न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपीलडिक्री./टीए./11294 /2002/अलवर

मु0 तोफाबाई (मृतक)विधवा जगपालसिंह पुत्र गणपतसिंह राजपूत वारिस जायदाद गणपतसिंह पुत्र बहादुर सिंह निवासी मिरजापुर तहसील मुंडावर जिला अलवर जरिए कायममुकामः–
1 श्रीपालसिंह पुत्र केसरीसिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम मिर्जापुर तहसील मुण्डावर जिला अलवर ।

अपीलाण्ट्स

बनाम

1 दाखला बेवा चिरंजी
2 मामन
3 किशनलाल | पुत्र/पुत्री चिरंजी
4 भरपाई
5. रूपचंद
6. अनिरूद्ध
7. सारली पुत्री चिरंजी मृतक चिरंजी पुत्र मोहन जाति गुसांई निवासी ढाणी मिरजापुर तहसील मुण्डावर
8. गणपत उर्फ झूंधर(मृतक) पुत्र सोहन जाति गुसांई निवासी ढाणी मिरजापुर तहसील मुण्डावर जरिए कायममुकामः–
8/1 अमरसिंह
8/2 पृथ्वीसिंह | पुत्रगण स्व0 गणपत जाति गुसांई निवासी ढाणी
8/3 बनवारी | मिरजापुर तहसील मुण्डावर।
8/4 रामनिवास
8/5 जगदीश
9. जनकसिंह
10. देशरी सिंह पुत्रान गणपतसिंह जाति राजपूत निवासी मिरजापुर तहसील मुँण्डावर जिला अलवर ।

रेस्पोडेण्ट्स

खण्ड–पीठ
श्री वी. श्रीनिवास , अध्यक्ष
श्री चिरंजीलाल दायमा, सदस्य

उपस्थितः
श्रीमति ज्योति पारीक, अभिभाषक अपीलाण्ट्स
श्री अयूबखान, अभिभाषक रेस्पोडेण्ट्स

निर्णय

दिनांक 18.7.18

हस्तगत अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 224 के अन्तर्गत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 4–6–2002 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के सुसंगत तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी/वादीगण ने असल रेस्पोडेण्ट ने एक दावा अधीनस्थ न्यायालय में पेश कर कथन किया कि ग्राम मिर्जापुर तहसील मुण्डावर में स्थित आराजी खसरा नंबर 514/456 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा, 516/457 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, 518/458 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा कुल 3 रकबा 7 बीघा 7 बिस्वा हाल खसरा नंबर 707 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा 708 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, 709 रकबा 4 बीघा 710 रकबा 3 बीघा व 711 रकबा 3 बीघा 19 बिस्वा वाके ग्राम मिर्जापुर तहसील मुण्डावर में है जो गणपतसिंह मृतक रेस्पोडेण्ट/वादी नंबर 1 व 2 का पिता व अपीलाण्ट/वादिनी नबर 3 तोफाबाई का ससुर था, ने प्रतिवादीगण के इकरार जुबानी 1200 रूपये में दिनांक 8–4–53 को रहन कर दी थी जिसका नामान्तरकरण भी दिनांक 3–5–53 को स्वीकृत हो गया। मृतक गणपतसिंह के दो लडके जगमाल व सुलबी थे जिनमें से जगमाल का स्वर्गवास हो गया और वादिनी नंबर 3 उसकी बेवा जायज वारिस है । वादीगण प्रतिवादीगण के वारिस कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी है । रहन की मियाद समाप्त होने के बाद राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अनुसार वादी व प्रतिवादी कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी है । किन्तु प्रतिवादीगण ने कब्जा नहीं दिया । अतः वादीगण को विवादित आराजी का कब्जा दिलाया जावे । न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढबास ने वाद प्रतिवाद के आधार पर तनकियात कायम कर अपने निर्णय दिनांक 8–8–88 से वाद डिक्री कर दिया जिसके विरूद्ध रेस्पोडेण्ट ने भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी के यहां अपील प्रस्तुत की गई जिसे उन्होने अपने निर्णय दिनांक 4–6–2002 से स्वीकार कर ली । अधीनस्थ अपीलीय

न्यायालय के उक्त निर्णय के विरूद्ध यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गई है ।

सहायक कलेक्टर, किशनगढबास ने अपने निर्णय दिनांक 8–8–88 में यह माना है विवादित आराजीयात को गणपतसिंह हिस्सेदार ने 1200 रूपये लेकर के रहन रखना बताया है जिसका नामान्तरकरण दिनांक 3–5–53 को स्वीकार हुआ है । जमाबन्दी संवत 2009 से आराजी मुतनाजा गणपतसिंह हिस्सेदार की थी । इससे स्पष्ट है कि आराजी मुतनाजा नारायणसिंह की हिस्सेदारी व बिस्वेदारी की थी जिसे गणपतसिंह ने 1200 रोकडी लेकर रहन रखा था जिसकी ताईद इन्तकाल संख्या 3–5–53 साक्ष्य वादी से होती है। राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी संवत 2009 से यह सिद्व होता है कि आराजी मुतनाजा शामलात की थी जिसमें नारायणसिंह को अपने हिस्से की आराजी को बेचने का पूर्ण अधिकार था । विवादित आराजी मुतनाजा हिस्सेदारी हकुक रहन किए गए थे जो बिस्बेदारी अधिनियम लागू होने पर राज्य सरकार नियम हो चुकी है । जमाबन्दी संवत 2033 में दोनों खातेदारों की आराजी का इन्द्राज अलग–अलग होने से स्पष्ट होता है कि पूर्व में आराजी विवादित का आपसी सहमति से बंटवारा अवश्य हुआ । अतः वादी का वाद डिक्री योग्य है । अतः वादीगण वाद डिक्री किया जाकर आराजी खसरा नंबर 514/456 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा, 516/457 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, 518/458 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा कुल 3 रकबा 7 बीघा 7 बिस्वा हाल खसरा नंबर 707 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा 708 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, 709 रकबा 4 बीघा 710 रकबा 3 बीघा व 711 रकबा 3 बीघा 19 बिस्वा कुल रकबा 14–13 में से निस्फ 7–07 वाके ग्राम मिर्जापुर तहसील मुण्डावर पर वादीगण को प्रतिवादीगण दखल दिलाया जावे। तदनुसार पर्चा डिक्री जारी किया ।

उक्त निर्णय के विरूद्ध रेस्पोडेण्ट द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी, के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई । उन्होंने अपने आदेश दिनांक 4–6–2002 में यह माना है कि जमाबन्दी संवत 2009 से यह जाहिर होता है कि विवादग्रस्त भूमि आराजी खसरा नंबर 514/456 रकबा 3 बीघा

10 बिस्वा, 516/457 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, 518/458 रकबा 2 बीघा 10 के खातेदार गणपतसिंह को राहिन एवं चिरंजी गणपत के पुत्रान मोहन गुसाई समभाग को मूर्तहीन दर्शाया है । खसरा नंबर गिरदावरी संवत 2006 ता 2009 में विवादित भूमि चिरंजी पुत्र मोहन की कब्जा काश्त में अंकित है । खसरा गिरदावरी संवत 2010 में कब्जा काश्त चिरंजी पुत्र गणपत पुत्र मोहन दर्ज है तथा उपकृषक के कालम में चिरंजी वगे0 को मूर्तहीन दर्ज किया हुआ है । नामान्तकरण संख्या 263 दिनांक 3–5–53 में विवादित भूमि चिरंजी, गण्पत पुत्र मोहन बतौर मुर्तहन तस्दीक हुआ है । जमाबन्दी संवत 2033 में विवादित भूमि खसरा नंबर 710 रकबा 3 बीघा एवं खसरा नंबर 711 रकबा 3 बीघा 19 बिस्वा के मुर्तहन चिरंजी, गण्पत पुत्र मोहन दर्शाया है । राजस्व अभिलेखों से यह स्पष्ट है कि अपीलाण्ट विवादग्रसत भूमि के काबिज काश्तकार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम लागू होने के पूर्व एवं बाद से निरंतर चले आ रहे हैं और लागू होने के समय भी विवादित भूमि के काबिज काश्तकार बतौर मूर्तहीन दर्ज है । जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम 1959 के लागू होते समय बिस्वेदार विवादग्रस्त भूमि के खुदकाश्तकार नहीं थे । माननीय राजस्व मण्डल ने 1995 आर.आर.टी पेज 385 में यह निर्धारित किया हे कि जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम के लागू होने के समय विवादग्रस्त भूमि के जो काश्तकार बतौर मुर्तहन काबिज है उसे ही खातेदारी अधिकार देय होंगे । राहिन को कोई खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होंगे और ना ही रहन की गई भूमि का कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी होंगे । अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 8–8–08 में कोई कानूनी त्रुटि रही है तो निरस्त किए जाने योग्य है। अतः अपील स्वीकार की गई ।

अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 4–6–2002 से व्यथित होकर यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

3. उभय पक्षकारान की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान अभिभाषकगण अपीलाण्ट का कथन है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है । उनका कथन है कि रहन एग्रीमेंट मौखिक है और मौखिक रहन के आधार पर ही रहन का इन्तकाल तस्दीक किया गया था । रहन समाप्त हो चुका है । विचारण न्यायालय ने तनकियात बनाकर वादी का दावा डिक्री कर बेदखली के आदेश दिए थे । अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने तनकीवार विवेचन नहीं करके रेस्पोडेण्ट की अपील को स्वीकार किया है जो विधिसम्मत नहीं है । अपीलीय न्यायालय को प्रत्येक तनकी पर विवेचन किया जाना चाहिए । उनका कथन है कि अपीलार्थी द्वारा एक प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 47 सपठित धारा 151 सीपीसी प्रस्तुत किया था जिसे अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा विचाराधीन अपील को अंतिम तोर पर निर्णित करते हुए विचारण नहीं कर आदेश दिनांक 4–6–2002 जो पारित किया है वह निरस्तनीय है । अपीलार्थी जो कि एक गरीब विधवा महिला है उसके अधिकारों का हनन करके प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा एकतरफा में आदेश पारित किया है जो मनमाना है तथा एक विधवा महिला के हितों पर कुठाराघात है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 43(4) इस संबंध में स्पष्ट है कि किसी भूमि का योग बंधक बंधक विलेख के वर्णित कालावधि या निष्पादन की तारीख से 30 वर्ष समाप्त होने पर जो भी कालावधि न्यून हो बंधनकर्ता द्वारा बिना किसी संदाय के पूर्णरूपेण उन्मोचित समझा जायेगा ।

इस धारा से स्पष्ट है कि अपीलीय न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अपीलीय न्यायालय का निर्णय निरस्त कर विचारण न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावे ।

5. रेस्पोडेण्ट के विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि दिनांक 3–5–53 को भूमि को रहन रखा गया था यह रहन कब्जाशुदा था । इन्तकाल भी रेस्पोडण्ट के पक्ष में दर्ज हो गया था । राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रभावशील होने से पहले रहन फक करने के लिए मियाद 20 वर्ष की थी । दिनांक 15–10–55 के बाद यह अवधि 5 वर्ष की थी । जमाबन्दी सवत 2009 के कॉलम संख्या 5 में रेस्पोडेण्ट का नाम है । जमींदारी बिस्वेदारी

उन्मूलन अधिनियम के प्रभाव में आने से इनके अधिकार समाप्त हो गए । उस समय कब्जा काश्त रेसपोडेण्ट का होने से उन्हें खातेदारी अधिकार मिल गए । कब्जा वापिस लेने के अधिकार भी समाप्त हो गए । केवल मात्र राज्य से वे क्षतिपूर्ति ले सकते हैं दावा नहीं ला सकते हैं । रहन रखने के बाद उनका कोई कब्जा नहीं रहा है । दावा लाने का अधिकार ही समाप्त हो गया है । राहिन का कब्जा होने से रेस्पोडेण्ट की ही खातेदारी है । अतः अपीलीय न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है । अतः अपील खारिज की जावें।

6. प्रतिउत्तर में अपीलाण्ट के विद्वान अभिभाषकगण ने तर्क दिया कि जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम लागू नहीं होता है । जमाबन्दी संवत 2009 में वे उपकृषक दर्ज थे । रहन 5 वर्ष बाद स्वतः ही समाप्त हो जाता है । इस संबंध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 43(4) स्पष्ट है ।

7. हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया ।

8. पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि नामान्तरकरण संख्या 263 दिनांक 3-5-53 को तस्दीक किया गया था उससे यह स्पष्ट है कि विवादित आराजीयात रहन जबानी रूप्ये 1200 रूपये में किया गया था यह रहन कितनी अवधि के लिए किया गया यह कहीं भी स्पष्ट नहीं है । खसरा गिरदावरी संवत 2034 में भी राहिन गणपतसिंह का नाम व मुर्तहीन चिरंजी गणपत पिसरान मोहन का नाम दर्ज है । संवत 2009 की जमाबन्दी में विवादित आराजी राहिन मूर्तहीन दोनों का नाम दर्ज है ।

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 43(4) मूलतः इस प्रकार है

43. Mortgage— (4) A usufructuary mortgage of any land -made before the commencement of this Act shall. upon the expiry of the period mentioned in the mortgage-deed or twenty years- from the date of execution thereof. whichever period is less. be deemed to have been satisfied in full without any payment whatsoever by the mortgagor and the mortgage debt shall accordingly be deemed to

have been extinguished and thereupon the mortgaged land shall be redeemed and possession thereof shall be delivered to the mortgagor free from all encumbrances.

इस धारा से स्पष्ट है कि कि किसी भूमि का योग बंधक बंधक विलेख के वर्णित कालावधि या निष्पादन की तारीख से 30 वर्ष समाप्त होने पर जो भी कालावधि न्यून हो बंधनकर्ता द्वारा बिना किसी संदाय के पूर्णरूपेण उन्मोचित समझा जायेगा । इस प्रकरण में बंधक लिखित में नहीं है न एवं जो नामान्तरकरण दर्ज किया गया है वह मौखिक रहन के नाम किया गया है जिसमें किसी प्रकार की अवधि का अंकन नही है । केवल मात्र यह अंकित है कि राहिन ने 1200 रूपये रोकडी लेकर के कब्जा मूर्तहीन को सोंप दिया।

माननीय उच्च न्यायालय ने आर.आर.डी. 1989 पृष्ठ 643 उनवानी रामचन्द्र बनाम राजस्थान सरकार व अन्य के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि रहन की अवधि के बाद राहिन के सारे अधिकार समाप्त हो जाते हैं एवं वह ट्रेसपासर की श्रेणी में आ जाता है । इस प्रकरण में रहन 1200 रूपये रोकडी लेकर रहन किया गया था एवं लिखित में नहीं होकर मौखिक रूप से रहन किया गया है जो इन्तकाल तस्दीक किया गया उसमें किसी प्रकार की अवधि अंकित नही है जिससे यह ज्ञात होता हो कि कितने समय के लिए यह रहन रखा गया था । पर्जीयन अधिनियम के अनुसार 100 रूपये के अधिक के मामलों में रजिस्ट्रेशन होना आवश्यक है । । राहिन के द्वारा किसी प्रकार का बंधक विलेख निष्पादित किया जाना नहीं पाया जाता बल्कि मौखिक रूप से रहन होना पाया जाता है जिसमें कोई अवधि भी अंकित नहीं की गई है । जमींदारी एवं बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम 1959 में लागू हुआ था । इस अधिनियम के अनुसार स्वतः ही खातेदारी अधिकार किस तरह मिल सकते है यह कहीं भी स्पष्ट नहीं है । 5 वर्ष समाप्त होने पर बंधककर्ता द्वारा बिना किसी संदाय के उन्मोचित समझा जाता है बंधककर्ता कब्जा काश्त प्रदत्त किए जाने के प्रावधान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 43(4) क में दिए गए है इसमें यह प्रावधान किया गया है कि इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व में किए जोत का भोग बंधक स भिन्न कोई बंधक अधिनियम के लागू होने के

पूर्व प्रचलित एवं उससे संबंधित विधि द्वारा विनियमित होते रहेंगे । व्यथित व्यक्ति को ऐसे बंधक के बारे में अपने अधिकार या दायित्व लागू करवाने के लिए वाद संस्थित करना होगा । विचारण न्यायालय द्वारा तनकियात बनायी जाकर उनका विवेचन करके अपीलाण्ट के पक्ष में दावा डिक्री किया है वह विधिसम्मत है। अपीलीय न्यायालय द्वारा तनकीवार किसी प्रकार का विवेचन नहीं किया गया है जो अपील के लिए आवश्यक था ।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर यह अपील स्वीकार की जाती है । भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर का निर्णय दिनांक 4–6–2002 निरस्त किया जाकर सहायक कलेक्टर, किशनगढबास का निर्णय दिनांक 8–8–88 यथावत रखा जाता है

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(चिरंजी लाल दायमा)
सदस्य

(वी.श्रीनिवास)
अध्यक्ष