

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

अपील/डिक्री/टीए/6840/2001/अजमेर

राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर जरिये डाइरेक्टर लॉ
राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर

अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती गोविन्दी बाई पत्नी श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा
निवासी मदनगंज किशनगढ मृतक जरिये वारिसान-
1/1.श्री चन्द्र प्रकाश पुत्र सोहन लाल ब्राहमण
1/2. श्री शंकर प्रसाद पुत्र श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा
1/3.श्री महेन्द्र कुमार पुत्र श्री चन्द्रप्रकाश शर्मा
1/4. दुर्गाप्रसाद पुत्र चन्द्रप्रकाश शर्मा
1/5. तेज प्रकाश पुत्र श्री चन्द्रप्रकाश शर्मा
निवासीगण मदनगंज किशनगढ
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार किशनगढ

प्रत्यर्थागण

खण्ड पीठ
श्री मोडूदान देथा सदस्य
श्री सतीश चन्द्र गोदारा सदस्य

उपस्थित

श्री एस.के.शर्मा अभिभाषक अपीलार्थी
श्रीमती पूनममाथुर अतिरिक्त राजकीय अभिभाषक
श्री रोहित सोनी अभिभाषक प्रत्यर्थागण

निर्णय

दिनांक 9.1.2020

1. यह अपील राजस्व अपील अधिकारी अजमेर के निर्णय व डिक्री दिनांक 16-7-2001 के विरुद्ध राजस्थान

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 224 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी किशनगढ़ के समक्ष प्रत्यर्थी गोविन्दी बाई ने अपीलार्थी के विरुद्ध एक वाद अधिनियम की धारा 188 एवं 92 के तहत वादपत्र में अंकित आराजी के बाबत प्रस्तुत किया। उक्त वाद विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 5-3-84 के द्वारा चलने योग्य नहीं मानते हुये खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय व डिक्री के विरुद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 28-8-84 के द्वारा अपील स्वीकार कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय को निरस्त कर दिया और प्रकरण में तनकीयात कायम कर निर्णय पारित करने हेतु विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया। प्रकरण प्रतिप्रेषित करने के बाद विचारण न्यायालय ने वाद को पुनः दर्ज रजिस्टर किया। तत्पश्चात वादी ने संशोधित वाद पत्र पेश किया। संशोधित वादपत्र अधिनियम की धारा 88, 90, 91, 92 एवं 188 के तहत पेश किया जिसको हर्जाने पर स्वीकार किया गया। उक्त वाद बाद सुनवाई दिनांक 8-7-92 को डिक्री किया गया। जिसके विरुद्ध राजस्थान आवासन मण्डल ने राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 16-7-2001 से अपील खारिज कर कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री को यथावत रखा। इससे व्यथित होकर राजस्थान आवासन मण्डल की ओर से यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपील मीमो में अंकित तथ्यों को बहस के दौरान दोहराते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अपीलीय न्यायालय द्वारा विचारण न्यायालय के निर्णय को यथावत कायम रखने में विधिक त्रुटि की है। तनकी संख्या 1से3का निर्णय विचारण न्यायालय ने एक साथ किया है जबकि उसमें पृथक पृथक विवाद बिन्दु थे। इनका निस्तारण एक साथ नहीं किया जा सकता था। अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी संख्या 5 का निर्णय अपीलार्थी के विरुद्ध पारित करने में विधिक त्रुटि की है। राजस्थान आवासन मण्डल 1970 की धारा 50 के प्रावधानों के अन्तर्गत विधिवत सूचना पत्र अपीलार्थी को देना अनिवार्य था जो मौजूदा प्रकरण में नहीं दिया गया था। धारा 50 के प्रावधान धारा 80 जाब्ता दीवानी के प्रावधान से भिन्न हैं। जिसमें वाद कारण के छ माह के अन्दर वाद प्रस्तुत करना अनिवार्य था। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के पक्ष में जो आवंटन वर्ष 82 में किया गया था,की विधिवत अवधि में वाद प्रस्तुत नहीं किया गया था तथा न ही धारा 50 राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम के प्रावधानों की पालना की गई थी। उनका तर्क है कि अपीलार्थी के पक्ष में धारा 102 व धारा 92 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ कलेक्टर द्वारा आवंटन की गई थी जिसका रूपान्तरण शुल्क भी अपीलार्थी द्वारा जमा कराया गया था एवं वादग्रस्त आराजी का कब्जा भी सुपुर्द कर दिया था जिसमें 40 बीघा भूमि में अपीलार्थी की ओर से प्लाट काटकर नीलामी में वितरण कर उसमें मकानात भी तामीर करवाये थे तथा शेष भूमि अपीलार्थी के कब्जे में थी। इसलिये वादी का घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद चलने योग्य नहीं था। प्रत्यर्थी का वादग्रस्त आराजी में कोई लोकस नहीं था और वादग्रस्त भूमि सिवाय चक थी जिसमें उसे कोई खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते थे क्योंकि प्रत्यर्थी का वादग्रस्त

आराजी पर सम्बत 2012 से कब्जा ही नहीं था। जमाबन्दी के अभाव में केवल खसरा गिरदावरी को आधार बनाकर जिसमें भी सम्बत 2029 से प्रत्यर्थी का कब्जा वादपत्र प्रस्तुत करने के दिन तक सिद्ध नहीं होता था, खातेदारी देने में विधिक त्रुटि की है जो धारा 15 व 19 के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने महाराजा किशनगढ द्वारा दिये गये कथित पट्टे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त होने के सम्बन्ध में जो अभिप्राय दिया है वह विधि विरुद्ध है। कथित पट्टे की क्रियान्विती व नामान्तरकरण की कार्यवाही विहित अवधि में तो सर्वप्रथम की गई थी और द्वितीय कथित पट्टे का दस्तावेज अपंजीकृत एवं अमुद्रांकित था जिसके आधार पर वाद प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं था। वादी का कथन भू सम्पदा धारक द्वारा आसामी बनाने तथा उस अनुसार उक्त आसामी होने का वाद आधार कथन है। वादी नियमन का तर्क देता है। भू सम्पदा धारक अपनी कृष्य लगानी सम्पदा में काश्तकार रख सकता था जो दर्ज रेकार्ड होने पर विधिवत होता। नियमन अतिक्रमी का होता है, यह विरोधाभासी कथन है। नियमन अतिक्रमी का अधिकार नहीं है, राज्य का विवेकाधिकार है। वाद इस भूमि के आवासन मण्डल हेतु आवंटन की प्रक्रिया चलने से इस भूमि को लेने हेतु स्वरचित कृतिम कथन लेकर आया है इससे कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अब बहस के पश्चात लिखित बहस देने की मंशा मामले को लम्बा कर अनुचित जटिलता उत्पन्न करना मात्र है। वादी का वाद कथन सिवाय चक पर खातेदारी अधिकार की घोषणा का मात्र था और वाद कथन तथा वाद में प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर यहां यह परीक्षित होना है कि खातेदारी घोषणा हेतु वादी मुश्तहक था अथवा नहीं। लिखित बहस के साथ संलग्न पट्टों की

फोटो प्रति न्यायालय द्वारा पढने योग्य नहीं है, कागज का टुकड़ा मात्र है। सरकार की कितनी भूमि कहां है तथा हाउसिंग बोर्ड की कितनी भूमि कहां है, आवासन मण्डल व राज्य सरकार में राशि जमा की क्या स्थिति है, इसे उठाने का उसे कोई अधिकार नहीं है। वादी अपने वाद को साबित करे जिसमें वह पूर्णतया विफल रहा है। इस तरह के स्वरचित कथनों तथा विधि विरुद्ध जटिलताओं के कथनों से विधिक अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं अपितु वादी के वाद कथन कमजोर होते हैं।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी का तर्क है कि वादग्रस्त आराजी को महाराजा किशनगढ की निजी सम्पति मानकर उनके द्वारा दिये गये पट्टे की राजस्व अभिलेख से पुष्टि नहीं होती थी। वादग्रस्त आराजी सिवाय चक थी जिसके सम्बन्ध में प्रत्यर्थी के विरुद्ध धारा 91 भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही की गई थी एवं तहसीलदार की नियमन की सिफारिश के आधार पर खातेदारी प्रदान नहीं की जा सकती थी। नियमन की सिफारिश के आधार पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत खातेदारी घोषणा प्रदान नहीं की जा सकती है। विचारण न्यायालय ने कब्जा मुखालफाना के आधार पर जो वाद डिक्री किया था वह विधि विरुद्ध था क्योंकि कब्जा मुखालफाना का अभिकथन वाद में नहीं किया गया था जिसके बिना तथा इस बाबत वाद बिन्दु कायम किये बिना किसी व्यक्ति विशेष को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। साथ ही प्रतिकूल कब्जे के आधार पर टीनेन्सी प्रोदभूत होने का विधिक प्रावधान नहीं है। माननीय मण्डल के अनेकशः निर्णय ऐसी व्यवस्था देते हैं। इसलिये दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री विधिविरुद्ध होने से निरस्त योग्य हैं। अपने कथन के समर्थन में आर आर टी 2001(2) पेज 1278 एवं आर आर डी 1980 पेज 766 की नजीरें पेश की।

6. विद्वान अतिरिक्त राजकीय अभिभाषक ने अपीलार्थी की बहस से सहमति व्यक्त करते हुये अपील अपीलार्थी स्वीकार कर वाद वादी निरस्त करने का कथन किया।

7. प्रत्यर्थागण के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि पुराना खसरा नम्बर 993 हाल 408 रकबा 149बीघा 12 विस्वा ग्राम परासिया तहसील किशनगढ में स्थित है। उक्त आराजी भूतपूर्व महाराजा की निजी सम्पति थी जो कि परासिया भूमि के नाम से जानी जाती थी जिसे उप शासन सचिव जयपुर द्वारा दिनांक 19-1-51 को प्राईवेट प्रोपर्टी घोषित किया हुआ है। उक्त आराजी भूतपूर्व महाराजा की इन्वेंटरी लिस्ट के आईटम संख्या 12 पर निजी सम्पति के रूप में अंकित थी। उक्त आराजी में से 16 बीघा कृषि भूमि तत्कालीन महाराजा ने वादिनी को कृषि कार्य हेतु प्रदान की थी, जो विवादग्रस्त आराजी है। जिसका लगान वादिनी तत्कालीन महाराजा को चुकाती रही थी। तत्कालीन महाराजा ने दिनांक 11-1-1963 को विवादग्रस्त आराजी बाबत पूर्ण मुआवजा पाकर वादिनी के हक में पट्टा जारी कर दिया था। विवादग्रस्त आराजी पर राजस्थान लेण्ड रिफार्मस एण्ड एक्यूविजन आफ लेण्ड आनर्स एक्ट 1963 के प्रभाव में आने से पूर्व वादिनी बाई आप्रेशन आफ ला कब्जे में होने से खातेदार दर्ज होकर इन्द्राज किये जाने की अधिकारिणी थी। सम्पूर्ण आराजी को बिला नाम सिवाय चक दर्ज कर दिये जाने के पश्चात दिनांक 5-6-1982 को अपीलार्थी को खसरा नम्बर 408 के 60 बीघा का मात्र कागजी आवंटन किया गया था और कब्जा भी 40बीघा का प्रदान किया गया था। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत गवाह डी डब्लू-1 ने जिरह के दौरान विचारण न्यायालय के समक्ष दिये गये बयान दिनांक 16-7-92 में स्वीकारोक्ति है कि मकान आदि 40बीघा पर बने हुये हैं एवं 7 बीघा भूमि खाली है। जैसा कि विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 1से3 के

विवेचन में अंकित किया है। वादिनी का अनुतोष 16बीघा का है। जिस पर अपीलार्थी ने कभी कब्जा प्राप्त नहीं किया। उक्त आराजी वादिनी के कब्जे काश्त में होने से तत्कालीन तहसीलदार द्वारा दिनांक 28-2-1985 को नियमन की सिफारिश भी की गई थी जिसकी पुष्टि प्रदर्श ई एक्स-14 से होती है। साथ ही खसरा परिवर्तनशील प्रदर्श ई एक्स ए1से 8से भी वादिनी के कब्जे की पुष्टि होती है। अतः तत्कालीन किशनगढ महाराज को स्वयं की निजी सम्पत्ति को पट्टे पर देने का अधिकार प्राप्त था। जैसा कि 1991 डब्लू एल एन पेज 318 में सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है। जहां तक धारा 50 के तहत नोटिस देने का प्रश्न है। राजस्थान आवासन मण्डल की धारा 50 में भी नोटिस बाबत कोई प्रोफार्मा निर्धारित नहीं है। अतः स्पष्ट है कि वाद दायरी की दिनांक 12-1-1983 के पूर्व दिनांक 28-8-82 को नोटिस भेजा जाकर जबाब दिनांक 2-9-1982 को प्राप्त कर अधिकार नहीं मिलने के वाद कारण स्वरूप वाद पूर्ण विधिक प्रक्रिया की पालना में प्रस्तुत किया गया था जिस पर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने तनकी संख्या 4 में समवर्ती निष्कर्ष देकर वादिनी का वाद स्वीकार कर विधिक निर्णय पारित किया है। उनका तर्क है कि वादिनी के हक में जारी पट्टा कोई विक्रय विलेख नहीं है अतः रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 उस पर लागू नहीं होती है। प्रत्यर्थी ने बहस पश्चात लिखित बहस भी प्रस्तुत की जिसकी प्रति अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता को देने का अंकन बहस पर है। उसमें अंकित अनुसार आवासन मण्डल को आवंटित भूमि से अधिक उसके नाम दर्ज है तथा उतनी भूमि की ही राशि आवासन मण्डल ने जमा कराई थी तथा प्रथम अपील से पूर्व निर्णय का क्रियान्वयन हो गया था जो कि अपील अवधि के बाद हुआ था तथा इसका आगे अन्तरण हो गया है एवं आवासीय पट्टे जारी हो गये हैं तथा

निर्माण स्वीकृति होकर आवास निर्माण हैं। ऐसी स्थिति में राजस्व न्यायालय को क्षेत्राधिकार नहीं है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं जिनमें बिना किसी ठोस आधार के द्वितीय अपील के स्तर पर हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिये।

8. हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का भी ससम्मानपूर्वक अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया।

9. इस प्रकरण की तथ्यात्मक स्थिति इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी किशनगढ के समक्ष प्रत्यर्थी गोविन्दी बाई ने अपीलार्थी के विरुद्ध एक वाद अधिनियम की धारा 188 एवं 92 के तहत वादपत्र में अंकित आराजी के बाबत प्रस्तुत किया। उक्त वाद विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 5-3-84 के द्वारा चलने योग्य नहीं मानते हुये खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में यह अंकित किया है कि अधिनियम की धारा 188 के तहत टीनेन्ट की श्रेणी में नहीं आती है, वादिया टीनेन्ट नहीं है, ऐसी स्थिति में उसे राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत कोई अधिकार भी प्राप्त नहीं है और धारा 188 के तहत वाद लाने के लिये भी सक्षम नहीं है। विचारण न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय व डिक्री के विरुद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 28-8-84 के द्वारा अपील स्वीकार कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय को निरस्त कर दिया और प्रकरण में तनकीयात कायम कर निर्णय पारित करने हेतु विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया। प्रकरण प्रतिप्रेषित करने के बाद विचारण न्यायालय ने वाद को पुनः दर्ज रजिस्टर किया। तत्पश्चात वादी ने संशोधित वाद पत्र पेश किया। संशोधित वादपत्र अधिनियम की धारा

88,90,91,92ए 188 के तहत पेश किया जिसको हर्जाने पर स्वीकार किया गया है। प्रतिवादी पक्ष की ओर से भी संशोधित प्रतिवाद पत्र पेश किया। वाद पत्र एवं प्रतिवाद पत्र के आधार पर अनुतोष सहित कुल दस तनकीयात कायम की गई। उक्त वाद बाद सुनवाई दिनांक 8-7-92 को डिक्री किया गया। जिसके विरुद्ध राजस्थान आवासन मण्डल ने राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 16-7-2001 से अपील खारिज कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री को यथावत रखा। राजस्व अपील प्राधिकारी न्यायालय ने प्रकरण विचारण न्यायालय को रिमाण्ड होने के बाद विचारण न्यायालय ने अनुतोष सहित कुल नौ तनकीयात कायम की। दिनांक 19-5-89 को एक अतिरिक्त तनकीयात कायम की गई कि“आया संशोधित प्रतिवाद पत्र दिनांक 15-11-88 के पैरा नं 16 ए के अनुसार विवादित भूमि आबादी भूमि होने के कारण इस न्यायालय को सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस कारण इसका दावे पर क्या असर है?” तनकी संख्या 1 व 2 एक दूसरे से सम्बन्धित है तथा तनकी संख्या 3 का निर्णय तनकी संख्या 1 व 2 पर निर्भर है। विचारण न्यायालय ने वाद बिन्दु संख्या 1 से 3 वादी के पक्ष में तय की हैं। जिनका आधार पत्रावली में उपलब्ध प्रदर्श ई एक्स 1 से 8 खसरा परिवर्तनशील में वादिनी का कब्जा काश्त होना माना है और इसी आधार पर दिनांक 28-2-85 को तहसीलदार ने वादग्रस्त आराजी के नियमन की सिफारिश करना अपने निर्णय में अंकित किया है। साथ ही अपने निर्णय में यह भी अंकित किया है कि दिनांक 21-1-63 को भूतपूर्व महाराजा ने उक्त आराजी वादिनी को पट्टे पर दी थी, वादग्रस्त आराजी भूतपूर्व महाराजा की निजी सम्पत्ति होने से काश्तकार को पट्टा दिये जाने का महाराजा को पूर्ण अधिकार था।

वाद बिन्दु संख्या 8 यह विरचित किया गया था कि दिनांक 11-1-63 को भूतपूर्व महाराजा द्वारा 101/-रूपये से अधिक आर्थिक प्रतिफल का होने से रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 के अधीन दस्तावेजों की श्रेणी में आता है जिसके बाबत यह निष्कर्ष अंकित किया गया है कि यद्यपि ईएक्स-1 पट्टे में बापी अधिकारों को अन्तरण किया गया है। अतः उक्त अधिनियम की धारा 17 के अग्रहण है। उक्त वाद बिन्दु प्रतिवादी के पक्ष में निर्णित किया गया है। उसके बाबजूद भी वाद को डिक्री किया गया है। प्रत्यर्थी का वादग्रस्त आराजी पर सम्बत 2012 से कब्जा प्रमाणित ही नहीं था।

10. वादी राजस्थान भू सुधार एवं भू स्वामियों की सम्पदा का अधिग्रहण अधिनियम 1963 की धारा 6 के अनुसार अधिनियम के लागू होने की दिनांक को तत्समय के राजस्व अभिलेख में किशनगढ के भूतपूर्व शासक की सम्पदा के भाग में आसामी (टीनेन्ट) के रूप में दर्ज रेकार्ड रहा हो, ऐसा अभिलेख वादी ने प्रस्तुत नहीं किया है। परिणामतः उसे किशनगढ के भूतपूर्व शासक की सम्पदा में आसामी होना नहीं माना जा सकता है। इसी अधिनियम 1963 की धारा 9 की अनुपालना में किशनगढ के भूतपूर्व शासक ने अभिलेख कलक्टर या उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को प्रदत्त कर दिया था और ऐसा अभिलेख वादी को आसामी के रूप में दर्ज रेकार्ड होना प्रकट करता हो ऐसा कोई अभिलेख अथवा जहां अभिलेख जमा हुआ उसकी जमा के सन्दर्भ की प्रमाणित प्रति एवं आसामी प्रकट करने वाले अभिलेख की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत कर इस तथ्य को साक्ष्य द्वारा साबित करने में वादी विफल रहा है। ऐसी स्थिति में वादी द्वारा प्रस्तुत कथित पट्टे के आधार पर प्रकरण के तथ्य परिस्थिति के दृष्टिगत खातेदारी अधिकारों की घोषणा की जाने हेतु आधार उपलब्ध नहीं हैं। अपितु अपीलार्थी

प्रतिवादी का यह कथन बल पकड़ता है कि आवासन मण्डल द्वारा भूमि अवाप्त/आवंटन से पूर्व की प्रक्रियात्मक अवधि के दौरान वादी ने इस आराजी को प्राप्त करने हेतु वाद कथनों की रचना की।

11. वादी का कथन है कि पट्टा उसे 1963 में प्राप्त हो गया तो ऐसी स्थिति में वाद दायरी 1982 व संशोधित वाद 1984 अपने नाम नामान्तरकरण हेतु भू राजस्व अधिनियम की धारा 133 के अन्तर्गत विहित अवधि में कब्जे के अन्तरण की सूचना देकर कार्यवाही क्यों नहीं की। ऐसी स्थिति में प्रथम तो पट्टा ही विधिवत साबित नहीं है फिर भी तर्क के लिये ऐसा पट्टा होता तो वह इस बीस वर्ष की अवधि के कारण एक नुमाइश दस्तावेज मात्र होता। क्योंकि 1963 के पश्चात लगान सरकार को देना था। ऐसे लगान को सरकार को लगान के रूप में चुकाने की कोई साबित दस्तावेज पेश करने में वादी विफल रहा है तथा इस अवधि के कब्जे का अर्थात् सम्पदा अधिग्रहण से ठीक पहले के कब्जे का कोई साक्ष्य नहीं है। केवल कब्जा ही अधिकार का सृजन नहीं करता अपितु कब्जा विधि के अनुसरण में होकर विधि अनुसार आसामी होने के अधिकार से युक्त होना चाहिये जो वादी सिद्ध करने , साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है तथा ऐसे तथ्य का अभाव है। प्रस्तुत मामले में निर्णय बिन्दु यह नहीं है कि किशनगढ के भूतपूर्व शासक की सम्पदा की अधिकृत इनवेटरी क्या थी। वादी का कथन खुद को आसामी होने की है जो तर्क के लिये इन्वेन्टरी के सही व अधिकृत होने की स्थिति में भी आसामी होने के रूप में स्वीकार करने योग्य नहीं है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 15-2-55 अवनति एवं परिहार क्रमांक एफ 49(4) आर एस/53 के बिन्दु ए भू राजस्व के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा जारी पट्टा ही मुद्रांक शुल्क से मुक्त है। कथित पट्टा सम्पदाधारी द्वारा

जारी होना कथित किया है। ऐसी स्थिति में उसका पूर्ण मुद्रांकित होना आवश्यक था। ऐसी स्थिति में पट्टा तर्क के लिये अन्यथा विधिपूर्ण होने पर भी साक्ष्य में ग्रहण करने योग्य नहीं है। यद्यपि पट्टे का विहित अवधि में जारी होना अभिलेख से प्रकट एवं सिद्ध नहीं कराया गया है।

12. जमाबन्दी के अभाव में केवल खसरा गिरदावरी को आधार बनाकर जिसमें भी सम्बत 2029 से प्रत्यर्थी का कब्जा वादपत्र प्रस्तुत करने के दिन तक सिद्ध नहीं होता था, खातेदारी देने में विधिक त्रुटि की है जो धारा 15 व 19 के विरुद्ध है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने महाराजा किशनगढ़ द्वारा दिये गये कथित पट्टे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त होने के सम्बन्ध में जो अभिप्राय दिया है वह विधि विरुद्ध है। कथित पट्टे की क्रियान्विती व नामान्तरकरण न तो सर्वप्रथम की गई थी और द्वितीय कथित पट्टे का दस्तावेज अपंजीकृत था जिसके आधार पर वाद प्रस्तुत करने का ही अधिकार वादिनी को नहीं था। जिस तथाकथित पट्टे के आधार पर वादिनी वाद लेकर आई है उससे वादिनी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। वादिनी का मुख्य वाद ही उक्त दस्तावेज को लेकर था जो अपंजीकृत दस्तावेज था जिसे विचारण न्यायालय ने भी मानते हुये उक्त तनकी का निस्तारण वादी के विरुद्ध किया था। इस परिप्रेक्ष्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की खण्डपीठ ने 2016(1)सी जे(सिविल)(एस सी)312 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17 यह आज्ञापित करती है कि कोई भी दस्तावेज जो किसी अचल सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी अधिकार का सृजन या विलगाव करने का प्रभाव रखता है, वह आवश्यक रूप से पंजीकृत होना चाहिये। यद्यपि पट्टे का जारी होना अभिलेख से प्रकट एवं सिद्ध नहीं कराया गया है। धारा 49 अपंजीकृत दस्तावेज की स्वीकार्यता पर वर्जना अधिरोपित करती है। तर्क के लिये

अन्यथा विधितः होने पर भी एक अपूर्ण मुद्रांकित/मुद्रांकित नहीं, दस्तावेज सम्पार्श्विक प्रयोग हेतु भी ग्रहणीय नहीं है जब तक कि यह इम्पाण्ड नहीं किया जाता है। इसके अतिरिक्त यहां यह बिन्दु भी विचारणीय है कि जो पट्टा प्रस्तुत किया है उस पर पट्टा क्रमांक संख्या नहीं है। ना ही उसका इन्द्राज के रूप में सम्पदाधारी द्वारा जमा अभिलेख से होने बाबत साक्ष्य प्रस्तुत किया है। वादी को आराजी अपनी खातेदारी में होना सिद्ध करनी थी जिसमें वह विफल रहा है। सरकार व आवासन मण्डल के मध्य राशि जमा होना या अन्य कोई तथ्य वादी के वाद में कोई मदद नहीं करता है। वादी को सरकार ने खातेदार माना हो ऐसा सप्रमाण कथन वादी का नहीं होने से आवासन मण्डल व सरकार के मध्यके अन्य तथ्य वादी उठा नहीं सकता है। लिखित बहस के साथ प्रस्तुत फोटो प्रति साक्ष्य में पढी जाने योग्य नहीं है। साथ ही जब वादी ने वाद राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत किया था तो उसने क्षेत्राधिकार मान लिया था। वादी का वाद खातेदारी घोषणा का था और इस अपील द्वारा उसका परीक्षण कर निर्णय होना है।

13. मण्डल की खण्ड पीठ ने आर आर डी 1980 पेज 766 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि -

Raj.Tenancy Act, Secs. 88 & 89- Suit, based on unstamped patta, written on plain paper and without bearing and seal- Admissibility - No Patta register, presented to show that it was entered therein at time of its issue - Under Mewar Stamp Law such Patta, not necessarily to be stamped or regd. but its authenticity to be established - Patta could not be held to be authentic though scribe, produced in evidence alongwith other witnesses to establish its execution - No effort, made for production of Patta register, in possession of State - Even

in RRD 1974 NUC 89 continuous possession of suit land - Pttf. not acquired any right of tenant entitling him for declration u/s 88-His rights could be in relation to Jagirdar who granted Patta and he should have sought remedy under Jagir Act-Suit, rightly dismissed by lower courts.

इसी प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आर आर टी 2001(2) पेज 1278 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि-

Rajasthan Land Revenue Act, 1956 - Section 91 Rajasthan Land Revenue Act, 1956 - Section 91) - Govt. Banjad & Johad land - Possession of petitioner - Petitioner claiming possession on the basis of 'Patta' issued by Jagirdar- 'Patta' not verified by compettnt authority or Commissioner Jagir - Possession is illegal & he is a trespasser & tehsildar rightly ordered to enact him.

14. उपरोक्त विवेचन के अनुसरण में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 16-7-2001 एवं उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 9-7-92 निरस्त किये जाते हैं। प्रत्यर्थी वादी द्वारा प्रस्तुत घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद निरस्त किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सतीश चन्द्र गोदारा)
सदस्य

(मोडूदान देथा)
सदस्य