न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील संख्या– अपील डिक्री/टीए/6373/2006/बांसवाड़ा

1– कालू पुत्र तेरहींग, जाति डिन्डोर भील, निवासी गांव बड़वास छोटी, पटवार हल्का बड़वास बड़ी, तह0 कुशलगढ़, जिला बांसवाड़ा ।

–अपीलांट

बनाम

1– धारा पिता हीमा, जाति डिन्डोर भील, निवासी बड़वास छोटी, पटवार हल्का बड़वास छोटी, तह0 कुशलगढ़, जिला बांसावाड़ा ।

2– तेजा पिता हीमा, जाति डिन्डोर भील, निवासी बड़वास छोटी, पटवार हल्का बड़वास बड़ी, तह0 कुशलगढ़, जिला बांसावाड़ा ।

3– ताजु पिता हीमा, जाति डिन्डोर भील, निवासी बड़वास छोटी, पटवार हल्का बड़वास बड़ी, तह0 कुशलगढ़, जिला बांसावाड़ा ।

4– हमा पिता जोती, भील कटारा, निवासी ग्राम रोहनिया, पटवार हल्का बड़वास बड़ी, तहसील कुशलगढ़, जिला बांसवाड़ा ।

5– खीमा पिता जोती, जाति कटारा भील, निवासी ग्राम रोहनिया, पटवार हल्का बड़वास बड़ी, तहसील कुशलगढ़, जिला बांसवाड़ा ।

6– भूमिधारी तहसीलदार, तहसील कुशलगढ़, जिला बांसवाड़ा ।

–रेस्पोडेंटस

उपस्थितः–

1– श्री एस0के0शर्मा, अधिवक्ता अपीलांट ।

2– श्री मुकेश जैन, अधिवक्ता रेस्पोडेंटस ।

खण्डपीठ

श्री रामदयाल मीणा, सदस्य

श्री रामनिवास जाट, सदस्य

निर्णय

दिनांकः— 20.04.2023

अपीलांटस द्वारा यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 224 के अंतर्गत न्यायालय भू—प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा अपील संख्या 429/2003 उनवानी कालू बनाम धारा व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17.02.2006 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी हैं।

2— प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट/वादी ने उपखण्ड अधिकारी, कुशलगढ़ के न्यायालय में एक राजस्व वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 88 व 209 एवं राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 125 व 136 के तहत इस आशय का प्रस्तुत किया कि मौजा बड़ववास छोटी, पटवार मण्डल बड़वास बड़ी, तहसील कुशलगढ़ स्थित आराजी खसरा नंबर 538/527 रकबा 1.17 एकड़ भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के नाम थी, जिन्होंने दिनांक 27.6.1990 को उक्त भूमि का विक्रय 2400/—रू0 में वादी/अपीलांट को कर दिया तब से निरन्तर वादी/अपीलांट ही विवादित आराजी पर काबिज चला आ रहा है जिसकी लिखापढ़ी भी दिनांक 27.6.1990 को ही की गई थी, लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने द्वितीय विक्रय पत्र जरिये रजिस्टर्ड विक्रय के फर्जी तौर पर प्रतिवादी संख्या 4 व 5 के पक्ष में कर दिया, जो दिनांक 11.6.1999 का होकर पश्चात्वर्ती विक्रय है और उक्त पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र के आधार पर नामांतकरण संख्या 170 दिनांक 19.6.2000 प्रतिवादी संख्या 4 व 5 के नाम स्वीकृत हो चुका है । अतः वाद वादी स्वीकार वादी को विवादित आराजी का खातेदार घोषित किया जावे तथा नामांतकरण संख्या 170 को निरस्त किया जावे । उपखण्ड अधिकारी, कुशलगढ़ ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 24.7.2002 को वादी का वाद खारिज कर दिया । उपखण्ड अधिकारी, कुशलगढ़ के उक्त निर्णय व डिक्री के विरूद्ध अपीलांट/वादी ने प्रथम अपील भू—प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर के न्यायालय में पेश की जो निर्णय व डिक्री दिनांक 17.02. 2006 को खारिज की गई । भू—प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर के आक्षेपित निर्णय व डिक्री दिनांक 17.02.2006 से व्यथित होकर अपीलांट/वादी ने यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की है ।

4— हमनें उभयपक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस सुनी।

5— विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने बहस में कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अपीलांट/वादी का वाद खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है जबकि विवादित भूमि पर अपीलांट का निरन्तर कब्जा चला आ रहा था एवं अपीलांट ने उक्त विवादित आराजी रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 से जरिये विक्रय पत्र दिनांक 27.06.1990 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था । रेस्पो0 संख्या 1 से 3 अपीलांट को आश्वासन देते रहे कि वे शीघ्र ही उसके हक में बैनामे का पंजीयन करवा देगें परन्तु बदनियति से बेनामा पंजीबद्ध नहीं करवाया । इस प्रकार पार्ट परफोरमेंस की घोषणा धारा 53 सम्पति अंतरण अधिनियम के तहत वादग्रस्त भूमि पर वादी काबिज होने के आधार पर कब्जा रखने का अधिकारी था और उसके पक्ष में इस संबंध में डिक्री किया जाना चाहिये था । इसके बावजूद दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने वादी/अपीलांट का वाद खारिज करने मे विधिक त्रुटि कारित की है । रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 द्वारा अपीलांट/वादी के पक्ष में विक्रय किये जाने के उपरांत उनके समस्त हक व अधिकार विवादित भूमि बाबत् समाप्त होकर क्रेता अपीलांट में निहित हो चुके थे, ऐसी स्थिति में रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 को पुनः अपीलांट को विक्रय की गई भूमि का रेस्पो0 संख्या 4 व 5 को पश्चात्वर्ती विक्रय करने का अधिकार नहीं था । रेस्पो0 संख्या 4 से 5 के हक में किया गया विक्रय पश्चात्वर्ती होने से प्रारंभ शून्य, निष्प्रभावी है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने इस तथ्य को नजरअंदाज किया कि दिनांक 11.6. 1999 को जो दस्तावेज निष्पादित किया गया है वह धोखाधड़ी से व फर्जी दस्तावेज के आधार पर रेस्पो0 संख्या 4 व 5 के पक्ष में निष्पादित किया गया है। उक्त दस्तावेज रेस्पो0 संख्या 1 धीरा द्वारा ही 2 अन्य व्यक्तियों को तेजा व ताजू बताकर निष्पादित किया गया था जो उक्त दस्तावेज पर लगी फोटो से भली—भांति सिद्ध था । पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र से अपीलांट के हक व अधिकारों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है । रेस्पो0 संख्या 3 ताजू ने दिनांक 31.11. 2001 को रेस्पो0/प्रतिवादी संख्या 2 के साथ उपस्थित होकर पुलिस अधिकारी, बांसवाड़ा के समक्ष रेस्पो0 संख्या 5 व 6 एवं अन्य व्यक्तियों के विरूद्ध विक्रय पत्र के फर्जी निष्पादन के संबंध में रिपोर्ट की थी जिसमें थानाधिकारी, कुशलगढ़ को जांच के आदेश दिये गये थे परन्तु इसके बाद रेस्पो0 व अन्य व्यक्तियों मे राजीनामा हो जाने के कारण प्रतिवादी संख्या 3 ने अपनी शिकायत

पर कोई कार्यवाही नहीं चाही थी और मामलें को षड़यंत्रपूर्वक अपीलांट को नुकसान पहुंचाने की नियत से रफा दफा करा दिया था जिससे भी इस बात की पुष्टि होती है कि दिनांक 11.6.1999 को जो बैनामा निष्पादित किया गया था वह फर्जी दस्तावेज के आधार पर निष्पादित किया गया है । रेस्पो0 संख्या 4 व 5 ने कथित बेचाननामें के आधार पर जो नामांतकरण संख्या 170 दिनांक 19.8.20000 को ग्राम पंचायत से स्वीकृत कराया है वह विधि विरूद्ध था क्योंकि कथित नामांतकरण की जांच में पटवारी हल्का बड़वास कुशलगढ़ ने अपनी जांच रिपोर्ट में क्रेता का मौके पर कब्जा नहीं होना अंकित किया है । ऐसी स्थिति में विवादित भूमि पर रेस्पो0 संख्या 5 व 6 का कब्जा नहीं होने से नामांतकरण स्वीकृत नहीं किया जा सकता था । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने त्रुटिपूर्ण से उपरोक्त समस्त तथ्यों को नजरअंदाज कर अपीलांट/वादी का वाद निरस्त करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांट ने अपीलमीमों में यह भी अंकित किया कि अपीलांट जाति का भील है जो खाने कमाने के लिए गुजरात चला गया था और उसको न्यायालयों के निर्णय के संबंध में अपने अभिभाषक से कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई एवं वह गुजरात से दिनांक 7.9.2006 को अपने गांव आने पर अपने अधिवक्ता से संपर्क किया तब उसे जानकारी हुई कि उसकी अपील निरस्त कर दी गई है। इस कारण समयावधि में अपील प्रस्तुत नहीं कर सका था। तत्पश्चात् निर्णय की नकलें एवं आवश्यक दस्तावेज प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री निरस्त किये जावे तथा अपीलांट/वादी का वाद डिक्री किया जावे ।

6— विद्वान अधिवक्ता रेस्पो0 ने बहस में कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । विवादित भूमि रेस्पो0 संख्या 4 व 5 ने रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के क्रय की है जबकि अपीलांट ने विवादित भूमि जरिये एग्रीमेंट के क्रय होने का कथन किया है, जिसका कोई महत्व नहीं है । एग्रीमेंट के आधार पर राजस्व न्यायालय को वाद की सुनवाई का क्षैत्राधिकार नहीं है । बहस में यह भी कथन किया कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श—1 सम्पति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के तहत विक्रय विलेख की परिभाषा में नहीं आता है। भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 के तहत 100/—रू0 से अधिक के विक्रय

पत्र का पंजीयन कराया जाना आवश्यक है जबकि अपीलांट जिस विक्रय पत्र से भूमि 2400/–रू0 में क्रय करना बता रहे है उसका पंजीयन होना आवश्यक था। यह भी कथन किया कि अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र पर 2 साक्षियों के हस्ताक्षर भी नहीं है और न ही अधीनस्थ न्यायालयों में विक्रय पत्र पर अंगूठा निशानी करने वाले व्यक्तियों को बतौर साक्ष्य प्रस्तुत किया है । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने विधिसम्मत् रूप से वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है । अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे ।

7– हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का ससम्मान अवलोकन किया ।

8– पत्रावली के अवलोकन से जाहिर है कि वादी/अपीलांट ने विवादित भूमि प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 से जरिये अपंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 27.6.1990 प्रदर्श–1 से क्रय कर कब्जा काश्त प्राप्त किया था जबकि इसके विपरीत प्रतिवादी संख्या 4 व 5 ने विवादित आराजियात को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 11.6.1999 को क्रय किया है जिसकी पुष्टि पत्रावली पर उपलब्ध पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 11.6.1999 प्रदर्श–4 से होती है । हम दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के इस निष्कर्ष से सहमत है कि अपंजीकृत दस्तावेज विक्रय दिनांक 27.6.1990 प्रदर्श–1 संपति अंतरण अंधिनियम की धारा 54 के तहत विक्रय विलेख की परिभाषा में नहीं आता है । भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 के तहत 100/–रू0 से अधिक मूल्य की अचल सम्पति के मामलें में विक्रय विलेख का जिसमें स्वामित्व के अधिकारों का अंतरण होता है, रजिस्टर्ड होना अति आवश्यक है । जबकि प्रदर्श 1 विक्रय पत्र दिनांक 27.6.1990 में विवादित भूमि 2400/–रू0 में वादी/अपीलांट ने क्रय करना बताया है जो 100/–रू0 से अधिक की राशि का होने से उक्त विक्रय पत्र का भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 के तहत पंजीयन करवाया जाना आवश्यक था । प्रदर्श–1 विक्रय पत्र दिनांक 27.6.1990 पंजीयन नहीं होने से इसका कोई विधिक महत्व नहीं है । इसके विपरीत प्रतिवादी संख्या 4 व 5 ने विवादित आराजियात जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 18.6.1999 को प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 से क्रय कर कब्जा काश्त प्राप्त किया है तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर प्रतिवादी संख्या 4 व 5 के नाम नामांतकरण संख्या 170 स्वीकृत किया जाकर वर्तमान

राजस्व रिकार्ड में विवादित आराजियात प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 4 व 5 के नाम दर्ज है । चूंकि वादी/अपीलांट के पक्ष में दिनांक 27.6.1990 को किया गया विक्रय पत्र अपंजीकृत है जिसका विधिनुसार कोई महत्व नहीं है इस कारण प्रतिवादी संख्या 4 व 5 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 18.6.1999 को पश्चात्वर्ती एवं द्वितीय विक्रय पत्र नहीं माना जा सकता है । परीक्षण न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन, विश्लेषण उपरांत वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नहीं पाये जाने से प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलांट/वादी की अपील खारिज कर उपखण्ड अधिकारी, कुशलगढ़ द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 24.7.2002 को यथावत् रखा है जो विधिसम्मत् निर्णय व डिक्री है । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष है जिनमें बिना किसी ठोस आधार के हस्तक्षेप किया जाना हम द्वितीय अपील के स्तर पर उचित नहीं समझते है ।

9— परिणामत् अपील अपीलांट खारिज की जाती है । विद्वान भू—प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17.02.2006 यथावत् रखा जाता है ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(रामनिवास जाट) (रामदयाल मीणा)

सदस्य सदस्य