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

अपील संख्या 2024/83 दायरा दिनांक : 25.06.2024

उनवान

इन्द्रलाल गुप्ता उर्फ इन्द्रमल आत्मज श्री द्वारका प्रसाद जी, आयु 86 वर्ष, जाति महाजन, पेशा एडवोकेट, निवासी अकलेरा, जिला झालावाड (राजस्थान)

.... अपीलांट

बनाम

1. ऋषभ चन्द आत्मज श्री पानाचन्द, जाति जैन आयु 65 वर्ष, निवासी अकलेरा, जिला झालावाड (राजस्थान)
2. बरधा पुत्र भंवरलाल, जाति मीणा, निवासी थरोल, तहसील अकलेरा, जिला झालावाड (राजस्थान)
3. मदन मोहन पुत्र छगनलाल, जाति ब्राहमण, निवासी जैन मन्दिर के पास छीपाबडोद, जिला बारां (राजस्थान)
4. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदा अकलेरा, जिला झालावाड (राजस्थान)

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री चन्द्र प्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 की ओर से,
शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक : 28.04.2025

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा के प्रकरण संख्या – 72/2008 निर्णय दिनांक 28.05.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 188, 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम थरोल, तहसील अकलेरा के माल में नई खतौनी संख्या 18 की खसरा नम्बर 254 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा आराजी स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा ने अपने निर्णय दिनांक 28.05.2024 से वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आर्डर 7 नियम 11 (डी) एवं धारा 151 जाप्ता दीवानी स्वीकार किया जाता है। प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने से वाद वादी इसी स्टेज पर खारिज किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

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

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय योग्य अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय के सर्वथा विपरीत है जो निरस्त करने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट प्रतिवादी के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत ऑर्डर–7 नियम–11 (डी) सी.पी. सी. के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का निस्तारण करने में ऑर्डर–7 नियम–11 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र पर उचित गौर नहीं फरमा कर प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज करने में त्रुटि की है। अपीलान्ट द्वारा अपने अधिकारों की घोषणा बाबत् वाद अन्तर्गत धारा–88, 89, 91, 188, 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया था एवं राजस्थान टीनेन्सी एक्ट के तृतीय शिड्यूल के मुताबिक उक्त वाद की सुनवायी करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को था। परन्तु इस ओर भी अधीनस्थ न्यायालय ने उचित गौर नहीं फरमाया। विवादित आराजी पर विक्रय पत्र दिनांक 25.05.1996 के आधार पर कब्जा अपीलान्ट का है और इसी आधार पर कब्जा माननीय न्यायालय द्वारा भी अपने निर्णय दिनांक 01.10.2008 जो अपील संख्या–273/2008 में पारित किया गया था और इसी आधार पर माननीय न्यायालय द्वारा अपीलान्ट की अपील स्वीकार की जाकर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई थी। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस ओर भी कोई गौर नहीं फरमाया। विवादित आराजी के मामले में उपरोक्त तथ्यों की जानकारी रेस्पोडेन्ट मदनमोहन को होते हुए भी उसने उक्त आराजी में से दिनांक 22.05.2008 को 1/2 हिस्सा बतरफ पूर्व रेस्पोडेन्ट क्रम–1/प्रतिवादी क्रम–1 ऋषभचन्द को बेचान कर दिया। कानूनन कोई भी सहखातेदार अपना हिस्सा बेच सकता है। विशिष्ट तरफ के हिस्से का बेचान नहीं कर सकता। यह बेचान अपीलान्ट के हितों के विरुद्ध एब–इनिशियो वोइड था जिसके बारे में अधीनस्थ न्यायालय को सुनवायी का पूर्ण अधिकार था। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु को नजरअंदाज कर निर्णय जेर अपील पारित किया है जो निरस्त होने योग्य है। विवादित आराजी पर अपीलान्ट का कब्जा क्रय की दिनांक से सन् 1996 से प्रमाणित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में यह कहीं भी अंकन नहीं किया कि अपीलान्ट का वाद किस विधि के द्वारा वर्जित है। राज्य सरकार के परिपत्र के आधार पर अपीलान्ट का वाद खारिज नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने परिपत्र के प्रावधानों के सम्बन्ध में त्रुटि की है। प्रकरण सन् 2008 से अधीनस्थ न्यायालय में जेरकार है और प्रकरण में दिनांक 27.02.2018 को भी रेस्पोडेन्ट के द्वारा प्रार्थना पत्र ऑर्डर–7 नियम–11 सी.पी.सी. प्रस्तुत किया गया था। जिसे रेस्पोडेन्ट द्वारा खारिज करवा लिया गया। ऐसी स्थिति में पुनः उन्हीं आधारों पर दुबारा दिनांक 26.02.2021 को पेश नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय को साक्ष्य लेकर ही विवादित मामले का निस्तारण करना चाहिए था परन्तु इन बिन्दुओं पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई उचित गौर नहीं फरमाया। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28.05.2024 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को

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

रिमाण्ड किया जावे कि वह दोनों पक्षों की साक्ष्य ली जाकर प्रकरण का गुणावगुण पर निस्तारण करें।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में पत्रावली साक्ष्य हेतु नियत थी लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 28.05.2024 को निर्णय पारित कर दिया। रेस्पोडेंट ने आर्डर 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र पेश किया था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने दावा खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय की आदेशिका दिनांक 27.02.2018 को आर्डर 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र पूर्व में खारिज हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर अपीलांट का दावा खारिज किया है। खसरा नम्बर 254 का इन्द्रलाल कोटीनेन्ट था 1/2 हिस्से में, मदन ने अपना 1/2 हिस्सा ऋषभ चन्द को दिनांक 24.05.2008 को जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान किया बेचान में पूर्वी तरफ का अंकित किया है जो त्रुटिपूर्ण था क्योंकि विभाजन से पूर्व निश्चित भाग का बेचान नहीं किया जा सकता। अतः इस सीमा तक हमारा दावा चल सकता था जो साक्ष्य से साबित होता। अपंजीकृत दस्तावेज को ही ध्यान में रखा उक्त तथ्यों को नहीं रखा। अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 212 के प्रार्थना पत्र के निर्णय दिनांक 01.10.2008 में हमारा कब्जा माना है। अतः आर्डर 7 नियम 11 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र को खारिज कर प्रकरण रिमाण्ड किया जावे। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2012(2) पेज 1056 एच.सी., आर.आर.टी. 2024(2) पेज 1379, आर.आर.टी. 2024(1) पेज 58 व आर.आर.टी. 2011–12(Supp.) पेज 74 एच.सी. की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि इकरारनामे के आधार पर घोषणा का दावा मेन्टेनेबल नहीं है। अस्थायी निषेधाज्ञा में हक अधिकारों का निर्धारण नहीं होता है। आर्डर 7 नियम 11 सी.पी.सी. का प्रार्थना पत्र किसी भी स्टेज पर लगायी जा सकती है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र सही स्वीकार किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने सही निर्णय पारित किया है अतः अपील खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.डी. 1990 पेज 419, परिपत्र राजस्थान सरकार तारीख 05.04.2006, डी.एन.जे. 2016 (2) पेज 744 एस.सी., आर.बी.जे. 2023 पेज 125, आर.बी.जे. 2021 पेज 725, आर.बी.जे. 2025 पेज 111 व आर.आर.डी. 1998 एच.सी. पेज 143 की नजीरे उद्धरत की, जो शामिल पत्रावली की गई।

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

हमने विद्वान अभिभाषकगण उभयपक्ष की उभयपक्षीय बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट द्वारा अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 188, 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् दावा पेश कर कथन किया है कि ग्राम थरोल, तहसील अकलेरा की नई खतोनी संख्या 18 कि खसरा नं. 254 रकबा 2 बीघा 08 बिस्वा आराजी स्थित है जो पूर्व में प्रेम बिहारी पुत्र छगनलाल एवं मदनमोहन पुत्र छगनलाल के शामलाती खाते में थी। प्रेमबिहारी ने खसरा नं. 254 रकबा 2.08 बीघा आराजी वादी अपीलांट को बेचने का इकरार दिनांक 25.05.1996 को 55000/– रूपये में किया तथा 30000/– रूपये प्राप्त कर एक इकरार नामा वादी के पक्ष में टाइप कर अपने हस्ताक्षर कर गवाही गवाहान करवा कर निष्पादित करा दिया था तथा उसी समय कब्जा भी वादी को संभला दिया था तब से वादी उक्त संपूर्ण आराजी पर काबिज चला आ रहा है। इकरार नामे के अनुसार मदन मोहन जो प्रेमबिहारी का भाई था उसे लाकर रजिस्ट्री विक्रय पत्र कराने कि जिम्मेदारी भी प्रेमबिहारी ने ली थी। मुताबिक इकरारनामा प्रेमबिहारी ने खसरा नं. 254 रकबा 2.08 बीघा आराजी के 1/2 भाग का बेचान पत्र वादी के नाम दिनांक 15.06.1996 को निष्पादित कर पंजीयन भी करा दिया था तथा उक्त 1/2 हिस्से पर वादी का नाम जमाबंदी में बहेसियत खातेदार दर्ज हो गया है। तथा शेष आराजी का बेचान पत्र बाद में अपने भाई को लाकर कराने का इकरार किया था। वादी ने प्रेमबिहारी एवं मदन मोहन से आराजी की रजिस्ट्री विक्रय पत्र कराने के संबंध में कई बार कहा तो दोनो यही कहते रहे कि बाद में रजिस्ट्री करवा दूंगा। तब से ही वादी का कब्जा 12 वर्ष से अधिक समय से संपूर्ण आराजी 2.08 बीघा पर चला आ रहा है और उसने इस दौरान मियाद के अंदर कब्जा प्राप्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की है। वादी ने उक्त आराजी के चारो तरफ पत्थरों का 4–4 फुट उंचा कोट भी करा रखा है। इस बीच प्रतिवादी मदनमोहन ने बिना सहमति वादी दिनांक 23.05.2008 को खसरा नं. 254 की 1/2 आराजी बतरफ पूर्व प्रतिवादी ऋषभचन्द को बेचानकर दी और रजिस्ट्री करा दी प्रतिवादी उक्त बेचान के आधार पर कब्जा करने की कोशिश में है। उक्त आराजी शामलाती है जिसका कोई विभाजन नहीं हुआ और बिना विभाजन कराये एवं बिना सहमति वादी बेचान किया गया है समस्त आराजी पर वादी का कब्जा है। बिना विभाजन कराये किसी विशिष्ट दिशा का बेचान अवैध है और उक्त बेचान पत्र के आधार पर नामान्तरण भी खोला नहीं जा सकता है। संपूर्ण आराजी दिनांक 25.05.1996 को वादी को बेचान की जा चुकी है। अतः दुबारा बेचान अवैध है तथा धारा 63 (4)राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अन्तर्गत मदन मोहन के अधिकार समाप्त हो गये है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि वादी को उक्त वर्णित आराजी खसरा नं. 254 की 2.08 बीघा की शेष भूमि 1.04 बिस्वा हिस्सा मदनमोहन का खातेदार टीनेंट घोषित किया जावे।

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

प्रतिवादी कम 1 व 2 के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा जारी की जावे कि वे मुतनाजा आराजी के किसी भी भाग पर जबरन कब्जा नहीं करे और न किसी अन्य से करावे।

अधीनस्थ न्यायालय में दौराने वाद प्रतिवादी कम 1 ऋषभचन्द द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत ऑर्डर 7 नियम 11 (डी) प्रस्तुत कर कथन किया कि वादी द्वारा अपना वाद इकरारनामा (एग्रीमेंट टू सेल) के आधार पर एवं एडवर्स पजेशन के आधार पर खसरा नं. 254 की 1.04 बीघा आराजी को अपने खाते दर्ज करवाने के लिए पेश किया है। इकरार के आधार पर वाद सुनने का अधिकार माननीय राजस्व मण्डल को नहीं है। इकरारनामा (एग्रीमेंट टू सेल) के आधार पर सुनवाई का अधिकार सिविल न्यायालय को ही है। एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते है एवं सहखातेदारान के बीच एडवर्स पजेशन का सिद्धांत भी कानूनन लागू नहीं होता है। अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद विधि द्वारा वर्जित होने से रिजेक्ट किये जाने की कृपा करे।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा ने अपने निर्णय दिनांक 28.05.2024 से वादी का वाद खारिज कर अपने आदेश में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी कम 1 का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 (डी) स्वीकार करते हुए निर्णय पारित किया कि प्रकरण अपंजीकृत इकरार नामा से संबंधित है अपंजीकृत विकय पत्र अथवा एडवर्स पजेशन के आधार पर दायर वाद विधिक प्रकिया का दुरूपयोग है इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी. 2017 पेज 297 उचित प्रतीत होता है। मूल वाद शहादत वादी में चल रहा है उक्त प्रार्थना पत्र किसी भी स्टेज पर लगाया जा सकता है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने से वाद वादी इसी स्टेज पर खारिज किया जाता है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल प्रमाणित प्रति विकय पत्र दिनांक 15.06.1996 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलांट द्वारा विवादित आरिाजी खसरा नं. 254 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा में से सहखातेदार प्रेमबिहारी का 1/2 हिस्सा रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा हक काश्त बतरफ भूमि दक्षिण की सड़क के लगवा वाली कय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था। नकल नामान्तरकरण सं. 482 से उक्त विकय पत्र के आधार पर केता अपीलांट इन्द्रलाल का 1/2 हिस्से पर नाम दर्ज हो चुका है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न जमाबंदी संवत 2064–2067 ग्राम थरोल, तहसील अकलेरा की खाता सं. नयी 18 के अनुसार विवादित आराजी इन्द्रलाल पिसरान द्वारका प्रसाद हिस्सा 1/2 जाति महाजन, निवासी अकलेरा, मदन पुत्र छगन लाल हिस्सा 1/2 जाति ब्राहमण के खाते दर्ज रिकॉर्ड है। नकल विकय पत्र दिनांक 22.05.2008 से सहखातेदार मदन ने अपना हिस्सा 1/2 पूर्वी तरफ का ऋषभचन्द जैन को बेचान कर

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

दिया है। सहखातेदार मदन के हिस्से की 1/2 विवादित आराजी पर अपीलांट द्वारा दिनांक 25.05.1996 के इकरारनामे व प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न इकरारनामे पर केवल प्रेमबिहारी के हस्ताक्षर हैं, सहखातेदार मदन के इकरारनामे पर हस्ताक्षर अंकित नहीं है। इस इकरारनामे एवं प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अपीलांट को सहखातेदार मदन के हिस्से की आराजी पर कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। इसी प्रकार इकरारनामे के आधार पर वाद सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं होने के कारण अपील के इस स्तर पर हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.05.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

28/04/2025

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