न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

प्रकरण संख्या–अपील/डिक्री/टी.ए./4496/2006/जयपुर

1– सोनसिंह पुत्र माधोसिंह मृतक जरिये वारिसान–
1/1– अमरसिंह
1/2– रामसिंह
1/3– जुगलसिंह
1/4– पहलवानसिंह
1/5– रूपसिंह
1/6– शिवराजसिंह पुत्रगण सोनसिंह
1/7– रामछलकंवर उर्फ प्रेमकंवर पुत्री सोनसिंह
1/8– कोमलकंवर पुत्री सोनसिंह
समस्त जाति राजपूत निवासी आसलपुर तहसील फुलेरा जिला जयपुर

–अपीलार्थीगण

बनाम

1– छीतरसिंह पुत्र बैरीसालसिंह मृतक जरिये वारिसान–
1/1– हरीसिंह
1/2– अमरसिंह
1/3– उमरावसिंह
1/4– महावीर सिंह पुत्रगण छीतरसिंह
1/5– श्रीमती मनोरमा पत्नी स्वगीय मदनसिंह
1/6– सजनसिंह पुत्र छीतरसिंह
2– उदयसिंह पुत्र भंवरसिंह
3– नाथूसिंह पुत्र बालसिंह मृतक जरिये वारिसान–
3/1– गजेन्द्रसिंह पुत्र नाथूसिंह
3/2– श्रीमती सीतादेवी पत्नी नाथूसिंह
3/3– सोनू पुत्री नाथूसिंह
4– हनुमानसिंह पुत्र बाजसिंह
सभी जाति बडवा निवासी ग्राम आसलपुर तहसील फुलेरा जिला जयपुर

–प्रत्यर्थीगण

खण्डपीठ
श्री गणेश कुमार, सदस्य
श्री अविनाश चौधरी, सदस्य

उपस्थितः–
श्री योगेन्द्रसिंह, अधिवक्ता, अपीलार्थीगण
श्री बी.एल. वर्मा, अधिवक्ता, प्रत्यर्थीगण

निर्णय

दिनांकः 10–06–2022

अपीलार्थीगण ने यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के अन्तर्गत राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर द्वारा अपील संख्या–121/1997 बउनवानी छीतरसिंह बनाम सोनसिंह व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30–06–2006 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2– संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सांभरलेक के समक्ष ग्राम आसलपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा भूमि बाबत् वादी अपीलार्थी सोनसिंह ने प्रतिवादीगण प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध एक राजस्व वाद संख्या–287/1989 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 88 एवं 188 के अन्तर्गत घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का प्रस्तुत कर कथन किया कि उपखण्ड अधिकारी, सांभरलेक के न्यायालय में विवादित आराजी खसरा नम्बर 358 के साथ अन्य आराजी खसरा नम्बर 310, 353, 357 की भूमि बाबत् विभाजन का एक दावा संख्या 282/1967 बउनवानी बालसिंह बनाम उदयसिंह प्रस्तुत हुआ, जिसमें पक्षकारों के मध्य हुए राजीनामें के अनुसार बंटवारे का वाद में उपखण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 22–01–1970 को प्रारम्भिक डिक्री एवं दिनांक 25–11–1971 को अन्तिम डिक्री पारित की गयी, जिसके अनुसार खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा भूमि वादी अपीलान्ट के हिस्से व खातेदारी में घोषित हुई। राजस्व रिकार्ड में उक्त डिक्री के अनुसार खसरा नम्बर 358 वादी अपीलार्थी के नाम दर्ज होना चाहिए था किन्तु सहवन से डिक्री में विवादित भूमि खसरा नम्बर 358 राजीनामें के विपरीत उदयसिंह एवं बालसिंह के नाम दर्ज कर दी गयी। बालसिंह का देहान्त हो चुका है एवं रेस्पोडेन्ट संख्या–3 व 4 बालसिंह के वारिसान है। बाद में विवादित भूमि खसरा नम्बर 358 के आधे हिस्से को नाथूसिंह ने रेस्पोडेन्ट संख्या–1 को हस्तान्तरण कर दिया जबकि नाथूसिंह को विवादित आराजी का कोई हिस्सा बैचने का अधिकार नहीं था। प्रतिवादी उदयसिंह ने एक लिखावट लिखकर वादी के कब्जे व खातेदारी में होना स्वीकार कर लिया। अब प्रतिवादीगण वादी को विवादित आराजी से बेदखल करने पर आमादा है। अतः वादी को विवादित आराजी का खातेदार घोषित कर प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे। विचारण न्यायालय द्वारा वादपत्र को दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया। प्रतिवादीण संख्या–1, 3 व 4 की ओर से इकबाली जवाबदावा एवं राजीनामा भी पेश किया। प्रतिवादी संख्या–2 छीतरसिंह की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर वादपत्र में अंकित कथनों को अस्वीकार करते हुए वाद खारिज किये जाने की प्रार्थना की। विचारण न्यायालय ने दावे एवं जवाबदावे के आधार पर अनुतोष सहित 13 तनकीयात कायम की। तत्पश्चात् उभयपक्ष की मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य लिपिबद्ध करने के उपरान्त बहस सुनकर निर्णय दिनांक 30–08–1997 से

वादी सोनसिंह का दावा डिक्री करते हुए खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा भूमि का खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द कर दिया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित इस निर्णय व डिक्री के विरूद्ध प्रतिवादी छीतरसिंह की ओर से राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की, जिसे उन्होंने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 30-6-2006 से स्वीकार कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30-8-1997 को निरस्त कर दिया। इसी निर्णय व डिक्री से व्यथित होकर वादी अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गयी है।

3- उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस बहस सुनी।

4- योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी का तर्क है कि वादी सोहनसिंह ने खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा भूमि अपने नाम घोषणा कराने के लिए दावा प्रस्तुत किया कि बालसिंह, उदयसिंह मुकदमा नम्बर 282/1967 जिसका निर्णय दिनांक 25-11-1971 को हुआ, जो जरिये राजीनामा डिक्री हुआ और खसरा नम्बर 258 रकबा 03बीघा 10बिस्वा भूमि की अपीलार्थी के नाम डिक्री हुई लेकिन सहवन से अन्तिम डिक्री में प्रतिवादी संख्या-1 के नाम चढ गया और नाथू हनुमान ने दिनांक 6-7-1983 को छीतर को बेच दी जबकि उक्त जमीन पर प्रारम्भ से ही वादी के कब्जे में है। उदयसिंह ने वादी के हक में इकरारनामा भी लिखा है और प्रतिवादी संख्या-1, 3 व 4 ने इकबाली जवाबदावा भी पेश किया है। दिनांक 20-6-1990 को भी राजीनामा पेश किया है और विचारण न्यायालय द्वारा 30-7-1997 को उक्त तथ्यों के आधार पर वादी का वाद डिक्री कर दिया, जिसके विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी ने प्रतिवादी छीतर की ओर से प्रस्तुत अपील को स्वीकार करते हुए वादी का वाद खारिज कर दिया जबकि शियूडल-6 प्रदर्श-4 है और राजीनामा प्रदर्श-5 है जिसके अनुसार उक्त खसरा वादी के नाम है। राजीनामा तो प्रतिवादीगण भी मानते है, पर जमीन को नहीं मानते। इकरारनामा प्रतिवादी ने एडमीट किया है और विक्रयपत्र देखने के आधार पर भी 1/2हिस्से का दावा तो वैसे भी डिक्री किया जाना है। प्रतिवादी तो खातेदार है जो कि विक्रेता से अधिक अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता और उसी के कदमों में आ सकता है। अतः विचारण न्यायालय का आदेश यथावत रखा जावे और अपील स्वीकार की जावे।

5- विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट का तर्क है कि विवाद केवल मात्र खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा का ही है। निर्णय डिक्री दिनांक 25-11-1971 के अनुसार उक्त खसरा वादी को नहीं मिला। जो जमीन खरीदता है और खरीदने के तुरन्त पश्चात् ही खातेदार हो जाता है। छीतर के हक में दिनांक 26-12-1983 को नामान्तकरण तस्दीक हुआ है और जो विक्रयपत्र दिनांक 6-7-1983 को हुआ था उसमें गवाह भी उदयसिंह

पुत्र भंवरसिंह है जो कि अब अपने कथनों के विपरीत आचरण कर रहा है। जब निर्णय डिक्री में खसरा नम्बर 358 को अलग कर दिया तो वादी का कोई अधिकार नहीं रह जाता है। कमिश्नर रिपोर्ट पर भी उदयसिंह के हस्ताक्षर है, उसी आधार पर निर्णय दिनांक 25-11-1971 को किया और डिक्री हुआ। भूमि बैचान होने के पश्चात् मौखिक साक्ष्य का कोई महत्व नहीं है। राजस्व अपील प्राधिकारी ने मामले की पूर्ण विवेचना करते हुए दिनांक 30-6-2006 को निर्णय दिया, जो उचित है। हमने तो 1/2 हिस्सा खरीदा है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय विधिसम्मत् है, उसमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है।

6- उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत बहस पर मनन किया तथा पत्रावली एवं पारित निर्णयों का अवलोकन किया।

7- प्रस्तुत प्रकरण में वादी सोनसिंह ने प्रतिवादीगण उदयसिंह, छीतरसिंह, नाथूसिंह व हनुमानसिंह के विरूद्ध दावा घोषणा और स्थाई निषेधाज्ञा का दिनांक 13-12-1989 को पेश किया और जिसका मुख्य आधार यह था कि इस वाद से पूर्व ग्राम आसलपुर तहसील फुलेरा की जमीन के बारे में उपखण्ड अधिकारी, सांभर के यहां बालसिंह बनाम उदयसिंह वगैराह दावा नम्बरी 282/1967 दिनांक 25-11-1991 को डिक्री किया और इस वाद में खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा वादी सोनसिंह के हक में आया था, पर डिक्री के समय सहवन से उसके हक में आने से रह गया और बालसिंह, उदयसिंह के हक में डिक्री हो गया, जो गलत है। इस 03बीघा 10बिस्वा में से आधा हिस्सा छीतरसिंह के हक में बैचान कर दिया और जमाबन्दी के अनुसार उदयसिंह व छीतरसिंह के नाम दर्ज है जिसे वादी सोनसिंह के नाम दर्ज की जावे। विचारण न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों की साक्ष्य लेने के पश्चात् वादी का वाद डिक्री किया। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी का वाद खारिज किया और जिसके परिणामस्वरूप यह अपील पेश हुई है।

8- विद्वान विचारण न्यायालय ने मौजूदा वाद में प्रतिवादी संख्या-1 उदयसिंह द्वारा प्रस्तुत किया गया राजीनामा दिनांक 20-6-1990, नाथूसिंह व हनुमानसिंह प्रतिवादी संख्या-3 व 4 द्वारा प्रस्तुत राजीनामा दिनांक 25-7-1990 व लिखतम् दिनांक 3-8-1989, शियूडल-6 प्रदर्श-4 के आधार पर जिसमें खसरा नम्बर 358 वादी के हक में दिया गया है, आदि साक्ष्य को मानते हुए एवं मौखिक साक्ष्य के आधार पर दावा डिक्री किया। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह कह कर कि छीतरसिंह के हक में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र है, इसलिए कब्जा उसी का माना जावेगा और वहीं खातेदार है और वादी का वाद खारिज किया है। वादी ने घोषणा का वाद किया है और यह अनुतोष चाहा है कि खसरा नम्बर 358 रकबा 03बीघा 10बिस्वा का खातेदार है और इसके सम्बन्ध में उपरान्त वर्णित दस्तावेज प्रस्तुत किये है और इन दस्तावेजों को साबित भी

अपने बयानों में किया है। प्रतिवादी छीतरसिंह के हक में रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 11–7–1983 का है। उक्त विक्रयपत्र के जरिये खसरा नम्बर 358 के अलावा अन्य खसरा नम्बर सहित आधा हिस्सा छीतरसिंह को बैचान किया गया है और आधा हिस्सा उदयसिंह का है। उदयसिंह प्रतिवादी संख्या–1 ने इकबाली जवाबदावा पेश किया और राजीनामा पेश करते हुए वादी का ही इस खेत पर कब्जा होना माना है। छीतरसिंह को भूमि बैचानकर्ता विक्रेतागण प्रतिवादी संख्या–3 व 4 ने भी राजीनामा दिनांक 25–7–1990 को पेश करते हुए और इकबाली जवाब पेश किया है और जमीन पर वादी का ही कब्जा होना उल्लेखित किया है। उक्त राजीनामा भी दिनांक 9–10–1990 को तस्दीक हुआ है और इस राजीनामा तस्दीक होने के समय छीतरसिंह द्वारा कोई आपत्ति की गयी हो ऐसी कोई साक्ष्य नहीं है और मुकदमा नम्बर 282/1967 के राजीनामें में पेश किये गये शियूडल में क्रम संख्या–6 पर जो प्रदर्श–4 के रूप में प्रदर्शित हुआ है, खसरा नम्बर 358 वादी सोनसिंह के हक में दर्शाया गया है। प्रारम्भिक डिक्री उसी राजीनामें के आधार पर पारित की गयी और उस डिक्री को आज तक चुनौती नहीं दी गयी है। ऐसी स्थिति में वादी के पक्ष में प्रारम्भिक डिक्री के अनुसार उसका हक सर्जित हो गया। राजस्व रिकार्ड में प्रतिवादी संख्या–3 व 4 के हक में खातेदारी दर्ज होना मात्र फिसकल इन्द्राज है जो वादी के अधिकारों को प्रभावित नहीं कर सकते। हनुमानसिंह व नाथूसिंह द्वारा जमीन का विक्रय किया है और छीतरसिंह ने उसे खरीदा है, वह दोषपूर्ण स्वामित्व का है, जिस व्यक्ति के पास में जो स्वामित्व नहीं है तो वह व्यक्ति क्रेता को स्वामित्व प्रदान नहीं कर सकता और क्रेता का भी यह कर्तव्य है कि वह सम्पत्ति क्रय करने से पहले जांच कर लेवे कि विक्रेता को बैचान का अधिकार है अथवा नहीं। यहां क्रेता सावधान का सिद्धान्त लागू होता है।

9– दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से भी यह स्पष्ट है कि विवादित आराजी पर वादी का ही कब्जा है और और आधे हिस्से के सम्बन्ध में उदयसिंह पुत्र भंवरसिंह का इकबाली जवाबदावा, राजीनामा है। ऐसी स्थिति में वादी के कथनों को ही बल मिलता है कि इस सम्पत्ति पर वादी का कब्जा है और इस सम्बन्ध में वह घोषणा पाने का अधिकारी है और विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका रिपोर्ट दिनांक 1–4–1971 का हवाला दिया है लेकिन उक्त दस्तावेज साक्ष्य में प्रदर्शित ही नहीं है, जो दस्तावेज प्रदर्शित नहीं है उसे निर्णय का आधार नहीं माना जा सकता। मौजूदा प्रकरण में वादी का वाद विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा तथ्यों एवं साक्ष्य का उल्लेख एवं विवेचन करते हुए डिक्री किया है, जो सही है और विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् नहीं होने से स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है। अतः उक्त निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है और विचारण न्यायालय के निर्णय व डिक्री की पुष्टि किये जाने योग्य है।

10– परिणामतः अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर विद्वान अधीनस्थ न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर द्वारा अपील संख्या 121/1997 बउनवारी छीतरसिंह बनाम सोहनसिंह व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30–06–2006 अपास्त किया जाता है तथा विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सांभरलेक द्वारा वाद संख्या 287/1989 बउनवानी सोनसिंह बनाम उदयसिंह व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिउनांक 30–08–1997 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अविनाश चौधरी)
सदस्य

(गणेश कुमार)
सदस्य