न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपीडी/टीए/5137/2004/झुन्झनु

महबूब खां पुत्र ईसूखां (फौत) जरिये वारिसान
1 चांद मोहम्मद पुत्र महबूब खां
2 मोहम्मद हासम पुत्र महबूब खां
3 जैतून पुत्र महबूब खां
4 अमीना पुत्री महबूब खां
5 इस्लाम पुत्र महबूब खां सभी जाति मुसलमान निवासी हमीरी रोड, झुन्झुनु तहसील व जिला झुन्झुनु

अपीलार्थीगण

बनाम

1 रामलाल पुत्र नत्थू उर्फ नत्थूराम
2 रणधीर पुत्र नत्थू उर्फ नत्थूराम
3 श्रीमती शानादेवी बेवा गिरधारी
4 रामावतार पुत्र गिरधारी
5 महावीर पुत्र गिरधारी
6 सतवीर पुत्र गिरधारी
7 नेमीचन्द पुत्ररामलाल समस्त जाति जाट निवासी सोती काबास तन सोती तहसील व जिला झुन्झुनु

प्रत्यर्थीगण

खण्ड पीठ
श्री मोडूदान देथा, सदस्य
श्री सतीश चन्द गोदारा, सदस्य

उपस्थितः श्री योगेन्द्रसिंह वकील अपीलार्थीगण
श्री श्यामबाबू पारीक वकील प्रत्यर्थीगण

निर्णय

दिनांकः.30.8.19

यह द्वितीय अपील धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम) के अन्तर्गत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, सीकर कैम्प झुन्झुनु द्वारा अपील संख्या 135/2004 में पारित निर्णय दिनांक 8.10.2004 के विरूद्व प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादी मृतक महबूब खां वर्तमान अपीलार्थीगण के पूर्वाधिकारी ने एक वाद बाबत घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु के न्यायालय में प्रस्तुत कर निवेदन किया कि तहसील झुन्झुनु स्थित आराजी खसरा नम्बर 197, 198 कुल रकबा 21 बीघा 2 बिस्वा प्रतिवादी प्रत्यर्थीगण के पूर्वाधिकारी नत्थू के खातेदारी की स्थित है तथा ग्राम सोती में आराजी खसरा नम्बर 3 रकबा 25 बीघा वादी अपीलार्थीगण के खातेदारी की स्थित हैं। वादी व प्रतिवादीगण के पूर्वाधिकारी नत्थू के मध्य उक्त आराजीयात के एक्सजेंच विनिमय दिनांक 7.4.65 को हुआ एवं तहरीर लिखकर नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवाली। इस विनियम के आधार पर वादी आराजी खसरा नम्बर 197 व 198 पर काबिज है। वादी का 13 वर्ष से प्रतिकूल कब्जा होने से भी खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकीर है। अतः वाद डिक्री किया जावे। प्रतिवादीगण ने एक प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. का प्रस्तुत कर वाद खारिज करने का निवेदन किया। विचारण न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. पर दोनों पक्षो को सुनकर निर्णय दिनांक 9.6.2004 से प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वाद खारिज कर दिया। इसके विरूद्ध भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, सीकर कैम्प झुन्झुनु के न्यायालय में प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने निर्णय दिनांक 8.10.2004 से अपील खारिज कर दी। इससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण ने अपनी बहस में तर्क दिया कि प्रतिवादीगण ने जबाबदावा प्रस्तुत किया एवं विचारण न्यायालय ने तनकियात कायम कर दी, उसके पश्चात प्रतिवादी द्वारा प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. प्रस्तुत किया जो चलने योग्य नहीं है। वाद में उठाये गये बिन्दु विधि एवं तथ्यों के मिश्रित बिन्दु से सम्बन्धित हैं जो तनकियात की विरचना कर साक्ष्यों से ही साबित कराये जा सकते हैं। विवादित आराजी खसरा नम्बर 197 व 198 पर वादी अपीलार्थीगण का 12 वर्षो से अधिक पुराना कब्जा है एवं इसका आधार यह विनिमय इकरारनामा है। विनिमय को प्रतिवादीगण ने स्वीकार किया एवं दूसरे भाई को भी शामिल होना व पक्षकार नहीं बनाना स्वीकार किया है। विवादित आराजी पर वादी अपीलार्थी 35 वर्ष से अधिक समय से काबिज है जिससे उसका कब्जा प्रतिकूल हो जाता है एवं वह खातेदार घोषित किये जाने योग्य है। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रार्थी के विनिमय से काबिज काश्तकार होने से इसी आराजी बाबत रास्ता चाहने का प्रार्थना पत्र मालीराम ने प्रार्थी के विरूद्ध प्रस्तुत किया जो तहसीलदार, झुन्झुनु ने अपनी मिसल संख्या 8/77 दिनांक 25.1.78 द्वारा खारिज किया। इसमें लिए बयानों व निर्णय में हमारा काबिज काश्त होना साबित है। वहीं ग्राम सोंती की इस अवधि से

ठीक पूर्व की गिरदावरी में सम्वत 2031 से 2033 में हमारे नाम दर्ज भूमि में काश्त इन्द्राज नत्थू का है। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि परिवर्तित परिस्थिति में विचलितमन से अब आनाकानी कर रहे हैं। हम प्रतिकूल कब्जे में है। रेंक ट्रेस पासर नहीं है अपितु हमारा कब्जा विनिमय पत्र निष्पादित होकर एक दूसरे की आराजी पर काबिज काश्त होना है। ऐसी स्थिति में हम घोषणा व निषेधाज्ञा के अधिकारी हैं। विनिमय से खातेदारी अधिकार अन्तरण टिनेन्सी एक्ट में स्वीकृत माध्यम है। इन सब तथ्यों पर तनकियात द्वारा विचार होना था। अब इनका कब्जा इस आराजी पर परिसीमा से बाधित होने से विनिमय के संदर्भ में विधिक स्वीकृत उपाय से हम खातेदार हैं। यह सब परीक्षण योग्य था। प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. में कोई विधिक बिन्दु नहीं दिये गये हैं एवं आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के किसी भी इन्ग्रीडेन्ट का उल्लेख नहीं किया गया है। अतः यह अपील स्वीकार की जावे।

4. विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण ने अपनी बहस में तर्क दिया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय समवर्ती हैं जिनमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता। विवादित आराजीयात का विधिवत विनिमय नहीं हुआ है तथा स्वंय वादी के अनुसार विनिमय को उपखण्ड अधिकारी द्वारा नहीं माना गया है। जिससे विनिमय को इस वाद में आधार नहीं बनाया जा सकता। प्रतिकूल कब्जा होना साबित नहीं होता है। इकरारनामे से कोई अधिकार वादी अपीलार्थीगण को नहीं मिलते हैं। वादकारण नहीं बताया गया है। प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी नहीं दी जा सकती। विनियम को प्रतिकूल कब्जे का आधार नहीं बनाया जा सकता। इससे अनुमत कब्जा ही माना जावेगा। प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं कराया गया है। विनिमय वादी के पिता द्वारा किया जाना बताया गया है परन्तु वादी द्वारा अन्य भाईयों को वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया है। अतः वाद आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के अन्तर्गत सही रूप से खारिज किया है। जिससे यह अपील खारिज की जावे।

5. हमने दोनों पक्षो के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

6. वादपत्र के अनुसार वादी अपीलार्थीगण ने विवादित आराजीयात का विनिमय वर्ष 1965 में किया जाना कथन किया है तथा दिनांक 15.7.65 को वादी व वादी के भाई अकबर, अबदल उर्फ अब्लुखां ने विवादित आराजीयात का विनिमय एक्सचेंज करने हेतु उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनु को प्रार्थना पत्र दिया था। परन्तु ईसूखां वादी के पिता का देहान्त हो जाने व वारिसान के नाम नामान्तरकरण नहीं होने से यह एक्चेंज प्रार्थना पत्र खारिज हो गया। इसके बाद वादी व प्रतिवादीगण के पूर्वज नत्थू ने दिनांक 7.4.76 को ईकरारनामा तहरीर किया एवं नोटेरी से तस्दीक कराया।

7. वादी द्वारा अपने वादपत्र में दिये गये उक्तानुसार विवरण से यह स्पष्ट हे कि वाद का आधार विनियम है। यह विनिमय उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु द्वारा नहीं माना गया तथा बाद में दिनांक 7.4.76 को इकरारनामा तहरीर किया गया है जो अपंजीकृत है। ऐसे अपंजीकृत इकरारनामे के आधार पर खातेदारी अधिकार अन्तरित नहीं होने माने जाकर अभिलेख में दर्ज करने योग्य नहीं होते हैं। तथा भूमिधारी तहसीलदार की सहमति नहीं है। इस प्रकार इस इकरारनामे के आधार विनिमय किया जाना नहीं माना जा सकता। अपंजीकृत इकरारनामे के आधार पर राजस्व न्यायालय से अनुतोष प्राप्त नहीं किया जा सकता।

8. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 48(1) सपठित राजस्थान काश्तकारी (सरकारी) नियम 24 कक(1) में विनिमय करने पर विनिमय एक ही तहसील में होने पर तहसीलदार द्वारा एवं एक ही जिले की भिन्न भिन्न तहसीलों में होने पर कलक्टर द्वारा ALLOWED (अनुज्ञात/स्वीकृत/अनुमत) किया जावेगा। ऐसा स्वीकृत/ अनुमत विनिमय होने पर ही राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.2(2)एफडी/ग्रुप-4/84 दिनांक 5.4.1984 द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 48 के अन्तर्गत विनिमय पर मुद्रांक शुल्क की पूर्णतया छूट है एवं राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(25)एफडी/टैक्स/11-155 दिनांक 9.3.2011 से पंजीयन शुल्य की पूर्णतया छूट है। सम्पति अंतरण अधिनियम की धारा 118 'विनिमय' की परिभाषा में अंकित अनुसार विनिमय को पूर्ण करने के लिए सम्पति का अन्तरण केवल ऐसे प्रकार से किया जा सकता है जैसा सम्पति के विक्रय द्वारा अन्तरण के लिए उपबंधित हैं।

9. स्पष्ट है कि अन्तरण उपरोक्तानुसार तहसीलदार/कलक्टर यथास्थिति से स्वीकृत नहीं होने की स्थिति में मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क देय होगा तभी अन्तरण मान्य होगा। दोनों ही स्थिति में पारस्परिक अन्तरण सहमति से अपेक्षित रहता है। अपीलार्थी के प्रकरण में यदि उभयपक्ष सहमत हो तो आज भी धारा 48(1) सपठित उक्त नियम 24कक(1) अनुसार मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की छूट के साथ विनिमय अन्यथा विधिपूर्ण होने पर कर सकते हैं तथा विकल्प स्वरूप धारा 118 सम्पति अन्तरण अधिनियम सपठित मुद्रांक अधिनियम व पंजीयन अधिनियम के प्रावधान अनुसार सहमति से परस्पर विनिमय कर सकते हैं। जिस हेतु मुद्रांक व पंजीयन शुल्क देय होगा।

10. अपीलार्थी का विनिमय प्रार्थना पत्र स्वीकृत नहीं हुआ और अब पक्षकारों में उसे क्रियान्वित कराने को लेकर सहमति नहीं है तथा भूमि अकेले महबूब (अपीलार्थी) के नाम भी दर्ज नहीं है। ऐसी

स्थिति में ऐसे अपंजीकृत विनिमय पत्र अथवा इकरारनामे के आधार पर सम्पति अन्तरण अधिनियम की उक्त धारा 118 के आलोक में भू अभिलेख नियम 132 के अनुसार ऐसे धारा 48 में अपेक्षित स्वीकृति रहित/ धारा 118 अनुसार विक्रय प्रक्रिया अपनाई बगैर नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं हो सकेगी। अनुतोष हेतु इच्छुक को न्यायालय में चाराजोही करनी होगी। ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर चाराजोही राजस्व न्यायालयों में नहीं की जाकर ऐसी संविदाओं के विर्निदिष्ट अनुपालन हेतु सिविल न्यायालयों में चाराजोही की जा सकती है। जहां मामले की विर्निदिष्ट पालना प्रवर्तनीय करने के सिविल न्यायालय के विनिर्दीष्ट पालना आदेश पर पालना होती है। ऐसी स्थिति में वादी का वाद दावे की प्रकृति से उद्घोषणा होकर अभिलेख में दर्ज करने की दृष्टि से राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नहीं था।

11. वादी का वाद स्थाई निषेधाज्ञा का भी था। प्रस्तुत इकरारनामा एवं विनिमय पत्र धारा 48 में स्वीकृत नहीं होने से पूर्ण मुद्रांकित होने आवश्यक रहते हैं तभी इन्हें साक्ष्य में पढा जा सकता है। ऐसी स्थिति में घोषणा से इतर किसी विधिक कार्यवाही में भी किसी न्यायालय द्वारा इसे साक्ष्य में पढने हेतु इनका पूर्ण मुद्रांकित अपेक्षित था। वादी ने इस हेतु अपने सिद्व एवं तत्पर होने को लेकर पूर्ण मुद्रांक हेतु कोई प्रार्थना पत्र नहीं दिया। किन्तु जैसा उपर विवेचित किया गया है, विनिमय पत्र अपंजीकृमत होने से राजस्व न्यायालय द्वारा घोषणा हेतु विचारणीय नहीं हो सकता था तो ऐसी स्थिति में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 188 के अनुसार कोई टिनेन्ट निषेघाज्ञा का वाद ला सकता है। वादी ने जिस आराजी हेतु निषेधाज्ञा का व्यादेश चाहा उसका वह आसामी (टिनेन्ट) नहीं है। ऐसी स्थिति में तर्क के लिए भी केवल कब्जा अन्यथा उपयुक्त होने पर भी ढाल की तरह काम करेगा, तलवार की तरह काम नहीं करेगा। यहां वादी का वाद निषेधाज्ञा का था। वादी को बेदखल करने की स्थिति का कोई वाद नहीं होने से भी वाद हेतुक निषेधाज्ञा प्राप्त करने हेतु उत्पन्न होकर स्वीकृति योग्य नहीं था। वादी ने धारा 63(1)(iv) को संदर्भित कर द्वितीय अपील में बहस कथन किया है। किन्तु यह धारा निर्वापन से सम्बन्धित है। प्रोद्भूत होने से सम्बन्धित नहीं होने से अन्यथा इस धारा का मामला होने पर भी खातेदारी अधिकारों की घोषणा से प्रोद्भूत नहीं होने से वादी निघेधाज्ञा की दादरसी का कोई कथन नहीं कर सकता था और इस हेतु विधिक उपचार घोषणा व निषेधाज्ञा का प्राप्त नहीं कर सकता था। ऐसी स्थिति में वाद में विधि एवं तथ्य का ऐसा कोई मिश्रित बिन्दु अन्तर्वतित नहीं था जिससे कि आगे का विचारण किया जाता। ऐसी स्थिति में ऐसे अपंजीकृत एवं अस्वीकृत विनिमय कथन पर राजस्व न्यायालय को क्षेत्राधिकार नहीं था। तथा वादी के टिनेन्ट नहीं होने से वह निषेधाज्ञा की दादरसी प्राप्त नहीं कर सकता था।

12. विनिमय इकरारनामे के आधार पर वादी विवादित आराजी खसरा नम्बर 197 व 198 पर काबिज होना कथन कर प्रतिकूल कब्जे के अन्तर्गत अनुतोष प्राप्त करना चाहता है। परन्तु यह स्पष्ट है कि प्रथम तो प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते। द्वितीय विनिमय इकरारनामे के आधार पर यदि कब्जा अदला बदली हुआ भी है तो वह अनुमत कब्जा है, प्रतिकूल कब्जा नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रतिकूल कब्जे का भी आधार नहीं बनता है। यह भी स्पष्ट है कि वादपत्र के अनुसार ही वादी ने अपने अन्य भाईयों अकबर, अब्दुला आदि के साथ विनिमय का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था परन्तु इस प्रकरण में वादी ने उन्हें पक्षकार नहीं बनाया है। ऐसी स्थिति में वादी का वाद खारिज किये जाने योग्य होने से हम अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निर्णय में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं एवं यह अपील खारिज करना न्यायोचित समझते हैं।

13. अतः उपरोक्त विवेचन के अनुसार यह अपील खारिज की जाती है तथा भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, सीकर कैम्प झुन्झुनु का निर्णय दिनांक 8.10.2004 यथावत रखा जाता है।

निर्णय लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सतीश चन्द गोदारा)
सदस्य

(मोडूदान देथा)
सदस्य