न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

अपील/डिक्री/टीए/5418/2003/चूरू

सागरमल पुत्र रामचन्द्र जाति अग्रवाल साकिन बाय तहसील तारागन जिला चूरू

अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती चमेली धर्मपत्नी सूरजमजल
2. महेन्द्र पुत्र सूरमल
3. दुलीचन्द पुत्र सूरजमल
4. मु.कृष्णा पुत्री सूरजमल
5. शंकरलाल पुत्र सूरजमल सभी जाति अग्रवाल साकिन बाय तहसील तारानगर जिला चूरू
6. शिवरत्न दत्तक पुत्र रामनारायण जाति अग्रवाल साकिन बाय तहसील तारानगर जिला चूरू

प्रत्यर्थीगण

खण्ड पीठ
श्री प्रवीण गुप्ता सदस्य
श्री सतीश चन्द्र गोदारा सदस्य

उपस्थित
श्री सी.पी.शर्मा अभिभाषक अपीलार्थी
श्री योगेन्द्र सिंह अभिभाषक प्रत्यर्थी

निर्णय

दिनांक 20.8.2019

1. यह अपील भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी बीकानेर के निर्णय व डिक्री दिनांक 28–7–2003 के विरूद्ध राजस्थान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम1955 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 224 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विचारण न्यायालय सहायक कलेक्टर चूरू के समक्ष अपीलार्थीगण वादीगण ने प्रत्यर्थीगण प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक वाद अधिनियम की धारा 88 एवं 188 के तहत वाद पत्र में अंकित आराजी के बाबत प्रस्तुत किया। विचारण न्यायालय ने वाद को दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को तलब किया। प्रतिवादीगण की ओर से जबाब दावा प्रस्तुत होने पर दावा एवं जबाब दावा के आधार पर अनुतोष सहित कुल छ तनकीयात कायम की गई और अपने निर्णय दिनांक 7-8-97 से वादी का वाद खारिज कर दिया। इससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी बीकानेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 28-7-2003 से अपील खारिज कर दी। इससे व्यथित होकर यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की गई है।

3. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि प्रदर्श 2 मूल इकरारनामा जो कि प्रत्यर्थी संख्या 1 से 5 के पिता द्वारा निष्पादित किया गया, जिसमें यह स्वीकारोक्ति है कि अपने 1/4 हिस्से की भूमि 23 बीघा का विक्रय पत्र दिनांक 15-2-61 को किया, बेचान मेरे द्वारा किया गया है,जो वाहमी बटवारे में मेरे हिस्से की भूमि थी जिससे खसरा नम्बर पुराने 562 रकबा 88बीघा 19विस्वा की शेष भूमि में मेरा कोई हक हकूक अधिकार हिस्सा,कब्जा नहीं है तथा विवाद होने पर पंचों द्वारा भी फैसला कराया गया,जिसे मौखिक साक्ष्य में अस्वीकार नहीं किया है,अधीनस्थ न्यायालय ने भी उक्त साक्ष्य को स्वीकार किया है। इसके उपरान्त भी विधिक प्रावधानों के विपरीत निर्णय पारित किया है। तनकी संख्या 2 का निर्णय वादीगण के पक्ष में किया गया है जिसमें यह स्वीकार

किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 से 5 के पिता सूरजमल प्रतिवादी ने अपने हिस्से की भूमि बेचान कर दी,अब उसमें उसका कोई हक नहीं रहा है तथा शेष भूमि में भी कोई हक नहीं रहा है। प्रदर्श–2ए को सही रूप से मृतक सूरजमल द्वारा वादीगण के पक्ष में निष्पादित करना तथा उस पर हस्ताक्षर अपने पिता सूरजमल के होना प्रतिवादी डब्लू–1 दुलीचन्द अपनी साक्ष्य में स्वीकार करता है। प्रदर्श–6ए व 5ए पर सभी पक्षकारान की सहमति से पंच फैसला हुआ है जिसे सभी ने स्वीकार किया है। इसलिये दोनें अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय निरस्त योग्य हैं।

5. जबाब में प्रत्यर्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि इकरारनामा का पंजीयन होना आवश्यक था। अन रजिस्टर्ड दस्तावेज से अपीलार्थीगण को कोई सहायता नहीं मिलती है। पंच फैसला भी यदि अचल सम्पति से सम्बन्धित है तो उसका भी पंजीयन होना अनिवार्य है। तथाकथित इकरारनामा फर्जी है। इसलिये विचारण न्यायालय ने वादी का वाद सही रूप से खारिज किया है और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की सही रूप से पुष्टि की है।

6. हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

7. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि इस प्रकरण में मूल विवाद इकरारनामा दिनांक 15–2–61 को लेकर है और यही मुख्य रूप से निर्णायक बिन्दु है। उक्त इकरारनामे में यह अंकित है कि सूरजमल पुत्र श्री रामचन्द्र ने भाई बट में आई अपने हिस्से की 23बीघा भूमि बतरफ अगूणी रूपये 2300/– में श्री सबल सिंह पुत्र हमीर सिंह राजपूत को बेच दी है और कुल रूपया सूरजमल ने वसूल पा लिया। उक्त इकरारनामे की इबारत से यह स्पष्ट होता है कि सूरजमल ने अन्य सहकाश्तकारों के साथ में सबल सिंह को भूमि बेचने के

पश्चात इकरारनामे में अंकित अनुसार खसरा नम्बर 562 में से अपना हक व हिस्सा अन्य सहकाश्तकारों के हक में समाप्त माना है। अब प्रश्न यह उठता है कि क्या कानूनी दृष्टि से इस प्रकार का इकरारनामा, जहां पर एक सहकाश्तकार संयुक्त काश्तकारी की भूमि में से अपना अधिकार समाप्त मानते हुये दूसरो को ही शेष बची हुई भूमि हेतु हकदार मानता है तो क्या ऐसे दस्तावेज को बिना पंजीयन के साक्ष्य में ग्राहय माना जा सकता है? पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 बी के अनुसार ऐसा हर दस्तोवज जो कि किसी अचल सम्पति ,जिसका मूल्य 100/–रूपये से अधिक हो,में कोई अधिकार निहित करता है अथवा समाप्त करता है तो ऐसे दस्तावेज का अनिवार्य रूप से पंजीयन होना आवश्यक है। ऐसी स्थिति में जिस भूमि में से सूरजमल द्वारा अपने हकों को समाप्त माना गया है उसका मूल्य भी 100/–रूपये से अधिक ही था। इसलिये ऐसी स्थिति में जहां कि उसने अपने हिस्से की भूमि के अधिकार समाप्त मानकर दूसरे सहकाश्तकारों के पक्ष में समर्पित माना है,पंजीयन अधिनियम की धारा 17 बी के अनुसार इस दस्तावेज का पंजीयन होना अनिवार्य था, परन्तु यह दस्तावेज पंजीकृत नहीं है। इकरारनामा दिनांक 15–2–61 के पंजीयन नहीं होने के कारण इसका क्या प्रभाव पडेगा, इस सम्बन्ध में पंजीयन अधिनियम की धारा 49 में यह प्रावधान किया गया है कि जो दस्तावेज धारा 17 के अन्तर्गत या टी पी एक्ट 1882 के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीयन योग्य है और उसका पंजीयन नहीं हुआ है तो ऐसे दस्तावेज से निहित अचल सम्पति प्रभावित नहीं होगी व नहीं ऐसे दस्तावेज को साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जावेगा,जब तक कि वह पंजीकृत न हो। इस कानूनी स्थिति के परिप्रेक्ष्य में यह निष्कर्ष निकलता है कि जो इकरारनामा दिनांक 15–2–61 को सूरजमल की ओर से तस्दीक किया गया है वह 100/–रूपये अधिक मूल्य की सम्पति में सूरजमल द्वारा अपने अधिकारों को

समाप्त करने से सम्बन्धित होने के कारण पंजीकृत होना अनिवार्य था और पंजीकृत नहीं होने के कारण उसे न्यायालय द्वारा साक्ष्य में ग्राहय नहीं माना जा सकता है। मौखिक साक्ष्य में दोनों ही पक्ष विवादग्रस्त आराजी पर अपना अपना कब्जा बताते हैं। राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी सम्बत 2053 प्रदर्श ए–4 में प्रत्यर्थी के नाम से इन्तकाल दर्ज होकर उनकी प्रविष्टियों 1/4हिस्से हेतु दर्ज है जिससे स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थी वादग्रस्त आराजी के सहखातेदार काश्तकार हैं और विधि अनुसार सहखातेदारी की भूमि में प्रत्येक सहकाश्तकार का प्रत्येक इन्च इन्च भूमि पर कब्जा माना जाता है।

8. वाद के विचाराधीन रहने के दौरान पक्षकारान ने आपस में विवाद में निपटाने हेतु दिनांक 3–11–85 को पंच नियुक्त किये हैं व आपसी सहमति से पंच नियुक्ति के इस दस्तावेज का शीर्षक इकरारनामा प्रदर्श ए–6 है। इसके पश्चात उसी दिन नियुक्त पंचों ने सूरजमल के हक में आई 16 बीघा भूमि के बाबत फैसला प्रदर्शए–5 तय किया कि इसमें से 7बीघा भूमि वह सागरमल को बख्सीश करा देगा व उसके पास सिर्फ खसरा नम्बर 1158 की 9 बीघा भूमि ही रहेगी तथा सागरमल के हिस्से में खसरा नम्बर 1158 की 23 बीघा 3 विस्वा भूमि रहेगी। इसी फैसले के आधार पर विभिन्न राजस्व न्यायालयों में चल रहे मुकदमों का निस्तारण कराना था क्योंकि यह सभी की सहमति से हुआ था। इस फैसले प्रदर्शए–5 के आधार पर ही एक अन्य दस्तावेज इकरारनामा प्रदर्श ए–1 तीन रूपये के स्टाम्प पेपर पर कराया गया है जो मूल ही पत्रावली में उपलब्ध है। उक्त तीनों ही दस्तावेज प्रदर्श ए–6,ए–5 व प्रदर्श ए–1 दिनांक 30–9–93 को विचारण न्यायालय के समक्ष पेश हुये हैं। उक्त राजीनामा न तो न्यायालय के निर्देश पर किया गया है और न ही न्यायालय ने फैसले हेतु पंच नियुक्त किये हैं। न्यायालय के समक्ष कोई राजीनामा भी नहीं किया गया है। पक्षकारों के उक्त दस्तावेज न्यायालय में पेश करने के बाबजूद

आपसी विवाद कायम है। ऐसी स्थिति में इन दस्तावेजों के आधार पर कोई निर्णय नहीं दिया जा सकता है।

9. उपरोक्त विवेचन के अनुसार यह निष्कर्ष निकलता है कि सूरजमल प्रतिवादी ने जो इकरारनामा दिनांक 15–2–61 को लिखकर दिया था उसका पंजीयन होना अनिवार्य था और पंजीयन नहीं होने के कारण साक्ष्य में ग्राहय नहीं है। ऐसी स्थिति में सूरजमल के वारिस भी वादग्रस्त भूमि में सहकाश्तकार हैं। अतः उनका कब्जा भी सम्पूर्ण भूमि के प्रत्येक इन्च पर माने जाने के कारण अपीलार्थीगण प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। इस विधिक स्थिति को ध्यान में रखते हुये अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत यह अपील सारहीन होने से खारिज योग्य है।

10. उपरोक्त विवेचन,विश्लेषण एवं विधिक स्थिति को ध्यान में रखते हुये अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सतीश चन्द्र गोदारा)
सदस्य

(प्रवीण गुप्ता)
सदस्य