

न्यायालय सहायक कलेक्टर बीकानेर शहर

पीठासीन अधिकारी :- बिन्दु खत्री आर.ए.एस.

राजस्व वाद संख्या:-15/2010

आर.सी.एम.एस. नं.:-2010/00059

1. शुभकरण पुत्र तेजपाल जाति महाजनपेशा काश्तव व्यापार, निवासी गांव शेररा तहसील बीकानेर —वादीगण—

—बनाम—

1. पुरुषोत्तम कुमार पुत्र गणेश दास जाति स्वामी निवासी शेररा तहसील बीकानेर।
2. गोपालराम पुत्र श्री लालूराम जाटनिवासी गांव शेररा तहसील बीकानेर।
3. सुन्दरदेवी पत्नी गान्धन लाल जाति गांव शेररा तहसील बीकानेर। (मृतक)
4. लीला } पुत्रीगण गान्धन लाल जाति महाजन गांव शेररा तहसील बीकानेर।
5. सरला } हाल निवासीगण पुत्री राजकरण बाथरा सरला पापड उधोग, गांधी
6. बिन्दु } चौक, नईलन, गंगाशहर, बीकानेर।
7. इन्द्रा }
8. चन्द्रकला }
9. शाभा }
10. सराज }
11. जसकरण } पिसरान तेजपाल जाति महाजन निवासी शेररा तहसील बीकानेर।
12. राधश्याम }
13. भंवरी }
14. राजस्थान राज्य जरिए तहसीलदार (राजस्व) बीकानेर।

—प्रतिवादीगण—

दावा अन्तर्गत धारा 88, 188 आर टी एक्ट 1955

अभिभाषक उपस्थिति:-

1. श्री रामकृष्ण दास गुप्ता अभिभाषक के ब्रीफ होल्डर श्री अमृतलाल माथुर
2. श्री रामरतन गादारा अभिभाषक प्रतिवादी सं. 1 व 2 बाद जवाब देही अनुपस्थित, एक तरफा कार्यवाही।
3. श्री नारायण चापडा अभिभाषक प्रतिवादी 11 ता 13 बाद जवाबदेही अनुपस्थित, एक तरफा कार्यवाही।
4. प्रतिवादी सं. 4 व 5 अनुपस्थित एकतरफा कार्यवाही।
5. पैराकारराज राज्य की आर सं।

—निर्णय:—

दिनांक:- 20/12/2019

विचारधीन वाद 02.03.2010 को न्यायालय हाजा में प्रस्तुत हुआ।

- 2 प्रकरण में संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि वादी न एक वाद पत्र प्रतिवादीगण के विरुद्ध बाबत इस्तकरार हक व हुक्म इम्तनाई दवामी का वाक रोही शेररा तहसील बीकानेर स्थित है। खत खसरा न 1 तादादी 6.25 हैक व खसरा न 6 तादादी 0.75 हैक कुल किता 2 कुल क्षेत्रफल 7 हेक्टर के सम्बन्ध में प्रस्तुत करते हुए अभिवचन किया कि उक्त वर्णित विवादित भूमि वादी एव प्रतिवादी सं. 3 ता 13 की संयुक्त खातेदारी भूमि रही है। जिसपर संयुक्त रूप से वे काबिज होकर काश्तकर रहे हैं। उक्त भूमि का संयुक्त खातेदारों के मध्य कोई वादमी एव बाईं मिटस एण्ड बाउण्डिस बतवारा नहीं हुआ है। वादी को यह सूचना मिली कि प्रतिवादी सं. 3 ता 16 में उक्त शामिल खाते कि जमीन में से अपना हिस्सा दक्षिणी तरफ का बनाकर प्रतिवादी सं. 1 व 2 के पक्ष में जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादन कर दिनांक 11.01.2010 को पत्रबद्ध करा दी चुके

राजस्थान राज्य सहायक कलेक्टर बीकानेर शहर

प्रतिवादी सं. 3 ता 6 ने जिस हिस्से को विक्रय किया है उसमें विशिष्ट हिस्सा विक्रय किया है, जो बिना विभाजन के विक्रय किये जाने से वादी के अधिकारों के समक्ष ab-initio-void है तथा प्रतिवादी सं. 1 व 2 अजनबी क्रेता होने से व क्रय की गयी जमीन में कब्जा पाने के हकदार नहीं है। अपने वाद पत्र में वादी ने यह भी अभिकथन किया है कि उक्त प्रतिवादी सं. 3 ता 6 ने अपना हिस्सा बैय करने से पूर्व वादी को इसकी जानकारी नहीं दी जो अनुचित व गैरकानूनी है क्योंकि वादी को प्रतिवादी से उनका हिस्सा खरीदने का प्रीफेन्शियल राइट है। लेकिन प्रतिवादीगण ने ऐसा नहीं कर वादी के अधिकारों का हनन किया है। अब प्रतिवादी सं. 1 व 2 अपने पक्ष में हुए उक्त बैयनामा की आड में विवादित भूमि के कब्जे में आना चाहते हैं तथा इस बाबत प्रतिवादी सं. 1 व 2 दिनांक 25.02.2010 को मौके पर आए तथा कब्जा करने हेतु अमादा व तत्पर हुए व उन्होंने उक्त भूमि को आगे विक्रय करने की वादी को धमकी दी। जबकि ऐसा कोई अधिकार प्रतिवादी सं. 1 व 2 को नहीं है। यदि प्रतिवादी सं. 1 व 2 अपने इस गैरकानूनी कृत्य में सफल हो गए तो वादी अपने वैध अधिकारों से महरूम हो जायेगा। अतः वादी ने यह वादपत्र प्रस्तुत कर अनुतोष चाहा कि विवादित भूमि के सम्बन्ध में यह डिक्री सादर की जावे उक्त भूमि का बाई मिट्स एण्ड बाउण्डस वादी एवं प्रतिवादी के मध्य बंटवारा नहीं होने से तथाकथित बैयनामा प्रभावहीन व शून्य है। साथ ही यह डिक्री भी चाही गयी है कि विक्रय कि गयी भूमि का विक्रय पत्र में वर्णित प्रतिफल लेकर अथवा न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिफल राशि लेकर उक्त बैयनामा न्यायालय की सहायता से वादी के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीबद्ध करा दें एवं प्रतिवादी सं. 1 व 2 का नाम हटाकर अपना नाम प्रतिस्थापित करा दें।

3. इस वाद के प्रतिवादीगण को सम्मन बनाम मुदायलाह बिनावर कायमी तनकीयात दिलाया गया। प्रतिवादी सं. 1 व 2 की ओर से श्री रामरतन गोदारा अभिभाषक दिनांक 30.03.2010 को उपस्थित आकर अपना अभिभाषक पत्र न्यायालय में दाखिल किया। पत्रावली शेष प्रतिवादीगण की तलबी एवं प्रतिवादी सं. 1 व 2 के जवाबदावा प्रस्तुत करने हेतु लगायी गयी। उसके चलते दिनांक 08.07.2010 को प्रतिवादी सं. 1 व 2 के अभिभाषक ने व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 के अधीन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। जिसमें दो प्राथमिक कानूनी आपतियां दर्ज कि प्रथम आपति यह की गयी कि वादी को वादपत्र में किये गये कथनों से कोई वादकारण प्रतिवादीगण के विरुद्ध प्रकट नहीं होता है तथा दूसरी आपति में यह दर्ज किया गया की वादपत्र में चाही गयी राहत यह न्यायालय देने में सक्षम नहीं हैं और इसका श्रवणाधिकार व श्रेत्राधिकार भी नहीं है। इन आपतियों को दर्ज करते हुए सम्पूर्ण वाद को इस प्रार्थना पत्र के आधार पर इसी स्टेज पर खारिज करने का निवेदन किया। न्यायालय ने दोनों पक्षों की सुनवाई करते हुए दिनांक 04.07.2011 को उक्त प्रार्थना पत्र को संधारण योग्य नहीं मानते हुए, खारिज कर दिया। दावा में विचाराधीन रहते हुए प्रतिवादी सं. 3 का निधन होने तथा उसके कायम मुकामान पहले से वादपत्र में 4 ता 10 में प्रतिस्थापित होने से वादपत्र में कलमजन कर दिया। दिनांक 11.08.2016 को प्रतिवादी सं. 1 व 2 की ओर से लिखित कथन में काउन्टर क्लेम प्रस्तुत किया और न्यायालय से यह सहायता चाही कि वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य वर्षों पूर्व वाहमी तौर पर बंटवारा हो गया ओर उस बंटवारे के अनुसार प्रतिवादी सं. 3 ता 6 ने अपने कब्जे व हिस्से की भूमि को प्रतिवादी सं. 1 व 2 को विक्रय कर दिया। अतः वादी का वाद खारिज किया जावे तथा इस आशय की डिक्री जारी कि जावे कि वादी प्रतिवादी सं. 1 व 2 की खरीदशुदा भूमि में किसी प्रकार दखलअन्दाजी नहीं करें तथा वादी को अपने हिस्से की भूमि बंटवारे में दी जाकर अलग खाता व लगान कायम किया जावे। वादी की ओर से दिनांक 22.02.2011 को इस काउन्टर क्लेम का जवाब प्रस्तुत कर विरोध किया गया तथा काउन्टर क्लेम संधारण योग्य नहीं होने का तथ्य दर्ज करते हुए इस खारिज करने का निवेदन किया। दिनांक 24.03.2012 को प्रतिवादी सं. 11 ता 13 की ओर अभिभाषक श्री नारायण चोपडा ने वकालतनामा के साथ जवाबदावा मय काउन्टर क्लेम पेश कर उल्लेखित किया कि विवादित भूमि को लेकर वादी एवं प्रतिवादीगण सं. 1 ता 13 के मध्य बंटवारा नहीं हुआ, भूमि शामिलता खाते की रही है। प्रतिवादी सं. 3 ता 6 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 व 2 के हक में किया गया बैयनामा दिनांक 11.01.2010 गलत है, जिस प्रभावहीन व शून्य करार देते हवे वादी व प्रतिवादी सं. 11 ता 13 का नाम भी प्रतिवादी सं. 1 व 2 के हक में किये गये



सहायक क्लेक
बोकाचनेर राडा

विक्रय पत्र में प्रतिस्थापित किया जाये। शेष प्रतिवादीगण बावजूद तामिल के न्यायालय में स्वेच्छा से अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में ली गयी।

4. वादपत्र एवं वादोतर एवं काउन्टर क्लेम में किये गये अभिवचनों के आधार पर प्रकरण में वाद विन्दु स्थापित किये गये जो निम्नानुसार है-

1. आया वादी गाव शोरेरा के खेत खसरा नं. 1 तादादी 625 है, व खसरा नं. 6 तादादी 0.75 है, कुल किता 2 कुल क्षेत्रफल 7 हैक्टर में से प्रतिवादी सं. 3 ता 6 के द्वारा प्रतिवादी सं. 1 व 2 को विशिष्ट भू-भाग का किया गया विक्रय ab-initio-void है।

2. आया प्रतिवादी सं. 3 ता 6 के हिस्से को क्रय करने का अधिकार वादी को प्राप्त होने से विक्रय शून्य है।

3. आया प्रतिवादी द्वारा चाहे गये अनुतोष सं. 1 व 2 श्रेत्राधिकार से बाहर होने के कारण दावा चलने योग्य नहीं हैं।

4. आया प्रतिवादी सं. 1 व 2 क्रेता संयुक्त खातेदारी भूमि होने से तथा मौखिक बंटवारा के अनुसार विशिष्ट भू-भाग का कब्जा प्राप्त करने के आधार पर लगान विभाजन के हकदार है।

5. आया प्रतिवादी सं. 1 व 2 अनुतोष सं. 3 प्राप्त करने के पश्चात् वादी को जरिये चिर निषेधाज्ञा पाबन्द कराने के हकदार है।

6. अनुतोष !

5. वाद पत्र के समर्थन में जमाबन्दी संवत् 2064 से 2067 प्रदर्श 1 व प्रदर्श 2 नकल बैयनामा सुन्दर देवी वगैरह बहक पुरुषोत्तम वगैरह दिनांक 11.01.2010 प्रस्तुत कर वादी ने स्वयं का शपथ पत्र बतौर साक्ष्य प्रस्तुत कर उक्त दस्तावेज को प्रदर्श करवाया गया, जबकि प्रतिवादी ने इसके खण्डन में व अपने काउन्टर क्लेम के समर्थन में कोई तहरीरी व जुबानी शहादत पेश नहीं की। अतः शहादत प्रतिवादी बन्द की जाकर बहस अन्तिम में पत्रावली नीयत कि गयी।

6. हमने योग्य अभिभाषक वादी के ब्रीफ होल्डर श्री अमृतलाल माथुर की बहस सुनी। प्रतिवादीगण की ओर से उनके अभिभाषक बहस में शामिल नहीं हुए।

7. योग्य अभिभाषक वादी की ओर से दौराने बहस या तर्क प्रस्तुत किये गये कि प्रस्तुत प्रकरण में वादी व प्रतिवादी सं. 1 ता 13 संयुक्त खातेदार राजस्व अभिलेखों में दर्ज है। सहखातेदार के मध्य कभी भी वाहमी एवं मौखिक बंटवारा नहीं हुआ है। बिना विभाजन के एक सह खातेदार अपना हिस्सा विशेष भू-भाग को अपना बताकर किसी को विक्रय नहीं कर सकता। यदि विशिष्ट भू-भाग का विक्रय किया गया है, तो वो विक्रय पत्र ही ab-initio-void है तथा इस सबंध में निर्णय करने का राजस्व अदालत को श्रवणाधिकार एवं श्रेत्राधिकार प्राप्त है। उन्होंने अपने कथन के समर्थन में RRD 1984 PAGE 288, PAGE 851, RRW 1992 PAGE 233, RRD 1984 PAGE 857, RRD 1996 PAGE 393 के विधि दृष्टान्त प्रस्तुत करते हुवे कहा कि इन कानूनी नजीरों में यही निष्कर्ष निकला है कि जहाँ विक्रय पत्र ab-initio-void है तो उसे निरस्त करवाने हेतु दीवानी अदालत में जाने की कोई आवश्यकता नहीं होती और राजस्व अदालत ही ऐसे दस्तावेज को प्रभावहीन व शून्य मानते हुए अपना निर्णय देगी। उन्होंने अपनी बहस में कहा कि वादी का प्रतिवादी सं. 3 ता 6 के हिस्से को खरीदने का प्रीफेन्शियल राइट के तहत आज भी वो प्रतिवादी से जमीन खरीदने को तैयार है। अन्त में विद्वान अधिवक्ता ने अपनी इस बहस के आधार पर वाद बहक वादी खिलाफ प्रतिवादी सं. 1 व 2 व 3 ता 6 डिक्री करने का निवेदन किया।

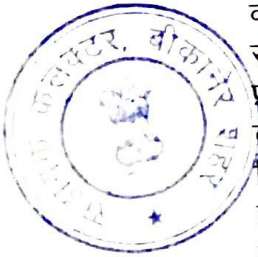
8. हमने योग्य अभिभाषक वादी की बहस सुनकर उस पर मनन किया तथा प्रस्तुत अभिलेखों का भी अवलोकन किया। वादी के अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत कानूनी नजीरों को भी सम्मानपूर्वक पढा गया। वादी द्वारा प्रस्तुत जुबानी साक्ष्य को तथा प्रतिवादीगण की ओर से अपने लिखित कथनों एवं काउन्टर क्लेमों में किये गये अभिवचनों पर भी गौर किया गया। सर्वप्रथम हम वादी के योग्य अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत कानूनी दृष्टान्तों का अवलोकन दावों के परिपेक्ष में करना उचित समझते हैं, सर्वप्रथम RRD 1984 PAGE 851 पर छपे निर्णय जसवन्त सिंह विरुद्ध बोर्ड आफ रेवन्यु की नजीर में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायमूर्ति माननीय श्री द्वारका प्रसाद व कांता भटनागर की डबल बेंच ने अपने समक्ष प्रस्तुत स्पेशल सिविल अपील सं. 41, 14 व 15 सन् 1984 पर दिनांक 22.03.1984 को निर्णय देते हुए यह व्यवस्था दी, कि जहाँ पर क्रेता भूमि का बेचवान स्वयं द्वारा

निष्पादित एवं पंजीबद्ध करने से इन्कार करे तो ऐसा विक्रय पत्र प्रारंभ से ही void है तथा इसे निरस्त करवाने हेतु दीवानी अदालत में जाने की कोई आवश्यकता नहीं होती और ऐसे void दस्तावेज को नजरअंदाज करते हुए राजस्व अदालत को निर्णय करने का अधिकार होगा। जब हम इस नजीर के परिपेक्ष में वादगत प्रकरण पर विचार करते हैं तो उसके तथ्य बिल्कुल ही भिन्न हैं। मौजूदा प्रकरण में विशिष्ट भू-भाग के विक्रय होने एवं वादी को प्रीफेन्शियल अधिकार होने के तथ्य आदि हैं। ऐसी सूरत में इस कानून नजीर का वादी को कोई फायदा नहीं मिल सकता। RRW 1992(2) PAGE 233 माननीय उच्च न्यायालय के न्यायमूर्ति श्री बी.आर.अरोडा ने अपने समक्ष एस.बी. द्वितीय अपील नं. 199 सन् 1977 जो 14.10.1992 को निर्णित की, जिसमें यह प्रतिस्थापित किया गया कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 207 सहपठित धारा 88 व 91 के कृषि भूमि से सम्बन्धित घोषणात्मक वाद का निर्णय केवल राजस्व अदालत ही करेगी। केवल विक्रयपत्र के निरस्तीकरण हेतु दिवानी न्यायालय में जाना होगा। प्रस्तुत मामले में ट्रायल राजस्व अदालत ही कर सकने में सक्षम फोरम है। RRD 1993 PAGE 433 वीर सिंह विरुद्ध अग्रेंज सिंह में राजस्व मण्डल के मान्य सदस्य श्री सत्यनारायण सिंह ने यह प्रतिस्थापित किया है कि स्थाई निषेधाज्ञा एवं इस्तकरार हक मांगा गया है। उसे राजस्व अदालत ही ट्रायल करके निर्णय करेगी। लेकिन प्रस्तुत प्रकरण में बैयनामा को विशिष्ट भू-भाग का बेचान किया जाने व वादी के प्रीफेन्शियल अधिकारों के हनन के आधार पर Void बताया गया है। किन्तु वादी के प्रीफेन्शियल अधिकारों के हनन के आधार पर बैयनामा Void होने का कोई कानून नहीं है और ना ही वादी हमारे समक्ष पेश ही किया हैं। जहाँ तक प्रतिवादी सं. 3 ता 6 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 व 2 को अपना हिस्सा जरिये पंजीबद्ध बैयनामा दिनांक 11.01.2010 को निष्पादित एवं पंजीबद्ध कराने का प्रश्न है, वादी की यह बात मानने योग्य नहीं हैं, क्योंकि जब हम शेररा की संवत 2064 से 2067 की जमाबन्दी को देखते हैं तो जो सेल डीड प्रतिवादी सं. 3 ता 6 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 व 2 के हक में की गयी हैं। उसमें विशिष्ट भू-भाग का का विक्रय होना प्रकट नहीं होता हैं। क्योंकि इसी जमाबन्दी के विशेष विवरण में इन्द्राज इन्तकाल सं. 358 स्वीकृत होकर राजस्व अभिलेख प्रतिवादी सं. 1 व 2 के नाम का अमल हुआ है वह विशिष्ट भू-भाग के लिये नहीं है। केवल प्रतिवादी सं. 3 ता 6 के हिस्से की हद तक क्रय करने के पश्चात् से उनके सहखातेदार दर्ज हुए हैं। केवल सेलडीड में यह लिख देने मात्र से की दक्षिण तरफ का हिस्सा विक्रय किया जा रहा है कोई मायने नहीं रखता है। क्योंकि असल में विशिष्ट भू-भाग विक्रय हुआ ही नहीं है। तो बैयनामा को Void करने का प्रश्न ही खत्म हो गया है और उसे दावे में विवादित करना निरर्थक हो जाता हैं।

9. अब हम वाद मे स्थित किये गये तनकियात पर अपना निर्णय देते है। तनकी सं. 1 व 2 - यह दोनों तनकीया एक दूसरे पर आत्म निर्भर है। जिसका निस्तारण सुविचार की दृष्टि से एक साथ किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। तनकी सं. 1 में यह कहा गया है कि प्रतिवादी सं. 3 ता 6 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 व 2 के हक में किया गया विक्रय पत्र विशिष्ट भू-भाग के विक्रय से Void हो जाता है, लेकिन अभिलेखों के अनुसार विशिष्ट भू-भाग का विक्रय नहीं हुआ हैं। तो ऐसा दस्तावेज Void नहीं किया जा सकता है। जहां तक प्रीफेन्शियल राइट का सवाल है तो यह उपर किये गये विवेचन मे तय किया जा चुका है कि ऐसे अधिकार हेतु कानूने में कोई प्रवधान नहीं है। अतः तनकी सं. 1 खिलाफ वादी बहक प्रतिवादी सं. 1 व 2 तथा तनकी सं. 4 खिलाफ प्रतिवादी सं. 1 व 2 बहक वादी तय किये जाते हैं।

10. तनकी सं. 2- इस तनकी के सबूत भार वादी पर है इसमें यह कहा गया है कि प्रतिवादी सं. 3 ता 6 के हिस्से को क्रय करने का अधिकार वादी को है। वादी ने ऐसा कोई सबूत हमारे समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। अतः यह तनकी खिलाफ प्रतिवादी निर्णित की जाती है।

11. तनकी सं. 3- इस तनकी का सबूत भार प्रतिवादी सं. 1 व 2 पर है। तनकी में दावा राजस्व न्यायालय के श्रवणाधिकार एवं श्रेत्राधिकार के नहीं होने का एतराज किया गया है। इस बिन्दु पर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 प्रार्थना पत्र पर दिनांक 04.07.11 को दिया जा चुका है।



सहायक क्लर्क
बीकानेर


12. तनकी सं. 5- इस तनकी का भार प्रतिवादी सं. 1 व 2 पर है, प्रतिवादी सं. 1 व 2 की ओर से इस तनकी को साबित नहीं किया है, यह तनकी उनके खिलाफ निर्णित की जाती है।

अनुतोष:-

उक्त तनकीयात निवेचन के आधार पर वादी का वाद खिलाफ प्रतिवादी सं. 1 व 2 खारिज किया जाता है तथा प्रतिवादी सं 1 व 2 व प्रतिवादी सं. 11 ता 13 द्वारा प्रस्तुत काउन्टर क्लेम कानून के खिलाफ होने से निरस्त किये जाते है। यहाँ पर यह उल्लेख करना समीचीन होता कि वादी एवं प्रतिवादीगण राजस्व अभिलेखों में सह खातेदार दर्ज हैं, सह खातेदार बंटवारे का दावा नये सिरे से न्यायालय में पेश करे, तो इस दावे व काउन्टर क्लेम के निस्तारण का उनके द्वारा प्रस्तुत दावे पर असर नहीं पड़ सकेगा। तदनुसार डिक्री पर्चा जारी हो।

निर्णय आज दिनांक 20/12/19 में मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(बिन्दु खत्री)
आर.ए.एस.
सहायक कलक्टर
बीकानेर शहर

