न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीपेन्द्र रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2022/175 **दायरा दिनांक : 17.10.2022**

उनवान

घीसूलाल आयु 40 वर्ष उर्फ घीसालाल आत्मज लक्ष्मीनारायण उर्फ लक्ष्मण, जाति धोबी, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ राजस्थान .... अपीलांट

बनाम

1. रामलाल आत्मज नाराण जाति धोबी, निवासी पिड़ावा
2. सरदारबाई पुत्री देवा जी, जाति धोबी, निवासी पिड़ावा
3. नाराण पुत्र पीरू
4. पूरा पुत्र पीरू
5. बालकिशन पुत्र पूरा
6. हरिराम पुत्र पूरा
   जाति धोबी, निवासी पिडावा, अकवाम धोबी, सकनाय पिड़ावा, तहसील पिडावा जिला झालावाड राजस्थान
7. दिनेश पुत्र पीरू, जाति मेघवाल, निवासी दिलावरा, पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ राजस्थान
8. राजस्थान राज्य द्वारा तहसीलदार पिडावा .... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री पूरी लाल राठौर अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री अशोक चौहान अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 व 2, श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 5 व 6, श्री उत्पल शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 7 की ओर से, शेष रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 16.12.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा के प्रकरण संख्या – 25/2022/प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 05.08.2022 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी अपीलांट ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 (धारा 151 जाप्ता दीवानी) पेश किया और यह कथन किया कि प्रार्थी की पुश्तैनीय आराजी ग्राम पिड़ावा, तहसील पिड़ावा, जिला झालावाड राज० के खाता संख्या 620 नया के खसरा संख्या 1822/347 रकबा 0.2276 है0, खाता संख्या 280 नया के खसरा संख्या 1817/344 रकबा 0.0632 हेक्टर, खसरा संख्या 1818/345 रकबा 0.4553 हेक्टर, खाता संख्या 292 नया के खसरा संख्या 340 पड़त रकबा 0.0126 हेक्टर, खाता संख्या 258 नया के खसरा संख्या 1813/340 रकबा 0.1265 हेक्टर, खसरा संख्या 1814/341 रकबा 0.3035 हेक्टर, खसरा संख्या 2194/1816 रकबा 0.0190 हेक्टर, खसरा संख्या 339 रकबा 0.0379 हेक्टर, खाता संख्या 360 नया के खसरा संख्या 1815/341 रकबा 0.6197 हेक्टर, खसरा संख्या 344 रकबा 0.0379 हेक्टर, खसरा संख्या 345 रकबा 0.1138 हेक्टर, खाता संख्या 659 नया के खसरा संख्या 347 रकबा 0.1012 हेक्टर, खाता संख्या 547 नया के खसरा संख्या 2197/1821 रकबा 0.0128 है0, खसरा संख्या 341 रकबा 0.2529 हेक्टर, खसरा संख्या 343 रकबा 0.0126 हेक्टर, खाता संख्या 782 नया के खसरा संख्या

1819/347 रकबा 0.2276 हेक्टर, आराजी स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 05.08.2022 से मुतफरिक प्रार्थना पत्र धारा 151 जा. दी. में दिनांक 07.03.2022 को जारी अंतरिम निषेधाज्ञा आदेश निरस्त किया जाता है। मुतफरिक प्रार्थना को मूल प्रार्थना पत्र धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के साथ सलंग्न कर दिया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी के वादग्रस्त आराजी के पूर्व खातेदार लक्ष्मीनारायण उर्फ लक्ष्मण के पुत्र होने के बारे में किसी भी प्रकार से खण्डन नहीं है, न ही इस बारे में कोई खण्डन है कि लक्ष्मण की मृत्यु के उपरान्त वादग्रस्त संपदा पर उसके 3 उत्तरजीवी रहे जो घीसा पुत्र लक्ष्मण, लीलाबाई, कमलाबाई थे, न ही इसका खण्डन है कि पंजीकृत विक्रय दिनांक 19.7.91 के अनुसार कमला, लीला व नाबालिग घीसा संरक्षक लीलाबाई ने अपना 1/4 हिस्सा विक्रय किया जिसके अनुसरण में इन्तकाल नं0 606 से खातेदार, घीसा पुत्र लक्ष्मण, लीलाबाई. कमला के हिस्से पर सरदार बाई पुत्री देवा, रामलाल पुत्र नाराण का नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई। जो पंजीकृत विक्रय दिनांक 19.7.91 के अनुसार हिस्सा बेचान किया है वह प्रारम्भतः शून्य हैं क्योंकि संविदा अधिनियम 1872 की धारा 10, 11 सपठित धारा 7 सपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अवयस्क की संविदा तथा अवयस्क की संपत्ति के बारे में संविदा प्रारम्भतः शून्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बेचान को चुनोती नहीं दिए जाने के आधार पर प्रथम दृष्टया प्रकरण व सुविधा का संतुलन प्रार्थी के ही पक्ष में होना नहीं माना है तथा अपरिमित क्षति होना भी नहीं माना है।

प्रार्थी की खातेदारी को शून्य संविदा के आधार पर खत्म की है प्रारम्भतः शून्य संविदा का अर्थ यह है कि इस संविदा से किसी भी प्रकार से कोई अधिकार व हक अंतरित नहीं होते हैं यदि अंतरित कर भी दिए तो उनका कोई कानूनी महत्व नहीं होता है, न ही क्रेता इसमें अधिकार का दावा कर सकता हैं जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने नहीं समझा। अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी की ओर से घोषणात्मक वाद प्रस्तुत कर रखा है जिसमें ही यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का यह अधीनस्थ न्यायालय ने इस बेचान को चुनोती नहीं दिए जाने का मंतव्य चलने योग्य नहीं रह जाता है। अप्रार्थी के नाम पुश्तैनी आराजी, बेचान प्रारम्भतः शून्य व नामान्तकरण अवैध होने से दर्शित होने से प्रथम दृष्ट्या विधिक तथ्य प्रार्थी के पक्ष में होने तथा आराजी पर उसी के तहत प्रार्थी का संभाग में कब्जा होने बाबत प्रार्थना पत्र में कथन व उसके समर्थन में शपथ पत्र होने से सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है। यदि ऐसी स्थिति में प्रार्थी को उसके विधिक हक तथा आधिपत्य के अधिकार से वंचित किया जाता है तो प्रार्थी को अपरिमित क्षति होगी जिस बाबत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में विधिक त्रुटि हैं। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा राजस्व प्रार्थना पत्र 25/2022 में पारित निर्णय दिनांक 05.08.2022 को अपास्त किया जाकर प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत प्रार्थनापत्र में चाहा गया अनुतोष दिलाया जावे।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 व्यवहार प्रकिया संहिता का प्रार्थना पत्र पेश किया, पेश किये गये दस्तावेज राजकीय दस्तावेज होने के कारण रेकार्ड पर लिये जाने का निवेदन किया।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने टी.आई जारी की। स्थगन आदेश अंतरिम बहस करने से पहले ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 05.08.2022 को खारिज कर दिया। स्थगन आदेश की सुनवायी तक अंतरिम आदेश जारी रखा जाये। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सभी पक्षकारों को सुनवायी का अवसर नहीं दिया गया। अंतरिम की जगह टेम्परेरी खारिज करना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 04.08.2022 को एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी। नाबालिग की आराजी लीलाबाई ने संरक्षक बनकर बेच दी जो गलत है। अवयस्क की सम्पत्ति की संविदा प्रारम्भ से ही शून्य होती है। टेम्परेरी को फाईनल कर दिया जाता जबकि टेम्परेरी टी.आई. पेण्डिंग है और अंतरिम भी खारिज कर दिया। ऐसी स्थिति में टेम्परेरी को एक माह में निर्णित करने के आदेश जारी किये जाये। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2023 (2) पेज 919, आर.आर.टी. 2024 (1) पेज 500 व **The Indian Contract Act.** पेज नं. 82 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 व 2 ने कथन किया कि अंतरिम आदेश की अपील न्यायालय हाजा में पेश नहीं हो सकती। घीसूलाल ने 1991 में रजिस्ट्री की जब उसकी आयु 14 वर्ष की थी। जब वह 18 वर्ष का हुआ तब रजिस्ट्री खारिज करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई। अपीलांट वाद 32 साल बाद ला रहा है। लिमिटेशन का प्रार्थना पत्र पेश नहीं किया। बहनों ने संरक्षक बनकर आराजी की रजिस्ट्री करवायी थी जिसमें उनके हस्ताक्षर है। रजिस्ट्री को निरस्त कराने की कोई अपील अपीलांट ने नहीं की। अतः अधीनस्थ न्ययालय का निर्णय सही है अपील खारिज की जाये। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2004 (1) पेज 6, डी.एन.जे. 2015 (2) राज. पेज 774, डी.एन.जे. 2015 (1) राज. पेज 78, एस.सी. 1991 ए.आई.आर. पेज 1256, ए.आई.आर. 2006 एस.सी. पेज 3608 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 5 व 6 ने कथन किया कि वादी अपीलांट 19.07.1991 को वादग्रस्त आराजी रजिस्ट्री से क्रय की है। तीन साल के अन्दर रजिस्ट्री खारिज कराने का दावा पेश करना था जो नहीं किया दावा तीस साल बाद पेश किया गया है जो गलत है। राजस्व कोर्ट को सुनने का अधिकार नहीं है। वादग्रस्त आराजी का मैं खातेदार हूं खातेदार के विरूद्ध टी. आई. जारी नहीं की जा सकती। अंतरिम आदेश धारा 151 सी.पी.सी. की अपील न्यायालय हाजा में नहीं हो सकती। अतः अधीनस्थ न्ययालय का निर्णय सही है अपील खारिज की जाये। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.डी. 1978 पेज 377, आर.आर.डी. 2018 पेज 565, आर.बी.जे. 2021 पेज 725 व आर.आर.डी. 2011 पेज 480 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी.पी.सी. के दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रति है। अतः न्याय हित में प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

हमने उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया। अपीलांट प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में अंतर्गत धारा–151 सी.पी.सी. का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजी को अप्रार्थीगण रहन–बेचान अथवा खुर्द–बुर्द नहीं करे एवं रिकॉर्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखे इस हेतु अप्रार्थीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाए। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर एकतरफा सुनवाई कर दिनांक 07.03.2022 को अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर

अप्रार्थीगण 1 लगायत 8 को पाबंद किया कि विवादित आराजी के मौके व रेकॉर्ड की यथास्थिति बनाए रखे। अधीनस्थ न्यायालय के दिनांक 05.08.2022 को उभयपक्ष की बहस सुनकर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 151 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र के संदर्भ में आदेश पारित किया कि *"वादग्रस्त आराजी में दिनेश पि. पीरू, जाति मेघवाल, निवासी दिलावरा अप्रार्थी संख्या 7 द्वारा वादग्रस्त आराजी में से खसरा नं. 1819/347 रकबा 0.2276 हेक्टर भूमि रजिस्टर्ड दस्तावेज से क्रय किया है जिसका वह रिकार्डेड खातेदार है जिसका राजस्व रिकार्ड में अलग खाता कायम हो चुका है। प्रार्थी घीसूलाल के नाबालिग अवस्था में किया गया बेचान संरक्षक द्वारा परिवार सदस्यों को ही किया गया है जिसको किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई। सुविधा का संतुलन एवं प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थी के पक्ष में नहीं है एवं अपूरणीय क्षति होने की संभावना भी प्रार्थी को नहीं है।*

अस्थायी निषेधाज्ञा का मूल प्रार्थना पत्र संख्या 95/2021 धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एवं वाद संख्या 106/2021 न्यायालय हाजा में विचाराधीन है। प्रार्थी द्वारा दिनांक 07.03.2022 को मुतफरिक प्रार्थना पत्र धारा 151 सी.पी.सी. का मूल वाद के बाद प्रस्तुत किया। मूल प्रार्थना पत्र में भी अस्थायी निषेधाज्ञा चाही गई है जिसमें उभयपक्षकारान को सुनवाई करते हुए निस्तारण किया जाना है। मुतफरिक प्रार्थना पत्र धारा 151 जा. दी. में दिनांक 07.03.2022 को जारी अंतरिम निषेधाज्ञा आदेश निरस्त किया जाता है। मुतफरिक प्रार्थना पत्र मूल प्रार्थना पत्र धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के साथ सलंग्न किया जाकर पत्रावली फैसल शुमार हो।"

अपीलांट प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 05.08.2022 से अप्रसन्न होकर यह अपील धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र सं. 25/2022 अंतर्गत धारा 151 सी.पी.सी. में पारित आदेश दिनांक 05.08.2022 को अपास्त किया जाकर प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में चाहा गया अनुतोष दिलाया जावे। धारा 151 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र पर पारित आदेश दिनांक 05.08.2022 की अपील धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत मेंटेनेबल नहीं होने से अपील अपीलांट खारिज करना हम उचित समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.08.2022 यथावत रखा जाता है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत मूल वाद सं. 106/2021 एवं इस वाद के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सं. 95/2021 धारा–212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन होना अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 05.08.2022 में अंकित किया है। अपीलांट के हक एवं अधिकारों का निर्धारण मूल वाद में ही किया जाना है परंतु प्राकृ-तिक न्याय के सिद्धान्त को ध्यान में रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन प्रार्थना पत्र सं. 95/2021 धारा–212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पर उभयपक्ष को सुनकर एक माह में प्रार्थना पत्र का निस्तारण कर विधिवत आदेश पारित करें।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

16/12/2024

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा