न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

प्रकरण संख्या– अपील डिक्री/टीए/6882/2006/बूंदी

1– उदयलाल,

2– मोहनलाल,

पुत्रान गोपी, जाति मीणा, निवासी ग्राम चांदनहेली, तहसील व जिला बूंदी।

–अपीलांट्स

बनाम

1– श्री किशन पुत्र श्री बद्री,

2– मुरारी पुत्र श्री किशन,

3– कजोड़ पुत्र लच्छीराम,

समस्त जाति मीणा, निवासी ग्राम चांदनहेली, तहसील व जिला बूंदी ।

–रेस्पोडेन्ट्स

खण्डपीठ

श्री रामदयाल मीणा, सदस्य
श्री राजेश कुमार दड़िया, सदस्य

उपस्थितः–

श्री वी0पी0 सिंह राजवत, अधिवक्ता अपीलांटस

श्री भींयाराम चौधरी, वकील रेस्पोडेंटस

निर्णय

दिनांकः– 28.08.2024

अपीलांटस द्वारा यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 224 के अंतर्गत न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा अपील संख्या 33/2006 उनवानी मोहनलाल व अन्य श्री किशन व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 16.09.2006 के विरूद्ध प्रस्तुत की हैं।

2— प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांटस/वादीगण ने ने रेस्पोडेंटस/प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक वाद वास्ते घोषणा, रिकार्ड दुरूस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा बाबत् आराजी स्थित ग्राम चांदनहेली खसरा नंबर 535 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा विद्वान सहायक कलेक्टर (उपखण्ड अधिकारी), बूंदी के न्यायालय में पेश कर कथन किया कि अपीलांटस ने वादग्रस्त भूमि दिनांक 16.04.1986 को उसके तत्समय खातेदार रेस्पो0 संख्या 1 से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था, तब से अपीलांटस वादग्रस्त आराजी पर काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे है लेकिन राजस्व रिकार्ड में रेस्पो0 संख्या 1 का नाम दर्ज होने से उसने अपने पुत्र रेस्पोडेंट संख्या 2 के साथ मिलकर एक बंटवारानामा तैयार करवाया तथा बंटवारे नामे के आधार पर अपीलांटस द्वारा क्रयशुदा एवं कब्जेशुदा भूमि रेस्पो0 संख्या 1 ने जरिये इंतकाल संख्या 295 दिनांक 15.04.1999 को रेस्पो0 संख्या 2 के नाम दर्ज करवा दी तथा रेस्पो0 संख्या 2 ने वादग्रस्त भूमि का बेनामी विक्रय पत्र रेस्पो0 संख्या 3 के हक में निष्पादित कर दिया, जबकि वादग्रस्त भूमि पर रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 का दिनांक 16.04.1986 के बाद आज दिन तक कोई कब्जा एवं काश्त नहीं रहा है । उक्त विक्रय पत्र की आड़ में रेस्पो0 संख्या 3 रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के साथ मिलकर अपीलांटस के शांतिपूर्वक कब्जे काश्तें दखलदांजी करने पर आमादा है । अतः अपीलांटस को वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित किया जाकर रेस्पोडेंटस के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा की डिक्री पारित की जावे । उक्त वादपत्र का रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 3 ने जवाबदावा प्रस्तुत कर वादपत्र में वर्णित कथनों से इंकार किया तथा अपनी विशेष आपत्तियों में अपीलांटस के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा जारी करने की प्रार्थना की । विद्वान परीक्षण न्यायालय ने अपना निर्णय पारित करते हुए अपीलांटस/वादीगण का वाद दिनांक 27.03.2006 को खारिज कर दिया साथ ही रेस्पो0 द्वारा जवाबदावे में दर्ज विशेष आपत्तियों को काउन्टर क्लेम मानकर अपीलांटस के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा की डिक्री पारित कर दी । परीक्षण न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने प्रथम अपील राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के न्यायालय में पेश की जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 16.09.2006 को खारिज किया । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की है ।

3— उपभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी ।

4— अपीलांटस के योग्य अधिवक्ता ने अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने से निरस्तनीय है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.04.1986 को संदिग्ध मानकर निर्णय पारित करने में भारी भूल की है, जबकि रेस्पो0 संख्या 1 ने उसके द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 16.04.1986 से स्पष्टतया इंकार नहीं किया है और ना ही उक्त विक्रय पत्र के अस्तित्व को नकारा है बल्कि रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 3 द्वारा संयुक्त रूप से जवाबदावा पेश कर उक्त विक्रय पत्र को अनरजिस्टर्ड होना कहते हुए तथा अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलांटस को कोई स्वत्व हांसिल नहीं होने का कथन किया है जो कि एक सामान्य इंकारी है ना कि विशिष्ठ इंकारी । इस प्रकार रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा अपीलांटस के पक्ष में दिनांक 16.04.1986 को वादग्रस्त आराजी का विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया जाना साबित था फिर भी दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने बिना किसी ठोस आधार के उक्त विक्रय पत्र में खसरा नंबर अंकित नहीं होने एवं छोटी—मोटी कांटा फांसी के आधार पर उक्त विक्रय पत्र को संदिग्ध मानकर निर्णय पारित करने में भारी कानूनी एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है । अपीलांटस ने अपने विक्रय पत्र एवं कब्जे के संबंध में लगान एवं पिलाई की रसीदें तथा पटवारी की कब्जा रिपोर्ट दिनांक 11.08.2001 जो जिलाधीश के आदेश पर बनाई गई थी, प्रस्तुत की थी जिसके विपरीत रेस्पोडेंटस ने अपने कब्जे के संबंध में एक भी निष्पक्ष एवं ठोस दस्तावेज पेश नहीं किया फिर भी दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने राजस्व रिकार्ड में दर्ज इंद्राजात के आधार पर मात्र वादग्रस्त भूमि पर अपीलांटस के बजाय रेस्पोडेंटस का कब्जा मानकर तनकी संख्या 1 लगायत 3 को निर्णय अपीलांटस के विरूद्ध पारित करने में कानूनी भूल की है । विद्वान अधिवक्ता अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने इस महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु पर भी गौर नहीं किया कि रेस्पो0 ने कोई काउन्टर क्लेम पेश नहीं किया था बल्कि अपने जवाबदावे में मात्र विशेष आपत्तियां दर्ज की थी जिसे कानूनन काउन्टर क्लेम नहीं माना जा सकता इसके बावजूद दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत विशेष आपत्तियों को काउन्टर क्लेम मानकर अपीलांटस के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा की डिक्री पारित करने में विधिक त्रुटि कारित की है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने अपीलांटस के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 16.04.1986 को अन रजिस्टर्ड होने के आधार पर नहीं मानने में कानूनी

भूल की है जबकि न्याय का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अन रजिस्टर्ड दस्तावेज कोलेटरल परपज के लिए साक्ष्य में पढ़ा व देखा जा सकता है तथा ऐसे दस्तावेज के आधार पर कब्जे के प्रश्न का विनिश्चय किया जा सकता है । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर अपीलांटस का वाद खारिज करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनाक 16.09.26 एवं सहायक कलेक्टर, बूंदी द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27.03.2006 निरस्त किया जाकर वादीगण/अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत वाद डिक्री किया जावे।

5— विद्वान अधिवक्ता रेस्पो0 ने बहस में कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । वादीगण/अपीलांटस ने जिस अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनांक 16.04.1986 के आधार पर वाद प्रस्तुत किया है वह फर्जी है, उस पर रेस्पोडेंट के हस्ताक्षर नहीं है तथा उक्त तथाकथित विक्रय इकरार में जगह—जगह कांट—छांट हो रखी है । यही नहीं उक्त विक्रय इकरार में विक्रय किये खसरा नंबरान का उल्लेख ही है । तथाकथित विक्रय इकरार अपंजीकृत है जबकि 100/—रू0 से अधिक के प्रतिफल के विक्रय का पंजीकृत होना अनिवार्य है । ऐसे अपंजीकृत विक्रय इकरार के आधार पर अपीलांटस को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होते है। यदि अपीलांटस विक्रय इकरारनामे के आधार पर कोई स्वत्व अधिकार प्राप्त करना चाहता है तो उसे सक्षम न्यायालय में अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्पेसिफिक परफोरमेंस का दावा करना चाहिये था जो इनके द्वारा नहीं किया गया है । दोनों विद्वान अधीनस्थ न्यायालयों ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों के परिपेक्ष्य में प्रत्येक तनकी पर अपना स्पष्ट विवेचन, विश्लेषण देते हुए निर्णय पारित किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की गुंजाईश नहीं है । अतः अपील अपीलांटस खारिज की जावे ।

6— हमनें अपीलांटस के विद्वान अधिवक्ता की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों, अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों व डिक्री का अवलोकन किया ।

7— पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादीगण/अपीलांटस द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष वाद अंतर्गत स्थायी निषेधाज्ञा, अधिकार घोषणा व दुरूस्ती इंद्राज का विवादित आराजी खसरा नंबर 535 रकबा 3 बीघा वाके ग्राम चान्दनहेजली पटवार हल्का देहित उप तहसील तालेड़ा, जिला बूंदी बाबत्

इन कथनों के साथ विरूद्ध प्रतिवादीगण के पेश किया कि है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने विवादित आराजी को वादीगण को दिनांक 16.04.1986 को बेचान कर रूबरू गवाहान एक स्टाम्प लिखा दिया और उक्त आराजी का भौतिक कब्जा वादीगण को संभला दिया था । इस संबंध में विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध प्रदर्श–1 का अवलोकन किया गया । प्रदर्श–1 दो रूपये के स्टाम्प पर लिखा गया है जिसमें यह अंकित किया गया है कि– **''लखतन लेख एक मांड दिन्यू श्रीकिशन चि. मुरारीलाल आत्मज श्री बद्रीलाल जी कौम मीणा साकिन चानण हेली का गोत चोरटया ने जमीन मोल दिन्यी घरू खाता की खेत पचास बीघा हल्का इनमान 3 बीघा 10 बिस्वा जमीन मोहनलाल उदयलाल आत्मज श्री गोपीराम जी कोम मीणा साकिन चानणहेली हाला को मोल दिनी जिसका रूपया 23000 अक्षरे तैबीस हजार रूपया में कोल लिनी जिसमें से 15000/–रू0 अक्षरे पन्द्रह हजार रूपया राम दयाल का दिन्या और 10,000/–रू0 अक्षरे दस हजार रूपया श्री किसना को दिया है जिसमें से बाकी रूपया 8,000 आठ हजार रूपया रहया जिसका कागज अलग सू मांड दिन्या है ।''**

उक्त प्रदर्श–1 लिखावट में खसरा नंबर एवं किस ग्राम की भूमि का बेचान किया गया है इस बाबत् कोई उल्लेख नहीं है । यही नहीं उक्त लिखावट में रकबे में भी कांट–छांट कर रखी है । इसके अतिरिक्त उक्त लिखावट में विक्रय राशि 23,000/– रूपये अंकित की गई है जबकि किसी भी अचल सम्पति जिसका प्रतिफल 100/–रूपये से अधिक हो, उसका पंजीयन कराया जाना आवश्यक है किन्तु उक्त प्रदर्श–1 लिखावट केवल मात्र दो रूपये के स्टाम्प पर लिखी गई है । इस प्रकार उक्त लिखावट प्रदर्श–1 एक अपंजीकृत दस्तावेज है । विधिनुसार अपंजीकृत दस्तावेज को विधिक मान्यता प्राप्त नहीं है । तथाकथित उक्त विक्रय पत्र अंपजीकृत होकर संदिग्ध प्रतीत होती है । वादीगण ने क्रय दिनांक से विवादित भूमि पर अपना कब्जा काश्त दस्तावेजी साक्ष्यों से सिद्ध नहीं किया है । विचारण न्यायालय ने वाद में तनकियात कायम कर उभयपक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के परिपेक्ष्य में प्रत्येक तनकी पर अपना स्पष्ट विवेचन, विश्लेषण करते हुए निर्णय पारित कर वादीगण का वाद खारिज किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है जिसकी अपील में प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही रूप से पुष्टि की है । इस प्रकार द्वितीय अपील 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 । माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने ए आई आर 1999 एस सी पेज 2213 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि–Second appeal- Relief cannot be granted merely on equitable grounds-Concurrent finding of facts however erroneous-Cannot be interfered with.

8– परिणामतः अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत द्वितीय अपील खारिज की जाती है । राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 16.09.2006 एवं सहायक कलेक्टर एवं पदेन उपखण्ड अधिकारी, बूंदी द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27.03.2006 यथावत् रखे जाते है ।

(राजेश कुमार दड़िया)
सदस्य

(रामदयाल मीणा)
सदस्य