न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान,अजमेर

अपील डिक्री / टीए / 1777 / 2003 / अजमेर

1– सुरेन्द्र सिंह
2– घनश्याम सिंह | पुत्रगण गंगासिंह
3– श्रीमती इंद्रा
4– श्रीमती छोटी | पुत्रियां गंगासिंह
जाति राजपुत निवासी कोहड़ा, तहसील केकड़ी जिला अजमेर।

–अपीलांट्स

बनाम

1– देवी
2– किशना | पुत्रगण बरदा जाति कुमावत निवासी रघुनाथपुरा (कोहड़ा) मजरा कोहड़ा तहसील केकड़ी जिला अजमेर।
3– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, केकड़ी जिला अजमेर।

–रेस्पोडेण्ट्स

खण्डपीठ
श्री हेमन्त कुमार गेरा, अध्यक्ष
डॉ. श्रवणकुमार बुनकर, सदस्य

उपस्थितः–

1. श्री माधवराज सिंह, अभिभाषक अपीलांट्स।
2. श्री अजीत सिंह राठौड़, अभिभाषक रेस्पोडेंट्स।

निर्णय

दिनांक– 29–10–2024

हस्तगत अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के तहत् राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21–1–2003 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रेस्पोडेंट्स / वादीगण द्वारा एक वाद अपीलांट्स के पिता श्री गंगासिंह के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88, 89, 188 के तहत् प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम कोहड़ा में

स्थित आराजी खसरा नंबर 600 रकबा 75 बीघा भूमि में से रेस्पोडेंट्स/वादीगण ने 10 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 3–6–1975 द्वारा श्री गंगासिंह से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है व गंगासिंह का विक्रय के पश्चात् आराजी मुतनाजा पर कोई अधिकार व स्वामित्व शेष नहीं है। किन्तु वे वादीगण के शांतिपूर्ण कब्जे काश्त में हस्तक्षेप करते हैं। अतः रेस्पोडेंट्स/वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत कर अपीलांट्स/प्रतिवादीगण को पाबंद किये जाने व रेस्पोडेंट्स/वादीगण को खातेदार घोषित किये जाने का निवेदन किया गया। अपीलांट्स/प्रतिवादीगण के पिता श्री गंगासिंह ने उक्त वाद का जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि आराजी खसरा नंबर 600 का रकबा 75 बीघा 10 बिस्वा है व बरवक्त विक्रय–पत्र धारा 42(ए) के तहत् फ्रेगमेंट से भूमि कम होने के कारण वॉईड थी व ऐसी स्थिति में वॉईड विक्रय–पत्र होने के कारण प्रतिवादी ने विक्रय–पत्र की राशि 6000/– रूपये वादीगण को वापस अदा कर दी व एक इकरारनामा लिखकर दे दिया कि उक्त बेचान वॉइड होने के कारण निरस्त माना जावे व इसी आधार पर विपक्षी के पक्ष में किया गया नामांतरकरण को निरस्त किया जाकर भूमि पुनः प्रतिवादी के नाम जाकर वाद खारिज किया जावे।

दावे एवं जवाबदावे के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा निम्नलिखित तनकीयात कायम की गई।

1– आया वादी के वाद–पत्र में वर्णित आराजी खसरा नंबर 600 रकबा 10 बीघा ग्राम कोहड़ा की वादी के कब्जे काश्त स्वामित्व की भूमि है, जिसका वादीगण खातेदार घोषित होने एवं प्रतिवादी के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का हक रखता है।

–वादी

2– आया वादी ने प्रतिवादी से उक्त भूमि की कीमत वापस प्राप्त करके रसीद प्रतिवादी को दिए जाने एवं वादग्रस्त भूमि पर वादी का कब्जा नहीं होने से दावा चलने योग्य नहीं है।

–प्रतिवादी

3– दादरसी

दावे, जवाबदावे एवं तनकीयात के आधार पर विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा अपने आदेश दिनांक 30–3–2002 द्वारा रेस्पोडेंट्स/वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद स्वीकार किया जाकर रेस्पोडेंट्स/वादीगण को वादग्रस्त भूमि का खातेदार घोषित किये जाने का आदेश प्रदान किया गया। विचारण न्यायालय

उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–3–2002 से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा एक अपील अधीनस्थ न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर द्वारा अपने आदेश दिनांक 21–1–2003 द्वारा अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21–1–2003 से व्यथित होकर अपीलांट्स द्वारा यह द्वितीय अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3– उभयपक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4– अपीलांट के योग्य अधिवक्ता ने मीमों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत है। उनका कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गैर कानूनी तौर पर धारा 42–ए को पश्चात्वर्ती डिक्री मानते हुए भी विपक्षी के बेयनामे को वैध मानने में भारी भूल की है, जबकि धारा 42–ए के उल्लंघन में किये गए बैयनामे शून्य प्रभावी थे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया कि विपक्षीगण ने किसी भी साक्ष्य से उनका कब्जा होना साबित नहीं किया व इसके अलावा भू–प्रबंध विभाग द्वारा इस शून्य प्रभावी बेचान के आधार पर किया गया नामांतरकरण भी निरस्त किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में न तो विपक्षी का कब्जा ही आराजी मुतनाजा पर है व न ही विपक्षी का आराजी मुतनाजा पर कोई टाईटल था। अधीनस्थ न्यायालय ने गलत तौर पर यह फाईण्डिग दी है कि अपीलांट ने एक्स, पी–4 (विक्रय–पत्र) को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं कराया है। चूंकि बेचाननामा कतई कानून के विपरीत होकर शून्य प्रभावी था, तो उक्त शून्य प्रभावी बेयनामे को अवैध घोषित कराने की आवश्यकता नहीं थी। किन्तु गलत फाइण्डिग देकर अपीलांट्स की अपील को खारिज करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा त्रुटि कारित की है। उन्होंने यह भी कथन किया कि विपक्षीगण ने गैर कानूनी तौर पर अवैध बेयनामे के तहत् अपना नाम जरिये नामांतरकरण संख्या 54 दिनांक 29–8–1992 द्वारा दर्ज करवा लिया था, जिसे भी एक्जि.डी–1 के आधार पर निरस्त किया जाकर अपीलांट्स के नाम नामांतरकरण तस्दीक किया गया है। अतः न तो वादीगण का कोई कब्जा सन् 1975 से आज दिनांक तक आराजी मुतनाजा पर रहा है और न ही उनको कोई टाईटल ही प्राप्त होता है। अतः अपील स्वीकार की जाकर राजस्व अपील अधिकारी, अजमेर का निर्णय दिनांक 21–1–2003 एवं उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी का निर्णय दिनांक 30–3–2002 निरस्त किये जावे।

5— रेस्पोडेंट के योग्य अधिवक्ता ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं रिकार्ड के अनुरूप है। उनका कथन है कि रेस्पोडेंट ने खातेदार श्री गंगासिंह से खसरा नंबर 600 में रकबा 20 बीघा भूमि क्रय करने का इकरार किया था। 10 बीघा भूमि 6000/— रूपये में क्रय कर उसका पंजीयन करवा लिया था। किन्तु राजस्व रिकार्ड में उनके नाम का इंद्राज नहीं होने से उन्होंने 10 बीघा भूमि का विक्रय इकरार एक्जी.डी.—1 के द्वारा निरस्त कर लिया था। अपीलांट के पिता श्री गंगासिंह ने उन्हें धोखे में रखकर एक्जी.डी.—1 गलत लिखवाया है। अपीलांट के दावे एवं अपील मीमों के कथनों में भिन्नता है। विचारण न्यायालय के समक्ष उन्होंने बताया कि उन्होंने यह भूमि 6000/— रूपये में रेस्पोडेंट के यहां रहन रखी थी एवं रहन की राशि चुकाने के उपरांत भूमि का कब्जा पुनः प्राप्त किया है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील मीमों में फ्रेगमेंट के कारण इंद्राज नहीं होने से उन्होंने यह राशि लौटाना बताया है। अपीलांट्स द्वारा इकरार प्रदर्श—1 साबित नहीं करवाया गया है। इस पर गवाह के रूप में तत्कालीन सरपंच श्री नरेन्द्रसिंह के हस्ताक्षर हैं, जो अपीलांट का गवाह है। अपने बयानों में उन्होंने यह स्वीकार किया है कि कुल 20 बीघा भूमि रेस्पोडेंट को विक्रय करने का इकरार हुआ था एवं यह इकरार शेष 10 बीघा भूमि की राशि लौटाने के संबंध में ही हुआ था। उन्होंने इस इकरार से अपीलांट को पंजीयन नियमों के विपरीत बताया है। ऐसे अपंजीकृत इकरार से अपीलांट को कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते है। भू—प्रबंध अधिकारी ने पंजीकृत विक्रय—पत्र एवं कब्जे की स्थिति के विपरीत आदेश पारित किया था, जो निरस्त योग्य है। उनका यह भी कथन है कि विखण्डन का नियम भूतलक्षी प्रभाव से निरस्त हो चुका है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय समवर्ती और विधिसम्मत हैं। अतः प्रस्तुत अपील खारिज की जावे। उन्होंने अपने कथनों के समर्थन में आर.बी.जे. (5) 1998 पृष्ठ 322, आर.आर.डी. 1983 पृष्ठ 676 न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए।

6— हमने उभयपक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया।

7— पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के समक्ष रेस्पोडेण्ट/वादी ने अपीलाण्ट/प्रतिवादीगण के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88, 89, 188 के तहत ग्राम कोहडा तहसील केकडी में स्थित आराजी नया खसरा नंबर 1008 पुराना नंबर 600 मिन रकबा 10 बीघा किस्म बारानी—2 बाबत् प्रस्तुत कर कथन किया कि उक्त आराजी रेस्पोडेण्ट द्वारा अपीलाण्ट

से दिनांक 3–6–1975 को क्रय की गई एवं तभी से उसका स्वामित्व व आधिपत्य चला आ रहा है। किन्तु उक्त आराजी पर नियत खराब होने से अपीलांट/प्रतिवादीगण झगडा फसाद करते हैं एवं वादग्रस्त आराजी में दखलांदाजी करते हैं। अतः उक्त वर्णित भूमि को राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेण्ट/वादी के नाम दर्ज कर अपीलाण्ट/प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे। उक्त दावे का जबावदावा अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत किया कि उक्त आराजी विक्रय दिनांक 3–6–75 को की गई है, लेकिन रेस्पोडेण्ट के कब्जे में नहीं है, जिससे कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं होता है क्योंकि आराजी प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा 6000 रूपये में बेची थी एवं मौखिक इकरारनामा था कि जब 6000 रूपये वापस कर देगा तो आराजी प्रतिवादी संख्या 1 की होगी। प्रतिवादी द्वारा उक्त रकम वापस दे दी एवं कब्जा निरंतर उसी के पास है। अतः राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 188 के तहत वाद चलने योग्य नहीं है। तहसीलदार ने उक्त दावे का जबावदावा प्रस्तुत किया कि वाद पत्र के पेरा न्यायालय एवं वादी से संबंधित है। दावे व जबावदावे के आधार पर दो तनकियात कायम की गई।

दावे व जबावदावे तनकियात के आधार पर रेस्पोडेण्ट वादी को निर्णय दिनांक 30–3–2002 से खातेदार घोषित कर प्रतिवादी के नाम के अंकन को अवैध व प्रभावहीन घोषित कर राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेण्ट/वादी का नाम दर्ज करने के आदेश पारित किए ।

8– पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय–पत्र के अनुसार अपीलाण्ट के पिता गंगासिंह द्वारा ग्राम कोहडा तहसील केकडी में स्थित आराजी नया खसरा नंबर 600 रकबा 10 बीघा रेस्पोडेण्ट को जरिए पंजीकृत विक्रय–पत्र से प्रतिफल राशि रूपये 6000/– देकर प्राप्त किया है एवं उक्त विक्रय पत्र के अनुसार कब्जा भी दिया गया है। उक्त विक्रय पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेण्ट द्वारा बतौर खातेदार राजस्व रिकार्ड में इन्द्राजात हेतु वाद प्रस्तुत किया। जबकि इसके विपरीत अपीलाण्ट द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य या अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया, जिससे यह प्रकट होता हो कि उसके द्वारा यह विक्रय नहीं किया गया या कब्जा नहीं दिया गया हो। उक्त विक्रय–पत्र एक पंजीकृत विक्रय पत्र है, जिसे निरस्त कराये बिना अपीलाण्ट खातेदारी हक प्राप्त नहीं कर सकता केवल मोखिक कथनों के आधार पर किसी भी ऐसे क्रेता को, जिसके अधिकार एक पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर उत्पन्न हुए हो, वंचित नहीं किया जा सकता। जहॉ तक उक्त विक्रय पत्र के आधार पर खोले गए नामान्तरकरण संख्या 54 को निरस्त करने का प्रश्न है, इस संबंध में जब तक

विक्रय–पत्र निरस्त नहीं होता तब तक उसके आधार पर खोले गए नामान्तरकरण को निरस्त किये जाने का का कोई औचित्य नहीं है, क्योंकि नामान्तरकरण की कार्यवाही एक समरी कार्यवाही है, जिसके आधार पर किसी को स्वामित्व या अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। इस संबंध में आर.आर.डी. 1983 पृष्ठ 677 पर यह अभिमत निर्धारित किया है कि–

"(c) Raj.Tenancy Act, sec 207, 88 and 53-Jurisdiction of R.C-Suit for declaration and partition, filed by members of joint family of 'R' where 'R' gifted a part of ancestral land to his daughter-in-law and sold a part of land to deft. No 4 and 5 -Suit decreed by lower courts-Whether, suit triable by R.C.-Held, alienations, not being void ab-intio could not be ignored by R.C.-Relief could only be granted only after cancellation of deeds by C.C-R.C. not competent to try suit."

हस्तगत प्रकरण में पंजीकृत विक्रय–पत्र निरस्त नहीं हुआ है एवं क्रेता के अधिकार उसके आधार पर अर्जित होने से विचारण न्यायालय ने सभी तनकियों का दस्तोवजी साक्ष्यों व गवाहों के बयानात के उपरान्त ही निर्णय करते हुए रेस्पोडेण्ट / वादी का वाद डिक्री कर खातेदार घोषित किया है, जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। इसी प्रकार अपीलीय न्यायालय द्वारा विचारण न्यायालय के निर्णय में कोई प्रक्रियात्मक एवं विधिक त्रुटि नहीं पाते हुए अपीलाण्ट / प्रतिवादी की अपील खारिज की है। हमारी सुविचारित राय में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय में ऐसी कोई विधिक अनियमितता या तात्विक त्रुटि नहीं पाई जाती है और न ही विधि का कोई प्रश्न ही अन्तवर्लित है, जिससे द्वितीय अपील के माध्यम से हस्तक्षेप किया जा सके। रेस्पोडेंट के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत से इसकी पुष्टि होती है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय समवर्ती निष्कर्षों पर आधारित निर्णय है। **जैसा कि आर.बी.जे. 2018 पृष्ठ 215 उनवानी श्री चारभुजा जी बनाम हीरादास पर यह अभिमत निर्धारित किया है कि–**

''जब अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों में किसी प्रकार की कानूनी अथवा क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि नहीं है, तब द्वितीय अपील के स्तर पर किसी प्रकार का हस्तक्षेप न्यायोचित नहीं है, जो अभिवाक् प्रारंभिक स्तर पर नहीं उठाये उसे द्वितीय अपील के स्तर पर नहीं उठाया जा सकता।''

अतः उक्त न्यायिक दृष्टांतों के आलोक एवं विवेचन के फलस्वरूप यह द्वितीय अपील सारहीन होने से निरस्त योग्य है।

9— उक्त विवेचन के आधार पर यह द्वितीय अपील खारिज की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(**डॉ. श्रवणकुमार बुनकर**)
सदस्य

(**हेमन्त कुमार गेरा**)
अध्यक्ष