राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

अपीडी/टी.ए./2232/2000/दौसा

1– ओंकार पुत्र छाज्या (मृतक) जरिये वारिसान–
1.1 सम्पतराम पुत्र औंकार
1.2 मोहनलाल पुत्र औंकार
1.3 चन्द्रपाल पुत्र औंकार
1.4 श्रीमती नारायणी बेवा औंकार
समस्त जाति कोली, निवासी वार्ड नं,15 सिकराय, तहसील सिकराय, जिला दौसा।
1.5 श्रीमती छांगी पुत्री औंकार पत्नि पत्नि छाजू लाल, जाति कोली, निवासी ग्राम प्रतापपुरा तहसील व जिला दौसा।

2– प्रसादी पुत्र छाज्या (मृतक) जरिये वारिसान–
2.1 हुक्मचन्द्र पुत्र प्रसादी
2.2 सीताराम पुत्र प्रसादी
2.3 उमराव पुत्र प्रसादी
2.4 श्रीमती सोनी बेवा प्रसादी
समस्त जाति कोली, निवासी वार्ड नं,15 सिकराय, तहसील सिकराय, जिला दौसा।
2.5 श्रीमती संतो पुत्री प्रसादी पत्नि कालूराम कोली निवासी ग्राम गुल्लाना तह0 बसवा जिला दौसा।

3– लक्ष्मण पुत्र छाज्या, जाति कोली, निवासी सिकराय, तहसील सिकराय, जिला दौसा।

.....अपीलार्थी

बनाम

1– चेतराम पुत्र लल्लुराम (मृतक) जरिये वारिसान–
1.1 भगवान सहाय पुत्र चेतराम
1.2 रामवतार पुत्र चेतराम
1.3 मोहनलाल पुत्र चेतराम
1.4 चन्द्र पुत्र चेतराम
समस्त जाति कोली, निवासी वार्ड नं,15 सिकराय, तहसील सिकराय, जिला दौसा।
1.5 श्रीमती केसर पुत्री चेतराम पत्नि मदनलाल कोली निसासी ग्राम खितहीपुरा, दिल्ली।

2– किशनलाल पुत्र लल्लुराम (मृतक) जरिये वारिसान–
2.1 कल्याण सहाय पुत्र किशनलाल कोली निवासी मकान नं. 554 बी–ब्लॉक, शकरपुर, दिल्ली।
2.2 दिनेश पुत्र किशनलाल कोली निवासी मकान नं.240–241, जय कॉलोनी, गॉधीपुरा, दिल्ली।

3– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, सिकराय, जिला दौसा।

.....रेस्पोडेन्ट्स

खण्ड पीठ
श्री शिखर अग्रवाल, सदस्य
श्री मनोज कुमार नाग, सदस्य

उपस्थित–
श्री हेमंत सोगानी, अभिभाषक अपीलार्थी
श्री जे0पी0 माथुर, अभिभाषक रैस्पो0

निर्णय

दिनांक : 3.1.2020

हस्तगत द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम, 1955) की धारा 224 के अन्तर्गत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर कैम्प दौसा द्वारा

अपील संख्या 18/1998 शीर्षक 'चेतराम बनाम औंकार' में पारित निर्णय दिनांक 8–10–1999 के विरुद्ध मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादी/रैस्पो0 ने एक वाद अधिनियम, 1955 की धारा 88, 89 व 188 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, दौसा के समक्ष घोषणा, दुरुस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद इस आशय का पेश किया कि आराजी स्थित ग्राम सिकराय, तहसील सिकराय, जिला दौसा खसरा नम्बर 220 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा, 2202 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा कुल 2 बीघा 2 बिस्वा वादी की बुजुर्गों के समय से कब्जे काश्त में चली आ रही है। प्रतिवादी के पिता ने वादी की नाबालिगी में भूमि को साजिशन अपने नाम दर्ज करा लिया था। वाद हेतुक दिनांक 25–6–1995 को प्रतिवादी द्वारा वादीगण को बेदखल करने की धमकी देने से होना बताते हुये, वादपत्र में अनुतोष चाहा कि प्रश्नगत भूमि पर दावा वादी डिक्री किया जा कर प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाए। परीक्षण न्यायालय ने वादी पक्ष की इकतरफा में बहस सुनते हुए दिनांक 7–11–1997 को दावा वादी खारिज किया। उक्त निर्णय के विरुद्ध प्रथम अपील प्रस्तुत होने पर भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर कैम्प दौसा द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 8–10–1999 से अपील स्वीकार कर वर्तमान रैस्पो0 के पक्ष में खातेदारी प्रदान की गई। उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक के विरुद्ध मण्डल के समक्ष हस्तगत द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई है।

3– उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4– अपीलार्थी–प्रतिवादी पक्ष के योग्य अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ परीक्षण न्यायालय के समक्ष जो वाद प्रस्तुत किया गया था उसे परीक्षण न्यायालय के विधिक परिप्रेक्ष्य में विचारण करते हुये खारिज किया गया था और उस निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत की गई अपील को अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अविधिक रुप से स्वीकार कर वादी के पक्ष में खातेदारी प्रदान की है। योग्य अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि परीक्षण न्यायालय के स्तर से प्रतिवादी/अपीलार्थीगण को जारी किए गए सम्मनों को विधिक प्रकिया के अन्तर्गत प्रतिवादी पर तामील नहीं कराया गया है और तामील नहीं होने से प्रतिवादी/अपीलार्थीगण परीक्षण न्यायालय के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत नहीं कर सका किन्तु फिर भी परीक्षण न्यायालय ने वादी के वाद को खारिज कर दिया गया। अपीलीय न्यायालय के समक्ष वादीगण/वर्तमान रैस्पो0 द्वारा जब अपील प्रस्तुत की गई तो यहॉ से भी हमें नोटिस तामील नहीं कराए गए और नोटिसों पर प्राप्त करने से इन्कारी की रिपोर्ट गलत प्रकार से अंकित की गई है, जिसके आधार पर इकतरफा कार्यवाही के आदेश दिए गए। चूँकि अपीलीय न्यायालय का निर्णय इकतरफा में पारित किया गया है और हमें इसका ज्ञान नहीं हुआ था, अतः निर्धारित समयावधि में मण्डल के समक्ष हम अपील पेश नहीं कर सके। जमाबंदी की प्रमाणित प्रतिलिपि लेने पर हमें इस तथ्य का ज्ञान हुआ है कि नामांतरकरण संख्या 1606 दिनांक 16–12–1999 से वादीगण/रैस्पो0 के नाम खातेदारी अंकित कर दी गई है। अतः अपील पेश करने में हुई देरी को क्षमा करते हुये, प्रस्तुत किए गए प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाए। योग्य अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि प्रश्नगत आराजी अपीलार्थीगण के पूर्वजों के खातेदारी कब्जे काश्त में अंकित रही है और बाद में विधिक परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थीगण के नाम दर्ज की गई है। वादीगण कभी खातेदार दर्ज नहीं रहे और ना ही उनके पक्ष में कब्जे आदि का तथ्य रहा है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अविधिक रुप से प्रतिकूल कब्जे के

आधार पर अपील स्वीकार कर वादी के वाद को डिक्री किया है, जब कि माननीय राज0 उच्च न्यायालय से 2015 (2) आर0आर0टी0 पेज 868 प्रकरण शीर्षक तारा बनाम स्टेट में तय हो चुका है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदत्त नहीं की जा सकती है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने खसरा गिरदावरी के आधार पर रैस्पो0 पक्ष का पुराना कब्जा माना है जब कि खसरा गिरदावरी कोई रिकार्ड आफ राइट की श्रेणी में नहीं आती है। अतः निवेदन है कि अपील स्वीकार कर अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय को निरस्त किया जाये और परीक्षण न्यायालय के निर्णय को पुष्ट किया जाये।

5– वादी/रैस्पो0 पक्ष के योग्य अधिवक्ता ने बहस में निवेदन किया कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय व डिक्री दिनांक 8–10–1999 के विरुद्ध मण्डल के समक्ष अय अपील असाधारण देरी से दिनांक 6–7–2000 को प्रस्तुत की गई है, अतः यह अपील मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है। योग्य अधिवक्ता ने बहस में आगे कथन किया कि प्रश्नगत आराजी पर वादीगण का पुराना कब्जा काश्त पूर्वजों के समय से चला आ रहा है और सम्वत् 2012–15 की खसरा गिरदावरी एवं 2033 की खसरा गिरदावरियों में भी हमारे पूर्वज लल्लूराम का नाम अंकित है। जो मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत की गई है उसके अनुसार भी प्रश्नगत आराजी पर हमारा पुराना कब्जा काश्त साबित होता है। अतः वादीगण का प्रश्नगत आराजी पर प्रतिकूल कब्जा काश्त होने से तथा प्रतिवादीगण/अपीलार्थी कब्जे से आउस्ट रहने से, अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने न्यायसम्मत निर्णय पारित किया है। प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदारी प्रदान की जा सकती है। अन्त में योग्य अधिवक्ता ने कथन किया कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय में किसी प्रकार की अनियमितता नहीं होने से अपील खारिज की जाए।

6– उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णयों का अवलोकन, अध्ययन किया गया।

7– हस्तगत प्रकरण में मियाद के बिन्दु पर परीक्षण में पाया जाता है कि भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर कैम्प दौसा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 8–10–1999 के वितरुद्ध मण्डल के समक्ष यह अपील दिनांक 6–7–2000 को प्रस्तुत की गई है जो कि निर्धारित मियाद समय सीमा के बाहर है। किन्तु अपील पेश करने में हुई देरी के जो कारण धारा–5, मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में अंकित किए हैं उनमें स्पष्ट अंकित किया गया है कि भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर कैम्प दौसा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 8–10–1999 उनके विरुद्ध इकतरफा में पारित किया गया है, जिससे प्रार्थीगण को उक्त निर्णय का ज्ञान समय पर नहीं हो सका। इसी कारण से अपील पेश करने में देरी हुई है और प्रार्थीगण की किसी प्रकार की बुरी भावना एवं असावधानी अपील पेश करने में हुई देरी में नहीं रही है। उक्त प्रार्थना पत्र के समर्थन में अपीलार्थीगण की ओर से शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय वर्तमान अपीलार्थीगण के विरुद्ध इकतरफा में पारित किया गया है अतः अपीलार्थीगण का यह कथन स्वीकार योग्य है कि उन्हें निर्णय व डिक्री दिनांक 8–10–1999 का समय पर ज्ञान नहीं हुआ। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय इकतरफा में पारित किया गया होने से एवं अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र पर विश्वास करते हुये, अपील पेश करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है और अपील में गुणावगुण पर परीक्षण किया जाता है।

8– प्रकरण में परीक्षण पर स्पष्ट है कि वादी/रैस्पो0 ने उपखण्ड अधिकारी, दौसा के समक्ष घोषणा, दुरुस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद इस आशय का पेश किया था कि प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 220 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा, 2202 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा कुल 2 बीघा 2 बिस्वा वादी की बुजुर्गों के समय से कब्जे काश्त में चली आ रही है। प्रतिवादी के पिता ने वादी की नाबालिगी में भूमि को साजिशन अपने नाम दर्ज करा लिया था। अतः प्रतिवादीगण के नाम के अंकनों को हटाया जा कर वादीगण के पक्ष में खातेदारी की डिक्री प्रदान की जाये। परीक्षण न्यायालय ने जहॉ वादी के वाद को खारिज किया है वहीं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय से अपील स्वीकार कर वाद को डिक्री किया है। प्रकरण में उपलब्ध राजस्व रिकार्ड के अवलोकन से पाया जाता है कि मुताबिक प्रदर्श पी.1 जमाबंदी सम्वत् 2048–51 आराजी खसरा नम्बर 220 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा, 2202 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा कुल 2 बीघा 2 बिस्वा ओंकार, प्रसादी, लिक्षमण पि0 छाज्या कोली सा0 देह खातेदार अंकित है तथा प्रदर्श पी.2 सम्वत् 2048–51 की खसरा गिरदावरी में भी इसी प्रकार के अंकन हैं। प्रदर्श पी.3 नकल खसरा गिरदावरी सम्वत् 2012–15 के अनुसार भी प्रतिवी/अपीलार्थी के पक्ष में अंकन हैं। अतः स्पष्ट है कि प्रश्नगत आराजी प्रारम्भ से ही अपीलार्थीगण के पक्ष में अभिलिखित रही है। वादीगण/रैस्पो0 द्वारा अपने पक्ष में मौखिक साक्ष्य अवश्य प्रस्तुत की है जो कि वादीगण के पक्ष में बयान करते हैं किन्तु मौखिक साक्ष्य की पुष्टि दस्तावेजी साक्ष्य से नहीं होती है। मौखिक साक्ष्य वाद को डिक्री करने के लिये पर्याप्त आधार नहीं है। आर. आर.टी. 2014 (1) पेज 86 में माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने स्पष्ट मत प्रतिपादित किया है कि कब्जा व स्वत्व के सम्बन्ध में मौखिक साक्ष्य विश्वसनीय नहीं है। माननीय मण्डल की ही खण्डपीठ ने आर.आर.टी. 2001(2) पेज 936 में मत दिया है कि मौखिक साक्ष्य के आधार पर दावा डिक्री नहीं किया जा सकता है। विचारण न्यायालय ने वादीगण के वाद को साक्ष्य से पुष्ट नहीं होना मानते हुये निर्णय दिनांक 7–11–1997 से विधिसम्मत रुप से खारिज किया है किन्तु अधीनस्थ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय दिनांक 8–10–1999 से बेहद संक्षिप्ति तरीके से विवेचन करते हुये अपील स्वीकार कर वादी के वाद को डिक्री किया है और डिक्री करने का मुख्य आधार पुराना कब्जा होना माना है। जहॉ तक प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदान करने का प्रश्न है तो माननीय राजस्व मण्डल की पूर्ण पीठ ने आर आर टी 2011(2) पेज 721 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि :–

> Rajasthan Tenancy Act 1955- Sec. 232- Limitation Act, 1963- Article 64&65- Reference- Khatedari rights whether can be conferred on the basis of the adverse possession- provisions of Limitation Act have limited applicability to matters relating to Tenancy Act- No provision to confer tenancy rights on the basis of the adverse possession& Courts can not conferred the tenancy rights- Bor has no legislative power to lay down a new law- Held, No tenancy rights can be conferred on the basis of adverse possession.

मण्डल की बृदह पीठ ने उक्त न्यायिक दृष्टान्त में, आर.आर.डी. 1991 पेज 1 (जिसके द्वारा पूर्व में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदान की गई थी), के सम्बन्ध में इस प्रकार से मंतव्य व्यक्त किया है:–

In the view of this bench the Larger Bench in its judgment 'Bagga vs. Surendra singh' as reported in 1991 RRD page 1 hasa not laid down a good law because the Rajasthan Tenancy Act does not have any provisiion to confer tenancy rights to the adverse posseson. This bench also infers that providing tenancy rights to the adverse possesor is a tetreating step with regard to the land reforms and such a conferment of tenancy rights is against the basic spirit of this special legislation.

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने प्रकरण शीर्षक श्रीया बनाम ग्राम पंचायत, रानोली 2017 आर0बी0जे0 पेज 625 में स्पष्ट मत दिया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर "absolute owner" बाबत् अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। इसी प्रकार से माननीय राज0 उच्च न्यायालय की पीठ ने 2015 (2) आर0आर0टी0 पेज 868 प्रकरण शीर्षक तारा बनाम स्टेट में स्पष्ट अभिमत पारित किया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदत्त नहीं की जा सकती है।

9- हस्तगत प्रकरण में सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य को गलत प्रकार से पढते हुये व गलत प्रकार से विवेचन करते हुये, प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अपना अपीलाधीन निर्णय, विचारण न्यायालय के विधिसम्मत निर्णय के विपरीत जाते हुये पाारित किया है जो कि बहाल रखे जाने योग्य नहीं है। फलतः उपरोक्त विवेचन व विधिक परिप्रेक्ष्य में हस्तगत अपील अपीलार्थी स्वीकार योग्य पाई जाती है। अतः अपील अपीलार्थी **स्वीकार** की जाती है और भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर कैम्प दौसा द्वारा अपील संख्या 18/1998 शीर्षक 'चेतराम बनाम औंकार' में पारित निर्णय दिनांक 8-10-1999 में पारित निर्णय व डिक्री को निरस्त किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मनोज कुमार नाग)
सदस्य

(शिखर अग्रवाल)
सदस्य