न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील/डिक्री/टी.ए./2004/703/जालोर.

जोगाराम पुत्र पन्नाजी जाति मेणा निवासी सेलडी तहसील आहौर जिला जालौर।

.....अपीलार्थी

बनाम

नाथीया पुत्र नरसा (मृतक) जरिये वारिसान :-

1. सोनाराम पुत्र समरथा जाति मेणा निवासी सेलडी तहसील आहौर जिला जालौर।

.....प्रत्यर्थी

खण्ड-पीठ

श्री पुरूषोत्तम लाल सैनी, सदस्य
कमला अलारिया, सदस्य

उपस्थितिः

श्री योगेन्द्र सिंह, विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी।
श्री लोकेन्द्र सिंह राणावत, विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी।

निर्णय

दिनांकः 22/05/2025.

1- हस्तगत् द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के अन्तर्गत न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली द्वारा अपील संख्या 48/2002 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10-12-2003 के विरूद्ध पेश की गई है।

2- अपील मीमों के अनुसार हस्तगत प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी वादी ने न्यायालय सहायक कलक्टर (मु0), जालौर के समक्ष एक वाद वास्ते खातेदारी घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा का विरूद्ध प्रत्यर्थी प्रतिवादी इस आशय का पेश किया कि मौजा सेलडी के खसरा नंबर 75 रकबा 2.65 हैक्टेयर भूमि किस्म बारानी थर्ड की खातेदारी 35 वर्षो से वादी की लगातार चली आ रही है। उक्त विवादित आराजी पर वादी के अलावा किसी अन्य का हक व हकूक नहीं है। बरवक्त सेटलमेंट उक्त आराजी का राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज प्रत्यर्थी प्रतिवादी के नाम त्रुटिवश अंकित कर दिया गया। उक्त इन्द्राज के आधार पर प्रत्यर्थी प्रतिवादी ने अपंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30-12-98 को

गांव के मौजीज व्यतियों की मौजूदगी में वादी के पक्ष में निष्पादित कर दिया। उक्त बेचान पत्र में प्रतिवादी ने भूमि वादी की होना स्वीकार किया है। वादी ने अपने वादपत्र में यह भी अंकित किया कि पिछले 35 वर्षो से वादग्रस्त भूमि पर उसका कब्जा मुखालफमाना है। अतः प्रस्तुत वाद पत्र स्वीकार कर वादग्रस्त आराजी की खातेदारी वादी के नाम घोषित की जाये तथा प्रतिवादी को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाये कि वह वादी के वादग्रस्त आराजी के उपयोग, उपभोग में किसी प्रकार से बेजा मदाखलत न स्वयं करे एवं न अन्य से करावें।

विचारण न्यायालय ने वाद दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादी को रजिस्टर्ड सम्मन जारी किये, किन्तु प्रतिवादी के उपस्थित नहीं होने पर उसके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। तत्पश्चात् विचारण न्यायालय ने वादी की एकपक्षीय बहस सुनकर एवं प्रस्तुत दस्तावेज एवं मौखिक साक्ष्य को ध्यान में रखते हुए अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30–03–2002 द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया।

उक्त निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30–03–2002 से व्यथित होकर अपीलार्थी वादी ने न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली के समक्ष प्रथम अपील पेश की, जिन्होंने अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 10–12–2003 द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया।

यह कि उक्त दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्रियों से व्यथित होकर अपीलार्थी वादी द्वारा यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की गई है।

3– उभय पक्षों की बहस सुनी गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील मीमों में वर्णित कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अपीलार्थी वादी के वाद के पिथ एवं सबस्टेंस एवं उनके द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर वाद निर्णित किये जाने के लिए आवश्यक बिन्दु कायम नहीं कर सरसरी तौर पर ही वादी का वाद खारिज करते हुए अपनी अधिकारिता का दुरूपयोग किया है। विचारण न्यायालय के समक्ष वादी द्वारा अपने दो गवाहान से यह साबित कर दिया था कि अपीलार्थी वादी का कब्जा उनके पूर्वजों के समय से अर्थात पिछले 35–40 वर्षो से चला आ रहा है, जिससे कि उन्हें स्वतः ही खातेदारी अधिकार प्राप्त हो गये थे, किन्तु दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने इस महत्वूपर्ण तथ्य को नजरंदाज कर दिया है। विचारण

न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा लिखित दस्तावेज (इकरारनामा) को साक्ष्य में इसलिए नहीं पढ़ा है कि वह अपंजीकृत है, जबकि उक्त दस्तावेज से यह साबित होता है कि पिछले 35 वर्ष से उनका वादग्रस्त भूमि पर कब्जा है इसलिए उक्त दस्तावेज को कोलट्रल परपज के लिए साक्ष्य में ग्रहण करना चाहिए। प्रत्यर्थी प्रतिवादी ने कोई साक्ष्य विचारण न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की है, इसलिए दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह माना जाना कि अपीलार्थी वादी का वादग्रस्त भूमि पर कब्जा ही नहीं है, कतई मान्य नहीं है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए सरसरी तौर पर प्रकरण का निस्तारण किया है, जो निरस्त किये योग्य है। अंत में प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्रीयों को निरस्त किया जाकर वादी अपीलार्थी का वाद डिक्री किये जाने बाबत् प्रार्थना की गई।

4– इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने अपनी बहस में कथन किया कि वादग्रस्त भूमि पर अपीलार्थी वादी द्वारा पिछले 30–35 वर्ष से अपना कब्जा होने संबंधी कथन किया है, किन्तु इसके समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालयों में तथा इस न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की है, केवल मौखिक साक्ष्य के आधार पर किसी व्यक्ति को खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते। अपीलार्थी वादी द्वारा परीक्षित गवाह स्वतंत्र गवाह नहीं होकर, उसके हितबद्ध साक्षीगण है तथा ऐसे हितबद्ध व्यक्तियों की साक्ष्य अविश्वसनीय है। वादग्रस्त आराजी यदि प्रतिवादी से वादी द्वारा क्रय की जाती तो विधि अनुसार विक्रय पत्र निष्पादित कर उसका पंजीयन करवाया जाता, न कि केवल 100/– रूपये के स्टॉम्प पेपर पर किसी अपंजीकृत लेख पत्र के द्वारा। अपीलार्थी वादी द्वारा प्रस्तुत वाद में कोई सार नहीं है। इन्हीं तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए ही विचारण न्यायालय ने वादी का वाद खारिज किया है तथा अपीलीय न्यायालय ने भी अपील में कोई सार होना नहीं पाते हुए वादी अपीलार्थी की अपील खारिज की है। इस प्रकार दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिनमें इस द्वितीय अपील के जरिये हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतएव प्रस्तुत अपील सारहीन होने से अस्वीकार कर खारिज की जाये।

5– उभय पक्षों की बहस सुनकर पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध प्रदर्श–2 जमाबंदी

संवत् 2054–57 एवं प्रदर्श–3 खसरा गिरदावरी संवत् 2054–57 के अनुसार विवादित भूमि खसरा संख्या 75 रकबा 2.65 है0 प्रत्यर्थी प्रतिवादी नाथीया वल्द नरसा कौम मेणा के नाम दर्ज है। प्रदर्श–1ए अपंजीकृत लेख्यपत्र है जो कि 50/– रूपये के गैर न्यायिक मुद्रांक पर निष्पादित है, जिसके अनुसार वादग्रस्त आराजी प्रतिवादी नाथीया द्वारा वादी जोगाराम के हक में बएवज प्रतिफल 5,000/– रूपये में बेचान का करार पत्र है। स्पष्ट है कि अपीलार्थी वादी द्वारा उक्त अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर विवादित भूमि पर गत कई वर्षो से काबिज काश्त होकर इसकी खातेदारी की घोषणा चाह रहा है। योग्य विचारण न्यायालय द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र वादी के पक्ष में पंजीयन नहीं होने तथा विवादित भूमि पर उसका कब्जा काश्त नहीं होने के आधार पर वाद को खारिज किया है तथा अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने भी आक्षेपित निर्णय दिनांक 10–12–2003 के द्वारा उक्त अपंजीकृत लेख्यपत्र को साक्ष्य में मान्य नहीं होना तथा प्रतिकूल कब्जे के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं करने को आधार मानते हुए अपील को खारिज किया गया है। स्पष्ट है कि प्रदर्श ए–1 इकरार पत्र एक अपंजीकृत दस्तावेज है। हमारे विनम्र मत में जहाँ दस्तावेज एक पक्षकार के पक्ष में अधिकारों का सृजन अभिलिखित करता है तथा अन्य पक्षकार के अधिकार का निर्वापन (समापन) करता है ऐसे दस्तावेज का पंजीयन अपेक्षित है। अपंजीकृत दस्तावेज के परिणामस्वरूप राज्य को रजिस्ट्रेशन के लिए भुगतान होने वाली फीस विफल होती है। न्यायिक दृष्टांत आरआरडी 1998 पेज 487, महावीर वगैरह बनाम सागरमल वगैरह में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि किसी अचल संपत्ति का हस्तांतरण अपंजीकृत इकरारनामे के आधार पर नहीं माना जा सकता एवं ना ही ऐसे विलेख के आधार पर किसी व्यक्ति को खातेदारी अधिकार प्रदान किये जा सकते है। यदि नाथीया ने इकरारनामा प्रलेख पंजीयन करवाने का किया है तो जब तक इकरारनामे में वर्णित शर्तो के अनुसरण में पंजीकृत विक्रय विलेख वादी अपीलार्थी के पक्ष में नहीं करवा दिया जाता है, तब तक ऐसे अपंजीकृत इकरारनामे के आधार पर वादी अपीलार्थी को कोई स्वत्व अधिकार प्राप्त नहीं होते है। किन्तु अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई पंजीकृत विलेख पत्रावली पर पेश कर प्रदर्शित नहीं करवाया गया है, जिसके अभाव में अपीलार्थी वादी को विवादित भूमि की खातेदारी प्राप्त

नहीं हो सकती। यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी प्रतिवादी द्वारा उक्त इकरारनामे की अनुपालना हेतु सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष वाद दायर कर नियमित वाद के जरिये विवादित भूमि के संबंध में अपने पक्ष में डिक्री प्राप्त कर ली गई हो, ऐसा भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश कर प्रदर्शित नहीं करवाया गया है, जबकि राजस्व विधि स्पष्ट है कि अपंजीकृत विलेख के आधार पर किसी व्यक्ति को खातेदारी अधिकार राजस्व न्यायालय द्वारा प्रदान नहीं किये जा सकते है एवं ना ही ऐसे किसी दस्तावेज के आधार पर प्रतिकूल कब्जे के आधार पर कोई खातेदारी अधिकार किसी व्यक्ति को प्राप्त होते है।

6– उपरोक्त विवेचनानुसार हमारे विनम्र मत में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्रीयां समान निष्कर्षों पर आधारित है। अपीलार्थी द्वारा द्वितीय अपील के माध्यम से ऐसा कोई नवीन तथ्य या साक्ष्य पेश नहीं किया गया है, जिससे उक्त समवर्ती निर्णयों में हस्तक्षेप किया जा सके। न्यायिक दृष्टांत आरआरडी 2007 पेज 587, गणेश बनाम राज. राज्य में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि जहां दो अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा समान निष्कर्षों पर आधारित अपने निर्णय दिये गये है, वहां द्वितीय अपील के माध्यम से ऐसे समवर्ती निर्णयों में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता। इसी प्रकृति का अन्य अभिमत आरआरडी 1973 पेज 580, श्री नारायण बनाम हनुमान में भी प्रतिपादित किये गये है। अतः उपरोक्त विवेचनानुसार एवं न्यायिक दृष्टांतों के प्रकाश में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होने से अस्वीकार कर खारिज किये जाने योग्य है।

7– परिणामतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होने से अस्वीकार कर खारिज की जाती है। इस निर्णय की प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालयों का अभिलेख लौटाया जाये। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तामील व तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह निर्णय आज दिनांक 22/05/2025 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(कमला अलारिया)
सदस्य

(पुरूषोत्तम लाल सैनी)
सदस्य