न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जिला जयपुर

पीठासीन अधिकारी : श्री बीरबल सिंह शेखावत, आर.ए.एस.
अपील संख्या : 323/2019

1. लीलाराम पुत्र भगवतराम
2. लालसिंह पुत्र भगवतराम
3. रघुनाथ पुत्र भगवतराम
4. हनुमान पुत्र भगवतराम
5. श्योनारायण पुत्र सुमरताराम
   समस्त जाति मीणा निवासी: जगदीशपुरा, तहसील कोटपूतली हाल आबाद मौहल्ला बडावास, तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर।

——अपीलान्ट्स

बनाम

1. श्रीमती सम्पति देवी धर्मपत्नि स्व. श्री मक्खनलाल पुत्री सुमरताराम जाति मीणा निवासी: वार्ड नंबर 18 बुचाहेडा कस्बा कोटपूतली, जिला जयपुर।
2. कमला पत्नि जयनारायण
3. राजेन्द्र पुत्र जयनारायण
4. राकेश पुत्र जयनारायण
5. जयसिंह पुत्र जयनारायण
6. शक्ति सिंह पुत्र जयनारायण
7. विक्रम सिंह पुत्र जयनारायण
8. आजाद सिंह पुत्र जयनारायण
9. मीरा पुत्री जयनारायण
10. पूनम पुत्री जयनारायण
11. पूरण पुत्र रामचन्द्र
    समस्त जाति मीणा, निवासी: जगदीशपुरा, तहसील कोटपूतली हाल आबाद मौहल्ला बडावास, तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर।
12. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर।
13. श्रीमान् सब रजिस्ट्रार, सब रजिस्ट्रार कार्यालय कोटपूतली, जिला जयपुर।

—— रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरूद्व निर्णय व डिक्री दिनांक 05.02.2019 न्यायालय सहायक कलक्टर कोटपूतली, जिला जयपुर वाद संख्या 87/2013 उनवानी सम्पति देवी व अन्य बनाम श्योनारायण व अन्य अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थितः

श्री भगवान सहाय शर्मा एडवोकेट
विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट्स
श्री हेमन्त दीक्षित एडवोकेट
विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट सं. 1

निर्णय दिनांकः 20/07/2020

—: निर्णय :—

1. अपीलान्ट की ओर से एक अपील न्यायालय सहायक कलक्टर कोटपूतली, जयपुर के वाद संख्या 87/2013 बउनवानी सम्पति देवी व अन्य बनाम श्योनारायण व अन्य में पारित निर्णय डिक्री दिनांक 05.02.

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

2019 के विरूद्व अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत् प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि वादी ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष एक वाद बाबत घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा इस आशय का प्रस्तुत किया कि आराजी हाल खसरा नंबर 62, 63 एवं 64 ग्राम मौजा बासडी, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर में स्थित है। उपरोक्त आराजी पूर्व में खातेदार काश्तकार सुमरता, कालू, बख्तावर पुत्रान गोपाल कौम मीणा थे एवं जिसमें कालू फौत हो गये जिनके वारिस उनके लडके रामचन्द्र पुत्र कालू हुये तथा सुमरताराम व बख्तावर एवं रामचन्द्र पुत्र कालू अपने जीवनकाल में ही उपरोक्त आराजी को वादिया जो कि सुमरताराम की पुत्री व बख्तावर की भतीजी है जिससे वे पुत्रीवत स्नेह रखते थे, को दिनांक 07.12.1973 को जरिये दान पत्र दे दिया था एवं कब्जा मौके पर वादिया को संभला दिया था तभी से ही वादिया उपरोक्त आराजी पर बतौर खातेदार काश्तकार काबिज चले आ रही है। उपरोक्त आराजी के राजस्व रिकॉर्ड में सहवन से मुताबिक दान पत्र वादिया का नाम दर्ज होने के बजाय वादिया के पिता व चाचा सुमरता, बक्तावर पुत्रान गोपाल का नाम दर्ज चला आ रहा था जिसका नाजायज फायदा उठाते हुये सुमरता, कालू, बक्तावर की मृत्यु के उपरान्त उनकी विरासत इन्तकाल प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 15 के नाम दर्ज कर दिया है जिसके विरूद्व सक्षम न्यायालय में नामान्तकरण की अपील विचाराधीन है। आराजी के राजस्व रिकॉर्ड में वादियाा का नाम दर्ज नहीं होने की जानकारी वादिया को हाने पर वादिया ने अनेको बार प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 15 को उपरोक्त आराजी के राजस्व रिकॉर्ड में दुरूस्ती करवाने हेतु कहा परन्तु प्रतिवादीगण लगातार झूंठा आश्वासन देते रहे, अब गत माह से साफ इंकार हो गये है इसलिये वादिया को हक हो गया है कि वह जरिये अदालत आराजी हाल खसरा नंबर 62, 63 एवं 64 ग्राम मौजा बासडी, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर के राजस्व रिकॉर्ड में से प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 15 का नाम हटवाकर वादीगण को उपरोक्त आराजी का तन्हा रूप से खातेदार काश्तकार घोषित करवावे एवं उसी अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में वादिया का नाम बतौर खातेदार काश्तकार दर्ज किया जावे, इस कारण वादिया को यह वाद पेश करना आवश्यक हुआ है। वादिया ने वाद के अन्य बिन्दुओं के साथ वाद कारण अंकित करते हुये यह अनुतोष चाहा है कि वादी वाद विरूद्व प्रतिवादी बाबत घोषणा डिक्री किया जाकर वाद में वर्णित आराजीयात हाल खसरा नंबर 62, 63 एवं 64 ग्राम मौजा बासडी, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर के राजस्व रिकॉर्ड में से प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 15 का नाम हटाया जाकर वादिया को उपरोक्त आराजी का तन्हा रूप से खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे एवं उसी अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में वादिया का नाम बतौर खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे। प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद फरमाया जावे कि वे हाल खसरा नंबर 62, 63 एवं 64 ग्राम मौजा बासडी, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर को किसी दीगर व्यक्ति को रहन, बेचान, हस्तान्तरण ना करे तथा वादिया को आराजी में शांतिपूर्वक काश्त करने देवे। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वकील पक्षकारान की बहस सुनकर बाद बहस मनन दिनांक 05.02.2019 को वादिया का वाद स्वीकार कर लिया। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई।

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई, रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब होने पर पत्रावली का अवलोकन किया गया। वकील उभयपक्षकारान की बहस सुनी गई। वकील अपीलार्थी ने अपनी बहस मे मुख्यतः यह कथन किये कि तथाकथित दानपत्र दिनांक 07.12.1973 अपंजीकृत है एवं विधिनुसार अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर राजस्व न्यायालय को सुनवाई का अधिकार नहीं है। तथाकथित दान पत्र पर दानग्रहिता की कभी भी स्वीकारोक्ति नहीं है। दान पत्र दिनांक 07.12.1973 में वर्णित आराजीयात के बाबत सुमरता, कालू, बख्तावर पुत्रान गोपाल एवं रामचन्द्र पुत्र कालू को खातेदारी अधिकार ही उत्पन्न नहीं हुये चूंकि उक्त व्यक्ति तथाकथित दानपत्र निष्पादन दिनांक 07.12.1973 को गैर खातेदार काश्तकार थे और कानूनन गैर खातेदार काश्तकारान को भूमि का विक्रय, दान, बंधक, वसीयत करने का अधिकार प्राप्त नहीं है इस कारण दान पत्र दिनांक 07.12.1973 प्रारंभ से ही शून्य दस्तावेज है बावजूद इसके अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दान पत्र दिनांक 07.12.1973 को आधार मानकर अपीलाधीन निर्णय पारित किये जाने में महान कानूनी त्रुटि कारित की है। इस कारण अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 05.02.2019 खारिज फरमाया जावे। वकील रेस्पोडेन्ट ने वकील अपीलार्थी के कथनों का खंडन करते हुये बताया कि विवादग्रस्त आराजीयात पर रेस्पोडेन्ट्स काबिज काश्त है जो कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत तहसीलदार की मौका रिपोर्ट से साबित है। रेस्पोडेन्ट ने अपने वाद को गवाहों के बयानात एवं दस्तावेजी साक्ष्य से साबित किया है जिसके उपरान्त अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का गहन परीक्षण कर साक्ष्य सबूत के आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। इस कारण अपील अपीलार्थी आधारहीन होने से खारिज फरमाई जावे।

4. वकील उभयपक्षों की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। बाद अवलोकन यह पाया गया कि वादिया द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष विवादग्रस्त आराजीयात के संदर्भ में घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया जिसे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 05.02.2019 के माध्यम से स्वीकार कर वादिया को गैर खातेदारी अधिकार प्रदान किये गये। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं संलग्न दस्तावेजात के समुचित अवलोकन पश्चात् पाया गया कि वादिया द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष तथाकथित दान पत्र दिनांक 07.12.1973 प्रदर्श–4ए के माध्यम से खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही गई थी। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत दानपत्र दिनांक 07.12.1973 प्रदर्श 4ए के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त दानपत्र उपपंजीयक के यहां से पंजीबद्व/पंजीकृत न होकर मात्र कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त द्वितीय के यहां से दिनांक 07.05.2007 को पूर्ण मुद्रांकित करवाया गया है जिसमें मात्र दस्तावेज के बाबत देय मुद्रांक की कमी पूर्ति की जाकर दस्तावेजात पूर्ण मुद्रांकित किया जाता है, जो कि दस्तावेजात के पंजीकृत/रजिस्टर्ड की परिभाषा में नहीं आता है। इस प्रकार उक्त दान पत्र उप पंजीयक के यहां से पंजीबद्व न होने के कारण अपंजीकृत/अनरजिस्टर्ड दस्तावेज की श्रेणी में आता है। कानूनन भी जिस दस्तावेजात् के द्वारा अचल सम्पत्ति में अधिकार निर्धारित किये जाते है उक्त दस्तावेजात् को भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 व 49 के अनुसार पंजीकृत होना अनिवार्य है। विधि अनुसार भी अपंजीकृत/अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर राजस्व न्यायालय को

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

खातेदारी अधिकारों की घोषणा करने का श्रवणाधिकार निहित नहीं होने से राजस्व न्यायालय सक्षम न्यायालय नहीं है। जबकि इसके विपरीत अधिनस्थ न्यायालय ने उक्त तथाकथित दानपत्र दिनांक 07.12.1973 को मात्र पूर्ण मुद्रांकित के आधार पर दानपत्र को पंजीकृत/रजिस्टर्ड की श्रेणी में मानकर भारी कानूनी त्रुटि कारित की है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत आर.बी.जे. 2012 पेज 69 एवं 2016 (1) आर.आर.टी. पेज 586 में भी प्रतिपादित किया गया है कि अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर कोई अधिकार या हित उत्पन्न नहीं होते है। इसके विपरीत रेस्पोडेन्ट द्वारा उपरोक्त तथ्य एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के जवाब में कोई न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत प्रकरण पर पूर्णतः चस्पा होते है।

विवादग्रस्त आराजीयात की राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी इत्यादि देखने से पाया गया कि जमाबंदी में खसरा नंबर 62 व 64 की भूमि, जो अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 05.02.2019 के माध्यम से वादिया को गैर खातेदारी अधिकार प्रदत्त किये गये है, जो सुमरताराम, कालू व बख्तावर पुत्रान गोपाल के नाम गैर खातेदारान के रूप में दर्ज थी अर्थात तथाकथित अपंजीकृत दानपत्र 07.12.1973 के समय सुमरताराम, कालू व बख्तावर पुत्रान गोपाल को विवादग्रस्त आराजीयात के खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं थे। विधि अनुसार गैर खातेदार काश्तकार को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होने तक गैर खातेदारी की भूमि को विक्रय, दान, बंधक, वसीयत करने का विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है। इस कारण गैर खातेदार काश्तकार द्वारा किया गया दानपत्र विधिक अधिकार के अभाव में कानूनन प्रारंभ से ही प्रभावहीन शून्य दस्तावेज है इसलिये उक्त शून्य दस्तावेज दानपत्र के आधार पर किसी भी व्यक्ति को कोई हक व अधिकार सृजित नहीं होते है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी. 1990 पेज 598 एवं 2014 (1) आर. आर.टी. 209 के मतानुसार भी उपरोक्त वर्णित तथ्य कि गैर खातेदार काश्तकार को विक्रय व अन्य प्रकार (दान, वसीयत) से हस्तान्तरण के अधिकार प्राप्त नहीं है, की पुष्टि होती है। इसके विपरीत रेस्पोडेन्ट द्वारा उपरोक्त तथ्य एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के जवाब में कोई न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत प्रकरण पर पूर्णतः चस्पा होते है।

अपीलान्ट द्वारा देरी बाबत प्रार्थना पत्र धारा 5 परिसीमा अधिनियम प्रस्तुत कर देरी को क्षम्य करवाना चाहा है। राजस्व न्यायालय अंपजीकृत/अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर हुये हस्तान्तरण/दानपत्र के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान करने के लिये सक्षम न्यायालय नहीं है। इस कारण अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय के माध्यम से क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार निहित नहीं होने पर भी अपने अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर अपंजीकृत दस्तावेजात के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान किये है, जो कि प्रारंभ से ही शून्य की श्रेणी में आता है। इस कारण अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.02.2019 प्रारंभ से ही शून्य होने के कारण उक्त निर्णय के विरूद्व परिसीमा काल बाधित नहीं है। अपीलान्ट द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम बाबत प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 2011 (1) आर.आर.टी. पेज 602 (एस.सी.), 2008 (2) आर.आर.टी. 1183, आर.बी.जे. (13) 2006 (राज. एस. सी.) के सिद्वान्त अनुसार भी जब अपील में कोई कानून का प्रश्न विद्यमान हो तो देरी को क्षम्य किया जाना चाहिये। इसके विपरीत रेस्पोडेन्ट द्वारा उपरोक्त तथ्य एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के जवाब में कोई न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत प्रकरण पर पूर्णत: चस्पा होते है । इस प्रकार क्षेत्राधिकार के बाहर एवं विधि के विपरीत पारित किये गये निर्णय पर परिसीमा लागु नही होती है ।

उपरोक्त विवेचन के अनुसार स्पष्ट है की अपंजीकृत दस्तावेज दानपत्र दिनांक 07/12/1973 के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान किये जाने का अनुतोष राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में निहित नही होने से मेरे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय डिक्री दिनांक 05/02/2019 ख़ारिज किया जाकर वादिया को प्रदत्त गैर खातेदारी अधिकार निरस्त किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है ।

5 अत: अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर कोटपुतली, जिला जयपुर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 05/02/2019 ख़ारिज किया जाकर वादिया को प्रदत्त गैर खातेदारी अधिकार निरस्त किये जाते है । तदानुसार पर्चा डिक्री जारी हो । पत्रावली निर्णय की प्रति के साथ प्रेषित की जावे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो । बाद दाखिल दफ्तर हो ।

6 निर्णय आज दिनांक 20/07/2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

राजस्व अपील प्राधिकारी,
जयपुर

राजस्व अपील प्राधिकारी • जयपुर •