न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली (राज.)

पीठासीन अधिकारी :– श्री बृज मोहन नोगिया, आर.ए.एस.

अपील संख्या : पाली/निर्णय/23/2019

भीकसिंह पुत्र जेठूसिंहजी जाति राजपुरोहित निवासी वरावल तहसील बाली जिला पाली (राज.)

...... अपीलार्थी

ब ना म

1. स्व. शेषमल पुत्र श्री देवीचंदजी जाति जैन निवासी बेड़ा के कायम मुकामः–

1/1. श्रीमती सुशीला बाई पत्नी स्व. शेषमलजी जाति जैन

1/2. जयन्तिलाल पुत्र स्व. शेषमलजी जाति जैन

1/3. निहालचंद पुत्र स्व. शेषमलजी जाति जैन

1/4. अशोककुमार पुत्र स्व. शेषमलजी जाति जैन

1/5. किशोरकुमार पुत्र स्व. शेषमलजी जाति जैन

1/6. अजीतकुमार पुत्र स्व. शेषमलजी जाति जैन

समस्त निवासीगण बेड़ा तहसील बाली जिला पाली (राज.)

2. राजस्थान सरकार जरिए भूमिधारी तहसीलदार, बाली

..... रेस्पोडेण्ट्स

उपस्थिति :–

1. श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री श्याम सुन्दर पंचारिया, अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट्स संख्या 1
3. सरकारी पैरोकार रेस्पोडेण्ट संख्या 2

निर्णय दिनांक : 07/04/2021

1. उपरोक्त अपील धारा 223 राज. टिनेंसी एक्ट के तहत् सहायक कलेक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी बाली द्वारा राजस्व वाद संख्या 40/2006 में दिनांक 25.04.2019 को पारित निर्णय व डिक्री के विरूद्ध पेश की है, जिसे दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेण्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

2. दोनों पक्षो की बहस सुनी गई। अपीलाण्ट्स अधिवक्ता ने अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुए निवेदन किया कि कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलाण्ट द्वारा एक वाद धारा 88, 188 राज. टिनेन्सी एक्ट के तहत इस आशय का पेश किया गया था कि ग्राम पटवार बेड़ा के चक नंबर एक स्थित कृषि भूमि खसरा नंबर 3 रकबा 1.28 हैक्टेयर और खसरा नंबर 4 रकबा 9.86 हैक्टेयर कुल रकबा 10.84 हैक्टेयर कृषि भूमि स्थित है। उपरोक्त भूमि के पूराने खसरा नंबर 790 रकबा 64.10 बीघा व 791 रकबा 3/4 बीघा थे। उपरोक्त भूमि को अपीलार्थी ने रेस्पोडेण्ट शेषमल से रूपये 6,600/– में अप्रेल, 1975 में खरीद की थी, तत्समय जमीन के कागजात, पासबुक इत्यादि एवं उपरोक्त भूमि का कब्जा रेस्पोडेण्ट शेषमल ने अपीलार्थी को सुपुर्द कर दिया था तब से उपरोक्त भूमि पर अपीलार्थी वास्तविक–भौतिक रूप से काबिज है। गत खसरा नंबर 790 की कृषि भूमि गैरमुमकीन भाखर होने से अपीलार्थी के पशुओं की चराई के लिए ही काम में आ रही है। उपरोक्त भूमि को शेषमल ने ठाकुर लालसिंहजी से रूपये 1,500/– में वर्ष 1970 में खरीद की थी, जिसका तत्समय सीलिंग मुकदमा संख्या 244/74 व 216/74 लंबित थे इस कारण से उपरोक्त सीलिंग प्रकरणों के अंतिम निर्णय नहीं होने तक उपरोक्त कृषि भूमि के विक्रय–पत्र का पंजीयन विधिक रूप से नहीं हो सकता था इस कारण तत्समय विक्रय–पत्र का पंजीयन नहीं करवाया गया था। उपरोक्त भूमि की सेटलमेंट पूर्व किस्म गैरमुमकीन भाखर थी, जिसे दुरस्त कराने हेतु एक आवेदन तत्समय उपखण्ड अधिकारी, बाली को दिनांक 20.5.93 को रेस्पोडेण्ट शेषमल ने पेश किया था, जिसमें भी अपीलार्थी भीकसिंह को बतौर क्रेता दर्शाया गया था। वर्ष 1994–95 में शेषमल का देहान्त हो गया, उसके पश्चात् उनके वारिसान रेस्पोडेण्ट्स की नियत में फर्क आ गया तथा अपीलार्थी के बार–बार आग्रह करने पर भी विक्रय–पत्र का पंजीयन नहीं करवाया और अपीलार्थी से कब्जा लेने का नाजायज प्रयास करने लगे इस प्रकार से विधिक रूप से अपीलार्थी उपरोक्त वादग्रस्त भूमि का खातेदार हो चुका है केवल सीलिंग प्रकरण लंबित होने से तत्समय विक्रय–पत्र का पंजीयन नहीं किया गया था, जबकि प्रतिफल संपूर्ण अदा किया जा चुका है और

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। रेस्पोडेण्ट द्वारा जवाब दावा पेश किया गया, जिस अनुसार तनकियात कायम की गई। पत्रावली साक्ष्य वादी के लिए लंबे समय से नियत चली आ रही है। इस दौरान रेस्पोडेण्ट्स की ओर से एक आवेदन आदेश 7 नियम 11 के तहत अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया गया कि भूमि क्रय करने का दस्तावेज पेश नहीं किया है तथा अपंजीबद्ध दस्तावेज के आधार पर पालना हेतु वाद सिविल कोर्ट में ही पेश किया जा सकता है, साथ ही वाद कारण वर्ष 1975 में उत्पन्न होना वादी ने बताया है इसलिए वाद स्पष्ट रूप से मयाद बाहर है और कानून से वर्जित है, साथ ही यह भी बताया कि उपरोक्त भूमि का विक्रय–पत्र रेस्पोडेण्ट द्वारा दिनांक 29.12.04 को किया जा चुका है, जिसको निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को ही है। उपरोक्त आवेदन का जवाब अपीलाण्ट द्वारा पेश किया गया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बाद सुनवाई अपीलाधीन निर्णय व डिक्री द्वारा अपीलार्थी के वाद को खारिज कर दिया, जिससे अपीलार्थी को सख्त प्रिज्युडिस हुई है। जब तनकियात कायम हो जाती है उसके बाद में तनकी अनुसार ही वाद का निर्णय हो सकता है। न्यायालय चाहे तो प्रथमतः विधिक तनकियात को अलग से निर्णित कर सकता है, लेकिन इस स्तर पर आदेश 7 नियम 11 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र विधिक रूप से पोषणीय नहीं रहता है, न ही उसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित किए जा सकते है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधि व तथ्यों की अनदेखी करते हुए अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की है, जो अपास्त योग्य है। इस सम्बन्ध में यह भी निवेदन किया कि खातेदारी घोषणा के वाद हेतु कोई म्याद निर्धारित नहीं है। इस सम्बन्ध में न्यायिक दृष्टान्त 2011(2) आरआरटी पेज 1298 पेश किये। साथ ही यह भी निवेदन किया कि सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने से पूर्व राजस्व न्यायालय से खातेदारी की घोषणा करवाना आज्ञापक है, इस सम्बन्ध में 2019(1) आरआरटी पेज 291 (एससी) पेश किया। साथ ही संपति को दौराने वाद विकय लिसपेंडेंस की तारीफ में आता है, उपरोक्त विकय से क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है, न ही क्रेता पक्षकार बनने के अधिकारी है, न ही क्रेता कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी है। इस सम्बन्ध में

राजस्व अपील अधिकारी
पाली

2012(3) डीएनजे 943, 2013(2) डीएनजे पेज 561, ए.आई.आर. 2007 (एससी) पेज 1332, 1996(2) डीएनजे 465, एआईआर 2007 (राज.) 73, 2011 (1) आरआरटी पेज 279 न्यायिक दृष्टान्त पेश कर अपील स्वीकार करने का निवेदन किया।

3. रेस्पोडेण्ट के अधिवान अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया कि अपीलाण्ट का दावा विधिक रूप से पोषणीय नहीं था क्योंकि अपीलाण्ट ने मौखिक इकरार के आधार पर खातेदारी घोषणा का दावा अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया था, जो काबिल खारिज है। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलाण्ट ने मिथ्या व कपटपूर्वक वाद प्रस्तुत किया था। उपरोक्त भूमि के खातेदार वक्त सेटलमेन्ट से रेस्पोडेण्ट व उसके पूर्व शेषमलजी रहे है और उन्हीं का कब्जा रहा है, द्वितीय सैटलमेन्ट में खसरा संख्या 3 व 4 नये खसरा नम्बर बने है। अपीलाण्ट का प्रार्थना पत्र दिनांक 20.05.1983 मिथ्या व कपटपूर्वक दस्तावेज है, उसके आधार पर झूठा वाद पेश किया गया है। शेषमलजी और उसके वारिसान ने वादग्रस्त भूमि कभी भी वादी को बेचाण नहीं की, न ही वादी अपीलाण्ट का कब्जा काश्त है। खसरा नम्बर 3 रकबा 1.28 हैक्टेयर चुन्नीलाल व कांतिलाल को बेचाण की थी, जो मौके पर काबिज है। वादी अपीलाण्ट ने जानबूझकर शेषमलजी के जीवनकाल में उपरोक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 20.05. 1983 के सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की और उनकी मृत्यु के दस वर्ष बाद में झूठा वाद पेश किया है। अपीलाण्ट राजकीय कर्मचारी था और वर्ष 1975 में अगर भूमि उसने खरीद की होती तो अवश्य उच्च अधिकारियों को सूचना प्रदान करता। उपरोक्त वाद को सुनने का राजस्व न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार नहीं है, केवल और केवलमात्र सिविल न्यायालय को ही क्षेत्राधिकार है। आदेश 7 नियम 11 सीपीसी का आवेदन किसी भी स्टेज पर पेश हो सकता है। जब वाद ही राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार श्रवणाधिकार का नहीं है, तो ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में न्यायिक दृष्टान्तो के अनुरूप विधिवत निर्णय व डिक्री पारित किये गये है। वादग्रस्त भूमि को दिनांक 20.12.2008 में बेचाण कर दी है, जिस पर खरीददार मौके पर काबिज है। अपीलाण्ट ने शेषमल और उनके वारिसान द्वारा विक्रय की गई भूमि के विक्रय पत्रो को चुनौती

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

नहीं दी है, क्रेतागण का ही कब्जा है, इसलिए राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत वाद में कोई वादकारण अपीलाण्ट को प्राप्त नहीं होता है। पटवारी हल्का बेडा की मौका रिपोर्ट दिनांक 20.8.2015 में भी कब्जा खरीददार का बताया है और उसमें मुआवजा भी खरीददार को ही प्राप्त हुआ है। अपीलाण्ट द्वारा दर्ज करवाये फौजदारी मुकदमे में भी वाद अनुसंधान पुलिस द्वारा एफआर लगाई गई है और अर्जुनसिंह आम मुख्तियार द्वारा प्रस्तुत फौजदारी मुकदमे में मुलजिम फुलसिंह व अन्य के विरूद्ध चालान पेश किया गया है। ऐसी स्थिति में खरीददारो के पक्ष में पंजीबद्ध विक्रय विलेखो को जब तक सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया जाता तब तक उपरोक्त वाद पोषणीय नहीं है। उपरोक्त भूमि पर क्रेता का रहवासीय मकान बना हुआ है, बिजली का कनेक्शन लिया हुआ है, सिंचाई हेतु ट्यूबवेल करवाया हुआ है। रेकर्डेड खातेदार के विरूद्ध उपरोक्त वाद किसी भी रूप से पोषणीय नहीं रहता है। ऐसी स्थिति में अपील पोषणीय नहीं होने से खारिज योग्य है।

4. दोनों पक्षो की बहस सुनी गई। पत्रावली एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय में उपरोक्त वाद वर्ष 2006 में पेश हुआ था और प्रतिवादी का जवाबदावा भी पेश हो चुका है, तनकीयात भी कायम की जा चुकी है तथा पत्रावली साक्ष्य वादी के लिए नियत थी, इस दौरान रेस्पोडेण्ट द्वारा आदेश 7 नियम 11 सीपीसी का आवेदन पेश किया गया। विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि वाद में तनकीयात कायम हो जाती है उसके बाद में आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के तहत् वाद को खारिज नहीं किया जाना चाहिए। इस संबंध में तनकी को निर्णित किया जा सकता है। जहां तक अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री का प्रश्न है, दो आधारों पर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित किये है, जिसमें प्रथम आधार यह बताया गया कि अपंजीबद्ध बेचाण इकरार के आधार पर राजस्व न्यायालय खातेदारी नहीं दे सकता है, दुसरा आधार यह बताया कि वाद म्याद बाहर है। उपरोक्त दोनों बिन्दुओं के सम्बन्ध में अपीलाण्ट अधिवक्ता द्वारा न्यायिक दृष्टान्त पेश किये है, जो उपरोक्त प्रकरण पर लागू होते है। खातेदारी घोषणा के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई म्याद निर्धारित नहीं है,

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

इस सम्बन्ध में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2011 (2) आरआरटी पेज 1298 पूर्णरूप से चस्पा होता है। इसके अलावा दुसरे बिन्दु के सम्बन्ध में अपीलाण्ट अधिवक्ता द्वारा पेश किये गये न्यायिक दृष्टान्त 2019(1) आरआरटी पेज 291 (एससी) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि किसी दस्तावेज के सम्बन्ध में कोई भी वाद तब तक सिविल न्यायालय में पोषणीय नहीं होगा, जब तक वह व्यक्ति अपने खातेदारी अधिकारो की घोषणा राजस्व न्यायालय से नहीं करवा लेता है। उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त अनुसार राजस्व न्यायालय में वाद विधिक रूप से पोषणीय है। इसके अलावा भी जब पत्रावली साक्ष्य के स्तर पर चल रही है ऐसी स्थिति में आदेश 7 नियम 11 सीपीसी प्रावधानो के तहत् प्रकरण को निर्णित नहीं कर मैरिट पर ही निर्णित किया जाना न्यायोचित है। अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अवलम्ब लिया गया है। उक्त न्यायिक दृष्टान्त उपरोक्त प्रकरण में लागू नही होते है। उपरोक्त परिस्थितियों में अपील स्वीकार योग्य है।

लिहाजा अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाती है। अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 25.04.2019 अपास्त किये जाते है तथा पत्रावली को पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में दोनों पक्षो को साक्ष्य, सुनवाई व सबुतो का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाकर तनकीवार मैरिट पर निर्णय पारित किया जावें। खर्चा पक्षकारान अपना अपना वहन करें।

निर्णय आज दिनांक 07/04/2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी

पाली (राज.)

07/04/2021