न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील / डिक्री / टीए / 6239 / 2002 / कोटा

श्रीमती फलेलबाई पत्नि रामनाथ जाति धोबी निवासी ग्राम ब्रजेशपुरा हाल निवासी ग्राम कमोलर तहसील सांगोद जिला कोटा (मृतक) जरिये कायम मुकाम :–

1– जमनालाल पुत्र रामनाथ जाति धोबी निवासी ग्राम कमोलर तहसील सांगोद जिला कोटा

2– श्रीमति अनोखीबाई पुत्री रामनाथ धर्म पत्नि हीरालाल जाति धोबी निवासी काल्या खेडी तहसील दीगोद जिला कोटा

3– श्रीमति बद्रीबाई पुत्री रामनाथ धर्मपत्नि रामगोपाल जाति धोबी निवासी ग्राम ताथेड तहसील लाडपुरा जिला कोटा

4– श्रीमति रूकमाबाई पुत्री रामनाथ धर्मपत्नि मांगीलाल जाति धोबी निवासी ग्राम मोईकलॉ तहसील सांगोद जिला कोटा।

.....अपीलार्थीगण

बनाम

किशना पुत्र नैनगा जाति जाति धोबी निवासी ग्राम ताथेड तहसील लाडपुरा जिला कोटा(मृतक) जरिये वारिसानः–

1– श्रीमति कालीबाई धर्म पत्नि किशना

2– मांगीलाल पुत्र किशना

जाति जाति धोबी निवासी ग्राम ताथेड तहसील लाडपुरा जिला कोटा

3– राजस्थान सरकार

..... प्रत्यर्थीगण

खण्ड–पीठ

श्री वी0 श्रीनिवास, अध्यक्ष

श्री राकेश कुमार जायसवाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी, अभिभाषक अपीलार्थीगण

श्री ध्रमेन्द्र टांक, अभिभाषक रेस्पोडेंट्स

दिनांक

निर्णय

1– यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 224 के अन्तर्गत न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा (प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 5–8–02 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी हैं।

2— अपील ज्ञापन अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि वादीगण अपीलांट्स ने विचारण न्यायालय सहायक कलेक्टर कोटा के समक्ष अंतर्गत धारा 88 व 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध रेस्पोडेंट बाबत् विवादित आराजी प्रस्तुत किया। दावे जवाबदावे के पश्चात् आवश्यक तनकीयात कायम करते हुये सहायक कलेक्टर कोटा ने अपने निर्णय एंव डिक्री दिनांक 16—10—2000 द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया। जिसके विरूद्ध अपीलांट्स द्वारा प्रथम अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा के समक्ष प्रस्तुत की गई। अपीलीय न्यायालय ने प्रस्तुत अपील निर्णय व डिक्री दिनांक 5—8—02 द्वारा खारिज कर दी। उक्त निर्णय से व्यथित होकर यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत की गई हैं।

3— विद्वान अभिभाषकगण उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

4— विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील ज्ञापन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये अभिकथन किया कि नंदा के खाते की भूमि पर वादिनी जब नाबालिग थी तब कोटा स्टेट के सरक्यूलर 3 धारा 46 के अनुसार भूमि वादिनी के नाम आनी चाहिये थी चूंकि वादिनी की तीन अन्य बहने थी जिनकी शादी हो चुकी थी। अपीलांट वादिनी ने इस आराजी का कोई बेचान रेस्पोडेंट को नहीं किया परंतु रेस्पोंडेंट के खाते में गिफ्ट बताते हुये भूमि 1950 में दर्ज कर दी गई। यदि गिफ्ट की गई तो रजिस्टर्ड गिफ्ट होनी चाहिये क्योंकि रजिस्ट्रेशन एक्ट एवं ट्रांसफर ऑफ प्रापर्टी एक्ट तो सभी जगह लागू होते है। वादीनी अपीलांट की शादी के बाद उसके हक समाप्त नहीं हो जाते बल्कि यथावत रहेंगे एवं कोटा स्टेट के सरक्यूलर 3 सेक्शन 46 में स्पष्ट है। रजिस्टर्ड गिफ्ट बताते हुये 1950 में इंतकाल की कार्यवाहीं पूर्णतया त्रुटिपूर्ण व नियम विरूद्ध है। रेस्पोडेंट की मां जब तक जिंदा थी तब तक वादीनी को हिस्सा देती थी तथा उसकी मृत्यु के बाद जब मेरा हिस्सा देना बंद हुआ तब वाद लाना पडा। परीक्षण न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि विवादित भूमि की कीमत सौ रूपये से अधिक होने के कारण बिना पंजीकृत दस्तावेज के भूमि का हस्तांतरण नहीं हो सकता था। दावा अवधि बाधित मानने में भी त्रुटि की गई है। प्रतिवादी की माता एवं अपीलांट सगी बहिने थी एवंम नजदीकी रिश्तेदार से काश्त करवाना एडवर्स पजेशन नहीं माना जा सकता। वादीनी अपीलांट द्वारा प्रतिवादी रेस्पोंडेंट की माता से काश्त नहीं करवाना मानने में त्रुटि की है। प्रतिवादी रेस्पोडेंट की जवाबदेही के आधार पर भी प्रतिवादी रेस्पोडेंट नंबर 1 की स्थिति इजाजती कब्जेधारी की रहती है तथा वादीनी अपीलांट अपना कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। विवादित आराजी पूर्व में वादीनी अपीलांट के पिता एवं प्रतिवादी रेस्पोंडेंट नंबर 1 की माता गोरधनीबाई के पिता नंदा के खाते में थी। इस आधार पर भी वादिनी का भूमि में हक बनता है। परीक्षण न्यायालय ने वादीगण द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेज व साक्ष्यों के विपरीत वादी का वाद साबित

होने पर भी गलत रूपसे खारिज किया है जिसका प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी गलत रूपसे समर्थन किया है। कोटा टिनेंसी एक्ट की शर्त–3 की पालना अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा नहीं की गई है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों की अनदेखी करते हुये नियमो से परे अपीलार्थी के विरूद्ध निर्णय पारित किया है। अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय विधि विरूद्ध होने से खारिज किये जाकर यह द्वितीय अपील स्वीकार की जावे।

वकील अपीलांट ने बहस के दौान 1975 आरआरडी पेज 429 की नजीर पेश की व कथन किया कि कोटा टिनेंसी एक्ट की धारा 46 के अनुसार पिता नंदा की मृत्यु के उपरांत प्रश्नगत आराजी उसकी पुत्री फलेलबाई के नाम दर्ज होनी चाहिये थी तथा शादी कर लेने से उसके अधिकार समाप्त नहीं होते है तथा गैर कानूनी रूप से प्रतिवादी के नाम उक्त आराजीयात दर्ज कर दी गई है।

इसके अतिरिक्त अभिभाषक अपीलांट द्वारा 2010 (1)आरआरटी पेज 6 प्रस्तुत कर कहा कि वादी अपीलांट इस भूमि का अंतरण बिना किसी विधिक आवश्यकता के किया गया है जो कि कोटा टिनेंसी एक्ट की धारा 43 का उल्लंधन है तथा उक्त दस्तावेज का पंजियन भी नहीं कराया गया है जबकि इसका मूल्य 100/–से अधिक था। अपीलांट द्वारा यह कथन किया गया कि रेस्पोडेंट प्रतिवादी की पत्नि गोरधनी वादिनी को पांती देती थी एवं उसके मरने के बाद पांती न मिलने के कारण उसके द्वारा 1991 में दावा दायर किया गया है।

बहस के दौरा अभिभाषक अपीलांट वादिनी द्वारा 1980 आरआरडी एचसी पेज 646, 2015(2) आरआरटी एससी पेज 908, 2003(2) डीएनजे एससी पेज 346, 2006–07(सप.)आरआरटी एससी पेज 466 पेश कर कथन किया कि नामांतरकरण एक फिसकल प्रक्रिया है जिससे अधिकारों का विनिश्चयन नहीं होता है।

अभिभाषक अपीलांट वादिनी के द्वारा 2015(1) आरआरटी एससी पेज 494, 2014 आरएलडब्ल्यू राज. एचसी पेज 1226 पेश कर यह कथन किया गया कि परीक्षण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय द्वारा कथन किये गये तर्को एवं अपील में लिये गये आधारों पर विचार नहीं किया गया एवं साक्ष्य का विवेचन नहीं किया गया है। अपीलांट वादिनी के अभिभाषक द्वारा 2002(1)आरआरटी एचसी पेज 509 प्रस्तुत कर कथन किया कि पारिवारिक समझौता मान्य नहीं है। अपीलांट अभिभाषक द्वारा 2014 आरआरटी पेज 131 प्रस्तुत कर यह कथन किया कि अनरजिस्ट्रड दस्तावेज एवं विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता को स्वत्व प्राप्त नहीं होते है।

5— उपरोक्त तर्कों का विरोध करते हुये विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण ने अभिकथन किया कि कोटा स्टेट के कानून में भूमि के लिये इंतकाल तस्दीक के साथ ही ट्रांसफर को मान्यता दे दी जाती थी। कोटा स्टेट के सरक्यूलर 3 सेक्शन 43 में ऐसी व्यवस्था थी। मूलतः आराजी नंदा की थी जिसके चार पुत्रिया थी एवं तीनों पुत्रियों की शादी हो जाने के कारण वादिनी अपीलांट भूमि पर हक होना बताती है जो पूर्णतया गलत है। क्योंकि वादिनी की शादी हो जाने के बाद यह भूमि नंदा के उत्तराधिकारियों की हो जानी चाहिये थी। चूंकि नंदा का कोई उत्त्राधिकारी नहीं था अतः ऐसी स्थिति में भूमि वादिनी को भी नहीं मिलती। 1950 में विवादित आराजी का इंतकाल नंबर 392 से किशना के नाम दर्ज हुई। अतः इंतकाल तस्दीक के साथ ही कोटा स्टेट के कानूनन के अनुसार भूमि ट्रांसफर को मान्यता मिली। पत्रावली में उपलब्ध रिकोर्ड में गिरदावरी में किशना स्वयं काश्त दर्ज है। अपीलांट के अभिभाषक द्वारा बहस में यह कहना मानने योग्य नहीं है कि रेस्पोडेंट प्रतिवादी की माता गोरधनी वादीनी को पाती देती थी एवं उसके मरने के बाद पाती न मिलने के कारण वाद 1991 में किया जबकि गोरधनी 1978 में ही मर गई थी। वर्ष 1950 के इंतकाल को आज तक चुनौति नहीं दी गई है। रेस्पोडेंट प्रतिवादी विवादित आराजी पर बतौर खातेदार दर्ज है तथा कब्जा भी रेस्पोडेंट प्रतिवादी का है। एडवर्स पजेशन के आधार पर भी प्रतिवादी स्वयं ही खातेदारी हो गये। परीक्षण न्यायालय द्वारा उभय पक्ष की साक्ष्य व सबूत के पश्चात् आवश्यक तनकीयात कायम करते हुये विस्तृत विवेचन एवं विश्लेषण के पश्चात् निर्णय पारित किया है जिसका समर्थन अपीलीय न्यायालय द्वारा भी किया गया है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय समवर्ती है तथा दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के आलोच्य निर्णय में विधिक या तथ्यपरक ऐसी कोई त्रुटि नहीं है जिसके आधार पर द्वितीय अपील के माध्यम से उसमें हस्तक्षेप किया जा सके। अतः प्रस्तुत द्वितीय अपील खारिज की जावे।

6— विद्धान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालयों की पत्रावलियों पर उपलब्ध निर्णयों के साथ संलग्न रिकोर्ड आदि का गहनता से अद्योपांत अवलोकन व अध्ययन किया गया। साथ ही विद्वान अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान गहनता से अवलोकन किया।

7— परीक्षण न्यायालय ने तनकी नंबर 1 निर्णित करते हुये यह अंकित किया कि वादीया की शादी हो जाने, बालिग हो जाने व गौने की तैयारी हो जाने से उसने विवादित आराजीयात प्रतिवादी संख्या—1 व उसके अन्य भाईयों के नाम दर्ज कराने की पेशकश की थी व प्रार्थना की थी। परंतु तत्कालीन प्रचलित नियमों में यह स्वीकार्य न होने से नामांतरकरण संख्या 376 दिनांक 10—3—49 को अस्वीकार हो गया। नामांतरकरण 10—3—49 को खारिज हो जाने पर दिनांक 10—3—50 को

नामांतरकरण संख्या–392 पुनः इस प्रकार दर्ज हुआ कि ''आज फलेल ने आकर जाहिर किया कि मैं अपने खाते की आराजी नंबर 409/39–55 रकबा 31 बीघा 12 बिस्वा को बिला मुआवजा अपने दोहते किशना के खाते बांधना चाहती हूं।'' इस नामांतरकरण परवादीनी फलेलबाई ने काश्त के कोई प्रमाण पेश नहीं किये है। इतने वर्षो तक निरंतर पांती काश्त के कोई तो प्रमाण आने चाहिये। मौखिक गवाह पेश हुये, वह महत्व नहीं रखता। जब वादी–प्रतिवादी अलग अलग गांवों के है तो निश्चित ही पांती काश्त के कोई लिखित प्रमाण हिसाब–किताव, चिटठी पत्री आदि होते। परंतु साक्ष्य में नहीं आएं। अतः वादी यह तनकी सिद्ध कराने में असफल रहा है। परीक्षण न्यायालय ने उक्त तनकी वादी के विरूद्ध निर्णित की है। फलेल ने अपनी आराजी स्वेच्छा से उसकी शादी जो जाने व गौना का समय आ जाने से प्रतिवादी संख्या–1 को हस्तांतरित कराई है। तब प्रचलित कानून कोटा सरक्यूलर–3 अनुसार मृतक नंदा की जमीन नाबालिग पुत्री फलेल को ही आ सकती थी क्योंकि वह नाबालिग थी व किशना के साथ रहती थी और उसकी कानून के अनुसार फलेल की शादी हो जाने पर फलेल की जमीन चली जाती, सरकारी हो जाती, जिसका कोई अर्थ नहीं था इसलिये उसके तत्कालीन कानून अनुसार बिला मुआवजा प्रतिवादी संख्या–1 को हस्तांतरित कर दी। वादीया ने जमीन स्वेच्छा से प्रतिवादी संख्या–1 के नाम दर्ज कराई तथा उसके अंगूठा हस्ताक्षर फलेल नामांतरकरण अंकित है। ऐसी स्थिति में परीक्षण न्यायालय ने यह नही माना कि प्रतिवादी संख्या–1 ने विवादित आराजी चतुराई से अपने नाम दर्ज करवा लिया हो।

8– वादीया ने टीपी एक्ट की धारा 56 व रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 का हवाला देकर बल दिया कि वादीया ने दस्तावेज का पंजीयन नहीं कराया है। मालीयत 100/–रूपये से अधिक होने पर पंजियन आवश्यक बताया परंतु इस बाबत् दावा पर मालियत के लिये कुछ नहीं कहा गया है। आरआरडी 1975 के संदर्भ में प्रतिवादी ने वादीया की एक्सप्रेस परमिशन से कृषि की हो, ऐसे कोई तथ्य इस प्रकरण पर नहीं आये। परीक्षण न्यायालय ने आरआरडी 1975 पेज 429 के आधार पर वादी के कोटा सरक्यूलर–3 से वादीया के प्रोपट्री एकवायर कर लेने के बाद वादीया शादी करे तो उसके अधिकार समाप्त नहीं होते। यहां इस विचाराधीन प्रकरण पर प्रतिवादी का नाम वादीया के शादी कर लेने उसके अधिकार समाप्त होने पर नहीं आया है। बल्कि वादीया ने स्वयं उपस्थित होकर प्रतिवादी के नाम भूमि दर्ज कराई है।

9– अपीलीय न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा ने अपने निर्णय में यह स्पष्ट अंकित किया है कि वाद में अपीलांट वादिनी का विवादग्रस्त आराजी में हक अधिकार बताते हुये खातेदारी एवं कब्जा चाहा है। प्रत्यर्थी ने वर्ष 1950 से कब्जाकाश्त होना बताया है एवं अपने पक्ष में 1950 से ही इंतकाल तस्दीक होना बताया है जिसे अपीलांट वादी द्वारा

कभी चैलेंज नहीं किया गया। वादिनी अपीलांट द्वारा दावा वर्ष 1991 में पेश किया गया जबकि अपीलांट ने बहस में दावा प्रस्तुत करने का कारण रेस्पोडेंट की माता गोरधनी द्वारा पाती बंद करना बताया है। रेस्पोडेंट की मां गोरधनी की मृत्यु 1978 में ही हाना निर्विवाद है। 1978 के उपरांत दावा 1991 में लाया गया। इस देरी का कारण यही माना जावेगा कि प्रत्यर्थी रेस्पोंडेंट की मां द्वारा अपीलांट वादिनी को कोई पाती नहीं दी जाती थी। वादग्रस्त आराजी पर प्रत्यर्थी का वर्ष 1950 से कब्जाकाश्त होकर इंतकाल के जरिये उसकों अधिकार भी 1950 में मिल गये थे। वर्तमान में विवादित आराजी पर खातेदारी एवं कब्जाकाश्त भी प्रत्यर्थी रेस्पोडेंट का ही है। परीक्षण न्यायालय ने उभय पक्ष को सुनकर आवश्यक तनकीयात कायम करते हुये विस्तृत विवेचन व विश्लेषण के साथ वादीनी अपीलांट का वाद खारिज किया है। जिसका समर्थन राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा भी किया गया है।

वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नजीर 1975 आरआरडी पेज 429 पेश नजीर अनुसार कोटा टिनेंसी एक्ट की धारा 46 के अनुसार पिता नंदा की मृत्यु के उपरांत प्रश्नगत आराजी उसकी पुत्री फलेलबाई के नाम दर्ज होनी चाहिये थी तथा शादी कर लेने से उसके अधिकार समाप्त नहीं होते है तथा गैर कानूनी रूप से प्रतिवादी के नाम उक्त आराजीयात दर्ज कर दी गई है। उक्त नजीर वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होती है। विचाराधीन प्रकरण में अपीलांट वादिनी के अधिकार उसके शादी कर लेने से समाप्त नहीं हुये है, परंतु वादी अपीलांट द्वारा स्वयं स्वेच्छा से उक्त आराजियात का हस्तांतरण प्रतिवादी के पक्ष में किया है व नामांतरकरण पर हस्ताक्षर किये है।

इसके अतिरिक्त अभिभाषक अपीलांट द्वारा 2010 (1) आरआरटी पेज 6 प्रस्तुत नजीर अनुसार वादी अपीलांट इस भूमि का अंतरण बिना किसी विधिक आवश्यकता के किया गया है जो कि कोटा टिनेंसी एक्ट की धारा 43 का उल्लंधन है तथा उक्त दस्तावेज का पंजियन भी नहीं कराया गया है जबकि इसका मूल्य 100/–से अधिक था। परंतु समग्र रूपसे समग्र रूप से प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांट वादी ने स्वेच्छा से उक्त आराजीयात का हस्तांतरण किया है व वर्ष 1950 से प्रतिवादी किशना रिकोर्डेड खातेदार दर्ज है एवं उक्त आराजीयात के कब्जेकाश्त में चला आ रहा है। वर्ष 1950 में उक्त आराजियात को स्वयं अपीलांट फलेलबाई द्वारा दावा प्रस्तुत किया। उसके द्वारा यह कहना कि उक्त हस्तांतरण बिना किसी विधिक आवश्यकता के किया गया है तथा बिना किसी दस्तावेज पंजियन के हस्तांतरण किया है, एवं उक्त आराजियात पुनः अपीलांट वादी के नाम दर्ज कर दी जावे, किसी प्रकार का महत्व नहीं रखता है। अपीलांट स्वयं के कृत्य एवं अभिवचनों से estopped है, तथा उस पर doctrine of estoppel लागू होता है। उक्त दस्तावेज के पंजियन का दायित्व अपीलांट का भी था। अपीलांट के

द्वारा बिला मुआवजा उक्त भूमि हस्तांतरण किया है एवं प्रतिफल राशि का निर्धारण नहीं किया है तो यह किस आधार पर माना जावेगा कि संपत्ति का मूल्य 100/–रूपये से अधिक का था। इसके अतिरिक्त पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जिससे यह साबित हो कि दस्तावेज का मूल्याकंन 100/–रूपये से अधिक का था। स्वयं के द्वारा उक्त आराजियात को स्वेच्छा से अंतरित करा देने के 41 वर्ष उपरांत स्वयं दावा दायर कर उसे चुनौति देना स्वीकार नहीं किया जा सकता है। इस बाबत् परीक्षण न्यायालय व अपीलीय न्यायालय के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अपीलांट का यह कथन कि रेस्पोडेंट प्रतिवादी की पत्नि गोरधनी वादिनी को पांती देती थी एवं उसके मरने के बाद पांती न मिलने के कारण उसके द्वारा 1991 में दावा दायर किया गया है, मानने योग्य नहीं है। क्योकि गोरधनी की मृत्यु 1978 में हो जाना अभिलेख से स्पष्ट है। अतः अपीलांट को किसी प्रकार की पांती दिया जाना साबित होना परीक्षण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय ने नहीं माना है तथा यह कथन केवल कॉज ऑफ एक्शन प्रदर्शित करने के लिये ही किया जाना पाया जाता है।

अभिभाषक अपीलांट वादिनी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 1980 आरआरडी एचसी पेज 646, 2015(2) आरआरटी एससी पेज 908, 2003(2) डीएनजे एससी पेज 346, 2006–07(सप.)आरआरटी एससी पेज 466 अनुसार उनका कथन कि नामांतरकरण एक फिसकल प्रक्रिया है जिससे अधिकारों का विनिश्चयन नहीं होता है। उक्त नजीरे वर्तमान प्रकरण पर लागू नहीं होती है। वर्तमान प्रकरण में अपीलांट वादी द्वारा स्वेच्छा से आराजियात का हस्तांतरण रेस्पोडेंट प्रतिवादी के पक्ष में किया गया है।

अपीलांट वादिनी के द्वारा प्रस्तुत नजीरें 2015(1) आरआरटी एससी पेज 494, 2014 आरएलडब्ल्यू राज. एचसी पेज 1226 के समर्थन अनुसार कि परीक्षण न्यायालय एवं अपीलीय न्यायालय द्वारा कथन किये गये तर्को एवं अपील में लिये गये आधारों पर विचार नहीं किया गया एवं साक्ष्य का विवेचन नहीं किया गया है। उक्त नजीरें वर्तमान प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है, क्योंकि परीक्षण न्यायालय ने उभय पक्ष को सुनकर तनकीवार विस्तृत विवेचन एवं विश्लेषण के उपरांत अपीलांट वादिनी का वाद खारिज किया है। इसका समर्थन राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा भी किया गया है।

अपीलांट वादिनी के अभिभाषक द्वारा 2002(1)आरआरटी एचसी पेज 509 प्रस्तुत कर कथन कि पारिवारिक समझौता मान्य नहीं है। वर्तमान प्रकरण पर लागू नहीं होता है।

अपीलांट अभिभाषक द्वारा 2014 आरआरटी पेज 131 के आधार पर प्रस्तुत यह कथन भी मानने योग्य नहीं है कि अनरजिस्ट्रड दस्तावेज

एवं विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता को स्वत्व प्राप्त नहीं होते है। उक्त दृष्टांत वर्तमान प्रकरण में चस्पा नहीं होते है। क्योंकि अपीलांट वादी स्वयं के द्वारा स्वेच्छा से आराजियात का रेस्पोडेंट प्रतिवादी के नाम वर्ष 1950 में हस्तांतरण किया है तथा स्वयं के द्वारा 41 वर्षो के उपरांत वाद 1991 में दावा प्रस्तुत किया है, जिसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

अभिभाषक अपीलांट वादीनी द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत हस्तगत् प्रकरण पर चस्पा नहीं होते और न ही उसके आधार पर उन्हें किसी प्रकार का अनुतोष इस स्तर पर प्रदान किया जा सकता है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष है जिसमे क्षेत्राधिकार के उपयोग, अथवा निहित किये गये क्षेत्राधिकार के गलत उपयोग अथवा गंभीर अनियमितता के साथ क्षेत्राधिकार के उपयोग की त्रुटी विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी हमारे सम्मुख दृष्टव्य नहीं कर पाये।

10— उपरोक्त विवेचन के आधार पर हमारा यह मत है कि विचारण न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 16—10—2000 तथ्यों व दस्तावेजी साक्ष्य पर आधारित हो कर त्रुटिविहीन है और ऐसी त्रुटिविहिन डिक्री को बहाल रखते हुये प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य निर्णय दिनांक 5—8—02 में ऐसी कोई विधिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि नहीं है जिसके आधार पर द्वितीय अपील के माध्यम से उसमें हस्तक्षेप अपेक्षित हो। सारांशतः हस्तगत द्वितीय अपील खारिज किये जाने योग्य है।

परिणामतः हस्तगत अपील एतद्द्वारा खारिज की जाती है।

(राकेश कुमार जायसवाल)
सदस्य

(वी0 श्रीनिवास)
अध्यक्ष

अपील में हमारे समक्ष निर्णय का मुख्य बिन्दु यह है कि क्या अधीनस्थ न्यायालयों में वादी अपीलार्थी का वाद खारिज करने में किसी प्रकार की वैधानिक त्रुटि की है अथवा नहीं। वादी अपीलार्थी द्वारा वाद इस आधार पर लाया गया था कि वह कोटा टिनेंसी एक्ट के सरक्यूलर 3 सेक्शन 43 के अनुसार भूमि की खातेदार थी और मात्र फलेल के उक्त आराजीयात में बिला मुआवजा किशना वल्द नेनगा के खाते बांधने के कथन के आधार पर खोले गये नामांतरकरण से उसके अधिकार समाप्त नहीं हो सकते। यह तथ्य निर्विवाद है कि वादी अपीलार्थी खातेदार नंदा की पुत्री है तथा एग्जीबीट बी–3 में उसके हिस्से की भूमि प्रतिवादी रेस्पोडेंट के नाम अंकित किये जाने के कथन को आधार बनाते हुये दावा खारिज किया गया है। हम अभिभाषक अपीलांट के इस तर्क से पूर्णतया सहमत है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी जायदाद का स्वत्व केवल रजिस्टर्ड सेल डीड के आधार पर ही अंतरित हो सकता है ना कि किसी व्यक्ति के कथन के आधार पर। वर्तमान प्रकरण में दोनो अधीनस्थ न्यायालयों ने कोटा सरक्यूलर नंबर 3 के प्रावधानों के विपरीत वादी का वाद अधिकार होते हुये भी वाद खारिज करने में कानूनी त्रुटि की है। इस मामले में वादी अपीलार्थी अपनी बहन के साथ सहखातेदार रही है ऐसी स्थिति में उसके विरूद्ध प्रतिकुल कब्जे के आधार पर किसी अन्य व्यक्ति को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते और ना ही मियाद के आधार पर वादी के वाद को खारिज किया जा सकता है क्योंकि धारा 88 के अंतर्गत वाद लाने हेतु कोई समय सीमा निर्धारित नहीं है। यहां यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि दोनो अधीनस्थ न्यायालयों ने एग्जीबी डी–3 जो कि एक नामांतरकरण है, के आधार पर अपना निर्णय पारित किया है जबकि नामांतरकरण मात्र एक राजकोषीय कार्यवाहीं है जिससे किसी भी व्यक्ति के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता।

उपरोक्त विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है कि वादी अपीलार्थी का वाद कोटा टिनेंसी एक्ट के प्रावधानोंनुसार डिक्री किये जाने योग्य था और दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने मात्र फलेल के उक्त आराजीयात में बिला मुआवजा किशना वल्द नेनगा के खाते बांधने के कथन के आधार पर खोले गये नामांतरकरण को आधार बनाते हुये दावा खारिज करने में न्यायिक त्रुटि की है। अतः हस्तगत् अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर दोनों अधीनस्थ न्यायालय उपखंड अधिकारी कोटा का निर्णय व डिक्री दिनांक 16–10–2000 व राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा

का निर्णय व डिक्री दिनांक 5–8–02 निरस्त किया जाता है तथा वादी अपीलांट का वाद डिक्री किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत निम्न प्रकार है :–

1975 RRD 429 :
Raj. Tenancy Act, Sec. 53 - Kota Circular No. 3, Sec. 46 - Civil P.C., R. 1 & Sec. 80 -
Section cannot to mean that daughter must continue to live with her father even after his death- No claim that ptff. was married before death of her father de- her of title under Kota Circular- Title so acquired would not evaporate subs. marriage- Notice u/s 80 to Govt. before instituting suit u/s 53, as held in 1974 RRD 271 (L.B.) - Review, dismissed since provisions O. 47, R. 1, not attracted and sufficient cause of interfere, not constituted.
2. We find that this point has been adequately dealt with in paragraph 8 of the impugned judgment. Section 46(1) of Kota Circular No. 3 gives order of presedence of succession of a deceased male khatedar.

2010(1) RRT 6 :
(A)Hindu Succession Act, 1956- Sec. 14(1)(2)- Transfer of property by widow prior to coming into force of the Act- Legality challenged by reversioners- Decree in their favour- Alienation without legal necessity- Allienee not to get absolute right- After death of widow suit property will revert back to reversioners of deceased husband.

1980 RRD 646 (HC) :
(a) Mutation- Scope- Proceedings, not designed for final settlement of rights and decision of a mutation, not a final adjudication of a question of title- Difference between cases of mutation, based on possession on basis of transfer in comparison to inheritance- In case of inheritance of some sort must be effected- Transfer cases stand on different footing- AIR 1926 PC 100, discussed.
(b) Raj. Tenancy Act, Secs. 188 & 5 (43)- Suit for P.I., based on mutation through unregd. sale deed- Suit, filed by ptff. alleging that suit land, sold to his father by defts. and mutation, effected on 22.12.56 and after his father's death on 12.6.61, suit land, mutated in his favour- Suit, decreed by SDO and R.A.A. but decree,

reversed by Board holding that suit, based on khatedari rights claiming title through unregd. sale deed, passing no title- Propriety- Case, held one of transfer and not of inheritance or succession- Transfer cannot be made without a regd. sale deed- 1956 RRD 259 held of no assistance- Board, rightly held that a mere entry of mutation could not confer a title if it was made on basis of a sale which required registration but not regd.- Ptff., held failed to prove himself as a khatedar and also failed to prove that he was a tenant of any other kind which might be recognised as a tenant under R.T. Act and as such judgment of Board, perfectly justified both on facts and in law- Writ, dismissed.

Consequently mutation proceedings and the entry in the mutation in favour of the plaintiff's father dated 22.12.56 was relied upon. There was further mutation in favour of the plaintiff himself after the death of father on 12th June, 1961.

It may be useful to notice here the Privy Council's view on the point of mutation proceedings. In Kishan Singh Vs. Lal Badra (AIR 1926 P.C. 100) their Lordships of the Privy Council observed as under :-

A mutation simply means alteration of entry in the revenue records with the object of making it represent the facts with regard to the respective rights and liabilities of persons as these at present are and not as they use to be, so far as this can be done by a summary enquiry. The mutation procedure is not designed for the final settlement of rights. The decision of a mutation is not a final adjudication of a question of title.

It would be clear from the perusal of the above that it has been clearly laid down that the mutation procedure is not designed for the final settlement of rights and the decision of a mutation is not a final adjudication of a question of title.

The Privy Council has also made a difference between the case of mutation based on possession on the basis of transfer in comparison of inheritance. In cases of inheritance and such succession a mutation of some sort must be effected, observed the learned Judges. The transfer cases stand on different footings.

Admittedly, the present case is a case of transfer and not of inheritance or succession. A transfer cannot be made without a registered sale deed. The question would have been different if the petitioner would have come as defendant to defend his possession and, therefore, section 35(A) of the Transfer of Property Act might have come in a case provided him some valid defence.

We are in agreement with the view expressed by the Board of Revenue that a mere entry of the mutation cannot confer a title in case it is established that it was made on the basis of a sale, which required registration in law but was not registered.

Since the suit is under section 188 of the Rajasthan Tenancy Act, the plaintiff proves himself to be a tenant under the provisions of the Rajasthan Tenancy Act is the sine qua non of the plaintiff's right to get a decree. We are, therefore, of the opinion that the plaintiff has failed to prove that he is a khatedar and he has further failed to prove that he is a tenant of any other kind which may be recognised as tenant under the provisions of the Rajasthan Tenancy Act and, therefore, the judgment of the Board of Revenue is perfectly justified both a facts and law.

2015(2) RRT 908 :
Defendant No. 1 did not relinquish or release his right on respect of the half share in the suit property.
The respondent herein filed the suit against the appellants seeking for the relief of declaration of his title to the suit property and for consequential relief of permanent injunction restraining the appellants herein from interfering with his physical possession. Briefly the case of the plaintiff is that the suit property belonged to Guramma wife of the first defendant land the mother of the plaintiff and on her death the first defendant had given declaration before the revenue authorities to change the Katha in the name of the plaintiff in respect of the suit schedule property and mutation was effected accordingly and lkthe revenue record stood in the name of the plaintiff for a long period of time. It is the further case of the plaintiff that the first defendant entered into second marriage with one Jayamma and defendants 2 to 5 are their children and they denied the ownership of the plaintiff in the suit property and therefore, the suit came to be filed.
As rightly contended by the learned senior counsel appearing for the appellants, 1st defendant did not relinquish or release his right in respect of the half share in the suit property at any point of time and that is also not the case pleaded by the plaintiff. The assumption on the part of the High Court that as a result of the mutation, 1st defendant divested himself of the title and possession of half share in suit property is wrong. The mutation entries do not convey or extinguish any title and those entries are relevant only for the purpose of collection of land revenue. The observations of this court in Balwant Singh's case (supra) are relevant and are extracted below :
"21. We have considered the rival submissions and we are of the view that Mr. Sanyal is right in his contention that the Courts were not correct in assuming that as a result of Mutation No. 1311 dated 19.7.1954, Durga Devi lost her title from that date and possession also was given to the persons in whose favour mutation was effected. In Sawarni vs. Inder Kaur (1996) 6 SCC 223, Pattanaik, J., speaking for the Bench has clearly held as follows : (SCC p. 227, para 7)

"7. ... Mutation f a property in the revenue record does not create or extinguish title nor has it any presumptive value on title. It only enables the person in whose favour mutation is ordered to pay the land revenue in question. The learned Additional District Judge was wholly in error in coming to a conclusion that mutation in favour of Inder Kaur conveys title in her favour. This erroneous conclusion has vitiated the entire judgment."

22. Applying the above legal position, we hold that the widow had not divested herself of the title in the suit property as a result of Mutation No. 1311 dated 19.7.1954. The assumption on the part of the Courts below that as a result of the mutation, the widow divested herself of the title and possession was wrong. If that be so, legally, she was in possession on the date of coming into force of the Hindu Succession Act and she, as a full owner, had every right to deal with the suit properties in any manner she desired."

2014(1) RRT 131 :
Unregistered sale deed- No title accrued to purchaser on the basis of unregistered instrument/ Sale deed- Ghatna Bahi is not a proof of the possession- Plaintiffs/ appellants failed to prove adverse possession- Possession was permissive- Possession of 'K.M.' at the time of filing suit & not of the respondents- Suit for permanent injunction was maintainable against the unauthorised persons- Held, Suit No. 5/86 & 6/86 were rightly dismissed & suit filed by 'KM' was rightly decreed by the Trial Court- Judgment set aside.
Immovable property valid more than Rs.100/- can be transferred only by a registered deed.
No title accrue on the basis of unregistered document.

2003(2) DNJ (SC) 346 :
Mutation proceeding before revenue authority is not a judicial proceeding and does not decide question of title of immovable property.
That mutation proceedings before Revenue Authorities are not judicial proceedings in any Court of law and does not decide questions of title to immovable property is a trite position and principle of law vide- (Thakur) Nirmal Singh & ors. vs. Thakur Lal Rudra Pratab Narain Singh & ors., AIR 1926 PC 100. The decision reported in Ballakshmi Dasi & ors. vs. Banamall Senn & ors., 1953 SCR 154.

2006-07 (Supp.) RRT (SC) 466 :
It is well settled that an entry in Revenue Records does not confer title on a person whose name appears in Record of Rights. It is settled law that entries in the Revenue Records or Jamabandi have only 'fiscal purpose' i.e. payment of land-revenue, and no ownership is conferred on the basis of such entries.

Entries in revenue record do not confer any title.

2008(2) RRT 850 :
Transfer of land by relinquishment deed is not permissible.

2001 DNJ (Raj.) 679 :

(A) Evidence Act, 1872- Sec. 91- Registration Act, 1908- Sec. 49- Deed of relinquishment of title- Deed was neither properly stamped nor registered one- held, It is inadmissible in evidence- Such a deed cannot be received in evidence even for collateral purpose.

(B) Civil Procedure Code, 1908- Sec. 96- Appeal from original decree- Judgment of trial court has proceeded on basis of an inadmissible document- Held, Judgment and decree of Trial Court set aside.

An unregistered document cannot be received in evidence even for collateral purpose.

Whether the release-deed, dated 19.06.1965, is inadmissible in evidence for want of registration and for want of proper stamp-duty?

Effect of non-registration of documents required to be registered. No document required by Sec. 17 or by any provision of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882) to be registered shall -

(a) affect any immovable property comprised therein, or
(b) confer any power to adopt, or
(c) be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered :

20. Learned counsel for the appellant has relied on a Division Bench decision of this Court in Pukhraj Surana vs. Jawerchand & ors. reported in AIR 1957 (Raj.) 17, where this Court has held as under :-

> "Section 35 Stamp Act not only makes instruments, which do not bear the requisite stamp, inadmissible but also incapable of being acted upon by the Court. AIR 1932 Mad 693 and AIR 1947 Mad 422 and ILR 18 Bom 369 Distinguish, AIR 1933 Mad 117 and AIR 1934 Lah 606 Foll."

That being the position, the trial court has exceeded its own limitations put on its by the order of the court dated 22.5.1976.

In view thereof, the approach of the trial court cannot be approved. Further, this court in Jamma Bai's case (supra) has held that such a document cannot even be admitted for collateral purpose. In Harshwardhan's case (supra) also this court had held that an unregistered document cannot be admitted in evidence even for collateral purposes and also in Smt. Keshar's case (supra) this court has held that Sec. 91 of the Evidence Act excludes oral evidence in proof of the terms of such agreement to sale which requires registration whereas Sec. 49 of Registration Act prohibits its receivability in evidence.

2006(1) RLW 340 :

Registration Act, 1908, Sec. 17- Registration of family settlement- Terms of family arrangement were reduced into writing- Single Judge observed that family settlement was not compulsorily registrable- Held- Registration would be necessary only if the terms of family arrangement have been reduced into writing- Set aside impugned judgment- Matter remitted.

For these reasons, we allow the appeal and set-aside the impugned judgment dated January 27, 1986 of the learned Single Judge. We remit the matter to learned Single Judge with the request to decide the issues involved in the first appeals afresh on the basis of other evidence adduced by the parties. The family settlement shall however be ignored while considering the rights of the parties. The parties are directed to appear before the learned Single Judge on November 21, 2005 for seeking further instructions. There shall be no order as to costs.

2002(1) RRT 509 :

Family Arrangement- Whether family arrangement recognised or not? - Held, no.

1981 RRD 17 :

Records of rights- Entries in- Party in possession, not bound to seek for corrections of entries in revenue records till his right, threatened as held in 1956 RLW 18- Hence if defts. were in possession, their failure to seek corrections of entries in record of rights by deleting name of present khatedari and substituting that of defts., could not be fatal to their defence.

2014(2) RLW (RJ) 1226 (HC) :

Rajasthan Tenancy Act, 1955, Sec. 88, 188 and 53 - Remand of case- Suit for declaration, partition and perpetual injunction- Suit dismissed by trial court- Court below not considered the issues nor dealt with the legal and factual issues- Judgments by trial court and appellate court fall short of specific and reasoned decision on all the

contentions issues- Held- Judgments are set aside and matters are remanded to trial court. Petition partly allowed.

2015(1) RRT 494 :

Code of Civil Procedure, 1908- Order 41, Rule 31- Suit for partition decreed & preliminary decree passed- First appeal- First Appellate Court not considered the submission urged & the grounds taken in the appeal- No appreciation of evidence- Held, Judgment passed by the High Court is set aside & the case is remanded.

Being the first Appellate Court, it was, therefore, the duty of the High Court to decide the first appeal keeping in view the scope and powers conferred on it under section 96 read with Order XLI Rule 31 of the Code.

In our considered opinion, the High Court did not deal with any of the submissions urged by the appellants and/ or respondents nor it took note of the grounds taken by the appellants in grounds of appeal nor took note of cross objections filed by plaintiffs under Order XLI Rule 22 of the Code and nor made any attempt to appreciate the evidence adduced by the parties in the light of the settled legal principles and decided case laws applicable to the issues arising in the case with a view to find out as to whether the judgment of the Trial Court can be sustained or not and if so, how, and if not, why?

Being the first Appellate Court, it was, therefore, the duty of the High Court to decide the first appeal keeping in view the scope and powers conferred on it under section 96 read with Order XLI Rule 31 of the Code mentioned above. It was unfortunately not done, thereby, causing prejudice to the appellants whose valuable right to prosecute the first appeal on facts and law was adversely affected which, in turn, deprived them of a hearing in the appeal in accordance with law.