बैंक ऑफ इंडिया - जगदीश प्रसाद आदि प्र.सं. 148/12

आज्ञा पत्र

5.25	पत्रावली पेश। वकील उभय पक्ष उप.। बहस [illegible]। दिनांक 14.5.25 को पेश हो।	भू-प्रबन्ध अधिकारी एव पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर
14.5.25	पत्रावली पेश। वकील उभय पक्ष उप.। बहस [illegible]। दिनांक 20.5.25 को पेश हो।	भू-प्रबन्ध अधिकारी एव पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर
20.5.25	पत्रावली प्रस्तुत वकील अपीलाट/रेस्पो. उपस्थित पीठासीन अधिकारी महोदय आज [illegible] पर है। अतः पत्रावली पूर्व आज्ञानुसार दिनांक 23.5.25 को पेश हो।	
23-5-25	पत्रावली पेश। बहस [illegible] गयी पत्रावली [illegible] 28.5.25 [illegible]	भू-प्रबन्ध अधिकारी एव पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर
28.5.25	पत्रावली पेश। अपील अपीलांट [illegible] की [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] पत्रावली [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] पत्रावली [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	भू-प्रबन्ध अधिकारी एव पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर

न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 148 / 2012

1 वैल एरिया ट्रेडिंग प्राईवेट लिमिटेड रजि. नम्बर 21-7111–269 बांगुर ऐवेन्यू ब्लॉक–बी कोलकता (पश्चिम बंगाल) जरिये निदेशक संजय अग्रवाल पुत्र श्री सांवरमल अग्रवाल जाति महाजन निवासी 241–242 लेक टाउन ब्लॉक–ए कोलकत्ता (पश्चिम बंगाल) 700089 जरिये मुख्तयार विकास चुडीवाल पुत्र श्री आत्माराम चुडीवाल जाति महाजन निवासी डी–20 बजरंग कॉलोनी झोटवाड़ा जयपुर राज.।

अपीलांटस

बनाम

1 जगदीश प्रसाद पुत्र श्रवण कुमार
2 गोपाल पुत्र श्रवण कुमार
3 पिंकी पुत्री श्रवण कुमार
समस्त जाति जाट निवासीगण खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर राज.।
4 प्रेम सिंह राठौड़ पुत्र उत्तम सिंह राठौड़ जाति राजपूत निवासी प्लॉट नम्बर 55 शिवनाथ कॉलोनी सांगानेर हवाई अड्डे के सामने जयपुर राज. ।
5 श्रवण कुमार पुत्र सेडूराम जाति जाट निवासी खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
6 रामोतार मीणा पुत्र सुवालाल जाति मीणा निवासी दादिया (रामपुरा) तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर।
7 गोविन्दराम फौत
7/1 भगवान सहाय पुत्र गोविन्दराम जाति जाट निवासी खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
8 भगवानाराम दत्तक पुत्र सुरजाराम जाति जाट निवासी खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
9 संतोष देवी धर्मपत्नी भगवान सहाय जाति जाट निवासी खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

10 पुखराज जैप धर्मपत्नी डॉ. निर्मल कुमार जैन जाति महाजन निवासी ए–123 सुभाष नगर सेन्टर जयपुर जिला जयपुर।
11 जय मण्ढा भूमि विकास प्रा.लि. मंढा रोड बावडी के सामने खाटू जरिये निदेशक मदनलाल पुत्र देबूराम जाति मीणा निवासी खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
12 गिरधारी पुत्र सेडूराम
13 झाबर पुत्र सेडूराम
14 सागर पुत्र सेडूराम
समस्त जाति जाट निवासीगण खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर राज.।
15 राज्य सरकार जरिये तहसीलदार दांतारामगढ़ जिला सीकर भूमिधारी

रेस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध एकतरफा निर्णय व डिक्री दिनांक
27.03.2012 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़
दावा संख्या 68/2009 बउनवानी जगदीश प्रसाद बनाम
वैल एरिया ट्रेडिंग प्राईवेट लिमिटेड आदि
अपील अन्तर्गत धारा 223 आर.टी.ए.।

उपस्थिति :
1. श्री प्रभातीलाल, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री सागरमल धायल, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट
3. श्री रामचन्द्र बगड़िया, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट
4. श्री सांवरमल, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

–निर्णय–

दिनांकः– 28/5/25

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ द्वारा मुकदमा नम्बर 68/2009 में पारित निर्णय दिनांक 27.03.2012 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने एक वाद भूमि खसरा नम्बर 144, 149, 150, 15, 152, 153, 154, 154/3847, 155, 156, 157 वाके ग्राम खाटूश्यामजी 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 विचारण न्यायालय के समक्ष वादीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 द्वारा प्रस्तुत वाद वादग्रस्त भूमियों के बंटवारे, हक, अधिकारों की उद्घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा का था। परन्तु विचारण न्यायालय ने धारा 53 आरटीए के अन्तर्गत बंटवारा के बाबत कोई निर्णय पारित नहीं किया, जबकि बंटवारे के लिए प्रस्तुत वाद में विभाजन प्रस्ताव समक्ष अथोरोटी द्वारा मंगवाया जाना व ऐसे वाद में प्रारम्भिक डिक्री जारी किया जाना आवश्यक है, जिसकी अनदेखी करते हुए पूर्वाग्रह से ग्रसित हो कर, किसी भी प्रतिवादीगण के उपस्थित नहीं होने का फायदा वादीगण को पहुंचाने के आशय से कानून को ताक में रखकर निर्णय व डिक्री पारित करके गम्भीर कानूनी भूल की है। विचारण न्यायालय ने इस ओर भी कतई ध्यान नहीं दिया कि जब वादीगण/रेस्पोडेन्टस 1 ता 3 का वाद मात्र अपीलान्ट/प्रतिवादीगण संख्या 1 व प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के विरूद्ध ही था, तो वादग्रस्त भूमियों के अन्य सह खातेदारों को पक्षकार क्यों बनाया गया। अर्थात अन्य सह खातेदारों को पक्षकार बना लिए जाने के पश्चात व अंतिम स्थिति तक बंटवारे की सहायता विड्रा नहीं करने पर विचारण न्यायालय के लिए वादग्रस्त भूमियों के सह खातेदारों के मध्य बंटवारे का विभाजन प्रस्ताव मंगवाया जाना कानूनन आवश्यक था, परन्तु इस बाबत अपने निर्णय में भी कुछ भी स्पष्टीकरण दिए बिना मनमर्जी से आंशिक वाद पत्र का निर्णय करते हुए भी आंशिक निस्तारण कर आंशिक निर्णय व डिक्री करके विचारण न्यायालय ने गंभीर कानूनी त्रुटि की है। वादीगण के अपने वाद पत्र में स्पष्ट अभिकथन अभिकथित किए है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 3 को धोखे में रखकर विक्रय पत्र तस्दीक

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

करवाया है धोखे में रखकर विक्रय पत्र तस्दीक करवाया गया हो, या परिवार के मुखियां द्वारा घरेलू आवश्यकताओं की पूर्ती हेतु रूपयों की आवश्यकता होने पर करवाया गया हो तो ऐसे विक्रय पत्र को शुन्य करणनीय हेतु विचारण न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं हो कर सक्षम सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है इसलिए विक्रय पत्रों को शुन्य घोषित करार दिए जाने के निर्णय व डिक्री विचारण न्यायालय द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर किया गया होने से निर्णय व डिक्री निरस्त होने योग्य है। विचारण न्यायालय ने इस ओर भी कतई ध्यान नहीं दिया कि पिता के द्वारा कराये गये बेचान से उसके पुत्र व पुत्री बाधित है अर्थात संयुक्त परिवार में पुत्र व पुत्री अपने पिता के सव्यवहार से प्रतिबंधित है, जिन्हें विक्रय पत्र को चुनौती देने का कोई हक, अधिकार नहीं था, न ही वादीगण का कोई कब्जा काश्त था, न ही वादीगण खातेदार, काश्तकार थे, इसलिए कानूनी तथ्यों को नजर अन्दाज करके निर्णय व डिक्री पारित किया गया है। वादीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 न तो वादग्रस्त भूमियों के खातेदार थे, न ही विक्रय पत्र के पक्षकार थे, ऐसी स्थिति में वादीगण के पास एक मात्र विकल्प पत्र को सिविल न्यायालय में चुनौती देना ही था, परन्तु विचारण न्यायालय ने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर, वादीगण का वाद डिक्री करने में भारी कानूनी भुल की है। विचारण न्यायालय ने अपीलान्ट के वादपत्र के सम्मन की ओर ना तामील संबंधी कार्यवाही को भी अनदेखा करते हुए एकतरफा निर्णय व डिक्री पारित किया है वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद के सम्मन साधारण या रजिस्टर्ड डाक से कभी भी अपीलान्ट के पासं नहीं गये, इसलिए अपीलान्ट को बिना सुनवायी का अवसर दिए अपीलान्ट के पक्ष में हुये विक्रय पत्र को अवैध घोषित करना प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के सर्वथा विपरित होने से निर्णय व डिक्री निरस्त होने योग्य है। अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ द्वारा मु.नं. 68/2009 बउनवानी जगदीश आदि बनाम वैल एरिया ट्रेडिंग प्राईवेट लि. आदि में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27.03.2012 को निरस्त किए जाने की कृपा करें। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपने कथनों के समर्थन में आरआरडी 1997 पेज नम्बर 331, सीजे 2018(1) (सिवि)(एससी) पेज 177, आरआरडी 14.01.2010 पेज 24, आरएलडब्ल्यू 2022 (आरजे) पेज 526, डीएनजे 2018(एससी) पेज 826 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि विवादित आराजियात आराजी खसरा नम्बर 144, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 154/3847, 155, 156, 157 किता 7 कुल रकबा 23.85 हैक्टेयर वाके ग्राम खाटुश्यामजी मिसल हकीयत में सेडाराम पुत्र उदा कौम जाट हि. 11/45 व अन्य सहखातेदारान दर्ज है। वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र के सजरा खानदान अनुसार वादीगण प्रतिवादी संख्या 3 श्रवणकुमार के पुत्र–पुत्री होने से विवादित भूमि पैतृक होने से वादीगण कापासर्नर है तथा वादीगण कोपासर्नर होने के कारण आराजी खसरा नम्बर 144, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 154/3847, 155, 156, 157 किता 7 कुल रकबा 23.85 हैक्टेयर वाके ग्राम खाटूश्यामजी में वादीगण व प्रतिवादी संख्या 3 का 11/180 हिस्सा है जिसके अनुसार वादीगण का संयुक्त रूप से 33/720 हिस्सा है तथा प्रतिवादी संख्या 3 का 11/720 हिस्सा बनता है। विवादित आराजियात के संबंध में वादीगण के हिस्से का बेचान जरिये विक्रय पत्र कानूनन अवैध है। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रावधानों की पालना में दस्तावेजी साक्ष्य का विस्तृत विवेचन कर विचाराधीन निर्णय से वाद वादी डिक्री करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादित भूमि खसरा नम्बर 144, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 154/3847 कुल किता 11 कुल रकबा 23.85 हैक्टेयर में वादीगण के पिता श्रवण कुमार के नाम 11/45 हिस्से में 1/4 हिस्से की खातेदारी थी। वादीगण के पिता श्रवण कुमार ने दिनांक 03.06.2006 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र अपनी सम्पूर्ण हिस्सेदारी मय खसरा नम्बर 155, 154/3847 में बने कुओं में से 11/45 हिस्से में से 1/4 सम्पूर्ण में से 11/180 हिस्से सहित बेचान प्रतिवादी संख्या 2 प्रेमसिंह राठौड़ के हक में निष्पादित किया है। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांक 08.04.2008 के पंजीकृत विक्रय पत्र से बेचान प्रतिवादी संख्या 1 के हक में निष्पादित करवाया है।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

विचारण न्यायालय को प्रस्तुत प्रकरण में मुख्य रूप से यह बिन्दु तय करना था कि पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को है अथवा नहीं। यहां यह भी विचारणीय है कि 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। इस सन्दर्भ में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर 2018(1) आरआरटी 489 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 किया 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 क्रम 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

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

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 पत्र 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। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रावधानों की विवेचना किए बिना विचाराधीन निर्णय पारित कर विधिक त्रुटि की है। पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त करवाये बिना वादी रेस्पोडेन्ट का वाद

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

पोषणीय ही नहीं है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय व डिक्री विधि सम्मत नहीं माना जा सकता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय व डिक्री को अपास्त किया जाता है एवं वाद वादी खारिज किया जाता है। तदनुसार राजस्व रिकार्ड दुरूस्त किया जावें।

निर्णय आज दिनांक 28/5/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

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