# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़

पीठासीन अधिकारी :– इन्द्र सिंह राव, आई.ए.एस.

अपील सं. 126/2015/डिक्री

1. परथु पिता रूगनाथ जाट
2. नारूलाल पिता रूगनाथ जाट
3. कमला पिता रूगनाथ जाट
4. गोगाबाई पिता रूगनाथ जाट
5. मदन पिता अम्बालाल जाट
6. हरिश पिता अम्बालाल जाट
7. ललिता पिता अम्बालाल जाट
8. ममता पिता अम्बालाल जाट
9. रतनी पत्नि अम्बालाल जाट
10. रोशन पत्नि अम्बालाल जाट

सभी निवासी बोदियाना तहसील व जिला चित्तौड़गढ़

–अपीलान्टस

बनाम

1. ईनानी सिक्युरीटीज एण्ड इन्वेस्टेमेन्ट लिमिटेड जरिये डायरेक्टर हरिश ईनानी पुत्र श्री गोवर्धनलाल ईनानी निवासी 32 ए कुम्भानगर चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़
2. देवीलाल पिता डालु जाट
3. देवजी पिता कालु जाट

दोनो निवासी बोदियाना तहसील व जिला चित्तौड़गढ़

4. ईलाहाबाद बैंक जरिये शाखा प्रबन्धक ईलाहाबाद बैक चित्तौड़गढ़
5. धनेत ग्राम सेवा सहकारी समिति जरिये व्यवस्थापक धनेत ग्राम सेवा सहकारी समिति
6. राज्य जरिये तहसीलदार चित्तौड़गढ़

–रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955
विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़
दिनांक 03.06.2015 प्रकरण सं. 195/2014

उपस्थित – 1. श्री भवानीसिंह राव – अभिभाषक अपीलान्टस
2. श्री के.जी. गदिया – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट–1

निर्णय दिनांक– 08.12.2017

1. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त मे इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय मे राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 88,89 व 188 मे पेश किया। ग्राम बोदियाना पटवार

हल्का धनेतकंला तहसील चित्तौड़गढ की आराजी संख्या 391, 392 रकबा 1.26 है0 को तथा आराजी नम्बर 385 रकबा 0.09 है0 मे 1/3 हिस्सा जो अपीलान्टस के खातेदारी मे है उसको वादी की खातेदारी मे घोषित किया जावे। श्री रघुनाथ ने जरिये रजिस्ट्री जमीन जेर बहस ईनानी को बेच दी है। अपीलान्टस ने जो अधीनस्थ न्यायालय मे प्रतिवादीगण थे उन 10 व्यक्तियो ने अपने जवाबदावे मे इसका विरोध किया और निवेदन किया कि श्री रघुनाथ ने कभी भी कोई जमीन ईनानी को नही बेची। ईनानी को किसी भी प्रकार का कब्जा जमीन जैर बहस मे ईनानी को नही सौपा। अधीनस्थ न्यायालय ने ग्राम धनेतकंला के कैम्प कोर्ट मे निर्णय प्रदान कर दिया और दावा वादी के हक मे डिक्री कर दिया। निर्णय एवं डिक्री से अंसतुष्ट होकर यह अपील अन्दर मयाद प्रस्तुत की है।

2. अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री तथ्यो के एवं विधि के विपरीत है। श्री रघुनाथ जी को सम्पत्ति अपने पिता से विरासत मे प्राप्त हुई थी और इस प्रकार परथु का नारूलाल का, कमला का तथा गोगाबाई का इस सम्पत्ति मे जन्मजात हक खातेदारी मौजुद था। श्री रघुनाथ को इसमे केवल 1/5 भाग भाग हक खातेदारी प्राप्त था। रघुनाथ को कोई अधिकार नही था कि वह परथु के नारूलाल के, कमला के और गोगाबाई के हक को भी बेच दे। यह सिद्वान्त सर्वोच्च न्यायालय मे प्रतिपादित किया है जो ए.आई.आर. 1966 सुप्रीम कोर्ट पेज 470 पर प्रकाशित हुआ है इस प्रकार क्योकि रघुनाथ को अपने 1/5 भाग पर अलग से कोई कब्जा मौजुद नही था, ईनानी कब्जा ही नही कर सकता। जमीन जैर बहस पर रघुनाथ की चारो संतानो के बीच मे और रघुनाथ के बीचे मे कोई पांती बंटवाडा नही हुआ है। स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट के सिद्वान्त के अनुसार ईनानी को घोषणा खातेदारी भी नही मिल सकती है। निर्णय कोर्ट कैम्प मे किया गया है उसमे न तो कोई साक्ष्य रिकार्ड पर मौजुद थी। दिनांक 07/11/2017 को अपीलान्ट कमला की ओर से प्रार्थना पत्र बाबत् शीघ्र सुनवाई कराने हेतु भी पेश किया गया है। अतः अपील अपीलान्टस स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री दिनांक 03/06/2015 प्रकरण संख्या 195/2014 मूल दावा खारीज करे तथा वादी का दावा मय हर्जे–खर्चे खारीज फरमावे।

3. दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने बयान किया कि श्री कालू के तीन पुत्र है श्री रघुनाथ, श्री डालू, एवं श्री देवा, विवादग्रस्त भूमि दो बार में वर्ष 1996 तथा 1998 में बेचान कर दी गई लेकिन कमी स्टाम्प के कारण मूल दस्तावेज के अभाव में राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद नही हो सका। जिस दिन बेचान हुआ उसी दिन क्रेता को कब्जा दे दिया गया था।

धारा 60 स्टाम्प अधिनियम की कार्यवाही वर्ष 2002 में होने के कारण अमल दरामद नही हो सका फलस्वरूप 2014 में घोषणात्मक दावा प्रस्तुत हुआ। लोवर कोर्ट में न तो तनकी बनी तथा न ही साक्ष्य हुई। जवाबदावे में विशेष रूप से कतिपय बिन्दूओं का उल्लेख किया गया था। जिनका भी निस्तारण नही किया। कुल 18 बीघा जमीन में से दोनो रजिस्ट्रीयों के माध्यम से 6 बीघा भूमि का बेचान हुआ। खरीदने वाले व्यक्ति की यह जिम्मेदारी थी कि वह देखते कि जमीन खातेदारी है या नही। साथ ही यह भी देखा जाना चाहिए कि भूमि संयुक्त खातेदारी की है या नही। ए.आई.आर. 1964 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 1385 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि सभी व्यस्क सदस्यों को पूछने के पश्चात ही भूमि का विक्रय किया जा सकता है। बेचने वाले को यह अधिकार नही है कि वह केवल एक नम्बर बेच दे। आराजी नम्बर–351 व 352 बेचने वाले का हिस्सा 1/3 है। आर.आर.डी. 1977 पृष्ठ 470 में यह उल्लेखित है कि सभी वयस्क सदस्यों के हस्ताक्षर रजिस्ट्री में होने चाहिए। इसी प्रकार ए.आई.आर. 1966 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 470 में यह स्पष्ट प्रावधान है कि खानदानी सम्पति होने की स्थिति में जो भी खरीदता है वह कब्जा नही बेच सकता है। सबसे पहले बंटवाडा करवाना चाहिए तत्पश्चात ही भूमि का विक्रय किया जाना चाहिए। हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम के अनुसार कोई अजनबी पैतृक सम्पति में प्रवेश नही कर सकता। केवल पुत्र, पुत्री ही पैतृक सम्पति में प्रवेश कर सकते है। रघुनाथ जी का स्वर्गवास होने के पश्चात उनके पुत्र, पुत्रीयों के नाम राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद हो गये तथा भूमि बैंक के रहन भी रख दी गई। सोसायटी के नाम भी अमल दरामद हो चुका है। धारा 135 एवं 137 भू राजस्व अधिनियम के तहत अमल दरामद करने हेतु अपनायी जाने वाली इंतकाल खोलने की प्रक्रिया का पालन भी इस प्रकरण में नही किया गया। जब क्रेता के पास कब्जा नही तो कानूनन कब्जा नही ले सकते है। खातेदारी का दावा डिक्री नही किया जा सकता। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि विरूद्व होने के कारण खारिज होने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का फैसला खारिज किया जावे।

4. दौराने बहस वकील रेस्पोडेन्ट ने बयान किया कि विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपनी पूरी बहस में कहीं भी यह स्पष्ट करने का प्रयास नही किया कि अधिनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित करने में क्या त्रुटि की है। विक्रयपत्र उप पंजीयक से पंजीबद्व है तथा सक्षम व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित है। जिसको आज तक निरस्त नही करवाया गया है। बिना विक्रयपत्र निरस्त करवाये अपीलान्ट कोई रिलीफ राजस्व न्यायालय से प्राप्त नही कर सकता

है। राज्य सरकार द्वारा त्वरित न्याय प्रदान करने की मंशा से चलाये गये ग्राम विकास शिविर में उक्त निर्णय पारित हुआ है जो पूर्ण रूप से मान्य दस्तावेज के आधार पर डिक्री किया गया। जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही है। बेचान कर्ताओ ने अपना हिस्सा विक्रित किया है। पूरा खाता नही बेचा है। विक्रय दस्तावेज में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि जिस दिन पैसा लिया गया उसी दिन क्रेता को कब्जा संभला दिया गया। मुद्रांक कमी के कारण राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद नही हो सका। जब 2002 में मूल दस्तावेज प्राप्त हुआ तब तक विक्रेता रघुनाथ की मृत्यु हो गयी थी तथा उसके वारिसान रेकार्ड पर आ गये जिसके कारण पंजीबद्व दस्तावेज होने के बावजूद घोषणात्मक वाद सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत करना पडा। सिर्फ विक्रीत भूमि के हक तक ही इनके अधिकार प्रभावित हुए है। अविक्रीत भूमि पर आज भी कब्जा एवं अधिकार श्री रघुनाथ के वारिसान का ही है। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत होने के कारण अपील अपीलान्ट खारिज होने योग्य है।

5. बहस उभय पक्ष सुनी गयी एवं मनन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया जिससे जाहिर होता है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना विधिक प्रक्रिया अनपाए निर्णय पारित किया गया है जो विधि सममत नही है । फलतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय, उपखण्ड अधिकारी चितौडगढ द्वारा प्रकरण संख्या–195/2014 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 03.06.2015 अपयस्त की जाती है । निर्णय सरे इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसला शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(इन्द्र सिंह राव)
आई.ए.एस.
राजस्व अपील प्राधिकारी
चित्तौड़गढ़