्व अपील अधिकारी ने प्लीडिंग्स से परे जाकर अपना निर्णय पारित किया है। वाद में उपखण्ड अधिकारी ने एडवर्श पजेशन के आधार पर निर्णय पारित नहीं किया है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने केवल मात्र एडवर्श पजेशन के आधार पर जो कथन वादी ने अपने वाद में नहीं कहे है, के आधार पर अपीलांट की अपील खारिज कर दी। उनका यह भी तर्क है कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय का निर्णय व डिक्री आदेश 41 नियम 31 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अनुरुप नहीं है। अन्त में अपील स्वीकार कर दोनों अधिनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को निरस्त करने का निवेदन किया। अपने तर्कों के समर्थन में 1992 आरआरडी 29, 2019 (1) आरआरटी 754, 2019 (1) आरआरटी 745, 2019 (1) आरआरटी 332 व 2020 (2) आरआरटी 998 (B) को प्रस्तुत किया।

6— इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने अपीलांट की ओर से की गयी बहस का खण्डन करते हुए अपनी बहस में बताया कि लिखावट के आधार पर विवादित आराजी का बयनामा रेस्पोंडेंट संख्या एक के पक्ष में निष्पादित हुआ है। मुद्रांक की कमी होने पर जिला कलक्टर के आदेश से तावान कायम करके दस्तावेज को दिनांक 6.7.83 को मुद्रांक पर घोाषित किया गया है। उनका आगे तर्क है कि विवादित आराजी पर सन 1976 से ही वादी का कब्जा चला आ

रहा है। वादी द्वारा वाद सन् 1998 में पेश किया है। स्पष्ट है कि 22 वर्ष की इस अवधि में रेस्पो0 का मुखालफाना कब्जा परिपक्व हो गया है। वादी मुखालफाना कब्जा के आधार पर विवादित आराजी का खातेदार हो गया। ऐसी स्थिति में विद्वान परीक्षण न्यायालय ने मुखालफाना कब्जे के आधार पर जो डिक्री प्रदान की है, उचित व न्याय संगत है। उनका तर्क है कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री समवर्ती व विधि सम्मत हैं, जिनमें द्वितीय अपील के स्तर पर हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। अन्त में अपील अपीलार्थी खारिज करने का निवेदन किया।

7— हमने अभिभाषकगण उभयपक्ष की ओर से की गयी बहस पर मनन किया। पत्रावली का अध्योपान्त अवलोकन किया। अपीलांटस की ओर से प्रस्तुत कानूनी नजीरों का ससम्मान अवलोकन कर मार्ग दर्शन प्राप्त किया।

8— अभिलेख के अवलोकन से प्रकट हुआ है कि प्रत्यर्थी की ओर से विचारण अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादपत्र प्रस्तुत कर वाद में अंकित आराजीयात के सहखातेदार उदा के 1/2 हिस्से का वादी को खातेदार घोषित किये जाने और हिस्से के मुताबिक बंटवारा करने व प्रतिवादीगण के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा गया था। वादी के वाद का आधार विक्रय पत्र दिनांक 24.11.76 था। जिसे दौरने विचारण वादी के ओर से प्रदर्श मार्क भी अंकित कराया गया। उक्त विक्रय पत्र के सबंध में वाद पत्र में अंकित किया गया कि वादी ने उदा के दक्षिण 1/2 हिस्से को जरिये अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीद कर कब्जा प्राप्त किया। अर्थात वादी का स्पष्ट अभिवचन है कि उसने अपंजिकृत विक्रय पत्र के माध्यम से उदा के हिस्से को क्रय किया है और उक्त क्रयशुदा हिस्से के सबंध में वह खातेदारी घोषणा कराना चाहाता है। अव्वल तो वादी के ऐसे अभिवचनों के पश्चात् किसी साक्ष्य की आवश्यकता ही नहीं रही, किन्तु उक्त विक्रय पत्र को दौराने साक्ष्य प्रदर्श करवाया गया है, जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि वह अपंजिकृत है तथा मूल रूप से अप्रर्याप्त स्टाम्पित था, किंतु जिलाधीश मुद्रांक भीलवाडा के आदेश के माध्यम से तावान जमा कर दस्तावेज को प्रर्याप्त मुद्राकिंत करवाया गया है, लेकिन उक्त दस्तावेज अपंजिकृत है इसमें किसी प्रकार का कोई संदेह नहीं है। विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी प्रतिवादी की विशेष रूप से यही प्रतिरक्षा रही है कि दस्तावेज अंपजिकृत है और 100/—रूपये से अधिक मूल्य की स्थावर संपत्ति का विक्रय बिना पंजिकृत विक्रय पत्र के नहीं हो सकता। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अभिवचनों के आधार पर कुल 14 तनकीयात कायम की गई तथा प्रत्येक तनकी

पर निर्णय पारित किया गया और विक्रय पत्र के सबंध में कायम की गई तनकी सं.2 को इस प्रकार निर्णित किया गया है कि ''यह भलीभांति सिद्ध होता है कि विक्रय भले ही खाम कागज पर लिखा गया लेकिन जिलाधीश मुद्रांक द्वारा स्टाम्प ड्यूटी, पेनल्टी आदि के रूपये 1408/—राज्य कोष में जमा कराने के आदेश देकर दस्तावेज को पंजिबद्ध दस्तावेज की मान्यता प्रदान कर दी है। लिहाजा दस्तावेजों को अनरजिस्टर्ड मानना अनुचित है।'' इस खंडपीठ के विनम्र मत में विचारण न्यायालय द्वारा दस्तावेज जो कि अप्रर्याप्त स्टाम्प का था और स्टांप की पूर्ति के सबंध में जिलाधीश मुद्रांक द्वारा कार्यवाहीं कर उसे प्रर्याप्त स्टांपित करवाया गया और उक्त तावान की कार्यवाही और पंजियन की कार्यवाही को एक ही मान लिया, जोकि स्पष्ट विधिक त्रुटि है। प्रर्याप्त स्टांप होना और पंजिकृत होना दोनों ही पृथक पृथक होते है। स्टांप की पूर्ति कर लेने मात्र से किसी भी सूरत में उक्त दस्तावेज पंजिकृत हो गया यह नहीं माना जा सकता और इसी तनकी के निर्णय के आधार पर पूर्ण रूपसे वादी के वाद को विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री करते हुये अपंजिकृत दस्तावेज के आधार पर खातेदारी की घोषणा वादी पक्ष में किये जाने की डिक्री प्रदान की गई है और जब उसके विरूद्ध अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत हुई तो उभय पक्ष को सुनकर आलोच्य आदेश के माध्यम से अपीलीय न्यायालय द्वारा निर्णीत किया गया कि प्रत्यर्थी ने वाद अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर पेश किया जो टाईटल क्रियेट करने के लिये काम में नहीं लिया जा सकता है किंतु उसके साथ ही निर्णित किया कि सम्पार्श्विक प्रयोजन के लिये कब्जे को प्रमाणित करने के लिये उक्त दस्तावेज को काम में लिया जा सकता है। इस प्रकार 15 वर्ष का कब्जा मुखालफाना मानते हुये विद्वान अपीलीय न्यायालय द्वारा अपील को खारिज कर परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री की पुष्टि की है।

9— यहां यह उल्लेखनीय है कि विचारण न्यायालय ने अपंजिकृत दस्तावेज को पंजिकृत मानकर उक्त दस्तावेज के आधार पर खातेदारी की घोषणा की डिक्री पारित कर दी तथा जबकि विचारण न्यायालय द्वारा कब्जा मुखालफाना के सबंध में न तो कोई तनकी कायम की और न ही प्रस्तुत साक्ष्य का इस सबंध में कोई विवेचन कर ऐसी कोई डिक्री जारी की गई, बावजूद इसके विद्वान अपीलीय न्यायालय द्वारा कब्जा मुखालफाना के आधार पर डिक्री जारी होना मानते हुये आलोच्य अपील निर्णय में अंकित किया गया कि कथित विक्रय पत्र के आधार पर प्रत्यर्थीगण का मुखालफाना कब्जा परिपक्व हो जाता है और

मुखालफाना कब्जे के आधार पर मातहत अदालत ने प्रत्यर्थी वादी के पक्ष में खातेदारी घोषणा की डिक्री पारित करने में कोई कानूनी त्रुटि कारित नहीं की है। जैसाकि पूर्व में भी उल्लेख किया गया कि विचारण न्यायालय द्वारा कब्जा मुखालफाना के सबंध में न कोई तनकी कायम की गई और न ही इस सबंध में कब्जा मुखालफाना को डिक्री का आधार बनाया गया है। किंतु अपीलीय न्यायालय द्वारा कब्जा मुखालफाना के आधार पर पारित निर्णय व डिक्री में कोई कानूनी त्रुटि नहीं पाना अंकित करते हुये अपील को खारिज किया गया।

इस प्रकार दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों में सारभूत कानूनी त्रुटि की गई है और जहां एक ओर विचारण न्यायालय ने अपंजिकृत दस्तावेज को पंजिकृत मानकर डिक्री पारित कर दी, दूसरी ओर अपीलीय न्यायालय ने उक्त निर्णय व डिक्री को कब्जा मुखालफाना के आधार पर पारित होना मानकर डिक्री की पुष्टि करते हुये अपील को खारिज कर दिया। जबकि विधि इस सबंध में स्वतः ही स्पष्ट है कि कब्जा मुखालफाना के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं किये जा सकते और यह भी स्पष्ट है कि अपंजिकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं किये जा सकते हैं। ऐसे में दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय व डिक्री विधि के विपरीत होने से सही ठहराये जाने योग्य नहीं रह जाते हैं। अतः यह द्वितीय अपील स्वीकार किये जाने योग्य पाई जाती है।

10— परिणामतः उपरोक्तानुसार अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर का निर्णय व डिक्री दिनांक 20.09.05 व न्यायालय उपखंड अधिकारी आमेर का निर्णय व डिक्री दिनांक 14.03.05 अपास्त किये जाते हैं। डिक्री पर्चा जारी हो।

आदेश की प्रतियों के साथ दोनों अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख अविलम्ब लौटाया जावे।

पत्रावली बाद तकमील फैसल शुमार हो दाखिल दफ्तर की जावे।

निर्णय सुनाया गया ।

(पंकज नरूका)
सदस्य

(हरि शंकर गोयल)
सदस्य