न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 01/2019

1 अमलेश देवी उम्र 48 साल पत्नी प्रकाशचन्द
2 प्रकाशचन्द उम्र 50 साल पुत्र रामदेव
समस्त जातियान जाट निवासी ग्राम रघुनाथपुरा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं राज.।

अपीलांट्स

बनाम

1 महावीर उम्र 52 साल पुत्र भूराराम जाति मेघवाल निवासी ग्राम धमोरा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
2 मृतक मेवा देवी पत्नी गणेशाराम
3 रामसिंह उम्र 52 साल पुत्र गणेशाराम
4 मृतक श्रीराम पुत्र गणेशाराम
4/1 पवन पुत्र श्रीराम आयु 20 साल
4/2 राहूल पुत्री श्रीराम आयु 19 साल
4/3 सोनिया देवी पत्नी श्रीराम उम्र 54 साल
समस्त जातियान खटीक निवासीगण ग्राम टोडी तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
5 सतपाल सिंह उम्र 42 साल पुत्र सुल्तान सिंह जाति जाट निवासी रघुनाथपुरा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
6 मंजू देवी पत्नी हरफूल सिह जाति जाट निवासी जैतपुरा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
7 विनोद कुमार पुत्र मुकुन्दाराम जाति अहीर निवासी बगड़ तहसील व जिला झुन्झुनूं।
8 विमला देवी पत्नी गोपीचन्द जाति जाट निवासी कारी तहसील नवलगढ़ जिला झुन्झुनूं।
9 श्योपाल पुत्री बोदूराम जाति जाट निवासी रघुनाथपुरा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।

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

10 सुनिता देवी पत्नी ओमप्रकाश जाति मेघवाल निवासी बजावा तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
11 श्रीमान तहसीलदार एवं उप पंजीयक तहसील कार्यालय उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं राज.।

रेस्पोडेन्टस

अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 09.10.2018 द्वारा उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी उनवानी अमलेश आदि बनाम महावीर आदि दावा बाबत स्थाई निषेधाज्ञा व शुन्य घोषित करवाने विकयपत्र मु.सं. 229/2016

उपस्थिति :
1. श्री उम्मेदराज सैनी, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री विजय ओला, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

–निर्णय–

दिनांकः– 18/11/25

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी द्वारा मुकदमा नम्बर 229/2016 में पारित निर्णय दिनांक 09.10.2018 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादीगण अपीलान्टस ने एक वाद स्थाई निषेधाज्ञा व शुन्य घोषित करने विकय पत्र बाबत भूमि खसरा नम्बर 604 वाके ग्राम टोडी का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से वाद वादी आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया। इससे व्यथित होकर यह अपील धारा 5 के आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई है।

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

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि अपीलान्टस ने विचारण न्यायालय में दावा बाबत स्थाई निषेधाज्ञा व अपने अधिकारों पर शुन्य घोषित करवाने विक्रय पत्र पेश किया था जिसको विचारण न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट नम्बर 5 द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र आदेश 07 नियम 11 एवं धारा 151 सीपीसी के तहत अपीलान्टस का दावा खारिज करने में कानूनी भुल की है। अपीलान्टस पति–पत्नी है जो कि रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3 व 4 से इनके द्वारा घोषित आवासीय कॉलोनी में भूखण्ड सं. 1 व 8 जरिये नोटेरी खरीदे थे। अपीलान्ट नम्बर 1 को रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3, 4 ने दिनांक 27.09.2005 को 3450 वर्गफुट भूमि 86000/ रू. में प्लाट सं. 8 जरिये नोटेरी विक्रय की थी। इसी प्रकार रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3 व 4 ने प्लाट सं. 1 को इकराम अली वल्द लैयब अली चौपदार निवासी छापोली को जरिये नोटेरी विक्रय किया था जिसको बाद में दिनांक 10.02.2011 को वादी सं. 2 ने जरिये नोटेरी खरीद लिया जिसका क्षेत्रफल 5000 वर्गफुट है। इस प्रकार से खसरा नम्बर 604 में अपीलान्ट ने कुल भूमि 8450 वर्गफुट खरीदी। अपीलान्टस ने अपने भूखण्ड के चारदीवारी बना रखी है तथा उसमें मकानात बनाकर आवास कर रहे है। रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3, 4 ने अपने भूखण्ड जरिये नोटेरी बेचान करते समय आश्वासन दिया था कि जल्द ही विक्रित भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलान्टस के हक में तस्दीक करवा देगें। रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3, 4 ने रेस्पोडेन्ट सं. 5 लगायत 10 को तो विक्रय पत्र तस्दीक करवा दिये परन्तु अपीलान्टस के हक में अभी तक कोई विक्रय पत्र तस्दीक नहीं करावया जिससे 8450 वर्गफुट की खातेदारी राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3 व 4 के नाम दर्ज है जबकि रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3 व 4 खसरा नम्बर 604 की संपूर्ण भूमि नोटेरी व जरिये पंजीयन दस्तावेज के जरिये विक्रय कर चुके है, जबकि 8450 वर्गफुट भूमि पर अपीलान्ट का ही कब्जा व मकानात है। खसरा नम्बर 604 ग्राम टोडी गुढ़ागौड़जी के कारण जमीनों के भाव बढ़ गये। इसलिए रेस्पोडेन्ट सं. 1 लगायत 4 के मन में बेईमान व लालच आ गया और इन्होंने अपीलान्टस के हक में बेची गयी जमीन का राजस्व रिकार्ड रेस्पोडेन्ट सं. 2 के नाम चले आये होने के कारण इसमें 0.2777 हैक्टेयर भूमि दिनांक 10.06.2016 को रेस्पोडेन्ट सं. 1 के नाम विक्रय पत्र दी और रजिस्टर्ड विक्रय पत्र इसके नाम तस्दीक करवा दिया। इस 0.2777 है. भूमि में अपीलान्टस ने जो भूमि जरिये नोटेरी इकरारनामा खरीदी थी उसको भी शामिल कर दिया और

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

अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी भू-प्रबन्ध • सीकर •

भूमि को रेस्पोडेन्ट ने यह जानते हुए कि अपीलान्टस को भूमि विक्रय की हुई है, का विक्रय पत्र रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में करवाये गये भूमि में शामिल करते हुए विक्रय पत्र तस्दीक करवा दिया। इस प्रकार से अपीलान्टस ने अपने हक तक की भूमि 8450 वर्गफुट भूमि को जो गलत रूप से शामिल कर रेस्पोडेन्ट सं. 1 महावीर के हक में जो विक्रय पत्र तस्दीक करवाया गया है, उस हद तक उक्त विक्रय पत्र को अपीलान्टस अपने हक में निष्प्रभावी व शुन्य घोषित करवाने की रिलीफ चाही थी परन्तु विचारण न्यायालय ने बिना गोर किये ही आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के तहत अपीलान्टस का दावा की नेचर सिविल नेचर मानते हुए दावा खारिज करने कानूनी भुल की है। अपीलान्टस रेस्पोडेन्ट सं. 5 लगायत 10 के हक में करवाये गये विक्रय पत्रों को कोई चुनौती अपने दावे में नहीं दी, महज दावे में रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में करवाये गये विक्रय पत्र को चुनौती दी थी कि इसके हक में जो विक्रय पत्र तस्दीक करवाया गया है, उसमें अपीलान्टस को विक्रय की गयी भूमि को शामिल कर विक्रय पत्र तस्दीक करवाया गया है। परन्तु विचारण न्यायालय के समक्ष जो आवेदन पत्र आदेश 07 नियम 11 व धारा 151 सीपीसी रेस्पोडेन्ट सं. 5 के द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है, उसको आधार बिंदू मानकर अपीलान्टस का दावा खारिज करने में भारी कानूनी भूल की है क्योंकि आदेश 07 नियम 11 व धारा 151 सीपीसी के तहत आवेदन पत्र पेश करने का रेस्पोडेन्ट सं. 5 को कोई हक नहीं था क्योंकि रेस्पोडेन्ट सं. 5 को दावे में एक फार्मल पार्टी बनाया गया था कि अन्य व्यक्तियों को तो रेस्पोडेन्ट सं. 2, 3, 4 ने विक्रय पत्र रजिस्टर्ड तस्दीक करवाये दिये है और अपीलान्टस को विक्रय पत्र रजिस्टर्ड तस्दीक न करवा कर इनको विक्रित भूमि को शामिल न करते हुए रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में विक्रय पत्र करवा दिया है। इसलिए दावे से बिना प्रभावित पक्षकार ने ही आवेदन पत्र 07 नियम 11 व धारा 151 सीपीसी का पेश कर दावा निरस्त करवाने में भारी कानूनी भूल की है। विचारण न्यायालय ने 07 नियम 11 व धारा 151 सीपीसी का आवेदन पत्र प्री-मेच्योर स्टेज पर ही निर्णित करने में भारी भूल की है क्योंकि दावे के मुताबिक पक्षकारान के जवाबदावे या अन्य किसी प्रकार की आपत्ति थी वो दावे में पेश होनी चाहिए थी और तनकीयात कायम की जानी चाहिए थी उसके बाद अगर क्षेत्राधिकार पर कोई तनकी बनती और प्रभावित रेस्पोडेन्ट सं. 1 कोई आवेदन पत्र 07 नियम 11 सीपीसी पेश करता तो

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

उस वक्त आवेदन पत्र 07 नियम 11 सीपीसी का आवेदन पेश वास्ते सुनवाई हेतु मेन्टेबल होता लेकिन विचारण न्यायालय ने बिना किसी कानूनी बिन्दू पर गोर किये ही आवेदन पत्र 07 नियम 11 सीपीसी के तहत अपीलान्टस का दावा खारिज करने में भारी कानूनी भूल की है। अपीलान्टस का दावा भूमि कृषि होने के कारण व बिना हक अधिकार के पुनः रेस्पोडेन्ट सं. 1 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र तस्दीक करवा देने से अपीलान्टस अपने अधिकारों तक रेस्पोडेन्ट सं. 1 के हक में हुए विक्रय पत्र को अपनी भूमि की सीमाओं तक शुन्य घोषित करवा चाहते थे इसलिए विचारण न्यायालय को तथ्य व कानूनी बिन्दू पर विस्तार से साक्ष्य लेकर मेरिट पर निर्णित पारित किया जाना चाहिए था लेकिन बिना माईण्ड अप्लाई किये ही दावा खारिज करने में भारी भुल की है जिससे विचारण न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 09.10.2018 खारिज होने योग्य है। रेस्पोडेन्ट सं. 2 मेवा देवी का देहांत हो चुका है परन्तु रिकार्ड पर इसके वारिस रामसिंह व श्रीराम मौजूद थे तथा रेस्पोडेन्ट सं. 2 मेवा देवी के खिलाफ दिनांक 19. 09.2016 को एकपक्षीय कार्यवाही भी अमल में लाई जा चुकी थी जिससे स्व. मेवा देवी के मृत्यु के बाद रेस्पोडेन्ट सं. 3 व 4 रिकार्ड वारिसान मौजूद होने से व अन्य वारिसान नहीं होने से दावे पर कानून कोई असर नहीं पड़ता तथा रेस्पोडेन्ट सं. 4 श्रीराम का देहांत भी गत 1 साल पूर्व हो चुका है जिसके खिलाफ भी विचारण न्यायालय द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही प्रभाव में थीत था इन्होंने दावे में कोई जवाबदावा भी पेश नहीं किया। इसलिए इसके कायम मुकामान के बाबत दावे में कोई कार्यवाही नहीं हुई परन्तु अपील के वक्त रेस्पोडेन्ट सं. 4 के कायम मुकामान पक्षकार के रूप में बनाया जा रहा है जो रेस्पोडेन्ट सं. 4/1 लगायत् 4/3 है। जानकारी सं अंदर मियाद अपील धारा 5 के आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय विधि सम्मत नहीं माना जा सकता है। अपील स्वीकार की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि वादी के वाद पत्र बाबत स्थाई निषेधाज्ञा एवं शुन्य घोषित करने विक्रय पत्र पेश किया है। कानूनी प्रावधानों के अनुसार कृषि भूमि बाबत स्थाई निषेधाज्ञाका वाद एक खातेदार काश्तकार के अलावा अन्य व्यक्ति नही कर सकता है तथा पंजीकृत विक्रय पत्र (पक्षकारों के मध्य निष्पादित संविदा) को शुन्य घोषित करने का

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

क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नहीं आता है। वादीगण ने वादपत्र की धारा 2 में कथन किया है कि 'प्रतिवादीगण 2, 3, 4 ने अपने भूखण्ड जरिये नोटेरी विक्रय करते समय आश्वासन के तहत प्रतिवादीगण 2, 3, 4 ने प्रतिवादी संख्या 5 लगायत 10 को तो विक्रय पत्र तस्दीक करवा दिये परन्तु वादीगण व अन्य क्रेताओं को विक्रय पत्र अभी तक तस्दीक नहीं करवाये है' अर्थात उक्त कथन से यह स्वीकृत तथ्य है कि आज तक वादीगण के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित एवं पंजीबद्ध नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिये वादीगण को सिविल न्यायालय में जाना चाहिए था। अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर वाद सुनवाई का राजस्व न्यायालय को क्षेत्राधिकार नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 207 (1) में प्रावधान किया गया है कि 'तृतीय अनुसूचि में विनिर्दिष्ट प्रकार के सभी वाद तथा प्रार्थना पत्रों की सुनवाई एवं उसका निर्णय राजस्व न्यायालय द्वारा किया जावेगा।'' जबकि तृतीय अनूसुची की किसी भी प्रविष्टी में पंजीकृत विक्रय पत्र को शुन्य घोषित किये जाने बाबत प्रावधान नहीं है। इस प्रकार विक्रय पत्र को शुन्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नही आता है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय ने विचाराधीन निर्णय से वाद वादी खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील मियाद बाहर प्रस्तुत की गई है। विलम्ब का दिन प्रतिदिन का संतोषप्रद कारण अंकित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट धारा 5 का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। न्यायहित को दृष्टिगत रखते हुए अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन धारा 5 स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कंडोन किया जाता है।

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

अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी भू-प्रबन्ध • सीकर •

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है विचारण न्यायालय में वादीगण अपीलान्टस ने एक वाद स्थाई निषेधाज्ञा व शुन्य घोषित करने विक्रय पत्र बाबत भूमि खसरा नम्बर 604 वाके ग्राम टोडी का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से वाद वादी आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया।

विचारण न्यायालय के समक्ष वादी ने वाद पत्र बाबत स्थाई निषेधाज्ञा एवं शुन्य घोषित करने विक्रय पत्र पेश किया है। कानूनी प्रावधानों के अनुसार कृषि भूमि बाबत स्थाई निषेधाज्ञा का वाद एक खातेदार काश्तकार के अलावा अन्य व्यक्ति नही कर सकता है तथा पंजीकृत विक्रय पत्र (पक्षकारों के मध्य निष्पादित संविदा) को शुन्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नहीं आता है।

प्रस्तुत प्रकरण में वादीगण ने वादपत्र की धारा 2 में कथन किया है कि 'प्रतिवादीगण 2, 3, 4 ने अपने भूखण्ड जरिये नोटेरी विक्रय करते समय आश्वासन के तहत प्रतिवादीगण 2, 3, 4 ने प्रतिवादी संख्या 5 लगायत 10 को तो विक्रय पत्र तस्दीक करवा दिये परन्तु वादीगण व अन्य क्रेताओं को विक्रय पत्र अभी तक तस्दीक नहीं करवाये है' अर्थात उक्त कथन से यह स्वीकृत तथ्य है कि आज तक वादीगण के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित एवं पंजीबद्ध नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिये वादीगण को सिविल न्यायालय में जाना चाहिए था। अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर वाद सुनवाई का राजस्व न्यायालय को क्षेत्राधिकार नहीं है।

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 207 (1) में प्रावधान किया गया है कि "तृतीय अनुसूचि में विनिर्दिष्ट प्रकार के सभी वाद तथा प्रार्थना पत्रों की सुनवाई एवं उसका निर्णय राजस्व न्यायालय द्वारा किया जावेगा।" जबकि तृतीय अनूसुची की किसी भी प्रविष्टी में पंजीकृत विक्रय पत्र को शुन्य घोषित किये जाने बाबत प्रावधान नहीं है। इस प्रकार विक्रय पत्र को शुन्य घोषित करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नही आता है।

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

ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय ने विचाराधीन निर्णय से वाद वादी खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अतः इसमें हस्तक्षेप करना हम उचित नहीं समझते है।

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

निर्णय आज दिनांक 18/11/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

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