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

अपील संख्या 2022/66 **दायरा दिनांक : 24.05.2022**

उनवान

मिठ्ठूलाल आत्मज श्री भेरुलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर, मृतक जरिये कायम मुकामान–

1/1 धनराज आत्मज मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर,
1/2. जगदीश आत्मज मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर
1/3 सत्यनारायण आत्मज मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर
1/4 शिवपाल आत्मज मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर
1/6 ललिता बाई पुत्री मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर
1/6 धनकंवर पुत्री मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर
1/7 नट्टी बाई विधवा पत्नी मिठ्ठूलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर, जिला झालावाड राजस्थान

.... अपीलांट

बनाम

1. नन्द किशोर आत्मज गेन्दीलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर जिला झालावाड
2. लटूरबाई पुत्री गेन्दीलाल, जाति माली, निवासी पनवाड, तहसील खानपुर, जिला झालावाड मृतक जर्य कायम मुकामान–
   2/1 राधेश्याम आत्मज घासीलाल, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर
   2/2 शंकरलाल आत्मज राधेश्याम, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर
   2/3 इन्द्रजीत आत्मज राधेश्याम, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर
   2/4 लालचन्द आत्मज राधेश्याम, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर
   2/5 धनराज आत्मज राधेश्याम, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर
   2/6 नंदकंवर बाई पुत्री राधेश्याम, जाति माली, निवासी नयाखेडा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा राजस्थान हाल मुकाम सेन्टजोन स्कूल के सामने, बून्दी रोड, कोटा राजस्थान
   2/7 संतोष बाई पुत्री राधेश्याम, जाति माली, निवासी माहिरा, तहसील खानपुर,
3. मोतीलाल आत्मज श्री भैरूलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर जर्ये मृतक कायम मुकामान–
   3/1 बाबूलाल आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर
   3/2 लेखराज आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर
   3/3 चन्द्रकला पुत्री मोतीलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर
   3/4 केदार बाई पुत्री मोतीलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर
   3/5 राधा बाई पुत्री मोतीलाल, जाति माली, निवासी ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर
4. शम्भूदयाल आत्मज चतुर्भुज, जाति माली, निवासी ग्राम खानपुर, तहसील खानपुर मृतक कायम मुकामान –
   4/1 शिवराज आत्मज चतुर्भुज, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर
   4/2 गोपाल आत्मज चतुर्भुज, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर
   4/3 दिनेश आत्मज चतुर्भुज, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर
   4/4 दिलीप आत्मज चतुर्भुज, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर
5. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार साहब, तहसील खानपुर, जिला झालावाड
6. शिव शंकर आत्मज लक्ष्मी चन्द नागर, जाति धाकड, निवासी बोरदा, तहसील बारां, जिला बारां राजस्थान

.... रेस्पोडेंट

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

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री पूरी लाल राठौड अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1, 2/1, 2/4, 2/5 की ओर से, शेष रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 03.01.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर के प्रकरण संख्या – 809/दावा/2017 निर्णय व डिक्री दिनांक 12.01.2022 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट नं. 4 ने एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर के माल में नई खतौनी संख्या 39 की खसरा नं. 722 की 5 बीघा 6 बिस्वा व खसरा नं. 1177 की 6 बीघा 6 बिस्वा कुल जुम्ला 2 किता की 11 बीघा 12 बिस्वा आराजी प्रतिवादीगण नं. 1 लगायत 4 के शामलाती खाते की स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 27.04.2006 से प्रतिवादी का काउंटर क्लेम स्वीकार किया था जिसकी अपील न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी, कोटा के यहां होने पर अपील संख्या 145/2006 निर्णय दिनांक 31.03.2008 से शंभू दयाल पुत्र चतुर्भुज अपीलांट का वाद आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर को प्रतिप्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 30.10.2013 से वादी का वाद स्वीकार किया जाकर डिकी किया और प्रतिवादीगण का काउंटर क्लेम खारिज किया, जिसकी अपील न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पद्रेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के न्यायालय के यहां होने पर अपील संख्या 253/2013 निर्णय दिनांक 11.11.2015 से मिठ्ठू लाल वल्द भैरूलाल का वाद आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर को प्रतिप्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 12.01.2022 से वाद वादी स्वीकार किया जाकर डिकी किया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का डिक्री व निर्णय पत्रावली संग्रहसार एवं विधि के विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। ग्राम पनवाड में खतौनी संख्या 39 की खसरा नम्बर 722 की 5.06 बीघा एवं खसरा नम्बर 1177 की 6.06 बीघा कुल 2 किता की 11 बीघा 12 बिस्वा आराजी अपीलान्टस के शामलाती खाते में स्थित है। ऐसी स्थिति में सहखातेदार द्वारा सम्पूर्ण आराजी में से किसी एक विशिष्ट नम्बर का बेचान कानूनन नहीं कर सकता है और उक्त अवैधानिक बेचान से (क्रेता) खरीददार को कानूनन कोई भी अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का डिक्री एवं निर्णय हर तरह से निरस्तनीय है। रेस्पोडेन्टस (वादीगण) के द्वारा योग्य अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किये गये अपने वाद की मद नम्बर 5 में उनके द्वारा बेचान एवं कब्जा मुखालफाना की 2 प्लीडिंग एक साथ ली है जो कि कानूनन नहीं ली जा सकती। ऐसी

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

स्थिति में रेस्पोडेन्ट्स (वादीगण) को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष क्लीन हैण्ड्स से वाद प्रस्तुत करना चाहिये था और उक्त वाद को उन्हें मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से प्रमाणित करवाना चाहिए था, ऐसा नहीं करके योग्य अधीनस्थ न्यायालय से रेस्पोडेन्ट (वादीगण) के मध्य अवैधानिक राजीनामा के आधार पर अन्य पक्षकारों को तलब किये बिना ही उक्त राजीनामे को अवैधानिक रूप से तस्दीक कर उसके आधार पर वादीगण का वाद 1/2 हिस्से एवं नन्द किशोर का 1/2 हिस्सा डिक्री करके कानूनी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय को रेस्पोडेन्ट्स (वादीगण) एवं नन्दकिशोर के मध्य राजीनामा प्रस्तुत होने पर अन्य पक्षकारों को नोटिस देकर कानूनी रूप से तलब करना चाहिये था, और अन्य पक्षकारों से जवाब लेकर अपना निर्णय पारित करना चाहिये था जो कि उक्त प्रकरण में पारित नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में उक्त डिक्री व निर्णय सार्वभौमिक न्याय सिद्धान्त एवं सी. पी. सी. के प्रावधानों के विपरीत होने से हर तरह से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय को अपने निर्णय में प्रत्येक तनकी वाईज निर्णय करना चाहिये था, जो कि उक्त प्रकरण में नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त निर्णय आर्डर 20 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों के अन्तर्गत नहीं आने से निरस्तनीय है। अतः अपील प्रस्तुत कर नम्र निवेदन है कि उपरोक्त परिस्थितियों को मध्य नजर रखते हुए अपील अपीलान्ट्स स्वीकार फरमाते हुए अधीनस्थ न्यायालय के डिक्री एवं निर्णय को निरस्त फरमाया जावे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 16.02.2022 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया एवं लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस में अंकित किया कि ग्राम पनवाड में खतौनी संख्या 39 की खसरा नम्बर 722 की 5.06 एवं 1177 की 6.06 कुल 2 किता की 11 बीघा 12 बिस्वा आराजी अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्ट के शामलाती खाते में स्थित है। उक्त खसरा नम्बर 1127 का नया खसरा नम्बर 2053/369 बना है, जबकि तथाकथित बेचान 23.04.75 का नया नम्बर 2053/263 बना है। इस कारण से उक्त तथाकथित बेचान का उक्त प्रकरण से प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से कोई संबंध नहीं है। क्योंकि सहखातेदार द्वारा सम्पूर्ण आराजी में से किसी भी एक विशेष नम्बर का बेचान कानूनन नहीं कर सकता है और उक्त तथाकथित बेचान से खरीददार को कोई कानूनी हक एवं अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। फिर भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्टस (प्रतिवादीगण) के विरूद्ध उक्त डिक्री एवं निर्णय पारित करके कानूनी भूल की है जो हर तरह से निरस्त होने योग्य है।

यह कि तथाकथित रजिस्ट्री दिनांक 23.04.1975 के समय शम्भूदयाल नाबालिग था इस बाबत विचारणीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर में उनके गवाह ने अपने बयानों में शम्भूदयाल की उम्र 10–12 वर्ष बताई है। जबकि विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि नाबालिग कानूनन कोई भी अनुबन्ध नहीं कर सकता है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर उक्त डिक्री एवं निर्णय पारित किया है जो अवैधानिक होने से निरस्तनीय है।

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

उक्त प्रकरण में विचारणीय न्यायालय में लगभग 20 पक्षकार थे जबकि उक्त तथाकथित अवैध राजीनामा शम्भूदयाल आदि एवं नन्दकिशोर आदि के बीच में हुआ है जबकि अधीनस्थ न्यायालय को न्यायहित में अन्य पक्षकारान को भी नोटिस देकर सुना जाना चाहिये था। इस प्रकार से उक्त डिक्री एवं निर्णय प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों एवं सी. पी. सी. के नियमों के विरूद्ध पारित होने से निरस्त होने योग्य है।

विचारणीय न्यायालय में शम्भूदयाल आदि के द्वारा घोषणा का वाद प्रस्तुत किया था और उनके द्वारा उक्त घोषणा के दावे में कही पर भी विभाजन एवं अनुतोष का हवाला नहीं दिया गया है। फिर भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर घोषणा के दावे में विभाजन का निर्णय भी पारित कर दिया जो हर तरह से निरस्त होने योग्य है।

योग्य विचारणीय न्यायालय वादीगण एवं प्रतिवादीगणों के अभिवचनों के बाहर जाकर निर्णय पारित नहीं कर सकता है और योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अवैधानिक राजीनामे को आधार मानकर उक्त निर्णय अवैधानिक तोर पर पारित किया है जो हर तरह से निरस्त होने योग्य है।

रेस्पोडेन्ट्स वादीगण के द्वारा उक्त विवादित आराजी पर सन् 1975 से अपना कब्जा बताया गया है जबकि उन्होंने कब्जे के संबंध में कोई भी खसरा गिरदावरी विचारणीय न्यायालय में प्रस्तुत नहीं की। जबकि दावा प्रस्तुत करते वक्त भी विवादग्रस्त आराजी अपीलान्ट्स के खाते व कब्जे में दर्ज थी। उक्त तथ्य को शम्भूदयाल रेस्पोडेन्ट वादी ने एवं उनके गवाहों ने इस बाबत स्वीकारोक्ति दी है। इस प्रकार से योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय त्रुटि पूर्ण निर्णय होने से हर तरह से निरस्तनीय है।

योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट शम्भूदयाल के द्वारा बेचान एवं एडवर्स पजेशन की दोनों प्लीडिंग एक साथ ली गयी है, इसका तात्पर्य यह है कि रेस्पोडेन्ट्स शम्भूदयाल विचारणीय न्यायालय के समक्ष क्लीन हैण्ड से नहीं आया है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर उक्त निर्णय एवं डिक्री पारित की है जो हर तरह से निरस्तनीय है।

उक्त तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर उक्त विवादित भूमि पर कानूनन एडवर्स पजेशन लागू नहीं होता है क्योंकि सहखातेदार किसी भी विशिष्ट खसरा नम्बर का बेचान नहीं कर सकता है और ऐसे बेचान से खरीददार को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होते है, फिर भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर निर्णय पारित किया है जो हर तरह से निरस्तनीय है।

योग्य अधीनस्थ न्यायालय को प्रत्येक तनकी पर अपना पृथक–पृथक निर्णय विधिवत रूप से पारित करना चाहिये था, जो उन्होंने नहीं करके आर्डर 20 रूल 5 सी. पी. सी. के नियमों की अवहेलना की है, इस कारण से भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्तनीय है।

अतः अपीलान्ट्स की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत कर विनम्र निवेदन है कि उपरोक्त परिस्थितियों को मध्य नजर रखते हुए अपील अपीलान्ट्स सव्यय सहित स्वीकार फरमाई जावे और अधीनस्थ न्यायालय के डिक्री एवं निर्णय को निरस्त फरमायी जाकर रेस्पोडेन्ट्स/वादीगण शम्भूदयाल आदि के घोषणा के वाद को निरस्त फरमाये जाने की कृपा करें। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.डी. 1988 (सी) पेज 143, आर.आर.टी. 2003 (1) पेज 647, आर.आर.डी. 1993 (ए) पेज 246, आर.आर.डी. 1997 पेज 278, ए.आई.आर. 1998 पेज 117, आर.आर.डी. 2016 पेज 418, आर.बी.जे. 2022 (अक्टूबर) पेज 622, आर.बी.जे. 2022 (सितम्बर) पेज 551, आर.बी.जे. 2022 पेज 562, आर.बी.जे. 2023 पेज 158 की नजीरे उद्धरत की।

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

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने सही निर्णय पारित किया है। अतः अपील खारिज की जावे।

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया । हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का 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। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि संदर्भित प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने वादीगण एवं प्रतिवादी नं. 1 द्वारा दिनांक 08.11.2017 को प्रस्तुत राजीनामे के अधार पर वादी का वाद स्वीकार कर डिक्री किया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न राजीनामा विचाराधीन वाद के सभी आवश्यक पक्षकारों के मध्य निष्पादित नहीं हुआ है। वादीगण विवादित आराजी के क्रेता मृतक शंभू दयाल पुत्र चतरभुज के भाई है एवं प्रतिवादी नं. 1 नन्द किशोर पुत्र गेंदीलाल विवादित आराजी का सहखातेदार है। प्रतिवादी रेस्पोडेंट नं. 1 के अलावा विवादित आराजी के अन्य सहखातेदार अपीलांट एवं रेस्पोडेंट नं. 2/1 से 2/7, 3/1 से 3/5 है। अधीनस्थ न्यायालय ने राजीनामे के आधार पर वादी का वाद स्वीकार कर डिक्री किया जबकि अन्य रेस्पोंडेंट्स जो वाद में आवश्यक पक्षकार थे, वे अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत राजीनामें के पक्षकार नहीं थे जबकि एक प्रतिवादी वाद में राजीनामा नहीं कर सकता। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रकरण में अन्य प्रतिवादीगण भी पक्षकार संयोजित थे जिनके विरूद्ध वादीगण ने अनुतोष चाहा था तथा इनके द्वारा वाद में किसी प्रकार का राजीनामा पेश नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में केवल प्रतिवादी सं. 1 द्वारा प्रस्तुत राजीनामे के आधार पर वाद डिक्री करना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। प्रस्तुत वाद में प्रतिवादी 1 लगायत 4 की ओर से जवाब दावा मय काउंटर क्लेम पेश कर वाद के कथनों से इनकार कर वाद खारिज कर-प्रतिवादीगण का काउंटर क्लेम डिक्री फरमाते हुए वादी को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करने का अनुतोष चाहा गया है। इन्ही सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को खारिज करना उचित समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 12.01.2022 अपास्त किया जाकर पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि उभयपक्ष के सभी पक्षकार आपसी सहमति से राजीनामा प्रस्तुत करते हैं, तो प्रस्तुत राजीनामें को विधिवत तस्दीक करते हुए राजीनामें के अनुसार पुनः नये सिरे से विधिवत निर्णय पारित करें अन्यथा प्रस्तुत वाद व जवाबदावा मय काउंटर क्लेम के आधार पर उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए तनकीवार विवेचन कर उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य व दस्तावेजों के आधार पर विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभय पक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 25.03.2025 को उपस्थित होवे।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

03/01/2025

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