न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बईजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 161/2024/अपील/एलआरएक्ट/कोटा
दायरा दिनांकः 04.07.2024
अन्तर्गत धाराः 76 राज0भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

मुजम्मिल खान पुत्र मोहम्मदर यामीन जाति मुसलमान निवासी 7–बी, फ्रेंड्स कॉलोनी, पुलिस लाईन, बोरखेड़ा, जिला कोटा

...अपीलांट

बनाम

1. पप्पूलाल आत्मज छोटूलाल जाति धाकड़, निवासी ग्राम दसलाना, तहसील लाड़पुरा, जिला कोटा
2. लालचंद पुत्र छोटेलाल जाति धाकड़, निवासी ग्राम दसलाना, तहसील लाड़पुरा, जिला कोटा
3. तहसीलदार लाड़पुरा, जिला कोटा

... रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थित : श्री कन्हैया सोनी अभिभाषक –अपीलांट
श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक – रेस्पो0 क्र. 1 एवं 2
पेरोकार सरकार – रेस्पो0 क्र. 3

::निर्णय::

दिनांक 01.10.2024

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा (संक्षेप मे प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं0 82/2022 बउनवान मुजम्मिल खान बनाम पप्पूलाल वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 15.11.2022 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) के विरूद्ध द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1 प्रकरण के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि खातेदार पप्पूलाल (रेस्पो0 क्र.1) आत्मज छोटूलाल जाति धाकड़ ने स्वयं की कब्जे व खाते की ग्राम दसलाना में स्थित भूमि खसरा संख्या 661 रकबा 1.00 है0 भूमि में अपना 1/2 हिस्सा लालचंद (रेस्पो0 क्र. 2) पुत्र छोटेलाल जाति धाकड़ के नाम रजिस्टर्ड दानपत्र किये जाने से तहसीलदार लाड़पुरा द्वारा नामान्तकरण संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 से स्वीकृत किये जाने पर अपीलांट द्वारा उक्त आदेश से अप्रसन्न होकर भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर कोटा को पेश की गई। न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा द्वारा अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील पूर्व में एज विड्रोज खारिज हो जाने से **Res judicata** अनुसार अस्वीकार की जाकर खारिज की गई तथा नामांतरकरण संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 रजिस्टर्ड दानपत्र के जरिये स्वीकृत किये जाने से रजिस्टर्ड दानपत्र को निरस्त कराने के लिए सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर उक्तानुसार अनुतोष प्राप्त करने का निर्णय दिनांक 15.11.2022 पारित किया गया।

अति. सं. आयुक्त 1/10/2024
कोटा

2 न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा (संक्षेप मे प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा 82/2022 बउनवान मुजम्मिल खान बनाम पप्पूलाल वगे0 में पारित निर्णय दिनांक 15.11.2022 से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत द्वितीय अपील पेश कर कथन किया कि ग्राम दसलाना तहसील लाड़पुरा कोटा स्थित आराजी खाता संख्या नया 41, पुराना 38 खसरा संख्या 661 की रकबा 1.00 है0 नहरी प्रथम जिसमें रेस्पो0 क्र. 1 का 1/2 हिस्सा निहित चला आ रहा है, जो 0.50 है0 बनती है, जिसे बेचान करने के संबंध में एक इकरारनामा दिनांक 11.02.2021 को अपीलांट से रेस्पो. क्र.1 ने करते हुए राशि 44,55,000/– रूपये (अक्षरे चौवालिस लाख पचपन हजार रूपये) रेस्पो0 क्र.1 ने अपीलांट से प्राप्त कर शेष राशि 17,45,000/–रूपये वक्त रजिस्ट्री प्राप्त कर बैयनामा अपीलांट के पक्ष में करना था तथा उसी समय कब्जा भी रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा अपीलांट को संभला दिया था। किंतु रेस्पो0 क्र.1 ने ब्रिज ऑफ कांट्रेक्ट करते हुए उपरोक्त आराजी के संबंध में दिनांक 26.05.2021 को एक दान पत्र रेस्पो0 क्र. 2 के पक्ष में आलेखित कर पंजीबद्ध करवा लिया था तथा रेस्पो0 क्र. 3 ने इंतकाल के जरिये संपत्ति का रेस्पो0 क्र. 1 का 1/2 हिस्से का नामान्तरकरण रेस्पो0 क्र. 2 के नाम दर्ज कर दिया। इस प्रकार रेस्पो0 क्र. 1 द्वारा राशि प्रतिफल प्राप्त करने के बाद दानपत्र रेस्पो0 क्र. 2 के पक्ष में आलेखित करने का कोई विधिक अधिकार रेस्पो0 क्र. 1 को प्राप्त नहीं था। उपरोक्त सम्पत्ति के संबंध में प्रकरण सं0 59/2019 न्यायालयं सिविल न्यायाधीश उत्तर कोटा में वाद विचाराधीन होने का नोट संबंधित उप पंजीयक प्रथम कोटा के द्वारा दानपत्र पर इस आशय का नोट अंकित था, नियमानुसार किसी संपत्ति के संबंध में जब न्यायालय में वाद विचाराधीन हो तो ऐसी स्थिति में संपत्ति को किसी प्रकार से कोई इंतकाल किसी के पक्ष में वाद के पेंडिंग रहते तस्दीक नहीं किया जा सकता। इसके बावजूद भी इस बिन्दु पर कोई गौर किये बिना तहसीलदार लाड़पुरा, कोटा ने इंतकाल संख्या 838 गैरकानूनी रूप से दर्ज किया जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित तस्दीक होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी पत्रावली पर मौजूद दस्तावेजी साक्ष्य का विवेचन किये बिना ही अपीलांट की अपील खारिज करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस ज्यूडिकेटा का सिद्धान्त को भी अपील खारिज करने का आधार माना है जबकि स्वयं अपने आदेश में यह आलेखित किया है कि अपीलांट द्वारा पूर्व में पेश की गयी अपील एज विड्रो खारिज करवायी गयी है। क्योंकि अपीलांट व रेस्पो0 के मध्य उक्त आराजी के संबंध में समझौता हो गया था। रेस्पो0 क्र. 1 व 2 द्वारा उक्त राजीनामे की पालना नहीं की गयी है। पूर्व में पेश की गयी अपील पर रेस ज्यूडिकेटा का सिद्धान्त लागू नहीं होता है, क्योंकि पूर्व में प्रस्तुत की गयी अपील को मैरिट पर निस्तारित नहीं किया गया था इस कारण अपीलांट पुनः अपील कर सकता है तथा पूर्व में प्रस्तुत अपील पुनः अपील प्रस्तुत करने का अधिकार रिजर्व रखते हुए पूर्व में प्रस्तुत अपील एज विड्रो एज वापस ली गयी थी। अतः अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त फरमाया जाकर इंतकाल संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे।

3 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट्स एवं रेस्पो0 अभिभाषक एवं पैरोकार सरकार सुनी गई।

4 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को ही दोहराते हुए कथन किया कि वादग्रस्त आराजी के संबंध में प्रकरण सं0 59/2019 न्यायालय सिविल न्यायाधीश उत्तर कोटा में वाद विचाराधीन होने का संबंधित उप पंजीयक प्रथम कोटा के द्वारा दानपत्र पर इस आशय का

1/10/2024

नोट अंकित था तथा नियमानुसार किसी संपत्ति के संबंध में जब न्यायालय में वाद विचाराधीन हो तो ऐसी स्थिति में संपत्ति को किसी प्रकार से कोई इंतकाल किसी के पक्ष में वाद के पेंडिंग रहते तस्दीक नहीं किया जा सकता। इसके बावजूद भी इस बिन्दु पर कोई गौर किये बिना तहसीलदार लाड़पुरा, कोटा ने इंतकाल संख्या 838 गैरकानूनी रूप से दर्ज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी पत्रावली पर मौजूद दस्तावेजी साक्ष्य का विवेचन किये बिना ही अपीलांट की अपील खारिज करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस ज्यूडिकेटा का सिद्धान्त को भी अपील खारिज करने का आधार माना है जबकि स्वयं अपने आदेश में यह आलेखित किया है कि अपीलांट द्वारा पूर्व में पेश की गयी अपील एज विड्रो खारिज करवायी गयी है। क्योंकि अपीलांट व रेस्पो0 के मध्य उक्त आराजी के संबंध में समझौता हो गया था। किंतु रेस्पो0 क्र. 1 व 2 द्वारा उक्त राजीनामे की पालना नहीं की गयी है। पूर्व में पेश की गयी अपील पर रेस ज्यूडिकेटा का सिद्वान्त लागू नहीं होता है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त फरमाया जाकर इंतकाल संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किये जाने अनुरोध किया गया।

5 अभिभाषक रेस्पो0 क्र. 1 एवं 2 ने अपने पक्ष के समर्थन में लिखित बहस पेश कर वर्णित किया कि अधीनस्थ न्यायालय यह माना है कि रजिस्टर्ड दान–पत्र सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया जाता तब तक नामान्तरकरण इस अपील के जरिये निरस्त नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी माना है कि इन्हीं पक्षकारों के द्वारा इसी उनवान की पूर्व में भी अपील प्रस्तुत की गई थी, जो दिनांक 10.08.2022 को एज विड्रोज खारिज हो चुकी है, पुनः अपील मेंटेनेबल नहीं है। अपीलांट को तथाकथित अन रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के आधार पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते। सिविल न्यायालय उतर, कोटा में विचाराधीन वाद में कोई स्थगन आदेश होना प्रतीत नहीं होता तथा जब तक सिविल न्यायालय द्वारा दानपत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक नामान्तरकरण संख्या 838 निरस्त नहीं किया जा सकता। पूर्व में अपीलांट ने अपील में कोई कार्यवाही नहीं चाहने के कारण अपील विड्रो की है जो आदेश ऑर्डर 23 रूल–1 सीपीसी की परिभाषा में आता है। इस आधार पर प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं है। अतः अपील खारिज फरमायी जावे।

6 हमने अपील एव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलांट एंव लिखित बहस रेस्पो0 अभिभाषक पर मनन किया। पत्रावली को अवलोकन करने से प्रकट होता है कि ग्राम दसलाना में खातेदार पप्पूलाल (रेस्पो0 क्र.1) आत्मज छोटूलाल जाति धाकड़ ने स्वयं की कब्जे व खाते की भूमि खसरा संख्या 661 रकबा 1.00 है0 भूमि में अपना 1/2 हिस्सा लालचंद (रेस्पो0 क्र. 2) पुत्र छोटेलाल जाति धाकड़ के नाम रजिस्टर्ड दानपत्र किये जाने से तहसीलदार लाड़पुरा द्वारा नामान्तकरण संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 से स्वीकृत किया गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय जिला कलक्टर कोटा द्वारा अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील पूर्व में एज विड्रोज खारिज हो जाने से **Res judicata** अनुसार अस्वीकार की जाकर खारिज की गई तथा नामांतरकरण संख्या 838 दिनांक 08.06.2021 रजिस्टर्ड दान पत्र के जरिये स्वीकृत किये जाने से रजिस्टर्ड दानपत्र को निरस्त कराने के लिए सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर उक्तानुसार अनुतोष प्राप्त करने का निर्णय दिनांक 15.11.2022 पारित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलांट का मुख्य तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेस ज्यूडिकेटा का सिद्धान्त को अपील खारिज करने का आधार माना है जबकि स्वयं अपने आदेश में यह आलेखित किया है कि अपीलांट द्वारा पूर्व में पेश की गयी अपील एज विड्रो खारिज करवायी गयी है। क्योंकि अपीलांट व रेस्पो0 के मध्य उक्त आराजी के संबंध में समझौता हो गया था तथा पूर्व में पेश की गयी अपील पर रेस

अति. स. आयुक्त 10/2024

ज्यूडिकेटा का सिद्वान्त लागू नहीं होता। इसके विपरित रेस्पो0 के तर्क है कि अपीलांट को तथाकथित अन रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के आधार पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। सिविल न्यायालय उतर, कोटा में विचाराधीन वाद में कोई स्थगन आदेश जारी होना प्रतीत नहीं होता तथा जब तक सिविल न्यायालय द्वारा दानपत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक नामान्तरकरण संख्या 838 निरस्त नहीं किया जा सकता। पूर्व में अपीलांट ने अपील में कोई कार्यवाही नहीं चाहने के कारण अपील विड्रो की है जो आदेश ऑर्डर 23 रूल–1 सीपीसी की परिभाषा में आता है। इस आधार पर प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं है।

7 इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है कि तहसीलदार लाड़पुरा द्वारा नामान्तकरण संख्या 838 जो दिनांक 08.06.2021 को खोला गया है, वह रजिस्टर्ड दान–पत्र के आधार पर ही खोला गया है। न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा द्वारा भी खातेदार पप्पूलाल (रेस्पो0 क्र.1) द्वारा स्वयं के खातेदारी 1/2 हिस्से की भूमि को लालचंद (रेस्पो0 क्र.2) के पक्ष में रजिस्टर्ड दान–पत्र निष्पादित होने से सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा रजिस्टर्ड दान पत्र को निरस्त नहीं किये जाने तक नामांतरकरण को अपील के जरिये निरस्त किया जाना न्यायोचित नहीं माना है। अपीलांट द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील में भी सिविल न्यायालय द्वारा जब तक रजिस्टर्ड दानपत्र को निरस्त नहीं किया जाता है तब तक उक्त पंजीकृत दस्तावेज प्रभावी रहेगा। ऐसी स्थिति मे हमारी राय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निष्कर्ष अपील प्रकरण में दिया गया है, वो न्यायोचित है। साथ ही पूर्व में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील राजीनामा के आधार पर विड्रो की गयी थी, जो इस न्यायालय के यहां बाध्य है तथा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 11 अनुसार **Res judicata** से प्रभावित होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 15.11.2022 में कोई त्रुटि प्रकट नहीं होती है। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में स्वयं के पक्ष में इकरारनामा के आधार पर अपील पेश कि गई है। किंतु हमारी राय में प्रश्नगत प्रकरण में इकरारनामे के आधार पर अपीलांट के अधिकार उद्भूत नहीं होते है। इस प्रकार इस न्यायालय में अपीलांट द्वारा ऐसे कोई नवीन तथ्य पेश नहीं किये गये है, जिससे अपील स्वीकार किया जाना उचित प्रकट होता हो। अतः प्रकरण में अपीलांट द्वारा चाहा गया अनुतोष सिविल नेचर का होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर अपीलांट को अनुतोष प्राप्त करने तथा **Res judicata** से प्रभावित होने के परिणामस्वरूम निर्णय दिनांक 15.11.2022 से अपील अपीलांट खारिज की गई है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्यायोचित होने से अपील प्रकरण में हम किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते है। लिहाजा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा (प्रथम अपीलीय न्यायालय) का निर्णय दिनांक 15.11.2022 न्यायोचित होने से किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुंजाइश नहीं है। परिणाम स्वरूप उपरोक्त विवेचन अनुसार अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन/बलहीन होने से खारिज की जाती हैं।

8 निर्णय आज दिनांक 01.10.2024 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

1/10/2024

(ममता कुमारी तिवारी)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. सं. आयुक्त
कोटा