न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 31 / 2008

1 गिरधारी आयु 64 साल पुत्र खेताराम जाति रेगर निवासी मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनू राज.।

अपीलांट / वादी

बनाम

1 गंगाराम आयु 40 साल पुत्र सुखाराम जाति रेगर निवासी मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनू।
2 रघुवीर उर्फ रूघाराम आयु 48 साल
3 सीताराम आयु 36 साल पिसरान सुखाराम जाति रेगर निवासी मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनू जरिये मुख्तयार गंगाराम आयु 40 साल पुत्र सुखाराम जाति रेगर निवासी मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनू।
4 राजेन्द्र आयु 35 साल पुत्र गिरधारी जाति रेगर निवासी मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनूं।
5 लेखराम उर्फ लेखुराम पुत्र नारागाराम जाति धानक निवासी उरीका तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनूं।

रेस्पोडेन्ट / प्रतिवादीगण

अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 07.03.2008
बमुकदमा उनवानी गंगाराम वगै. बनाम गिरधारी वगै.
दावा बाबत घोषणार्थ, स्थाई निषेधाज्ञा, रिकार्ड दुरूस्ती व
मंसुख करवाये जाने विक्रय पत्र, मुकदमा नम्बर 268 / 07
बअदालत उपखण्ड अधिकारी खेतड़ी जिला झुन्झुनू

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

उपस्थिति :

1. श्री शिवनारायण सिंह, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री संदीप काजला, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट
3. श्री सुलतान बाकोलिया, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

—निर्णय—

दिनांकः— 18/8/25

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खेतड़ी द्वारा मुकदमा नम्बर 268/2007 में पारित निर्णय दिनांक 07.03.2008 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादीगण रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 लगायत 3 ने एक वाद घोषणार्थ, स्थाई निषेधाज्ञा व रिकार्ड दुरूस्ती व मंसुख कराये जाने विक्रय पत्र बाबत भूमि खसरा नम्बर 434/1, 432 वाके ग्राम मण्ड्रेला का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से वाद वादी स्वीकार कर लिया। इससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि न्यायालय को यह तय करना था कि आया यह मुख्तयारनामा दावा में पैरवी के लिये प्रतिवादी नम्बर 2/रेस्पोडेन्ट नम्बर 4 के हकं में तस्दीक तकमील करवा कर पंजीकृत करवा कर दिया गया था या मात्र दावा में पैरवी हेतु दिया गया था। एक मुख्तयारनामा (प्रदर्श—ए—5) दिनांक 25.12.1997 को हिसार से नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवा कर भिजवाया गया है तथा दूसरा मुख्तयारनामा प्रदर्श ए—7 दिनांक 27.01.1998 रिजस्टर्ड दस्तावेज है जो भी वादीगण द्वारा हिसार में पंजीकृत करवा कर भिजवाया गया है। मुख्तयारनामा दिनांक 27.01.1998 में विचारण न्यायालय ने इस मुख्तयारनामा में धारा 1 लगायत 6 को तनकी नम्बर 2 के निर्णय में प्रदर्शित किया है। मुख्तयारनामा दिनांक 27.01.1998 का अवलोकन करें तो इसकी धारा के बाद इस प्रकार अंकित है :—

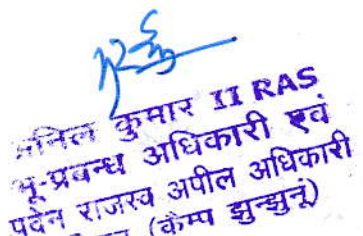
अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर

And we hereby agree that all acts, deeds & things lawfully done by our attorney shall be coustrued as acts, deeds & things done by us. विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 2 के निर्णय में मुख्तयारनामा दिनांक 27.01.1998 में मात्र दर्ज धारा 1 लगायत 6 तक का अवलोकन कर इसे केवल दावा में पैरवी करने के लिये दिया हुआ होना मान लिया तथा इससे अगली उक्त तीन लाईन की तरफ कतई गौर नहीं किया। जिनमें इस मुख्तयारनामा के आधार पर विक्रय पत्र पंजीकृत करवाने के लिये अधिकृत किये जाने का स्पष्ट उल्लेख है। वादीगण/रेस्पोडेन्टस नम्बर 1 लगायत 3 की ओर से विक्रय पत्र दिनांक 29.12.1998 को फर्जी होना व धोखाधड़ी पूर्ण होना भी प्लीड किया गया है। इस प्रकार धोखाधड़ी से वोईड एबल फर्जी विक्रय पत्र तैयार किये जाने का जहां प्रश्न आता है वहां, इस प्रकार के दावों को सुनने का क्षेत्राधिकार रेवेन्यू अदालत को न होकर सिविल अदालत को होता है। रेवेन्यू अदालत इस प्रकार के दस्तावेज को आदित शुन्य नहीं मान सकती। विचारण न्यायालय ने तनकी नम्बर 3 को तय करने में ईकरारनामा दिनांक 01.01.1998 को केवल गैर अनुसूचित जाति के व्यक्तियों के साथ किया जाना मानने में भी अपनी मनमर्जी का परिचय दिया है, तब प्रतिवादी नम्बर 2/रेस्पोडेन्ट नम्बर 4 अनुसूचित जाति का है जिसने ही मुख्तयारनामा दिनांक 27.01.1998 के आधार पर अनुसूचित जाति के व्यक्ति अपीलांट/प्रतिवादी नम्बर 1 के हक में विक्रय पत्र करवाया है। उक्त अनुसार मोहम्मद यासीन व रेस्पोडेन्ट नम्बर 4/प्रतिवादी नम्बर 2 में अपना सामंजस्य है, जिस पर विचारण न्यायालय ने बिना गोर किये इकरारनामा दिनांक 01.01.1998 की सत्यता संधिग्ध होना जाहिर कर अपने निर्णय में विरोधाभाषी बातें अंकित की है, जबकि ईकरारनामा दिनांक 01.01.1998 पक्षकारान के मध्य स्वीकृत तथ्य है। अब इस इकरानामा में दर्ज अनुसार विवादित जमीन की कीमत वादीगण/रेस्पोडेन्टस नम्बर 1 लगायत 3 को दी गई अथवा नहीं यह मामला भी राजस्व अदालत के क्षेत्राधिकार का नहीं है। विचारण न्यायालय ने क्यास लगा कर बिना किसी वास्तविक लेन देन के विक्रय पत्र के तस्दीक करवाया जाना मानने में भी अपने क्षेत्राधिकार का उल्लंघन किया है। इस सन्दर्भ में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर 2018(1) आरआरटी 489

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

पर दरबार सिंह बनाम गुरूदेव सिंह वाले मामले में प्रतिपादित किया कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को केवल सिविल न्यायालय द्वारा ही निरस्त किया जा सकता है। इसी प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 2018(1) आरआरटी (राज.) पेज 826 पर हस्तीसिमेन्ट बनाम संदीप चारण वाले मामले में भी अभिनिर्धारित कियां कि काश्तकारी अधिनियम की धारा 207 के प्रावधानों के कारण कृषि भूमि से संबंधित लिखत के निरस्तीकरण से संबंधित वाद का सव्यवहार करने वाले दिवानी न्यायालयों की अधिकारिता से संबंधित है तथा वाद पत्र में किये गये अभिभावक दस्तावेज के शून्य करणीय (**voidable**) होने का मामला बनाते है वहां शून्य कर दस्तावेज के निरस्तीकरण का अनुतोष केवल दीवानी न्यायालय द्वारा ही दिया जा सकता व इस प्रकार का दावा केवल दीवानी न्यायालय के समक्ष ही पोषणीय है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय ने ही 2018 (1) आरआरटी 1467 पर चैनाराम बनाम श्रीमती शान्ति वाले मामले में भी अभिनिर्धारित किया कि न्यायालय के क्षेत्राधिकार के कम में केवल वाद पत्र में किये अभिकथनों को देखना है कि विक्रय पत्र शुन्य करणीय है तो इस प्रकार के विक्रय पत्र को निरस्तीकरण हेतु क्षेत्राधिकार केवल दीवानी न्यायालय को ही होगा। इस संदर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 1988 आरआरडी 170 पर आमीर मोहम्मद बनाम गफूर अहमद खां वाले मामले में अभिनिर्धारित किया है। इसी संदर्भ में माननीय सर्वोच्य न्यायालय ने एआईआर 1971 एससी पेज 776 पर रघुबन्ध मणी प्रसाद बनाम अंबिका प्रसाद सिंह वाले मामले में ऐसा दस्तावेज वोईडेबल मानते हुये न्यायिक दृष्टान्त प्रतिपादित किया है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 1977 आरएलडब्ल्यू 131 पर काश्त की भूमि के बारे में किये गये विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने का क्षेत्राधिकार सिविल अदालत को होना मानते हुये न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। माननीय राजस्व मंडल राजस्थान अजमेर ने एआईआर 1988 आरआरडी 312 पर रामरतन बनाम जगदीश, 1988 आरआरडी 610 पर प्रभूदयाल बनाम श्रीमती रतनी, 1991 आरआरडी 321 पर रामलाल बनाम छोटे खां, 1993 आरआरडी 505 पर प्रहलाद सिंह बनाम रंजीत सिंह व अन्य वाले मामलों में विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने बाबत क्षेत्राधिकार सिविल अदालत को होना मानते हुये जब तक दस्तावेज को सक्षम सिवलि अदालत में चाराजोही कर निरस्त नहीं



करवा दिया जाता, तब तक राजस्व अदालत द्वारा कोई रिलीफ नहीं दिया जा सकना मानते हुये न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किये है। इसी प्रकार माननीय राजस्व मंडल राजस्थान ने 1983 आरआरडी 676 पर बीरबल बनाम श्रीमती दीपा वाले मामले में इस प्रकार के विक्रय को वाईडेबल मानते हुये जब तक इस प्रकार के विक्रय पत्रं को निरस्त नहीं करवा लिया जावे तब तक राजस्व अदालत द्वारा कोई रिलीफ नहीं दिया जा सकने बाबत न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। इसी प्रकार माननीय राजस्व मंडल राजस्थान ने 2002 आरआरडी 689 पर मोहनी बनाम मनकोरी वाले प्रकरण में विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने के लिये केवल सिविल न्यायालय को सक्षम माना तथा यह भी निर्धारित किया कि राजस्व अदालत विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने के उपरान्त ही खातेदारी अधिकारों की घोषणा, खाता विभाजन व कब्जा के बाबत कोई निर्णय दे सकती है। अपीलांट/प्रतिवादी नम्बर 1 जमीन खसरा नम्बर 432/1, 432/3 व 434/1 वाके मण्ड्रेला का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है। इस जमीन का अन्य कोई को–टीनेन्ट नहीं है। उक्त जमीन पर मुख्तयार का कब्जा रहा तथा मुख्तयार द्वारा वादीगण की ओर से विक्रय पत्र करवाये जाने के समय इस जमीन का कब्जा अपीलांट/प्रतिवादी नम्बर 1 को दिया गया। इसलिए अपीलान्ट द्वारा वादीगण/प्रतिवादी नम्बर 1 लगायत 3 से उक्त जमीन का कब्जा लिये जाने का प्रश्न ही नहीं था। जहां वादी किसी विक्रय पत्र को धोखाधड़ी से तस्दीक करवाये जाने पर विश्वास करके आता है तो ऐसा दस्तावेज वोईडएबल होता है। जिसे निरस्त करने में मात्र सिविल न्यायालय ही सक्षम होता है। रेवेन्यू अदालत की इस प्रकार के दस्तावेज के आधार पर किये गये दावा को सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं होता। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है। अपील स्वीकार कर विचाराधीन निर्णय व डिक्री अपास्त किया जावें एवं वाद वादी खारिज किया जावें। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में आरआरटी 2016(2) पेज 1126, आरएलडब्ल्यू 2006(2)(आरजे) एससी पेज 881, आरएलडब्ल्यू 1996(3) पेज 181, डीएनजे 2010(1) एससी पेज 202, सीसीसी 2009(2) एससी पेज 260, आरएलडब्ल्यू 2018(1) पेज 826, आरआरटी 2018(2) पेज 1467, डीएनजे 2014(4) राज पेज 1554, डब्ल्यूएलसी 2007(2)(एससी) सिविल पेज 88, आरएलडब्ल्यू 2008(1)

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

राज. पेज 239, डब्ल्यूएलसी 1999(2) राज पेज 595, डीएनजे 2017(1) एससी पेज 145, आरआरटी 2011(2) पेज 1170, आरएलडब्ल्यू 2003(1) एससी पेज 61, आरआरटी 2018(1) पेज 489, डब्ल्यूएलसी 2008(6) राज. पेज 864, डब्ल्यूएलसी 2009(5) राज पेज 692, डब्ल्यूएलसी 2007(2) एससी सिविल पेज 256 के न्यायिक दृष्टांतं प्रस्तुत किये।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि प्रदर्श–3 जमाबंदी संवत 2054–57 के अनुसार वादीगण 1/4 हिस्से के खातेदार काश्तकार थे परंतु जमाबंदी में अंकित नोट के अनुसार नामांतकरण 342 से इस भूमि का खातेदार काश्तकार गिरधारी पुत्र खेता हो गया। तथा प्रदर्श–8 जमाबंदी संवत 2058 के अनुसार खाता विभाजन होकर भूमि पंजाब नेशनल बैंक शाखा चिड़ावा में रहन रखी गई है। प्रदर्श ए–2 जमाबंदी संवत 2062 के अनुसार गिरधारी का खाता अलग होकर उसकी संपूर्ण भूमि 3.24 हैक्टेयर बैंक में रहन दर्ज है। जहां तक वादीगण का कथन है कि वे खातेदार थे व आज भी हैं तथा मुख्त्यार नामा केवल बंटवारे के मुकदमें के लिए दिया था जिसका दुरूपयोग कर हिस्से की भूमि बेच दी है जो वादीगण पर बेअसर है। प्रतिवादीगण का यह कथन कि उसे विक्रय के लिए भी मुख्त्यारनामा दिया गया था अतः प्रतिवादी संख्या 1 क्रय के आधार पर खातेदार हो गया है। वादीगण का कथन है कि उन्होंने केवल बंटवारे के मुकदमें की पैरवी के लिए मुख्त्यार नामा दिया था। प्रदर्श–ए 5 जो पहला न रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा है जिस पर अंकित भाषा से यह प्रतीत होता है कि यह मुख्त्यार नामा मुकदमें की पैरवी के लिए ही है। इसी प्रकार दिनांक 27.01.98 को रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा ए–7 है उसकी भाषा पढ़ने से भी यह प्रतीत होता है कि यह मुकदमें की पैरवी के लिए है। मुख्त्यार नामा में अंकित है कि निम्नलिखित कार्यों के लिए स्पेशल पॉवर ऑफ अटॉर्नी दी जाती है। **1 To engage or appoint any legal practitioner to conduct any case. 2 To sign, verify and file written statement. 3 To make and present to a court, application in connection with any proceedings. 4 To compromise any suit or litigation. 5 To do all or any thing required to be done in any suit or case. 6 Generally to do all other lawful acts necessary for conducting**

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

any case. इन बिन्दुओं में कहीं भी विक्रय करने के लिए अधिकृत नहीं किया है। इन दोनों मुख्त्यारनामों की भाषा समान है तथा केवल रजिस्टर्ड व अन रजिस्टर्ड का अंतर है। ये दोनों मुख्त्यारनामें राजेन्द्र के पक्ष में लिखे गए है। यदि यह मुख्त्यारनामा विक्रय के लिए होता तो उसमें स्पष्ट अंकन होता जैसा कि रघुवीर, सीताराम ने गंगाराम को मुख्तयार बनाने में लिखा है। अतः मुख्त्यारनामा दिनांक 27.01.98 विक्रय के लिए न होकर मुकदमें की पैरवी के लिए मुख्त्यारनामा खास (स्पेशल पॉवर अटोर्नी) है। प्रतिवादी राजेन्द्र ने अपने बयानों की जिरह में यह स्वीकार किया कि मेरे पास मुख्त्यारनामा पैरवी के लिए था। मुख्त्यार नामा प्रदर्श ए–5 व ए–7 पैरवी के लिए थे जिनके आधार पर मैंने वादीगण के मुकदमें में पैरवी की। यह सही है कि परिवार का होने से बंटवारे का मुख्त्यारनामा मुझे दिया था। यह भी सही है कि जिस मुख्त्यारनामा से मैं मुकदमे मैं पैरवी कर रहा था उसी मुख्त्यारनामें से मैंने मेरे पिता के नाम वादीगण की भूमि की रजिस्ट्री करवा दी। 27.01.98 का मुख्त्यारानामा हिसार से रजिस्टर्ड है व उसमें वादीगण का हिसार का पता अंकित है अतः हिसर रहना सिद्ध होता है। इस प्रकार यह सिद्ध हो जाता है कि वादीगण एवं अन्य सह काश्तकारों ने एक मुकदमा ए.सी.एम. झुन्झुनूं के यहां उक्त जमीनों के बंटवारे के संबंध में किया था, चूंकि वादीगण अस्थाई रूप से हिसार रह रहे है इसलिए वादीगण ने दावा के अनुसार बंटवारा तय कराने के लिए एक मुख्त्यारनामा खास दिनांक 27.01.98 को प्रतिवादी संख्या 2 राजेन्द्र के हक में केवल मात्र मुकदमें की पैरवी के लिए अधिकृत किया था। पावरनामा के अवलोकन से यह विक्रय के लिए नहीं दिया गया है बल्कि मुकदमें की पैरवी के लिए दिया गया है तथा जो इकरारनामा किया गया है वह गैर अनुसूचित जाति के व्यक्ति को सम्मिलित करते हुए है अतः उसकी कोई कानूनी मान्यता नहीं है। तनकी नम्बर 3 के विवेचन से यह इकरारनामा संदिग्ध प्रतीत होता है। विविध नोटिस प्रदर्श ए–9 के अवलोकन से यह ज्ञात है कि नोटिस इकरार नामा दिनांक 01.01.98 के संदर्भ में दिया गया है जो 15.12.99 का है। इससे प्रमाणित है कि वादीगण ने अपने अधिवक्ता के जरिए विधिक नोटिस बकाया राशि प्राप्त करने के लिए दिनांक 15.12.99 को भेजा था। परंतु इससे केवल मो. यासीन व राजेन्द्र से बकाया राशि के लिए नोटिस की बात सामने आती

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

है प्रतिवादी संख्या 1 गिरधारी जिसको भूमि विक्रय की है से नोटिस का कोई संबंध नहीं है। प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय पत्र दिनांक 29.12.98 को पंजीकृत कराया है जो मुख्त्यारनामा के आधार पर है। अधिवक्ता का विधिक नोटिस दिनांक 15.12.99 का है। अतः इस नोटिस के पश्चात विक्रय करना एवं रकम चुका कंर विक्रय पत्र तस्दीक करना प्रमाणित नहीं होता है। मुख्त्यार नामा में प्रतिवादी संख्या 2 को विक्रय के लिए अधिकृत नहीं किया है। वादीगण ने दावा विक्रय पत्र निरस्त करवाने के लिए प्रस्तुत किया है जिस निरस्त करवाने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है सिविल न्यायालय को है। इसलिए दावा खारिज होने योग्य है। इस संबंध में वादीगण के अधिवक्ता का कथन है कि क्षेत्राधिकार के संबंध में आदेश 07 नियम 11 के प्रार्थना पत्र में माननीय राजस्व मण्डल ने इसे राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में माना है। अधिवक्ता ने नजीरं आर.बी.जे. 2005 पेज–4 पेश की व तर्क दिया कि इस प्रकरण में विक्रय पत्र को निरस्त कराना सहायक घोषणा है जबकि मुख्य रिलीफ तो काश्तकारी अधिनियम की धारा 88 के तहत अधिकारों की घोषणा है तथा मुख्त्यार नामे का दुरूपयोग करके भूमि का विक्रय करने से एवं बिना लेने देन के विक्रय करने से तथा कब्जा वादीगण का रहने से किया गया विक्रय वादीगण के अधिकारों पर बेअसर है एवं प्रारम्भतः ही शुन्य है। प्रतिवादीगण के अधिवक्ता का कथन है कि विक्रय पत्र को निरस्त करना इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है बल्कि इसके लिए सिविल न्यायालय ही अधिकृत है एवं विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में भी अमल दरामद हो चुका है तथा बंटवारा होकर राजस्व रिकार्ड अंतिम हो चुका है इसलिए विक्रय पत्र को यह न्यायालय निरस्त करने का अधिकार नहीं रखता है। मुख्त्यारनामा जो मुकदमें के लिए प्रतिवादी संख्या 2 को दिया था उसके आधार पर विक्रय किया गया है अतः विक्रय पत्र एवं इस गलत विक्रय पत्र के आधार पर बाद में किए गए सब कार्यवाही गलत है। बाद की कार्यवाही में यदि वादीगण को पक्षकार बनाया हो तो ही सही मानी जा सकती है अन्यथा नहीं। प्रतिवादीगण ने ऐसा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया जिसमें विक्रय पत्र के बाद की कार्यवाही में प्रत्यक्ष रूप से वादीगण को पक्षकार बनाया हो व उसमें अपना पक्ष रखा हो। इस प्रकार अब केवल यह तय किया जाना है कि क्या इस

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

प्रकार से किया गया विक्रय पत्र इस न्यायालय द्वारा प्रभाव शुन्य किया जा सकता है या नहीं। वादीगण के अधिवक्ता की प्रस्तुत नजीरे आर.बी.जे.त्र 2005 पेज 4 का गहराई से अवलोकन किया जिसमें तय किया है कि अवैध दस्तावेज के आधार पर किया गया पंजीकृत विक्रय पत्र अपीलार्थी के अधिकारों के खिलाफ होने से प्रभावहीन व शुन्य है तथा जहां मुख्य रिलीफ अधिकारों की घोषणा हो तथा सहायक रिलीफ विक्रय पत्र को प्रभाव शुन्य घोषित कराना हो वहां उपखण्ड अधिकारी का ही क्षेत्राधिकार है। प्रतिवादीगण की नजीरों का अवलोकन किया गया वे इस प्रकरण पर लागू नहीं होती है। आर.आर.डी. 2002 पेज 689 में विक्रय खातेदार द्वारा किया गया है। अतः विक्रय पत्र को वोईडेबल माना है जिसे निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को है। इस प्रकरण में मुकदमें पैरवी के लिए दिए गए मुख्त्यारनामें से विक्रय करा दिया है जो वादीगण के अधिकारों के खिलाफ है तथा खातेदारों की जानकारी में लाए बिना किया गया है। अतः इस विक्रय पत्र को प्रभाव शून्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। विचारण न्यायालय ने पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य का तनकीवार विवेचन कर विचाराधीन निर्णय पारित किया है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन आरआरटी 2010(2) एचसी पेज 839, एआईआर 1992 ओडीसा पेज 47, एआईआर 1984 एमएडी. पेज 277, एआईआर 1994 एमपी. पेज 181, एआईआर 1986 पट. पेज 24, एआईआर 1987 कल. पेज 86, एआईआर 2010 पी.एस.एच. पेज 106 का न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। प्रस्तुत प्रकरण में वादीगण का मुख्य कथन यह है कि ग्राम मण्ड्रेला तहसील चिड़ावा जिला झुन्झुनू में अवस्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 434/1, 432 में वादीगण 1/4 हिस्से के खातेदार काश्तकार है। वादीगण हिसार रहते थे। उनके द्वारा दिनांक 27.01.98 को एसीएम झुन्झुनूं में लम्बित बंटवारे के प्रकरण में पैरवी के लिए एक मुख्त्यारनामा प्रतिवादी संख्या 2 राजेन्द्र को दिया था। राजेन्द्र ने इस मुख्त्यारनामा का दुरूपयोग कर दिनांक 29.12.1998 को वादीगण के 1/4 हिस्से का विक्रय पत्र स्वयं के पिता प्रतिवादी

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

संख्या 1 के नाम पंजीबद्ध करवा दिया। वादीगण द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को विवादित भूमि के विक्रय हेतु कोई मुख्त्यारनामा नहीं दिया गया था। अतः इस मुख्त्यारनामा के आधार पर निष्पादित विक्रय पत्र एवं उसके पश्चात की कार्यवाही वादीगण के अधिकारों के प्रति शुन्य व बेअसर घोषित कर वादीगण को खातेदार काश्तकार घोषित किया जावें।

विचारण न्यायालय को प्रस्तुत प्रकरण में मुख्य रूप से दो बिन्दु तय करने थे। प्रथम मुख्त्यारनामा में प्रतिवादी संख्या 2 को विवादित भूमि के संदर्भ में विक्रय का अधिकार था अथवा नहीं, द्वितीय पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को है अथवा नहीं।

विचारण न्यायालय की पत्रावली के अनुसार प्रदर्श–3 जमाबंदी संवत 2054–57 के अनुसार वादीगण 1/4 हिस्से के खातेदार काश्तकार थे परंतु जमाबंदी में अंकित नोट के अनुसार नामांतकरण 342 से इस भूमि का खातेदार काश्तकार गिरधारी पुत्र खेता हो गया तथा प्रदर्श–8 जमाबंदी संवत 2058 के अनुसार खाता विभाजन होकर भूमि पंजाब नेशनल बैंक शाखा चिड़ावा में रहन रखी गई है। प्रदर्श ए–2 जमाबंदी संवत 2062 के अनुसार गिरधारी का खाता अलग होकर उसकी संपूर्ण भूमि 3.24 हैक्टेयर बैंक में रहन दर्ज है। जहां तक वादीगण का कथन है कि वे खातेदार थे व आज भी हैं तथा मुख्त्यार नामा केवल बंटवारे के मुकदमें के लिए दिया था जिसका दुरूपयोग कर हिस्से की भूमि बेच दी है। प्रतिवादीगण का यह कथन कि उसे विक्रय के लिए भी मुख्त्यारनामा दिया गया था अतः प्रतिवादी संख्या 1 क्रय के आधार पर खातेदार हो गया है। वादीगण का कथन है कि उन्होंने केवल बंटवारे के मुकदमें की पैरवी के लिए मुख्त्यार नामा दिया था।

प्रदर्श–ए 5 जो पहला अनरजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा है इसके अनुसार यह स्पष्ट है कि यह मुख्त्यार नामा मुकदमें की पैरवी के लिए ही है। इसी प्रकार दिनांक 27.01.98 को रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा ए–7 है इसके अनुसार भी यह प्रतीत होता है कि यह मुकदमें की पैरवी के लिए है। मुख्त्यार नामा में अंकित है कि निम्नलिखित कार्यों के लिए स्पेशल पॉवर ऑफ अटॉर्नी दी जाती है। **1 To engage or appoint any legal practitioner to conduct any**

अनिल कुमार II RAS
भू.प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

case. 2 To sign, verify and file written statement. 3 To make and present to a court, application in connection with any proceedings. 4 To compromise any suit or litigation. 5 To do all or any thing required to be done in any suit or case. 6 Generally to do all other lawful acts necessary for conducting any case. इन बिन्दुओं में कहीं भी विक्रय करने के लिए अधिकृत नहीं किया है।

इन दोनों मुख्त्यारनामों की भाषा समान है तथा केवल रजिस्टर्ड व अन रजिस्टर्ड का अंतर है। ये दोनों मुख्त्यारनामें राजेन्द्र के पक्ष में लिखे गए है। यदि यह मुख्त्यारनामा विक्रय के लिए होता तो उसमें स्पष्ट अंकन होता जैसा कि रघुवीर, सीताराम ने गंगाराम को मुख्तयार बनाने में लिखा है। अतः मुख्त्यारनामा दिनांक 27.01.98 विक्रय के लिए न होकर मुकदमें की पैरवी के लिए मुख्त्यारनामा खास (स्पेशल पॉवर अटोर्नी) है।

इस प्रकार यह सिद्ध हो जाता है कि वादीगण एवं अन्य सह काश्तकारों ने एक मुकदमा ए.सी.एम. झुन्झुनूं के यहां उक्त जमीनों के बंटवारे के संबंध में किया था, चूंकि वादीगण अस्थाई रूप से हिसार रह रहे है इसलिए वादीगण ने दावा के अनुसार बंटवारा तय कराने के लिए एक मुख्त्यारनामा खास दिनांक 27.01.98 को प्रतिवादी संख्या 2 राजेन्द्र के हक में केवल मात्र मुकदमें की पैरवी के लिए अधिकृत किया था। पावरनामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि यह विक्रय के लिए नहीं दिया गया है बल्कि मुकदमें की पैरवी के लिए दिया गया है तथा जो इकरारनामा किया गया है वह गैर अनुसूचित जाति के व्यक्ति को सम्मिलित करते हुए है अतः उसकी कोई विधिक औचित्य नहीं है। विचारण न्यायालय ने विचाराधीन निर्णय में तनकी संख्या 3 का विवेचन करते हुए इकरारनामें को संदिग्ध माना है।

विविध नोटिस प्रदर्श ए–9 के अवलोकन से यह ज्ञात है कि नोटिस इकरारनामा दिनांक 01.01.98 के संदर्भ में दिया गया है जो 15.12.99 का है। इससे प्रमाणित है कि वादीगण ने अपने अधिवक्ता के जरिए विधिक नोटिस बकाया राशि प्राप्त करने के लिए दिनांक 15.12.99 को भेजा था। परंतु इससे केवल मो. यासीन व राजेन्द्र से बकाया राशि के लिए नोटिस की बात सामने

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

आती है प्रतिवादी संख्या 1 गिरधारी जिसको भूमि विक्रय की है से नोटिस का कोई संबंध नहीं है। प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय पत्र दिनांक 29.12.98 को पंजीकृत कराया है जो मुख्त्यारनामा के आधार पर है। अधिवक्ता का विधिक नोटिस दिनांक 15.12.99 का है। अतः इस नोटिस के पश्चात विक्रय करना एवं रकम चुका कर विक्रय पत्र तस्दीक करना प्रमाणित नहीं होता है। मुख्त्यारनामा में प्रतिवादी संख्या 2 को विक्रय के लिए अधिकृत नहीं किया है।

विचारण न्यायालय में प्रतिवादीगण अपीलान्ट ने ऐसा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया है जिसमें विक्रय पत्र के पश्चात की कार्यवाही में प्रत्यक्ष रूप से वादीगण को पक्षकार बनाया गया हो व उनके द्वारा पक्ष रखा गया हो। जहां मुख्य अनुतोष खातेदारी अधिकारों की उद्घोषणा का हो उसके साथ विक्रय पत्र को प्रभाव शुन्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। प्रस्तुत प्रकरण में अपीलान्ट को मुख्तयारनामा पैरवी हेतु दिया गया था। अपीलान्ट ने इस मुख्तयारनामें के आधार पर वादीगण के अधिकारों के विपरित विक्रय पत्र तस्दीक करवाया गया है। ऐसी स्थिति में सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। विचारण न्यायालय ने इस आधार पर राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार मानकर वादीगण का वाद डिक्री करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है।

इस प्रकरण में मुकदमें पैरवी के लिए दिए गए मुख्त्यारनामें से विक्रय करा दिया है जो वादीगण के अधिकारों के खिलाफ़ है तथा खातेदारों की जानकारी में लाए बिना किया गया है। अतः इस विक्रय पत्र को प्रभाव शून्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। विचारण न्यायालय ने पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य का तनकीवार विवेचन कर विचाराधीन निर्णय पारित किया है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। हम इसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं पाते है। अतः इसमें हस्तक्षेप करना हम उचित नहीं समझते है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है।

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

निर्णय आज दिनांक 18/2/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

(अनिल कुमार II RAS)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
सीकर

अनिल कुमार II RAS
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)