न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : दाताराम आर.ए.एस.

अपील सं. 112/2016 (225 आरटीए) गजराजसिंह वगे. बनाम खेतसिंह वगै.

(ऑनलाइन प्रकरण सं. 2016/00087)

1. गजराजसिंह पुत्र श्री मोहनसिंह,
2. मोहनसिंह पुत्र श्री मगनसिंह समस्त जाति राजपूत निवासीयान भारीजा, तहसील दातारामगढ़, जिला सीकर।

..... अपीलांटस्

बनाम

1 खेतसिंह पुत्र श्री भंवरसिंह जाति राजपूत निवासी भारीजा तहसील दातारामगढ़ जिला सीकर।

2 राज्य सरकार जरिए तहसीलदार बाप जिला जोधपुर।

..... रेस्सपोडेंटस्

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध आदेश सहायक कलेक्टर बाप दिनांक 10.08.2016 अंतर्गत राजस्व प्रार्थना पत्र सं. 137/2013

उपस्थित :

1 अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री चेतनराम जाखड़।

2 रेस्पो. सं. 1 की ओर से अधिवक्ता श्री पूनाराम विश्नोई।

3 रेस्पो. सं. 2 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री दूदाराम चौधरी।

निर्णय

दिनांक : 06.09.2018

1. यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत सहायक कलेक्टर बाप के राजस्व प्रार्थना पत्र सं. 137/2013 में पारित आदेश दिनांक 10.08.2016 के विरुद्ध इस न्यायालय में पेश की गई है।

2. अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर बाप के समक्ष दावा एवं उस दावे में धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत रेस्पो. सं. 1 की ओर से राजस्व प्रार्थना पत्र सं. 137/2013 पेश कर कथन किया कि रेस्पो. सं. 1/प्रार्थी एक कृषि भूमि खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा वाके रोही मौजा सांगूरी में से 1/4 हिस्सा रकबा 144 बीघा 12 बिस्वा स्थित है। उक्त कृषि भूमि की देखभाल एवं सारसंभाल हेतु एक मुख्त्यारनामा आम दिनांक 16.09.2012 को बहक दयालसिंह, कार्यायल उपपंजीयक कुचामनसिटी,

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

जिला नागौर में तहरीर व तस्दीक करवाया हुआ था। उक्त मुख्त्यारनामा आम दयालसिंह ने प्रार्थी के विश्वास का नाजायज फायदा उठाकर षड़यंत्रपूर्वक धोखा देने की नीयत से अपने हक में तहरीर व तस्दीक करवाया था। जिसका दयालसिंह द्वारा नाजायज फायदा उठाकर प्रार्थी को धोखा देकर अपने साले अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह के हक में एक बैनामा दिनांक 13.12.2012 को तहरीर व तस्दीक कर दिया था जिसको निरस्त करवाए जाने हेतु एक दावा व प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश महोदय फलोदी जिला जोधपुर में प्रस्तुत किया जा चुका है। प्रार्थी द्वारा नियुक्त मुख्त्यारआम दयालसिंह जो कि प्रार्थी की कृषि भूमि खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा वाके रोही मौजा सांगूरी तहसील फलोदी के सह खातेदार अप्रार्थी सं. 2 मोहनसिंह के दामाद हैं इस वजह से दयालसिंह पर विश्वास कर उसके हक में मुख्त्यारनामा आम तहरीर किया था मगर दयालसिंह द्वारा उक्त मुख्त्यारनामा आम का दुरूपयोग कर अपने ससुर अप्रार्थी सं. 2 मोहनसिंह व साले अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह के साथ षड़यंत्र कर विधि विरुद्ध कार्यवाही कर उक्त कृषि भूमि में प्रार्थी के 1/4 हिस्सा की कुल 194 बीघा 12 बिस्वा भूमि बाजार मूल्य एवं राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से कम मूल्य पर बिना किसी लेन देन के अपने नजदीकी रिश्तेदार साले अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह के हक में विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवा दिया जबकि उक्त विक्रय पत्र के संबंध में मुख्त्यारआम दयालसिंह ने प्रार्थी को न तो किसी प्रकार की सूचना दी और नही विक्रय पत्र तहरीर व तस्दीक करवाने से पूर्व कोई अनापत्ति ही प्राप्त की बल्कि समस्त कार्यवाही पौशिदा तौर पर करके अपने ससुर अप्रार्थी सं. 2 मोहनसिंह व साले अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह से साजकर प्रार्थी की कृषि भूमि रकबा 194 बीघा 12 बिस्वा का विक्रय पत्र अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह के नाम दिनांक 13.12.2012 को तहरीर व तस्दीक करवा दिया है और प्रार्थी को किसी प्रकार की कोई विक्रय धनराशि भी मुख्त्यारआम दयालसिंह द्वारा अदा नहीं की गई है। प्रार्थी अपनी खुदकाश्त, खातेदारी की कृषि भूमि को विक्रय करने का कतई इच्छुक नहीं हैं। गलत रूप से विधि विरुद्ध करवाए गए विक्रय पत्र को शीघ्र निरस्त करवाकर प्रार्थी की कृषि भूमि उसके नाम पुनः बहाल करने हेतु कहा मगर अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह व दयालसिंह ने ऐसा नहीं करवाया इस पर प्रार्थी द्वारा दयालसिंह के विरुद्ध एक प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 4/2013 पुलिस थाना बाप (जोधपुर ग्रामीण) में धारा 420, 406 भा.द.सं. की दर्ज करवा दी थी, जिसमें पुलिस द्वारा अनुसंधान किया जा रहा है। इस प्रकार अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह उक्त विक्रय पत्र के आधर पर जो कानून की दृष्टि में एक शून्य दस्तावेज है, के आधार पर प्रार्थी की खुदकाश्त की खातेदारी की कृषि भूमि का इंतकाल अपने नाम से दर्ज

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

करवाने का कुप्रयास कर रहा है। तथा इंतकाल दर्ज करवाने के बाद प्रार्थी के कब्जे काश्त में दखल देने की फिराक में हैं। जबकि विवादित विक्रय पत्र को मंसुख करवाए जाने हेतु प्रार्थी द्वारा अपर जिला न्यायाधीश महोदय, फलोदी के समक्ष वाद प्रस्तुत किया जा चुका है। तथा वर्तमान में प्रार्थी अपने हिस्से की कृषि भूमि पर बतौर खातेदार काश्तकार काबिज है व राजस्व अभिलेख में उसके नाम से ही अंकन है ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रदम दृष्टया मामला बनता है। अपूर्णीय क्षति एवं सुविधा के संतुलन का बिंदु भी प्रार्थी के पक्ष में हैं। अतः प्रार्थना पत्र में अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करने का निवेदन किया गया। प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दर्ज रजिस्टर किया गया अप्रार्थीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया, अप्रार्थीगण सं. 1 व 2 की ओर से जबाब पेश किया कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में मुख्त्यारनामा में गुददयाल सिंह को उक्त भूमि से संबंधित सभी अधिकार दिए थे तथा गुरदयालसिंह ने उन्हीं अधिकारों का प्रयोग कर उक्त भूमि को आगे अप्रार्थी सं. 1 को बेचान किया है तथा प्रार्थी को उक्त बेचान के प्रतिफल की राशि अदा कर दी है। प्रार्थी ने मात्र हैरान व परेशान करने की नियत से उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त भूमि पर प्रार्थी का कब्जा व काश्त ही नहीं हैं तो उसके अपूर्णीय क्षति होने का कोई प्रश्न ही नहीं बनता है। अप्रार्थी सं. 1 ने सद्भाविक क्रेता के रूप में उक्त भूमि विधिवत रूप से खरीद की है। इसलिए अप्रार्थीगण के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र पर उभयपक्षकारान के अधिवक्तागण की बहस सुनी जाकर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया। अतः अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 10.08.2016 से व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

3 उक्त अपील दर्ज की जाकर रेस्पों. को जरिए सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख मंगवाया गया। उक्त प्रक्रिया पूर्ण होने पर उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4 अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री चेतनराम जाखड़ ने अपील मीमो में वर्णित कथन को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड व दस्तावेजात की अनदेखी कर उक्त आदेश तथ्य एवं विधि की भूल कर पारित किया है जो कि निरस्त किए जाने योग्य है। विवादग्रस्त भूमि में रेस्पो. सं. 1 का 1/4 हिस्सा था जिसके संबंध में पक्षकारों के मध्य कोई विवाद प्रार्थना पत्र में वर्णित अभिवचनों के अनुसार नहीं हैं तथा रेस्पो. सं. 1 ने विधिवत रूप से अपने उक्त हिस्से की भूमि के संबंध में मुख्त्यारनामा आम दयालसिंह के हक में निष्पादित कर दयालसिंह को उक्त भूमि के संबंध में विक्रय, हस्तांतरण, रहन, बय बख्शीश

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

इत्यादि के संपूर्ण अधिकार मुख्त्यारआम दयालसिंह को प्रदत्त कर दिए थे तथा इन्हीं अधिकारों के तहत अपीलार्थी सं. 1 ने रेस्पो. सं. 1 की विवादग्रस्त भूमि में स्थित 1/4 हिस्से की भूमि को जरिए रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 13.12.2012 को खरीद किया है एवं उक्त विक्रय पत्र में अपीलांट सं. 1 को उक्त विक्रय की गई भूमि का कब्जा संभला दिया जाना एवं विक्रय मूल्य की संपूर्ण प्राप्त किया जाना स्वीकार किया गया है। उक्त दस्तावेज एक रजिस्टर्ड दस्तावेज है एवं अपीलांट सं. 1 उक्त भूमि का सद्भावी क्रेता है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस ओर कोई ध्यान नहीं देकर उक्त आदेश पारित किया है जो कि निरस्त योग्य है। विवादग्रस्त भूमि के संबंध में संपूर्ण अधिकार प्रदान कर दिए थे एवं विक्रय पत्र दिनांक 13.12.2012 तक व उससे पूर्व रेस्पो. सं. 1 द्वारा उक्त मुख्त्यारनामा को निरस्त नहीं करवाया था एवं ना ही इस संबंध में कोई सूचना रेस्पो. सं. 1 द्वारा मुख्त्यारआम दयालसिंह को दी गई थी। जिससे स्पष्ट है कि उक्त मुख्त्यारनामा के आधार पर विधिवत रूप से अपीलार्थी सं. 1 द्वारा उक्त भूमि जरिए रजिस्टर्ड विक्रयपत्र द्वारा खरीद की गई है एवं मुख्त्यारआम दयालसहि द्वारा उक्त भूमि विधिवत रूप से अपीलांट सं. 1 को बेचान की गई है तथा अपीलांट सं. 1 द्वारा विधिवत खरीद रूप से क्रय की गई भूमि का नामांतरकरण अपीलार्थी सं. 1 के हक में तस्दीक फरमा दिया गया है। उक्त विवाद को सुनने व निर्णित करने का क्षेत्राधिकार अधीनस्थ न्यायालय को प्राप्त नहीं था। रेस्पो. सं. 1 धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत पेश किया है जो कब्जे के अभाव में चलने योग्य नहीं हैं। स्वीकृत तथ्यों के अनुसार उक्त विवाद के संबंध में रेस्पो. सं. 1 द्वारा अपीलांट्स के विरुद्ध एक सिविल वाद उनवानी खेतसिंह बनाम गजराजसिंह न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश फलोदी जोधपुर के समक्ष किया गया है जो विचाराधीन है लेकिन रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को अभी तक निरस्त नहीं किया गया है। रेस्पो. सं. 1 की ओर से जो पुलिस कार्यवाही की गई थी उसमें भी मामला झूठा पाया गया व पुलिस के द्वारा एफ.आर. लगाई जा चुकी है। उपरोक्त कारणों से अपीलाधीन आदेश निरस्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त करने का निवेदन किया।

5 रेस्पो. सं. 1 की ओर से अधिवक्ता श्री पूनाराम विश्नोई ने बहस में कथन किया कि विवादग्रस्त भूमि में 1/4 हिस्से का खेतसिह खातेदार था और वर्तमान में भी है। खेतसिंह की ओर से दयालसिंह के नाम निष्पादित मुख्त्यारनामा केवल भूमि की देखभाल के लिए किया था बेचान के लिए मुख्त्यारनामा निष्पादित नहीं किया था। मुख्त्यारनामा की आड़ में वादग्रस्त भूमि में से रेस्पो. सं. 1 संपूर्ण हिस्से का बेचान अपीलांट/अप्रार्थी सं. 1 को कर दिया जिसके संबंध में पुलिस में एफ.आई.आर कराई गई व इसमें एफ. आर. लगने के बाद आगे न्यायालय में कार्यवाही विचाराधीन है। बेचान

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

निरस्त कराने के लिए सिविल न्यायालय में दावा पेश किया है वादग्रस्त भूमि पर खेतसिंह का ही कब्जा है। फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर खातेदारी अधिकार खत्म नहीं होते हैं अतः धारा 188 का दावा किया है तथा उसके साथ अस्थाई निषेधाज्ञा बाबत धारा 212 का प्रार्थना पत्र भी पेश किया। अधीनस्थ विचारण न्यायालय ने मामले पर संपूर्ण विचार करने के बाद धारा 212 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की है। फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर किसी प्रकार के अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं। अतः धारा 188 का दावा राजस्व न्यायालय में चलने योग्य है। दावे में अपीलांट/प्रतिवादी ने किसी प्रकार का ऐतराज नहीं किया है। रेस्पो. सं. 1 खातेदार ही है तथा इस प्रकार की आपत्ति दावे के अंदर उठाई जा सकती हैं। अपीलांट का कथन है कि विक्रय पत्र के आधार पर म्यूटेशन हो गया है, इस म्यूटेशन का प्रभाव इसलिए नहीं है क्योंकि स्थगन जारी किया हुआ है व कब्जा भी रेस्पो. का है। मामला डिस्प्यूटेड है यदि स्थगन नहीं होगा तो आगे बेचान करने की पूर्ण संभावना है। ऐसी परिस्थिति में जारी किया गया स्थगन आदेश विधि सम्मत है। अपनी बहस के समर्थन में रेस्पोडेंट के अधिवक्ता ने न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी–14.09.2015 पेज 497 पेश किया।

6 रेस्पो. सं. 2 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री दूदाराम चौधरी ने बहस में कथन किया कि प्रकरण में राजकीय हित निहित नहीं हैं। अतः प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के अनुसार उचित निर्णय पारित करने का निवेदन किया।

7 उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपांत गंभीरतापूर्वक अध्ययन किया गया।

8 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अप्रार्थी सं. 1 की ओर से प्रस्तुत जमाबंदी संवत 2069–72 ग्राम तनोट बस्ती का अवलोकन किया गया। इस जमाबंदी के अनुसार खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा के खातेदार काश्तकार मोहनसिंह पि. मगनसिह 473/3892 सायरकंवर पत्नी चंदनसिंह 500/3892 जाति राजपूत, गजराजसिह पि. मोहनसिंह 1/4 जाति राजपूत सा.भारीजा तह. दातारामगढ़ जिला सीकर आनंदसिंह पि. हमीरसिंह 1/4 जीवराजसिंह पि. फूलसिंह 60/778 कांताकंवर पत्नी बलवीरसिंह 64/778 सजनकंवर पुत्री फूलसिंह 70/778 हि. जाति राजपूत सा.देह. खातेदार दर्ज है। इससे स्पष्ट है कि अपीलांट/अप्रार्थी सं. 1 गजराजसिंह पि. मोहनसिह वादग्रस्त भूमि खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा में 1/4 हिस्से का खातेदार काश्तकार दर्ज है। यह खातेदारी जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.12.2012 के द्वारा खरीद करने पर जरिए नामांतरकरण सं. 47 दिनांक 20.03.2013 को प्राप्त हो चुकी है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.12.2012 का अवलोकन किया गया जिसमें स्पष्ट अंकित है कि वादग्रस्त भूमि खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा के 1/4 हिस्सा यानी रकबा

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

194 बीघा 12 बिस्वा भूमि को क्रेता गजराजसिंह पुत्र मोहनसिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम भारीजा तहसील दातारामगढ़ जिला सीकर को बाजार कीमत बएवज 17 लाख 30 हजार रुपए में बेचान कर दी है तथा भुगतान के 17 लाख 30 हजार रुपए मुझ विक्रेता ने आज रोज आप क्रेता से रोकड़ी एक मुश्त परबारे ही प्राप्त कर लिए हैं। अब भुगतान बाबत किसी प्रकार का कोई उजर ऐतराज नहीं रहा है। उक्त बेचान की गई भूमि का भौतिक कब्जा का सत्यापन विक्रेता की तरफ से मौके पर आप विक्रेता को करवा दिया गया है। आज से उक्त बेचान की गई भूमि में विक्रेता या उसकी आल औलाद किसी का भी कोई हक हिस्सा अथवा कब्जा नहीं रहा है। इस प्रकार रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार है तथा उसका कब्जा काश्त है।

रेस्पोडेंट का कथन है कि विवादग्रस्त भूमि में 1/4 हिस्से का खेतसिह खातेदार था और वर्तमान में भी है। खेतसिंह की ओर से दयालसिंह के नाम निष्पादित मुख्त्यारनामा केवल भूमि की देखभाल के लिए किया था बेचान के लिए मुख्त्यारनामा निष्पादित नहीं किया था। मुख्त्यारनामा की आड़ में वादग्रस्त भूमि में रेस्पो. सं. 1 संपूर्ण हिस्से का बेचान अपीलांट/अप्रार्थी सं. 1 को कर दिया जिसके संबंध में पुलिस में एफ.आई. आर कराई गई व इसमें एफ.आर. लगने के बाद आगे न्यायालय में कार्यवाही विचाराधीन है। बेचान निरस्त कराने के लिए सिविल न्यायालय में दावा पेश किया है वादग्रस्त भूमि पर खेतसिंह का ही कब्जा है। फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर खातेदारी अधिकार खत्म नहीं होते हैं। इस प्रकार रेस्पोडेंट ने मुख्त्यारनामा की आड़ में किए गए बेचान को फर्जी माना है लेकिन इस बिंदु का निर्धारण सिविल वाद में साक्ष्य उपरांत ही निर्धारण होगा। वर्तमान में अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के स्तर पर केवल मात्र प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के बिंदुओं को देखा जाना है। प्रस्तुत प्रकरण में विवादित आराजी का 1/4 हिस्सा अप्रार्थी सं. 1 ने दयालसिंह बहैसियत आम मुख्त्यार खेतसिंह पि. भंवरसिंह से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 13.12.2012 खरीद की गई है। इस रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट/अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में विवादित आराजी का नामंतरकरण सं. 47 दिनांक 20.03.2013 स्वीकृत किया जाकर खातेदारी का अंकन किया गया है। अतः अपीलांट वादग्रस्त आराजी का रिकार्डेड खातेदार प्रमाणित है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रकरण में रेस्पो. सं. 1 प्रार्थी खेतसिंह के पक्ष में प्रथम दृष्टया प्रकरण एवं सुविधा का संतुलन होना नहीं माना जा सकता है। ना ही अपूर्णीय क्षति का बिंदु उनके पक्ष में प्रमाणित होता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पो. सं. 1 के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति का बिंदु मानने में विधिक त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश का अवलोन

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

किया गया जो इस प्रकार है :– "*हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज का अवलोकन किया। बहस पर मनन किया। ग्राम सांगुरी वर्तमान गांव तनोट बस्ती पटवार हल्का शेखासर तहसील बाप खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा भूमि स्थित है जिसमें प्रार्थी सं. 1 का 1/4 हिस्सा भूमि बंट में आती है जो राजस्व रिकार्ड से प्रमाणित है। प्रार्थी द्वारा अपने हिस्से की भूमि की सार संभाल करने के लिए दयालसिंह के नाम आममुख्त्यारनामा निष्पादित करवाया था उक्त आम मुख्त्यारनामा के आधार पर दयालसिंह ने उक्त भूमि आगे अप्रार्थी सं. 1 को बेचान कर दी और प्रार्थी ने उक्त विक्रय पत्र को निरस्त करवाने की कार्यवाही भी नियमानुसार सक्षम न्यायालय में कर रखी है। संपूर्ण पत्रावली के अवलोकन से प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थी (रिस्पो. सं. 1) के पक्ष में है, सुविधा का संतुलन भी प्रार्थी के पक्ष में हैं और उक्त विवादग्रस्त भूमि का कब्जा भी मौके पर प्रार्थी का ही है। इसलिए अगर अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में उक्त विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरकरण होता है तो वाद में जटिलताएं पैदा होंगी जिससे अपूर्णीय क्षति भी प्रार्थी को होगी। संपूर्ण विचारण एवं अवलोकन से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य होने से स्वीकार किया जाता है। तथा आदेश दिया कि प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य होने से स्वीकार किया जाकर मूलवाद के निस्तारण तक प्रार्थी के पक्ष में और अप्रार्थीगण के विरुद्ध इस अमर की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जाती है कि अप्रार्थीगण ग्राम सांगुरी वर्तमान गांव तनोट बस्ती पटवार हल्का शेखासर तहसील बाप खसरा नं. 178 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा भूमि की मौके एवं राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाए रखे। पत्रावली फैशल सुमार होकर नंबर से कम हो और संलग्न दावा रहे।*"

अधीनस्थ न्यायालय का उक्त विवेचन व आदेश निम्नलिखित तीन बिंदुओं पर आधारित है :–

- 1. राजस्व रिकार्ड के आधार पर प्रार्थी रिकार्डेड खातेदार है।
- 2. प्रार्थी द्वारा अपने हिस्से की भूमि की सार संभाल करने के लिए दयालसिंह के नाम आममुख्त्यारनामा निष्पादित करवाया था उक्त आम मुख्त्यारनामा के आधार पर दयालसिंह ने उक्त भूमि आगे अप्रार्थी सं. 1 को बेचान कर दी और प्रार्थी ने उक्त विक्रय पत्र को निरस्त करवाने की कार्यवाही भी नियमानुसार सक्षम न्यायालय में कर रखी है।
- 3. विवादग्रस्त भूमि का कब्जा भी मौके पर प्रार्थी का ही है। इसलिए अगर अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में उक्त विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरकरण होता है तो वाद में जटिलताएं पैदा होंगी जिससे अपूर्णीय क्षति भी प्रार्थी को होगी।

प्रथम बिंदु में अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को रिकार्डेड खातेदार माना है

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

जबकि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की दिनांक 13.12.2012 को ही अपीलांट खातेदार हो चुका था तथा दिनांक 20.03.2013 को जरिए नामांतरकरण सं. 47 के जरिए अपीलांट जमाबंदी संवत 2069–72 ग्राम तनोट बस्ती में रिकार्डेड खातेदार दर्ज है। यह जमाबंदी अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अप्रार्थी सं. 1 व 2 के अधिवक्ता की ओर से फार्म नं. 3 के साथ संलग्न कर पेश की जो फार्म नं. 3 में क्रम सं. 5 पर अंकित है व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में पेज सं. 51 पर उपलब्ध है। अधीनस्थ न्यायालय का उक्त विवेचन व आदेश दिनांक 10.08.2016 का है। दिनांक 10.08.2016 को प्रार्थी/रेस्पो. सं. 1 जमाबंदी संवत 2069–72 के आधार पर भूमि का रिकार्डेड खातेदार नहीं था अतः अधीनस्थ न्यायालय का यह विवेचन त्रुटिपूर्ण पाया जाता है।

दूसरे बिंदु में सार संभाल करने के लिए निष्पादित मुख्तयारनामा की आड़ में प्रार्थी की भूमि को दयालसिंह ने अप्रार्थी सं. 1 को बेचान करने को गलत माना है तथा विक्रय पत्र को निरस्त करवाने के लिए सक्षम न्यायालय में कार्यवाही करना बताया है। लेकिन इस बिंदु में मुख्त्यारनामा को फर्जी या अवैध नहीं बताया है मुख्त्यारनामा को सारसंभाल के लिए करना बताया गया है। इस बिंदु के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा दिनांक 16.09.2012 की प्रति का अवलोकन किया गया। मुख्त्यारनामा में अंकित है कि "*जोधपुर जिले के फलोदी तहसील के ग्राम सांगुरी (तनोट बस्ती) के खसरा नं. 118 रकबा 778 बीघा 8 बिस्वा में मेरी कृषि भूमि कब्जा सुदा खातेदारी सुदा की अन्य सहखातेदारी के साथ मेरे हक हिस्से की स्थित है। उपरोक्त खसरा नं. में स्थित मेरे हक हिस्से की मेरी भूमि पर मैं निर्विवाद रूप से काबिज चला आ रहा हूं जिसका उपयोग मैं मेरी इच्छानुसार करता आ रहा हूं। मैं वृद्ध हूं एवं अक्सर अस्वस्थ रहता हूं इस कारण उक्त उपरोक्त भूमि बाबत सारसंभाल, बेचान, राजकीय शासकीय व न्यायालयी कानूनी कार्यवाही करने के लिए मैं उपस्थित नहीं हो सकता हूं। इसलिए मेरे विश्वासी श्री दयालसिंह पुत्र लादूसिंह जाति राजपूत निवासी कुचामन सिटी तहसील नावा जिला नागौर को अपना आम मुख्त्यार नियुक्त करता हूं तथा निम्न अधिकार प्रदान करता हूं – 1. यह है कि मेरा उपरोक्त आम मुख्त्यार समस्त न्यायालयों में हाजिर हो सकेगा और जिस प्रकरण में मैं उक्त भूमि के संबंध में पक्षकार रहूं या बनाया जाउं उसमें मरी ओर से जबाब पेश कर सकेगा और वकील मुकर्रर कर सकेगा। 2. यह है कि मेरा आम मुख्त्यार मेरी तरफ से दावा, जबाबदावा, निगरानी, अपील, हल्फनामा, दरख्वास्त बयान आदि न्यायालय के समक्ष कर सकेगा। 3. यह है कि मेरा आम मुख्त्यार समुचित न्यायालय, अपीलीय न्यायालय, अंतिम अपीलीय न्यायालय, राजस्व न्यायालय एवं उच्च न्यायालय अथवा स्थानीय निकाय आदि तक हाजिर होकर असालतन व*

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

वकालतन पैरवी करने के लिए सक्षम होगा। 4. यह है कि मेरे आम मुख्त्यार को मेरी ओर से राजस्व विभाग मे लगान जमा करवाने, रकम प्राप्त करने, रसीद देने, लेने के अधिकार रहेंगे। 5. यह है कि मेरे आम मुख्त्यार को उक्त संपत्ति देखरेख करने, भूमि में काश्त करने, अनुदान प्राप्त करने, भूमि अंतरण का सौदा तय करने, अंतरण विलेख का निष्पादन कर सक्षम अधिकारी के यहां पंजीयन कराने, राजीनामा, पंच फैसला एवं समझौता आदि करने के सभी अधिकार रहेंगे। 6. यह है कि मेरे आम मुख्त्यार मेरी तरफ से हर कार्यवाही करने के लिए सक्षम रहेगा, जहां भी कहीं मेरे हस्ताक्षरों की आवश्यकता होगी वहां पर अपने हस्ताक्षर कर सकेगा जो मेरे द्वारा ही किए हुए समझे जाएंगें जो मुझे मान्य होंगे।" इस प्रकार उक्त रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा केवल सारसंभाल के लिए नहीं हैं बल्कि खेतसिहं स्वयं ने यह मुख्त्यारनामा के हैडिंग में यह अंकित कराया है कि *"मैं वृद्ध हूं एवं अक्सर अस्वस्थ रहता हूं इस कारण उक्त उपरोक्त भूमि बाबत सारसंभाल, बेचान, राजकीय शासकीय व न्यायालयी कानूनी कार्यवाही करने के लिए मैं उपस्थित नहीं हो सकता हूं। इसलिए मेरे विश्वासी श्री दयालसिंह पुत्र लादूसिंह जाति राजपूत निवासी कुचामन सिटी तहसील नावा जिला नागौर को अपना आम मुख्त्यार नियुक्त करता हूं।"* तथा मुख्त्यारनामा के बिंदु संख्या *5. व 6 में अंकित है कि "मेरे आम मुख्त्यार को उक्त संपत्ति देखरेख करने, भूमि में काश्त करने, अनुदान प्राप्त करने, भूमि अंतरण का सौदा तय करने, अंतरण विलेख का निष्पादन कर सक्षम अधिकारी के यहां पंजीयन कराने, राजीनामा, पंच फैसला एवं समझौता आदि करने के सभी अधिकार रहेंगे। मेरे आम मुख्त्यार मेरी तरफ से हर कार्यवाही करने के लिए सक्षम रहेगा, जहां भी कहीं मेरे हस्ताक्षरों की आवश्यकता होगी वहां पर अपने हस्ताक्षर कर सकेगा जो मेरे द्वारा ही किए हुए समझे जाएंगें जो मुझे मान्य होंगे।"* अतः मुख्त्यारनामा के अनुसार दयालसिंह को केवल वादग्रस्त भूमि को सारसंभाल करने के लिए निष्पादित नहीं करवाया गया बल्कि निष्पादित कराया गया मुख्त्यारनामा बेचान करने यहां तक हर कार्यवाही करने के लिए निष्पादित करवाया गया था जो विधिवत रजिस्टर्ड है। जिसको रेस्पो. सं. 1 ने फर्जी होना या निरस्त होना नहीं माना है सिर्फ यह कथन किया कि इस मुख्त्यारनामा की आड़ में वादग्रस्त भूमि में से उसके संपूर्ण हिस्से की भूमि का बेचान कर दिया है। उपरोक्तानुसार बिंदु संख्या दो में किया गया विवेचन तथ्यों व दस्तोवेजों पर आधारित नहीं है व गलत व भ्रामक है। जहां तक सिविल न्यायालय में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त करने के लिए सक्षम न्यायालय में कार्यवाही का प्रश्न है इस संबंध में समस्त अधिकार सिविल न्यायालय को हैं उसके संबंध में राजस्व न्यायालय को कोई अधिकार प्राप्त नहीं हैं। जब तक सिविल न्यायालय से उक्त रजिस्टर्ड बेचाननामा निरस्त नहीं हो जाता तब

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

तक इसकी वैद्यता को अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र की स्टेज पर समाप्त नहीं किया जा सकता। अतः बिंदु संख्या 2 में अंकित अधीनस्थ न्यायालय का विवेचन त्रुटिपूर्ण पाया जाता है।

बिंदु संख्या 3 के विवेचन के परीक्षण के लिए विक्रय पत्र का अवलोकन किया जिसमें खरीददार को भौतिक रूप से कब्जा संभला दिया है तथा यह भूमि सहखातेदारी में है तथा सहखातेदारों की ओर से किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मौके पर कब्जे के संबंध में न तो कोई रिपोर्ट प्राप्त की है न कोई निरीक्षण किया है। प्रार्थना पत्र की स्टेज पर रिकार्डेड खातेदार का ही कब्जा माना जावेगा तथा विक्रय पत्र में भौतिक रूप से खरीददार को कब्जा संभलाया गया है ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने बिंदु सं. 3 में मौके पर रेस्पो. सं. 1/प्रार्थी का कब्जा मानने का विवेचन गलत किया है। अपने विवेचन में यह भी अंकित किया है कि यदि विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरकरण होता है तो इससे जटिलताएं पैदा होंगी जबकि उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरकरण सं. 47 दिनांक 20.03.2013 को स्वीकृत हो चुका है जिसकी जमाबंदी अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न है। अतः आदेश पारित करने की दिनांक 10.08.2016 से करीब 3 साल से भी अधिक समय से पूर्व उक्त नामांतरकरण स्वीकृत हो चुका है व जमाबंदी में खातेदारी का अंकन हो चुका है व जमाबंदी की प्रतिलिपि अप्रार्थी के अधिवक्ता की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में फार्म नं. 3 के साथ पेश की है जो पत्रावली में पेज सं. 51 पर उपलब्ध है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय का यह विवेचन कि अगर अप्रार्थी सं. 1 के पक्ष में उक्त विक्रय विलेख के आधार पर नामांतरकरण होता है तो वाद में जटिलताएं पैदा होंगी जिससे अपूर्णीय क्षति भी प्रार्थी को होगी पूर्णतया तथ्यों एवं रिकार्ड के विपरीत है जो उचित नहीं हैं।

इस प्रकरण में रेस्पोडेंट के अधिवक्ता ने न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी. 14. 09.2015 पेज 497 पेश किया है। जिसका ससम्मान अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत में राजस्व अपील अधिकारी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित खातेदारी अधिकारों व स्थाई निषेधाज्ञा से संबंधित वाद में पारित निर्णय व डिक्री की अपील में स्थगन दिया गया है। लेकिन प्रस्तुत प्रकरण अस्थाई निषेधाज्ञा का है तथा मूल दावा भी खातेदारी अधिकारों की घोषणा का नहीं बल्कि केवल स्थाई निषेधाज्ञा का है। अतः यह न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होता है।

9 उपरोक्त विवेचन से अपीलांट वादग्रस्त आराजी का रिकार्डेड खातेदार प्रमाणित है। मुख्त्यारनामा केवल सारसंभाल के लिए नहीं था बल्कि बेचान व हर कार्यवाही के लिए निष्पादित किया गया है जो निरस्त नहीं किया गया है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सारसंभाल के लिए मुख्त्यारनामा की आड़

6/9
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

में करने को लेकर फर्जी या अवैध बताकर निरस्त करने के लिए सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन है लेकिन उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निरस्त नहीं किया गया है। जब तक सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा उक्त रजिस्टर्ड बेचाननामें को निरस्त नहीं कर दिया जाता तब तक इस बेचाननामें की वैद्यता को राजस्व न्यायालय समाप्त नहीं कर सकता है। इस प्रकरण में रेस्पोडेंट का दावा खातेदारी अधिकारों की घोषणा का भी नहीं हैं केवल स्थाई निषेधज्ञा का है। वादग्रस्त भूमि सहखातेदारी की भूमि है जिसमें अपीलांट की खातेदारी व कब्जे को लेकर किसी भी सहखातेदार की तरफ से कोई विवाद नहीं हैं। रेस्पो सं. 1 तो वर्तमान में वादग्रस्त भूमि का खातेदार ही नहीं हैं और न ही खातेदारी अधिकारों की घोषणा के लिए कोई वाद पेश किया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रकरण में रेस्पो. सं. 1/प्रार्थी के पक्ष में प्रथम दृष्टया प्रकरण एवं सुविधा का संतुलन होना प्रमाणित नहीं होता है। और ना ही अपूर्णीय क्षति का बिंदु उसके पक्ष में प्रमाणित होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पो. सं. 1/प्रार्थी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति का बिंदु मानने का विवेचन तथ्यों एवं रिकार्ड के विपरीत होने से त्रुटिपूर्ण है। अतः अपील स्वीकार योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश निरस्त किए जाने योग्य है पाया जाता है।

10 अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर बाप का अपीलाधीन आदेश दिनांक 10.08.2016 निरस्त किया जाता है।

6/9/18

(दाताराम)

राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

11 निर्णय आज दिनांक 06.09.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

6/9/18

(दाताराम)

राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर