न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—420/2022/223 आर.टी.एक्ट (2022/420)

1. बाली पुत्री श्री शिवराज उर्फ सोराज, उम्र 30 वर्ष
2. खुशी पुत्री श्री शिवराज उर्फ सोराज, उम्र 17 वर्ष जरिए संरक्षक माता श्रीमती सीता देवी द्वितीय पत्नी श्री शिवराज उर्फ सोराज, उम्र 49 वर्ष
3. श्रीमती सीता देवी प्रथम पत्नी श्री शिवराज उर्फ सोराज, उम्र 65 वर्ष
4. श्रीमती सीता देवी द्वितीय पत्नी श्री शिवराज उर्फ सोराज, उम्र 49 वर्ष समस्त जाति जाट निवासीगण जयपुर रोड, गुजरवाडा, केकडी तहसील केकडी, जिला अजमेर।

अपीलांटस

बनाम

1. रामधन जाट पुत्र श्री बिरधा जाट उम्र 47 वर्ष, जाति जाट निवासी जयुपर रोड गुजरवाडा, केकडी तहसील केकडी, जिला अजमेर।
2. रामराज जाट दत्तक पुत्र मदन जाट उम्र 19 वर्ष, जाति जाट निवासी जयुपर रोड गुजरवाडा, केकडी तहसील केकडी, जिला अजमेर।
3. विकास दत्तक पुत्र शिवराज उर्फ सोराज उम्र 18 वर्ष जाति जाट निवासी जयुपर रोड गुजरवाडा, केकडी तहसील केकडी, जिला अजमेर।
4. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार, केकडी जिला अजमेर।
5. उप—पंजीयक, उप—पंजीयक कार्यालय तहसील परिसर केकडी जिला अजमेर।

रेस्पोडेन्टस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, विरूद्ध निर्णय दिनांक 14.11.2022 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकडी जिला अजमेर राजस्व वाद संख्या 115/2020 (2020/00282).

उपस्थितः—

1. श्री मनीष खण्डेलवाल, अभिभाषक अपीलांटस.
2. श्री एस0पी0औझा, अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1 से 3.
3. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेंट संख्या 4 व 5

निर्णय

दिनांकः—21.06.2023

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकडी जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 115/2020 (2020/00282) में पारित निर्णय दिनांक 14.11.2022 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण/अपीलार्थीगण द्वारा प्रत्यार्थीगण के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी केकडी के समक्ष एक

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

वाद अंतर्गत धारा 88, 89, 53, 92 ए व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रत्यार्थी संख्या 01 ने अपीलार्थी को पारिवारिक विश्वास में रखते हुए उनकी अनपढ़ता का नाजायज फायदा उठाते हुए धोखें से तथाकथित विक्रय-पत्र तथा रिलीज डीड निष्पादित करवायी जाकर उप-पंजीयक, केकड़ी के समक्ष पंजीबद्ध करवा ली गई। उक्त विक्रय-पत्र व रिलीज डीड में प्रत्यार्थी संख्या 01 ने बदनियतिपूर्वक अपीलार्थी संख्या 01 को तत्समय नाबालिग दर्शाया जाकर दस्तावेज निष्पादित किये गये जबकि तत्समय अपीलार्थी संख्या 01 बालिग होकर शादीशुदा थी। प्रत्यार्थी संख्या 01 द्वारा धोखे एवं कपटपूर्ण तरीके से निष्पादित कराये गये विक्रय पत्र एवं रिलीज डीड अपीलार्थीगण के विधिक हक व अधिकारों के विपरीत होने से अधिकार विहीन होकर प्रारम्भतः शून्य दस्तावेज की श्रेणी में आते है। प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा स्वयं तथा प्रत्यार्थी संख्या 03 के पक्ष में धोखे एवं कपटपूर्ण तरीके से निष्पादित कराये गये दस्तावेजों को प्रारम्भतःशून्य घोषित करते हुए वादग्रस्त आराजीयात का खातेदार घोषित किये जाने तथा वादग्रस्त आराजीयात का बाई मीटस एण्ड बाउण्डस विभाजन कराये जाने एवं स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रत्यार्थीगण के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रकरण को दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को नोटिस जारी किए गए। उक्त वाद में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी सपठित धारा 151 जाप्ता दीवानी का प्रस्तुत किया गया, जिस पर वादीगण/अपीलार्थीगण द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। उपखण्ड अधिकारी, केकडी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी जाकर दिनांक 14.11.2022 को आदेश पारित करते हुए अपीलार्थी/वादीगण का वाद खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकडी जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 115/2020 (2020/00282) में पारित निर्णय दिनांक 14.11.2022 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील में कथन किया कि उपखण्ड अधिकारी केकडी द्वारा आदेश पारित किए जाने से पूर्व वादपत्र का गहनतापूर्वक अवलोकन नहीं किया गया। प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उक्त विक्रय पत्र एवं रिलीजडीड को शून्यकरणीय की श्रेणी का होना उल्लेखित किया गया जबकि अपीलार्थी/वादीगण द्वारा प्रस्तुत उक्त वाद-पत्र में तथाकथित विक्रय-पत्र एवं रिलीज-डीड अपीलार्थीगण के विधिक हक व अधिकार के प्रति प्रारम्भंत शून्य दस्तावेज की श्रेणी में आते है क्योंकि अपीलार्थी संख्या 1 व 2 के नैसर्गिक संरक्षक द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति को नाबालिग के हितो के विपरीत अंतरित नहीं किया गया बल्कि प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 व 2 के नैसर्गिक संरक्षक से धोखे से हस्ताक्षर तथा अंगुठा निशानी करवाए जाकर उक्त दस्तावेज निष्पादित करवा लिए गए जो कि प्रारम्भतः शून्य दस्तावेज की श्रेणी में आते है। इसके अतिरिक्त अपीलार्थी संख्या 1 दस्तावेज निष्पादित किए जाते समय बालिग थी परंतु प्रत्यार्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी संख्या 3 व 4 की अनपढता का नाजायज फायदा उठाते हुए अपीलार्थी सख्या 1 को भी नाबालिग दर्शाते हुए उक्त दस्तावेज निष्पादित करवा लिए गए। अपीलार्थी/वादीगण द्वारा प्रस्तुत सम्पूर्ण वादपत्र का अवलोकन

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

एवं प्रथम दृष्टया पठन किए जाने से प्रतीत होता है कि तथाकथित विक्रयपत्र एवं रिलीजडीड अपीलार्थी के हक व अधिकारों के प्रति प्रारम्भत शून्य दस्तावेज की श्रेणी में आने से उपखण्ड अधिकारी केकडी को उक्त वाद की सुनवाई का पूर्ण क्षेत्राधिकार प्राप्त है। विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि प्रारम्भत शून्य दस्तावेज के आधार पर प्रस्तुत कृषि भूमि की खातेदारी का घोषणा का वाद राजस्व न्यायालय के समक्ष पोषणीय होगा। उपखण्ड अधिकारी केकडी द्वारा पारित आदेश निरस्त किए जाने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी केकडी द्वारा पारित आदेश वादीगण/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत वादपत्र के अभिवचनों के विपरीत जाकर प्रतिवादी/प्रत्यार्थी के प्रतिरक्षात्मक कथनों पर आधारित किया जाकर पारित किया गया है। विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि आदेश 7 नियम 11 दीवानी प्रक्रिया संहिता का प्रार्थना पत्र केवल मात्र वादपत्र के अभिवचनों के आधार पर निर्णित किया जाना चाहिए तथा उक्त प्रार्थना निस्तारित किए जाते समय प्रतिरक्षात्मक कथनों पर विचार नहीं किया जाना चाहिए। उपखण्ड अधिकारी, केकडी द्वारा पारित आदेश विधि के प्रतिकूल होने से निरस्त किए जाने योग्य है। उपखण्ड अधिकारी केकडी द्वारा आक्षेपित आदेश पारित किए जाते समय इस तथ्य पर गौर नहीं किया गया कि उक्त वादपत्र में मुख्य अनुतोष खातेदारी घोषणा तथा विभाजन का चाहा गया है तथा आनुषंगिक अनुतोष के तौर पर दस्तावेज का प्रारम्भतः शून्य घोषित किए जाने का अनुतोष चाहा गया है ना कि उक्त दस्तावेजों को शून्यकरणीय घोषित करवाने का अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादपत्र के अनुतोष का अवलोकन किए बिना ही आक्षेपित आदेश पारित किया गया है। अपीलार्थी द्वारा उक्त वादपत्र के मुख्य अनुतोष के रूप में खातेदारी घोषणा का अनुतोष चाहा गया है तथा विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि घोषणा का वाद राजस्व न्यायालय के समक्ष पोषणीय होता है तथा घोषणा का वाद आदेश 7 नियम 11 दीवानी प्रक्रिया संहिता के तहत प्राथमिक स्तर पर खारिज नहीं किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना–पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 दीवानी प्रक्रिया संहिता स्वीकार किए जाने के संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश बिना युक्तियुक्त कारण के नॉन स्पीकिंग आदेश की श्रेणी का होने से निरस्त किए जाने योग्य है। अपीलार्थी/वादीगणस की और से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत किस वजह से प्रकरण पर चस्पा नहीं होते है इस बाबत कोई निष्कर्ष आक्षेपित आदेश में उल्लेखित नहीं किए जाने से भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किए जाने योग्य है। अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाए व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकडी जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 115/2020 (2020/00282) में पारित निर्णय दिनांक 14.11.2022 को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांतों को पेश किया है– 2014(1)आर0आर0टी 534 (एच0सी0), 2015(1)आर0आर0टी 474 (एच0सी0), 2018(1)आर0आर0टी 534(एच0सी0),2017(2)आर0आर0टी902(एच0सी0), 2019(1)आर0आर0टी 16, 2021(2)आर0आर0टी 1480 (एस0सी0),2017(1)डी0एन0जे0 (राज0) 505,2022(1)आर0आर0टी265,2021(2)आर0आर0टी1310,2013(3)डी0एन0 जे0 (राज0) 1219.

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1 से 03 ने दौराने जवाब/बहस अपील में कथन किया कि वादीगण ने यह वाद पंजीबद्ध रिजीज डीडी

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

संख्या 5495/2015 रिलीज डीड संख्या 5496/2015 व पंजीबद्ध विक्रय पत्र संख्या 5496/2015 को मूलतः प्रारम्भत शून्य घोषित करने व सहायक अनुतोष के रूप में खातेदार काश्तकार घोषित करने सहित अन्य अनुतोषों हेतु प्रस्तुत किया है वादीगण द्वारा जो वाद पत्र प्रस्तुत किया है उसके पैरा संख्या 7 व 9 में उक्त दस्तावेजों को प्रारम्भतः शून्य व अप्रार्थी घोषित करने की प्रार्थना की गई है तथा अनुतोष के पैरा संख्या 1 में यह स्पष्ट प्रार्थना की गई है कि उक्त दस्तावेजों को "प्रारम्भतः शून्य घोषित करते हुए वादीगण को वादग्रस्त आराजीयात ... .।" इससे स्पष्ट है कि वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद का मुख्य अनुतोष इन दस्तावेजों को शून्य घोषित करवाना है तत्पश्चात सहायक अनुतोष के रूप में खातेदार काश्तकार घोषित होना है वाद पत्र का मुख्य उददेश्य इन पंजीकृत दस्तावेजों को शून्य घोषित करवाना है प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रथम अपने प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या 2, 3, 4 में वर्णित इन आधारों पर प्रस्तुत किया है कि उक्त दोनों रिलीज डीड व विक्रय पत्र वाद पत्र के अभिवचनों के अनुसार शून्य करणीय दस्तावेजों की श्रेणी में आते है तथा विधिनुसार शून्यकरणी दस्तावेजों की श्रेणी में आते है तथा विधिनुसार शून्यकरणीय दस्तावेजों को शून्य घोषित करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर केवल मात्र दीवानी न्यायालय को प्राप्त है जिस कारण वाद पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय को नहीं होकर केवल मात्र दीवानी न्यायालय को प्राप्त है जिस कारण वाद पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को नहीं होने से वाद निरस्त होने योग्य है। प्रतिवादी अधिवक्ता द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में बताया कि विधिनुसार कोई दस्तावेज वैद्य है या अवैद्य इसका निर्णय करने का क्षेत्राधिकार एकमात्र रूप से केवल दीवानी न्यायालय को प्राप्त है माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल द्वारा अपने निर्णय लालसिंह बनाम एल0आर0एस ऑफ दयाला में यही सिद्धांत प्रतिपादित किया है अतः इस कारण भी वाद पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को नहीं होने से वाद पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी के तहत निरस्त होने योग्य है। उक्त बहस के बिंदुओं व प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों से यह पूर्णतया स्पष्ट है कि वाद पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय राजस्व न्यायालय को नहीं है तथा दीवानी न्यायालय को प्राप्त है जिस कारण वाद पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी के तहत निरस्त किया जाना आवश्यक है अतः वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र को आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जाप्ता दीवानी के तहत नामंजूर किए जाने के आदेश प्रदान कराने का निवेदन किया तथा जवाब प्राप्त कर उभयपक्षों को सुनकर तथा दस्तावेजात का अवलोकन कर यह अंकित किया कि वादी द्वारा स्वयं ही रजिस्टर्ड विक्रय किया गया है तथा पंजीबद्ध विक्रय पत्र को मूलतः शून्यकरणीय घोषित किया जाने का अधिकार राजस्व न्यायालय का नहीं होने से दावा विधि द्वारा वर्जित था इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 का प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी स्वीकार किया जाकर, वादीगण का वाद पत्र खारिज किए जाने का आदेश दिये गये है जो विधि सम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय विधि सम्मत है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है, अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांटस निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

6. हमने उभयपक्ष द्वारा की गई बहस पर मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि वादीगण/अपीलार्थीगण द्वारा प्रत्यार्थीगण के विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, केकडी के समक्ष एक वाद अंतर्गत धारा 88, 89, 53, 92 ए व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया। उक्त वाद में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी सपठित धारा 151 जाप्ता दीवानी का प्रस्तुत किया गया जिस पर वादीगण/अपीलार्थीगण द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। जिस पर उपखण्ड अधिकारी, केकडी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी जाकर दिनांक 14.11.2022 को आदेश पारित करते हुए अपीलार्थी/वादीगण का वाद खारिज कर दिया।वादीगण ने यह वाद पंजीबद्ध रिलीज डीड संख्या 5495/2015 रिलीज डीडी संख्या 5496/2015 व पंजीबद्ध विक्रय पत्र संख्या 5496/2015 को मूलतः प्रारम्भत शून्य घोषित करने व सहायक अनुतोष के रूप में खातेदार काश्तकार घोषित करने सहित अन्य अनुतोषों हेतु प्रस्तुत किया है।वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद का मुख्य अनुतोष इन दस्तावेजों को शून्य घोषित करवाना है तत्पश्चात सहायक अनुतोष के रूप में खातेदार काश्तकार घोषित होना है। प्रश्नगत प्रकरण में विचारण न्यायालय द्वारा दस्तावेज शून्यकरणीय मानते हुए सिविल न्यायालय की अधिकारिता मानते हुए प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी में प्रकरण खारिज किया है। न्यायालयों की पत्रावलियों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधिवक्ता अपीलांट द्वारा अपीलीय न्यायालय तथा विचारण न्यायालय में ऐसे कोई साक्ष्य–सबूत पेश नहीं किए है जिससे यह साबित हो कि दस्तावेज प्रारम्भतः शून्य हो। किसी भी दावे के निस्तारण से पहले दावे का सब्सटेंस (सारभूत) देखा जाना चाहिए, प्रश्नगत प्रकरण में अपीलांट द्वारा ही रजिस्टर्ड दस्तावेजों से रेस्पोडेंट के नाम रिलीज डीड तथा पंजीबद्ध विक्रय–पत्र निष्पादित किये गये है और अपीलांट स्वयं ही अब दस्तावेजों को प्रारम्भतः शून्य बता रहे है जबकि अपीलांट को सिविल न्यायालय द्वारा इस बात को साबित करवाना होगा कि यह दस्तावेजात शून्यकरणीय है तथा तब तक राजस्व न्यायालय इस प्रकरण में किसी प्रकार की रिलीफ देने में सक्षम नहीं हैं। यह बात भी सत्य है कि टाईटल उदघोषणा के प्रकरण में श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय को है, परंतु श्रवणाधिकार असीमित नहीं हो सकते, स्वयं द्वारा निष्पादित दस्तावेजों को राजस्व न्यायालय प्रारम्भतः शून्य घोषित नहीं कर सकता। कोई भी दस्तावेज वैध है या अवैध इसका निर्णय करने का क्षेत्राधिकार एक मात्र रूप से केवल दीवानी न्यायालय को प्राप्त है अतः इस कारण भी वादपत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को नहीं होकर मात्र दीवानी न्यायालय को होने से उक्त वाद निरस्त होने योग्य है। अतः क्षेत्राधिकार से परे होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जा.दी. में खारिज किया गया है, जब तक अपीलांट इन दस्तावेजो को सक्षम दीवानी न्यायालय से शून्य घोषित नहीं करवाते तब तक राजस्व न्यायालय इन दस्तावेजो का शून्यीकरण करवाने में सक्षम न होकर किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि सम्मत है जिसमें हाजा न्यायालय किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते। अतः उपरोक्त वर्णन अनुसार अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज योग्य प्रतीत होती है तथा यदि अपीलांट द्वारा उक्त दस्तावेजों को शून्य घोषित किये जाने हेतु माननीय सिविल

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

न्यायालय से कोई अनुतोष प्रदान किया जाता है तो उक्त निर्णय मान्नीय सिविल न्यायालय के अध्ययाधीन रहेगा।

7. अतः अपील अपीलांटस खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, केकडी जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 115/2020 (2020/00282) में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 14.11.2022 को यथावत रखा जाता है। उक्त निर्णय मान्नीय सिविल न्यायालय के अध्ययाधीन रहेगा। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 21.06.2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर