

अपीलाण्ट्स	बनाम	रेस्पोडेण्ट्स
1. श्रीमती मंजू सिंघल धर्मपत्नी दिनेश सिंघल जाति अग्रवाल, निवासी ए 78, 79 आदर्श कॉलोनी, सुमेरपुर, तहसील सुमेरपुर, जिला पाली, राजस्थान जरिये आम-मुख्यार दिनेश कुमार पुत्र अमरचन्द		1. मोहम्मद ईशाक पुत्र मोहम्मद बक्स जाति कुरेशी (मुसलमान), निवासी सुमेरपुर, तहसील सुमेरपुर, जिला पाली, राजस्थान
2. नरेश कुमार पुत्र कमलराज जाति अग्रवाल, निवासी मैन रोड, फालना, तहसील बाली, जिला पाली, राजस्थान जरिये आम-मुख्यार दिनेश कुमार पुत्र अमरचन्द		2. मनोहरसिंह पुत्र अमरसिंह जाति राजपूत, निवासी बिरोलियाँ, तहसील बाली, जिला पाली, राजस्थान
3. दिनेश कुमार पुत्र अमरचन्द जाति अग्रवाल, निवासी अग्रसेन नगर, शिवगंज, तहसील शिवगंज, जिला सिरोही, राजस्थान (आम-मुख्यार)		3. शैतानसिंह पुत्र जब्बरसिंह जाति राजपूत, निवासी रामनगर, तहसील सुमेरपुर, जिला पाली, राजस्थान
		4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सुमेरपुर, जिला पाली, राजस्थान
		5. हरीश कुमार पुत्र गोकुलचन्द जाति ब्राह्मण, निवासी नेतरा, तहसील सुमेरपुर, जिला पाली, राजस्थान



अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध आदेश
तहसीलदार सुमेरपुर दिनांक 18 मई 2022 प्रकरण संख्या 04/2022 हरीश
कुमार बनाम ईशाक वगैरह

उपस्थित-

1. श्री सुखदेव पटेल अधिवक्ता अपीलाण्ट्स की ओर से
2. श्री महेन्द्र कुमार टाक, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 1 की ओर से
3. श्री सिद्धार्थ परिहार, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 3 की ओर से
4. श्री नवलसिंह दहिया राजकीय अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 4 की ओर से
5. श्री अमित मेहता, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 5 की ओर से

निर्णय

दिनांक : 07 अक्तूबर, 2022

न्यायालय तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा प्रकरण संख्या 04/2022 हरीश कुमार बनाम ईशाक इत्यादि में पारित आदेश दिनांक 18 मई 2022 के खिलाफ अपीलाण्ट्स ने आलौच्य अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत अदालत हाजा के समक्ष दिनांक 30 मई 2022 को प्रस्तुत की है। अपील के साथ अपीलाण्ट्स की ओर से शपथपत्र सहित एक प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी पेश कर अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान किये जाने का निवेदन भी किया गया।

अपील से संबंधित संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि आराजी खसरा संख्या 186 रकबा 0.42 हैक्टर (4200 वर्गमीटर) वाके सरहद मौजा सुमेरपुर तहसील सुमेरपुर के खातेदार (वर्तमान रेस्पो. संख्या एक) द्वारा दिनांक 16 जनवरी 1992 को तीन अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेख तीन भिन्न-भिन्न व्यक्तियों (निरंजनलाल पुत्र शंकरलाल के पक्ष में 875 वर्गगज अर्थात् 732 वर्गमीटर, हरीश शर्मा पुत्र गोकुलचन्द्र शर्मा के पक्ष में 728.33 वर्गगज यानि 609 वर्गमीटर एवं मोहम्मद इलियास पुत्र ईशाक कुरेशी के पक्ष में 819.11 वर्गगज यानि 684 वर्गमीटर भूमि बाबत) निष्पादित

कर अपनी उक्त खातेदारी भूमि में से कुल 2422.44 वर्गगज यानि 2025 वर्गमीटर भूमि का बेचान कर दिया।

वर्तमान रेसपो. संख्या एक द्वारा दिनांक 12 फरवरी 2018 को वर्तमान अपीलाण्ट्स संख्या एक से तीन के पक्ष में आराजी खसरा संख्या 186 रकबा 0.42 हैक्टर वाके मौजा सुमेरपुर में से पूर्व में दिनांक 16 जनवरी 1992 को पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के जरिये किये गये रकबे के बाद बकाया बची 2600.71 वर्गगज (यानि 2175 वर्गमीटर) भूमि एवं मोहम्मद इलियास पुत्र ईशाक कुरेशी के पक्ष में 819.11 वर्गगज (684 वर्गमीटर) भूमि कुल 3419.82 वर्गगज (2859 वर्गमीटर) भूमि बाबत एक बेचान इकरारनामा भी निष्पादित कर दिया।

इसके बाद वर्तमान रेसपो. संख्या एक ने दिनांक 15 मार्च 2022 को दो अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेख (वर्तमान रेसपो. संख्या दो मनोहरसिंह के पक्ष में 0.1341 हैक्टर एवं वर्तमान रेसपो. संख्या तीन शैतानसिंह के पक्ष में 0.2859 हैक्टर, कुल रकबा 0.42 हैक्टर भूमि बाबत) निष्पादित कर दिये। इन विक्रय विलेखों के आधार पर तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा म्युटेशन संख्या 1286 दिनांक 22 मार्च 2022 को स्वीकृत किया गया। जिसके खिलाफ राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 85 सपठित धारा 114 सीपीसी के तहत वर्तमान रेसपो. संख्या 5 द्वारा प्रार्थनापत्र पेश किया गया, जो न्यायालय तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा दिनांक 28 मार्च 2022 को स्वीकार करते हुए दिनांक 22 मार्च 2022 को पारित आदेश प्रतिहारित किया गया और विस्तृत जांच कर विधिसम्मत: निर्णय पारित किये जाने हेतु धारा 135(2) के तहत प्रकरण दर्ज किये जाने का आदेश भी पारित किया। तदनुसार दर्ज प्रकरण में कार्यवाही करते हुए न्यायालय तहसीलदार द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 18 मई 2022 पारित किया गया। जिसके खिलाफ अपीलाण्ट्स द्वारा आलौच्य अपील अदालत हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गयी है। जो दर्ज की जाकर अपील के साथ प्रस्तुत स्थगन प्रार्थनापत्र बाबत अधिवक्ता-अपीलाण्ट्स की सुनवाई कर दिनांक 01 जून 2022 को अंतरिम आदेश पारित करते हुए अपीलाधीन आदेश की पालना एवं प्रभाव को आगामी पेशी तक स्थगित रखे जाने एवं वादग्रस्त आराजी बाबत मौके एवं राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये। जिसके खिलाफ माननीय राजस्व मण्डल में प्रस्तुत निगरानी संख्या निगरानी/एलआर/2022/2958/पाली मनोहरसिंह बनाम मंजू सिंघल इत्यादि दिनांक 19 सितम्बर 2022 को समायत योग्य नहीं मानते हुए खारिज कर दी गयी, साथ ही अदालत हाजा को उभयपक्षकारान को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान कर एक माह में अंतिम निर्णय पारित किये जाने का निर्देश दिया गया। माननीय राजस्व मण्डल के उक्त निर्देशों की अनुपालना में कार्यवाही करते हुए मामले का निस्तारण किया जा रहा है।

उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता-अपीलाण्ट्स ने लिखित बहस प्रस्तुत की और तथ्यों को दोहराते हुए सर्वप्रथम धारा 96 सीपीसी के प्रार्थनापत्र के संबंध में निवेदन किया कि अपीलाण्ट्स के पक्ष में रेसपो. संख्या एक द्वारा बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 को निष्पादित किया गया है, जिसके आधार पर अपीलाण्ट्स वादग्रस्त आराजी के हितबद्ध पक्षकार है और अपने हितों की प्राप्ति के लिए उनके द्वारा सक्षम सिविल न्यायालय में चाराजोई भी की गयी है, जो प्रकरण वर्तमान में विचाराधीन है। अतः अपीलाण्ट्स को अदालत हाजा के समक्ष आलौच्य अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे।



मामले के गुणावगुण के संबंध में अधिवक्ता-अपीलाण्ट्स ने तथ्यों को दोहराते हुए जाहिर किया कि वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या 186 रकबा 0.42 हैक्टर में से खातेदार रेस्पो. संख्या एक द्वारा दिनांक 16 जनवरी 1992 को तीन विभिन्न व्यक्तियों के पक्ष में अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के माध्यम से 0.2025 हैक्टर भूमि को बेचान कर दिया। इसके बाद बकाया रही भूमि 2600.71 वर्गगज (2175 वर्गमीटर) एवं मोहम्मद इलियास के पक्ष में बेचान की गयी 819.11 वर्गगज (684 वर्गमीटर) भूमि कुल 3419.82 वर्गगज (2859 वर्गमीटर) भूमि बाबत दिनांक 12 फरवरी 2018 को अपीलाण्ट्स के पक्ष में बेचान-इकरारनामा निष्पादित कर मौके पर भौतिक कब्जा सुपुर्द कर दिया और तयशुदा प्रतिफल की राशि पेटे साठ लाख रुपये अग्रिम प्राप्त कर लिये। इतना ही नहीं, पूर्व में वादग्रस्त आराजी बाबत विचाराधीन वाद दिनांक 14 मार्च 2022 को प्रत्याहरित कर दूसरे ही दिन दिनांक 15 मार्च 2022 को समस्त वादग्रस्त आराजी का दो अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के माध्यम से रेस्पो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में क्रमशः 0.1341 हैक्टर एवं 0.2859 हैक्टर भूमि का बेचान कर दिया जिनके आधार पर उक्त क्रेतागण ने दिनांक 22 मार्च 2022 को म्युटेशन आदेश पारित करवा लिये। उक्त म्युटेशन आदेश के खिलाफ पूर्व क्रेता हरीशकुमार (वर्तमान रेस्पो. संख्या 5) द्वारा प्रार्थनापत्र पेश किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित कर वर्ष 1992 के क्रेतागण निरंजनलाल, हरीशकुमार एवं ईलियास के नाम बेचान किये गये रकबे के अनुसार इंद्राज करते हुए रेस्पो. संख्या एक के पास 2175 वर्गमीटर भूमि बकाया रहना मानते हुए तदनुसार आनुपातिक परिगणना करते हुए रेस्पो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में म्युटेशन बाबत आदेश दिनांक 18 मई 2022 पारित कर दिया। जो क्षेत्राधिकारविहीन एवं आधारहीन होने से अपास्त किये जाने योग्य है। पंजीबद्ध विक्रय विलेख में अंकित क्षेत्रफल से कम अथवा ज्यादा रकबे बाबत म्युटेशन स्वीकृत करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को उपलब्ध नहीं है। इसके अलावा अपीलाधीन आदेश पारित करने के पूर्व अपीलाण्ट्स को किसी प्रकार का नोटिस एवं सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया जबकि बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 के आधार पर अपीलाण्ट्स भी वादग्रस्त आराजी से हितबद्ध पक्षकार है और मौके पर उनका कब्जा भी वादग्रस्त भूमि पर है। अपीलाधीन आदेश पारित होने के पूर्व अपीलाण्ट्स एवं पूर्व रेस्पो. के मध्य विभिन्न फौजदारी प्रकरण दर्ज हुए एवं स्थानीय समाचार-पत्रों में समाचार प्रकाशित हुए हैं। फौजदारी प्रकरणों से संबंधित प्रथम सूचना रिपोर्ट्स, बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 एवं अन्य दस्तावेजात की छायाप्रतियां संलग्न कर अपीलाण्ट्स की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 12 अप्रैल 2022 को प्रार्थनापत्र पेश कर रेस्पो. के पक्ष में म्युटेशन स्वीकृत नहीं किये जाने का निवेदन भी किया गया। इतना ही नहीं, अपीलाधीन आदेश में भी रेस्पो. संख्या एक द्वारा अपीलाण्ट्स के पक्ष में किये गये बेचान-इकरारनामा का उल्लेख है। इन परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालय को समुचित जानकारी होते हुए भी अपीलाधीन आदेश अपीलाण्ट्स को नोटिस एवं सुनवाई का अवसर दिये बिना ही पारित किये जाने के कारण प्राकृतिक न्याय के मूलभूत सिद्धान्तों के अनुकूल नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अतः अपील स्वीकार की जाकर वांछित अनुतोष प्रदान किया जावे।

रेस्पो. संख्या एक व तीन के अधिवक्तागण ने अपील विचाराधीन रहने के दौरान प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 39 स्टाम्प अधिनियम में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलाण्ट्स के पक्ष में तथाकथित निष्पादित बेचान-इकरारनामा विधिवत पंजीबद्ध एवं समुचित



स्टाम्पयुक्त नहीं है, मात्र 500/- रुपये के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित एवं नोटेरी से तस्दीकशुदा है, जो स्टाम्प अधिनियम की धारा 39 के अनुसार कमी-मुद्रांक के कारण किसी भी उद्देश्य के लिए साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। अतः उक्त तथाकथित बेचान-इकरारनामा के आधार पर अपीलाण्ट्स को किसी प्रकार के कोई हित वादग्रस्त आराजी में अर्जित नहीं होते हैं। अतः अपीलाण्ट्स आलौच्य अपील प्रस्तुत करने हेतु सक्षम नहीं है। इसके उपरान्त भी अपीलाण्ट्स उक्त तथाकथित बेचान-इकरारनामा के आधार पर वादग्रस्त आराजी में अपना हित-निहित मानते हैं तो अपीलाण्ट्स इस संबंध में सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत कर अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्वतन्त्र है। अदालत हाजा के समक्ष आलौच्य अपील के जरिये उक्त तथाकथित बेचान-इकरारनामा के आधार पर अपीलाण्ट्स किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के पात्र नहीं है। अतः प्रस्तुत अपील तदनुसार खारिज की जावे।



रेसपो. संख्या चार की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में न्यायोचित निर्णय पारित किये जाने का निवेदन किया।

अधिवक्ता-रेसपो. संख्या 5 ने अपनी लिखित बहस पेश कर तथ्यों को दोहराते हुए जाहिर किया कि 1992 में रेसपो. संख्या एक द्वारा निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय विलेखों को आदिनांक तक सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गयी है और न ही उक्त पंजीबद्ध विक्रय विलेख निरस्त किये गये हैं। न्यायालय में राजस्व वाद (जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय तक चला और माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा रिमाण्ड किये जाने के बाद दिनांक 14 मार्च 2022 तक लम्बित रहा) विचाराधीन होने के कारण उक्त पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के क्रेतागण के पक्ष में म्युटेशन दर्ज नहीं हो पाया। दिनांक 14 मार्च 2022 को रेसपो. संख्या एक द्वारा उक्त वाद प्रत्याहरित कर लिया गया। जिसके बाद पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के क्रेतागण के पक्ष में म्युटेशन दर्ज किया जाना अपेक्षित था मगर राजस्व वाद प्रत्याहरित किये जाने की समुचित समय में जानकारी रेसपो. संख्या 5 व अन्य को नहीं हो सकी और दिनांक 15 मार्च 2022 को ही रेसपो. संख्या एक ने खसरा संख्या 186 की सम्पूर्ण 0.42 हैक्टर भूमि को बेचान दो अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेखों के जरिये रेसपो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में कर दिया, जिसके आधार पर म्युटेशन दिनांक 22 मार्च 2022 को स्वीकृत हुआ। जिसकी जानकारी होने पर रेसपो. संख्या 5 ने अधीनस्थ न्यायालय में रिव्यु प्रार्थनापत्र पेश किया, व बाद में फौजदारी प्रकरण भी दर्ज कराया। रिव्यु प्रार्थनापत्र के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा म्युटेशन आदेश दिनांक 22 मार्च 2022 प्रत्याहरित करते हुए पुनः कार्यवाही आरम्भ की और अपीलाधीन आदेश दिनांक 18 मई 2022 पारित कर 1992 में निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय-विलेखों के तीनों क्रेतागण के नाम म्युटेशन भरने के आदेश के साथ-साथ बकाया भूमि बाबत आनुपातिक आधार पर रेसपो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में म्युटेशन के आदेश दिये। अधिवक्ता-रेसपो. संख्या 5 ने कथन किया कि मौके पर विधिवत जांच किय बिना, वस्तुस्थिति का अवलोकन किये बिना एवं पडौस अंकित किये बिना ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किसी सीमांकन एवं नाप-चौक के जिस तरह से रेसपो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में आनुपातिक भूमि बाबत म्युटेशन का आदेश पारित किया गया है, वह न्यायोचित एवं विधिसम्मत: नहीं है। जिससे अपीलाण्ट्स के साथ ही साथ रेसपो. संख्या 5 के हित भी प्रतिकूलरूपेण प्रभावित होते हैं। वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या 186 के सम्पूर्ण क्षेत्रफल 0.42 हैक्टर बाबत पश्चातवर्ती बेचान करने का अधिकार रेसपो. संख्या एक को

उपलब्ध नहीं था और न ही ऐसे किसी बेचान के आधार पर क्रेतागण को कोई अधिकार अर्जित होते हैं। अधीनस्थ न्यायालय को भी विक्रय विलेखों में अंकित रकबे में कमी-बेशी करते हुए म्युटेशन आदेश पारित करने का कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। अतः अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे।

अपनी बहस के समर्थन में अधिवक्ता-रेस्पो. संख्या 5 ने 2011-12 (पूरक) आरआरटी 428, 1990 आरआरडी 479, 2011(2) आरआरटी 1264, 2006 आरआरडी 128, 2013(2) आरआरटी 1053, 2022(1) डीएनजे 616 और 2022(1) डीएनजे 719 की नजीरें पेश की।

उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख एवं प्रस्तुत नजीरों का आद्योपान्त गम्भीरतापूर्वक अध्ययन किया गया।

अपील के साथ प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी का कोई लिखित जबाब रेस्पो. की ओर से पेश नहीं किया गया है और बहस में मुख्य आपत्ति बेचान-इकरारनामा के आधार पर हक उत्पन्न नहीं होना प्रकट की गयी है। यह सही है कि बेचान-इकरारनामा के आधार पर किसी पक्षकार को स्वत्व प्राप्त नहीं होते हुए, किन्तु इससे इंकार नहीं किया जा सकता है कि बेचान-इकरारनामा के जरिये पक्षकार हितबद्ध अवश्य हो जाता है। आलौच्य अपील के जरिये अपीलाधीन आदेश की वैधानिकता को चुनौती दी गयी है, साथ ही प्रार्थनापत्र में अपीलाप्ट्स को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किये जाने का भी कथन किया गया है। उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलाप्ट्स की ओर से दिनांक 12 अप्रैल 2022 को प्रस्तुत एक प्रार्थनापत्र के साथ उक्त बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 की छायाप्रति भी पेश की गयी है। स्वयं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश में अपीलाप्ट्स के पक्ष में निष्पादित बेचान-इकरारनामा का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में 2022(1) डीएनजे 616 में माननीय न्यायालय द्वारा धारित मत के अनुरूप अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाप्ट्स को नोटिस एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक था। 2019(1) आरआरटी 95 के अनुसार भी धारा 85 व 135 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के मामलों में पक्षकारान को सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश पारित किया जाना विधिसंगत नहीं है। मगर ऐसा नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त अदालत हाजा के आदेश दिनांक 01 जून 2022 के खिलाफ प्रस्तुत निगरानी संख्या निगरानी/एलआर/2022/2958/पाली मनोहरसिंह बनाम मंजू सिंघल इत्यादि माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 19 सितम्बर 2022 को समायत योग्य नहीं मानते हुए खारिज की जा चुकी है और अदालत हाजा को उभयपक्षकारान को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान कर एक माह में अंतिम निर्णय पारित किये जाने का निर्देश दिया गया। इन सभी परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में अपीलाधीन आदेश की वैधानिकता के संबंध में विनिश्चयन करने हेतु अदालत हाजा को प्रदत्त क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। अतः अपीलाप्ट्स की ओर से आलौच्य अपील के साथ प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 96 स्वीकार किया जाता है।

जहाँ तक बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 के आधार पर अपीलाप्ट्स को वादग्रस्त आराजी में किसी प्रकार का हित उत्पन्न होने के प्रश्न है, इस संबंध में अपीलाप्ट्स द्वारा सक्षम सिविल न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होना जाहिर किया गया है। सक्षम सिविल न्यायालय में चल रहे उक्त संबंधित प्रकरण के वादपत्र की छाया-प्रति भी अदालत हाजा के समक्ष रेस्पो.



संख्या तीन की ओर से पेश की गयी है। ऐसी स्थिति में बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 समुचित मुद्रांकयुक्त नहीं होने, अपंजीबद्ध होने आदि, उक्त बेचाननामा किसी भी उद्देश्य हेतु साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होने के संबंध में किसी भी प्रकार उज-एतराज सक्षम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु रेसपो. स्वतन्त्र है। अदालत हाजा के समक्ष मामला उक्त बेचान-इकरारनामा की पालना करवाने हेतु नहीं है और न ही उक्त बेचान-इकरारनामा दिनांक 12 फरवरी 2018 के आधार पर किसी भी प्रकार से पक्षकारान के अधिकारों एवं स्वत्वों का विनिश्चयन किया जा रहा है। अतः रेसपो. की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 39 राजस्थान स्टाम्प अधिनियम आलौच्य प्रकरण में औचित्यविहीन होने से तदनुसार खारिज किया जाता है।



आलौच्य मामले में वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या 186 रकबा 0.42 हैक्टर वाके मौजा सुमेरपुर का पूर्व-खातेदार रेसपो. संख्या एक होने के संबंध में कोई विवाद नहीं है। इसी प्रकार उक्त रेसपो. संख्या एक द्वारा वादग्रस्त आराजी के संबंध में दिनांक 16 जनवरी 1992 को तीन अलग-अलग व्यक्तियों के पक्ष में पृथक-पृथक पंजीबद्ध विक्रय विलेख निष्पादित कर वादग्रस्त आराजी में से 2422.44 वर्गगज अर्थात् 2025 वर्गमीटर भूमि बेचान किये जाने, 12 फरवरी 2018 को अपीलान्ट्स के पक्ष में वादग्रस्त आराजी में से 3419.82 वर्गगज अर्थात् 2859 वर्गमीटर भूमि बाबत बेचान-इकरारनामा निष्पादित किये जाने, एवं 15 मार्च 2022 को वादग्रस्त आराजी के सम्पूर्ण 0.42 हैक्टर रकबे बाबत दो अलग-अलग पंजीबद्ध विक्रय विलेख रेसपो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में निष्पादित किये जाने के तथ्यों का किसी भी पक्षकार द्वारा खण्डन नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में अदालत हाजा के समक्ष विचारणीय बिन्दु यह है कि क्या अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पश्चातवर्ती पंजीबद्ध विक्रय विलेखों में अंकित रकबे की बजाय पूर्ववर्ती बेचान के बाद बकाया रही भूमि में आनुपातिक हिस्से बाबत रेसपो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में आदेश पारित किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत है? इस संबंध में मामले में तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा प्रस्तुत नजीरों के आधार पर यह पाया जाता है कि धारा 135 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत म्युटेशन की कार्यवाही में अधीनस्थ न्यायालय को पक्षकारान के अधिकारों का विनिश्चयन करने का क्षेत्राधिकार उपलब्ध नहीं है जैसा कि 1990 आरआरडी 479 एवं 2011(2) आरआरटी 1264 में प्रतिपादित किया गया है। इसी प्रकार 2006 आरआरडी 128 में भी यह धारित किया गया है कि सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष मूल वाद विचाराधीन रहने के दौरान म्युटेशन की कार्यवाही में पक्षकारान के स्वत्वों एवं अधिकारों का विनिश्चयन नहीं किया जाना चाहिये। 2013(2) आरआरटी 1055 में भी म्युटेशन की कार्यवाही को सरसरी कार्यवाही माना गया है जिसके जरिये अधिकारों का विनिश्चयन नहीं किया जा सकता। 2022(1) डीएनजे 719 के अनुसार भी सक्षम सिविल न्यायालय में वाद विचाराधीन रहने के दौरान म्युटेशन तस्दीक नहीं किया जा सकता है। इसी प्रकार 2011-12(पूरक) आरआरटी 498 में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार पश्चातवर्ती पंजीबद्ध विक्रय विलेख पर पूर्ववर्ती पंजीबद्ध विक्रय विलेख प्रभावी रहेगा।

1990 आरआरडी 479 (हेडनोट सी) में माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया गया है कि - Rajasthan Land Revenue Act, section 135—No rights can be decided in mutation proceedings - Any right in respect of the suit land can be

decided only through a regular suit in accordance with law in a court of competent jurisdiction.

आलौच्य मामले में दिनांक 15 मार्च 2022 को निष्पादित दोनों पंजीबद्ध विक्रय विलेखों में बेचान की गयी भूमि बाबत आराजी खसरा संख्या 186 में से पूर्ववर्ती तीन पंजीबद्ध विक्रय विलेखों, (जो दिनांक 16 जनवरी 1992 को निष्पादित किये गये) के जरिये भूमि बेचान के बाद बकाया रही भूमि के अनुपात में रेस्पो. संख्या 2 व 3 के पक्ष में इन्द्राज दाखिल कर स्वीकृत किये जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय को पंजीबद्ध विक्रय विलेख में अंकित रकबे में कमी-बेशी करते हुए कोई म्युटेशन-आदेश पारित करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। वादग्रस्त आराजी बाबत बेचान-इकरारनामा (जिसका उल्लेख अपीलाधीन आदेश के पृष्ठ दो पर भी किया हुआ है) के संबंध में सक्षम सिविल न्यायालय में अपीलाण्ट्स की ओर से प्रकरण विचाराधीन है जिसमें पक्षकारान के अधिकारों को विनिश्चय किया जाना है।



अतः उपरोक्त समस्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलाण्ट्स स्वीकार की जाती है और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 18 मई 2022 अपास्त किया जाता है। साथ ही निर्देश दिये जाते हैं कि सक्षम सिविल न्यायालय में वादग्रस्त आराजी से संबंधित लम्बित प्रकरण में प्रदत्त निर्देशानुसार अग्रिम कार्यवाही अमल में लाई जावे। न्यायालय हाजा का उक्त निर्णय माननीय सिविल न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम/अंतिम आदेशों के अध्यधीन रहेगा।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर