न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

प्रकरण संख्या : अपील/डिक्री/टीए/4928/2003/राजसमन्द

1. हजारी पुत्र नाथू
2. भंवरलाल पुत्र गोकुल – **मृतक (जरिये कायममुकाम)**
   - 2/1. भंवरी पत्नि भंवरलाल
   - 2/2. दौलतराम पुत्र भंवरलाल
   - 2/3. कैलाशी पुत्री भंवरलाल
   - 2/4. गोटी पुत्री भंवरलाल
   - 2/5. पुष्पा पुत्री भंवरलाल
3. शंकरलाल पुत्र लहरू
4. मांगीलाल पुत्र चतुर्भुज

–समस्त जाति जाट निवासीगण ग्राम उथनोल तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द

.....**अपीलार्थीगण/वादीगण**

बनाम

उदयलाल पुत्र नानालाल जाति ब्राहमण निवासी ग्राम उथनोल हाल निवासी सेक्टर नम्बर 11, हिरणमगरी, उदयपुर।

.....**रेस्पोडेंट/प्रतिवादी**

खण्ड पीठ
श्री प्रवीण गुप्ता, सदस्य
श्री मनोज कुमार नाग, सदस्य

उपस्थितः–
श्री हगामी लाल, अधिवक्ता, अपीलार्थीगण।
श्री जे0पी0 माथुर, अधिवक्ता, रेस्पोडेंट।

निर्णय

दिनांकः– 02–07–2019

यह द्वितीय अन्तर्गत धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (तत्पश्चात अधिनियम शब्द से सम्बोधित किया जायेगा) के तहत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी उदयपुर द्वारा अपील संख्या 05/2003 पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10–09–2003 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

2. संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी नाथद्वारा के समक्ष अपीलार्थीगण/वादीगण ने एक वाद बाबत घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा ग्राम उथनोल तहसील नाथद्वारा स्थित विवादित आराजियात 1015 लगायत 1020 कुल किता 6 रकबा 11 बीघा 6 बिस्वा भूमि के संबंध में रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादी के विरूद्ध पेश किया। रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादी ने उक्त वाद का जवाबदावा पेश कर वाद के कथनों को अस्वीकार किया। कालान्तर में विचारण न्यायालय ने वाद व जवाबदावे तथा उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य तथा गवाहान के बयानात के आधार पर अनुतोष सहित 5 विवाद्यक कायम कर प्रत्येक विवाद्यक को विरचित करते हुए निर्णय व डिक्री दिनांक 27-11-2002 से वादीगण के वाद को खारिज कर दिया। उक्त निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलार्थीगण ने अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी उदयपुर के समक्ष प्रथम अपील पेश। उक्त अपील में अपीलीय न्यायालय ने कायम किए गए समस्त विवाद्यको के संबंध में विस्तृत विवेचन करते हुए अपीलार्थीगण को अपील को निर्णय व डिक्री दिनांक 10-09-2003 द्वारा खारिज करते हुए उपखण्ड अधिकारी नाथद्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27-11-2002 को यथावत रख दिया। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित उक्त आक्षेपित निर्णय व डिक्री दिनांक 10-09-2003 से व्यथित होकर अपीलार्थीगण/वादीगण ने हस्तगत द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की है।

3. हमनें उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता की बहस सुनी।

4. विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को विधि के प्रतिकूल बताया। उनका कथन है कि अपीलान्ट्स ने विवादित भूमि रेस्पोडेन्ट से जरिये पंजीकृत बयनामा दिनांक 02-07-1975 से क्रय कर कब्जा भूमि का प्राप्त किया, जिसे उन्होंने न्यायालय के समक्ष दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्यों से प्रमाणित कराया। इस कारण रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादी के खातेदारी अधिकार धारा 63 काश्तकारी अधिनियम के तहत समाप्त हो गए और अपीलार्थी को स्वतः ही आराजी में हक व अधिकार प्राप्त हो गए। उनका

आगे कहना है कि आलोच्य विक्रय पत्र दिनांक 02-07-1975 पंजीकृत हो जाने के पश्चात भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा 17, 47, 48, 49 व 50 के अनुसार पंजीकृत बयनामा दस्तावेज की सत्यता पर आक्षेप नहीं किया जा सकता है। सांराशतः राजस्व न्यायालय अपीलार्थी के हक में रेस्पोडेन्ट द्वारा निष्पादित उक्त आलोच्य विक्रय पत्र की वैधता का परीक्षण नहीं कर सकती। उनका आगे यह भी कहना है कि मामले में विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 1 को वादीगण के विरूद्ध इस आधार पर निस्तारित किया है कि नामान्तरकरण व नामान्तरकरण की अपील माननीय राजस्व मण्डल से खारिज हो चुकी है। इस संबंध में उनका आ़क्षेप है कि नामान्तरकरण के उक्त प्रकरण में ग्राम पंचायत ने नामान्तरकरण इस आधार पर खारिज किया है कि प्रतिफल कम है और मण्डल द्वारा निगरानी खारिज नहीं कर निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को निरस्त कर विवादास्पद नामान्तरकरण को भी दौराने वाद निलम्बित रखते हुए वाद के निर्णय तक दोनों पक्षकार अपने उचित अधिकार प्राप्त करना अंकित करते हुए निगरानी को निर्णित किया है। उनका तर्क है कि रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलान्ट के हक में विवादित भूमि का बैयनामा निष्पादित व पंजीकृत कराने के पश्चात राजस्व न्यायालय के समक्ष उक्त बेयनामा की वैधता को चुनौती तथा बेयनामे पर हस्ताक्षर नहीं होना तथा बेयनामा फर्जी/बनावटी होना व बेयनामा धोखे से निष्पादित करना, जैसे उद्धरण देते हुए इस बाबत कार्यवाही दीवानी न्यायालयों से अपेक्षित होना कहकर निर्णय पारित करने का अधिकार अधीनस्थ राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं है। उनका यह भी तर्क है कि आलोच्य बेयनामा जब तक सक्षम न्यायालय द्वारा विखण्डित किया जाकर शून्य प्रभावहीन घोषित नहीं किया जाता है तब तक राजस्व न्यायालय को उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र की सत्यता पर संदेह करने का अधिकार प्राप्त नहीं है तथा ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर वादीगण को खातेदारी अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता है। उनका आगे तर्क है कि प्रतिवादी के कथनों के अनुसार कि आलोच्य बयनामा फर्जी है तो इस बाबत उसने सक्षम दीवानी फौजदारी न्यायालय में वाद दायर क्यों नहीं किया। उनका आगे यह भी तर्क है कि बयनामे पर हस्ताक्षर नहीं होना कहने की स्थिति में अधीनस्थ न्यायालयों को स्वयं बयनामे पर हस्ताक्षर का परीक्षण नहीं कर एवं बयनामे की वैधता का परीक्षण हेतु हस्तलिखि विशेषज्ञ से हस्ताक्षर की जांच व सक्षम दीवानी

न्यायालय से परीक्षण करवाने के पश्चात ही निर्णय पारित किए जाने चाहिए थे। उक्त तथ्यात्मक एवं विधिक परिवेश में प्रकरण में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय व डिक्री विधि के प्रावधानों के विपरीत पाये जाने के कारण अपास्त किए जाने योग्य है। अन्त में उन्होंने प्रस्तुत अपील को स्वीकार कर भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी उदयपुर द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री दिनांक 10–09–2003 एवं उपखण्ड अधिकारी नाथद्वारा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27–11–2002 को अपास्त करते हुए वादीगण द्वारा प्रस्तुत मूल वाद को उसके पक्ष में डिक्री किए जाने की प्रार्थना की है। उन्होंने अपने तर्को के समर्थन में भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 45, 47 व 73 की छाया प्रति पेश की।

5. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोर्डेट/प्रतिवादी ने अपनी बहस में कहा कि इतना बडे रकबे की भूमि जो चाही होकर मय 1/2 हिस्सा चाह का मात्र पांच हजार रूपये में वादीगण द्वारा मुझ प्रतिवादी से क्रय किए जाने का कथन कतई असत्य व निराधार है। उनका कहना है कि प्रतिवादी ने न तो अपनी उक्त आराजियात वादीगण को दिनांक 02–07–1975 को अथवा कभी भी विक्रय की है तथा न कभी कब्जा ही दिया गया है। इसके अतिरिक्त वादीगण आराजियात के खातेदार काश्तकार भी नहीं है तथा न ही उनका कब्जाकाश्त है। आगे बताया कि विवादित आराजियात उसकी खातेदारी की भूमि होकर लगाातार काश्त सिजारे से करवाई जाकर उपभोग की जा रही है। उनका आगे कहना हे कि वादीगण ने फर्जी व बनावटी आलोच्य विक्रय पत्र के आधार पर हस्तगत वाद पेश किया है। उनका तर्क है कि वादीगण ने आराजी पर न तो चाह खुदवाई है न ही कोई कोटडी बनवायी तथा न ही पत्थर की दीवार ही बनायी है। इसके अतिरिक्त आराजी पर जो चाह, दीवार जो बनी हुई है वह प्रतिवादी की है। उनका तर्क है कि फर्जी दस्तावेज के आधार पर वादीगण ने जो नामान्तरकरण स्वीकार करा लिए है, जिसे ग्राम पंचायत द्वारा खारिज कर दिया गया है। उनका तर्क है कि प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में कोई विक्रय पत्र लिखा ही नहीं तथा न ही पंजीयन करवाया गया तो ऐसे किसी फर्जी दस्तावेज के आधार पर न तो वादीगण को खातेदारी अधिकार 20 वर्ष पश्चात प्राप्त हो सकते। इसके अतिरिक्त ऐसे फर्जी दस्तावेज के

आधार पर प्रतिवादी के नाम का अंकन नहीं हटाया जा सकता है। उनका यह भी तर्क है कि यदि दिनांक 02–07–1975 को वादीगण द्वारा दस्तावेज पंजीकृत करवाया जाता तो राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय में निर्णय दिनांक 21–11–1975 के पूर्व वह न्यायालय के समक्ष पेश कर आराजी पर अपना अधिकार प्रमाणित करते, लेकिन वादीगण द्वारा न्यायालय के समक्ष तत्समय आलोच्य दस्तावेज पेश नहीं करना संदेह प्रकट होता है। उक्त तथ्यात्मक एवं विधिक परिवेश में मामले में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री विधि सम्मत होने के कारण ऐसे निर्णयों में द्वितीय अपील के स्तर पर किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना विधि सम्मत नहीं है। अन्त में उन्होंने प्रस्तुत अपील को खारिज कर आक्षेपित निर्णय व डिक्री को यथावत रखे जाने की प्रार्थना की है। उन्होंने अपने तर्को के समर्थन में 2013 एचसी आरबीजे 461, 2015 एचसी आरआरटी (1) 1, 1982 आरआरडी 607, 2010 एससी आरबीजे 370, 1968 आरआरडी 227, 1969 आरआरटी 89, 1989 आरआरडी 527 व 774, 1992 आरआरडी 114, 2016 एचसी आरबीजे 136, 2018 आरआरटी (1) 584 व 642, 2005 आरआरटी 656, 1982 आरआरडी 111, 1998 आरबीजे 10, 1999 आरबीजे 408, 2000 आरबीजे 133 व 221, 2007 एचसी आरबीजे 35 व 2015 आरबीजे 275 के न्यायिक दृष्टान्तों को पेश किया।

6. हमनें दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया। पत्रावली में प्रस्तुत रिकार्ड एवं दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का गम्भीरता से अवलोकन एवं मूल्यांकन किया।

7. प्रश्नगत द्वितीय अपील कतिपय आधारों पर प्रस्तुत की गई है, जिनका सीधे ही विवेचन किया जाना हम उचित समझते है। अधिवक्ता अपीलान्ट्स का यह कथन है कि अपीलान्ट्स ने विवादित भूमि रेस्पोडेन्ट से जरिये पंजीकृत बयनामा दिनांक 02–07–1975 से क्रय कर कब्जा भूमि का प्राप्त किया, जिसे उन्होंने न्यायालय के समक्ष दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्यों से प्रमाणित कराया। इस कारण रेस्पोडेन्ट के खातेदारी

अधिकार धारा 63 काश्तकारी अधिनियम के तहत समाप्त हो गए और अपीलार्थी को आराजी में स्वतः ही हक व अधिकार प्राप्त हो गए। उनका आगे कहना है कि आलोच्य विक्रय पत्र दिनांक 02–07–1975 पंजीकृत हो जाने के पश्चात भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा 17, 47, 48, 49 व 50 के अनुसार पंजीकृत बयनामा दस्तावेज की सत्यता पर आक्षेप नहीं किया जा सकता है। सांराशतः राजस्व न्यायालय अपीलार्थी के हक में रेस्पोडेन्ट द्वारा निष्पादित उक्त आलोच्य विक्रय पत्र की वैधता का परीक्षण नहीं कर सकती।

8. प्रकरण का आद्योपान्त अवलोकन करने से यह प्रश्न विचारणीय है कि क्या तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र 02–07–1975 के आधार पर वादीगण/अपीलार्थीगण को विवादित आराजी में कोई हक व अधिकार हासिल हो सकते अथवा नहीं ?

प्रश्नगत प्रकरण में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने तथाकथित विक्रय की वैधता की तनिक भी व्याख्या नहीं कर केवल मात्र रेस्पोडेन्ट के तथाकथित विक्रय पत्र में हस्ताक्षर व प्रतिवाद पत्र में हस्ताक्षरों में एकरूपता नहीं पाये जाने को रेखांकित किया है। रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादी उदयलाल द्वारा मूल वाद में पेश किए गए वादोत्तर के विशेष उत्तर की चरण संख्या 2 में निम्नानुसार विवेचित किया हैः–

> **"कि कथित बयनामा दिनांक 02–07–1975 को निष्पादित किए जाने का वादीगण का कथन है। यदि दिनांक 02–07–1975 को प्रतिवादी द्वारा उक्त बयनामा निष्पादित कर दिया जाता तो वह निश्चित रूप से राजस्व अपील प्राधिकारी के न्यायालय में निर्णय दिनांक 21–11–1975 के पूर्व प्रस्तुत करते तथा उसके आधार पर भूमि को अपनी होना प्रमाणित करते। लेकिन न्यायालय में कथित दस्तावेज नहीं प्रस्तुत करना ही उसका फर्जी होना सिद्ध करता है"।**

प्रतिवादी के उक्त अंकन के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली में उपलब्ध राजस्व अपील प्राधिकारी उदयपुर के समक्ष अपील संख्या 574/1974 बउनवान नाथूलाल बनाम उदयलाल संस्थित है। उक्त अपील इस बाबत है कि विवादित आराजियात का नामान्तरकरण चतुरभुज के बजाय उदयलाल के नाम पर करने संबंधी तहसीलदार द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24–2–1973 के विरूद्ध प्रथम अपील अतिरिक्त जिला कलक्टर के

समक्ष की गयी, जो अपास्त हो गई तथा उक्त अपील के विरूद्ध अपीलीय न्यायालय के समक्ष उक्त अपील का विचारण हुआ है। अपीलीय न्यायालय ने उक्त अपील को आदेश दिनांक 21–11–1975 से निर्णित करते हुए खारिज कर अतिरिक्त सम्भागीय उदयपुर के आदेश दिनांक 04–07–1974 को बहाल रखा। अतः वादोत्तर में प्रतिवादी द्वारा किए गए उक्त अंकन से हम सहमत है कि तथाकथित दस्तावेज को अपीलीय न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय पारित होने से पूर्व वादीगण द्वारा पेश नहीं करने से दस्तावेज की सत्यता पर संदेह प्रकट होता है। इसके अतिरिक्त हमारे द्वारा भी आलोच्य विक्रय पत्र एवं प्रतिवादी उदयलाल द्वारा पेश किए गए वादोत्तर के हस्ताक्षरों का विधिवत परीक्षण किया है, जिससे यह पाया जाता है कि दोनों अभिलेखों में किए गए हस्ताक्षर एक समान नहीं है।

9. अपीलार्थीगण ने अन्य आक्षेप उठाया कि तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधता का निर्धारण करने की अधिकारिता राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं होकर केवल मात्र सिविल न्यायालय को है, इस कारण मामले में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय विधायिका की भावना के विपरीत पारित किए गए है, अतः अपास्त किए जाने योग्य है। इस बाबत यहां यह उल्लेख करना समीचीन है कि हस्तगत मामले में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधता के बारे में किसी प्रकार की टिप्पणी नहीं कर केवल मात्र विक्रय पत्र में विक्रेता/प्रतिवादी के हस्ताक्षर से भिन्न हस्ताक्षर प्रतिवाद पत्र में होने को अवधारित करते हुए यह माना है कि निष्पादित तथाकथित विक्रय पत्र संदेह से परे घोषित नहीं होता है। हम दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के इस बारे में दिए गए अभिमत से सहमत है। हमारे इस मत को 2013 एचसी आरबीजे 461 तथा 2015 एचसी आरआरटी 1 में दिए गए उद्धरण से बल मिलता है। मूल वाद में विचारण न्यायालय एवं अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने प्रकरण का विधि के परिप्रेक्ष्य में उपलब्ध समस्त दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्यों का सम्पूर्ण विवेचन करते हुए तथा समस्त गवाहान के बयानात का विधि की भावना के अनुरूप परीक्षण कर अपने विस्तृत निर्णय पारित किए है, जिनसे हम सहमत है। अपीलार्थीगण द्वारा इस द्वितीय अपील में कोई नवीन तथ्यों को हमारे समक्ष पेश नहीं किया है, जिसके आधार पर

दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के विधि सम्मत निर्णयों में कोई हस्तक्षेप किया जा सके।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रश्नगत द्वितीय अपील में कोई सारभूत विधिक आधार उपलब्ध नहीं है एवं तथ्य पर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय समवर्ती है, जो अहस्तक्षेपनीय है। फलस्वरूप अपील सारहीन होने से निरस्त किए जाने योग्य है।

11. परिणामतः द्वितीय अपील खारिज की जाती है तथा भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी उदयपुर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10-09-2003 को यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मनोज कुमार नाग)
सदस्य

(प्रवीण गुप्ता)
सदस्य