

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

प्रकरण संख्या : अपीडी/टिए/5461/2002/बारां

1- महावीर प्रसाद }  
2- हजारी बाई } पि० कस्तूरा, जाति मीणा,  
3- गीता बाई } निवासी ग्राम पलसावा, तहसील  
अन्ता, जिला बारां।  
.....अपीला०

बनाम

1- मदन मोहन पि० रामनारायण जाति महाजन, निवासी ग्राम अन्ता,  
जिला बारां- फौत जरिए का० मुकामान -  
1.1 गिरिराज प्रसाद }  
1.2 ओम प्रकाश } पि० स्व०मदन मोहन  
1.3 रमेश चन्द }  
1.4 गायत्री बाई पुत्री स्व० मदन मोहन  
1.5 सन्तोष बाई पुत्री स्व० मदन मोहन  
1.6 बादाम बाई पत्नी स्व० मदन मोहन  
2- कांति बाई  
3- रतन बाई  
4- मोहन बाई  
पुत्रियां रामनारायण जाति महाजन, निवासी ग्राम अन्ता,  
जिला बारां

.....रैस्पो०

खण्ड - पीठ

श्री सूरजभान जैमन, सदस्य  
श्री महावीर सिंह, सदस्य

उपस्थित:-

श्री खडग सिंह, अधिवक्ता अपीलार्थी  
श्री पूर्णाशंकर दशोरा, अधिवक्ता रैस्पो०

निर्णय

दिनांक: 13 जुलाई, 2018

हस्तगत द्वितीय अपील धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम, 1955) के अंतर्गत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा अपील संख्या 205/2002 अनुवानी कस्तूरा बनाम रामनारायण में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 12-09-2002 के विरुद्ध मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि वादी रामनारायण पुत्र मलालाल व मदन मोहन पुत्र रामनारायण, जाति महाजन की ओर से प्रतिवादी कस्तूरा पुत्र पन्ना जाति मीणा के विरुद्ध परीक्षण न्यायालय उप जिला कलक्टर, बारां के न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 183-ए के तहत कब्जा वापिसी

का वाद आराजी खसरा नम्बर 648 रकबा 11 बीघा 2 बिस्वा व 607 रकबा 11 बीघा 13 बिस्वा वाके ग्राम पलसावा के सम्बन्ध में इस आशय के साथ प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भूमि उसके द्वारा दिनांक 20-5-1974 को किस्तूरा को रहन रखी थी और 5 वर्ष की अवधि के बाद रहन की अवधि समाप्त हो जाती है। प्रतिवादी कस्तूरा की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत किया जिसमें अंकित किया कि प्रश्नगत आराजी को जरिये इकरार बेचान जेठ बुदी 14 सं० 2031 में 6000/- रुपये में रामनारायण से कय किया है, अतः वाद खारिज किया जाए। उप जिला कलक्टर, बारां ने निर्णय दिनांक 29-11-1988 से वादी के वाद को खारिज किया, जिसकी प्रथम अपील प्रस्तुत होने पर राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा ने निर्णय दिनांक 9-8-1994 से अपील को स्वीकार कर प्रति प्रेषित किया गया। इस निर्णय के विरुद्ध माननीय मण्डल में अपील प्रस्तुत होने पर माननीय राजस्व मण्डल के निर्णय दिनांक 8-8-2000 से अपील को अस्वीकार कर प्रकरण को 6 माह में निर्णित करने हेतु निर्देशित किया गया। सहायक कलक्टर, बारां द्वारा रिमाण्ड आदेश के अनुपालन में पुनः निर्णय दिनांक 26-3-2002 पारित किया जिसके अनुसार वादी का वाद डिक्री किया गया। इस निर्णय के विरुद्ध अपील प्रस्तुत होने पर भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा निर्णय दिनांक 12-09-2002 से अपील को खारिज किया गया है। इस निर्णय व डिक्री के विरुद्ध मण्डल के समक्ष हस्तगत द्वितीय अपील पेश की है।

3- उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस अपील पर सुनी गई।

4- योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी-प्रतिवादी ने बहस करते हुये निवेदन किया कि वादी द्वारा अपने वादपत्र में मुख्य उज्र यह लिया है कि प्रश्नगत आराजी को प्रतिवादी-अपीलार्थी के पक्ष में रहन पर रखा गया था किन्तु अपने इस रहन सम्बन्धी कथन की पुष्टि के लिए किसी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य इनके द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। मात्र खसरा गिरदावरी सम्वत् 2029-32 के अंकनों के आधार पर आराजी को रहन होना नहीं माना जा सकता है, अतः रहन की पुष्टि नहीं हो रही है। इसके विपरीत हमारा मुख्य कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि को जरिये इकरार बेचान जेठ बुदी 14 सं० 2031 में 6000/- रुपये में रामनारायण से कय किया है, और कय के उपरान्त निरंतर हमारा भौतिक रुप से आराजी पर कब्जा काश्त चला आ रहा है। अपने पक्ष की पुष्टि के लिए हिमने विक्रय पत्र प्रदर्श- डी-3, डी-4 प्रस्तुत किया है और इससे आराजी के बेचान की बखूबी पुष्टि होती है। इसके अलावा जो मौखिक साक्ष्य हमारे द्वारा कराए गए हैं उनसे भी विक्रय पत्र होने

के तथ्य की पुष्टि होती है। वादी को किसी प्रकार की यदि आपत्ति थी तो इन्हें सक्षम न्यायालय में विक्रय पत्र के विरुद्ध अनुतोष प्राप्त करने की कार्यवाही करनी चाहिए थी। माननीय मण्डल द्वारा भी बयनामा को फर्जी होना अपने निर्णय में कहीं नहीं बताया है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा आर0आर0टी0 2013(1) पेज 708 में स्पष्ट रूप से मत व्यक्त किया है कि फ़ाड सम्बन्धी आरोपों का निर्धारण करने के लिए राजस्व न्यायालय सक्षम नहीं है, अतः अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विक्रय पत्र को फर्जी होने का जो अभिमत पारित किया है वह उचित नहीं है। जहाँ तक विक्रय पत्र के अपंजीकृत होने का प्रश्न है तो आर0आर0टी0 2009 (1) पेज 369 पर माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने स्पष्ट मत दिया है कि अपंजीकृत विक्रय पत्र कब्जा साबित करने हेतु एवं संपार्श्विक प्रयोजन हेतु उपयोग में लाया जा सकता है। योग्य अधिवक्ता ने बहस में आगे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अपने निर्णय में इस बिन्दु पर भी गौर नहीं किया है कि बेदखली की मियाद समाप्त हो चुकी है और प्रतिवादीगण का पुराना कब्जा होने से वे प्रश्नगत भूमि पर खातेदारी प्राप्त करने के अधिकारी हो जाते हैं। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय एवं परीक्षण न्यायालय द्वारा, प्रकरण में विवेचन तनकीवार नहीं किया है और इस प्रकार से आदेश 20 नियम 5 व आदेश 41 नियम 31, सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों की पालना नहीं की गई है। अन्त में योग्य अधिवक्ता ने कथन किया कि अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णय विधिक प्रावधानों व रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्त किये जावें और दावा वादी खारिज किया जाये।

5- योग्य अधिवक्ता रैस्पो0-वादी ने बहस में कथन किया कि प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में वादी द्वारा वादपत्र इस आशय पर आधारित हो कर प्रस्तुत किया है कि प्रश्नगत भूमि को अप्रार्थी के पक्ष में रहन रखा गया है, जिसकी पुष्टि राजस्व रिकार्ड खसरा गिरदावरी के अंकनों, प्रस्तुत की गई मौखिक साक्ष्यों, माननीय मण्डल के निर्णय दिनांक 8-8-2000 एवं अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों के अवलोकन से बखूबी होती है। प्रतिवादी का यह उज़र किसी भी स्तर पर संधारण योग्य नहीं रहा है कि प्रश्नगत भूमि को उनके द्वारा क़य किया गया है। प्रतिवादी के पक्ष में किसी प्रकार का पंजीबद्ध विक्रय पत्र नहीं है। यदि प्रतिवादी कब्जा मुखालफाना के आधार पर आते हैं तो 2014-15 (सप्ली.) आर0आर0टी0 पेज 664, 2016 आर0बी0जे0 पेज 236 तथा 2015 डी0एन0जे0 (रैवे.) पेज 224 के मतानुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्राप्त नहीं हो सकती है। रहन का तथ्य रिकार्ड से साबित होने की स्थिति में अधीनस्थ परीक्षण न्यायालय ने धारा 183(3) के सुसंगत प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में, दिनांक 26-3-2002 को वादी के वाद को डिक्री कर कब्जा वापिस वादी को दिलाने की डिक्री

वादी के पक्ष में प्रदान की है और अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने विस्तृत विवेचन करते हुये इस निर्णय को पुष्ट किया है। अतः अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णय समवर्ती होने से, मण्डल के स्तर से द्वितीय अपील के माध्यम से किसी प्रकार का हस्तक्षेप उचित नहीं है। अपील सारहीन होने से खारिज की जावे।

6- हमने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया। पत्रावली में प्रस्तुत रिकार्ड एवं दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों का अवलोकन एवं अध्ययन किया।

7- प्रकरण में परीक्षण करने पर सुस्पष्ट है कि वादी/ रैस्पोंडेंट पक्ष द्वारा परीक्षण न्यायालय में प्रस्तुत किए गए वादपत्र अन्तर्गत धारा 183-ए में मुख्य रूप से यही उज्र लिये हैं कि **आराजी खसरा नम्बर 648 रकबा 11 बीघा 2 बिस्वा व 607 रकबा 11 बीघा 13 बिस्वा भूमि उसके द्वारा दिनांक 20-5-1974 को किस्तूरा को रहन रखी थी और 5 वर्ष की अवधि के बाद रहन की अवधि समाप्त हो जाती है।** इसके विपरीत प्रतिवादी कस्तूरा की ओर से जाबदावा प्रस्तुत किया जिसमें अंकित किया कि **प्रश्नगत आराजी को जरिये इकरार बेचान जेठ बुदी 14 सं० 2031 में 6000/- रुपये में रामनारायण से कय किया है,** अतः वाद खारिज किया जाए। फलतः प्रकरण में मुख्य निर्धारण योग्य बिन्दु यही रहते हैं प्रश्नगत भूमि को रहन रखा गया है या विक्रय किया गया है और धारा 183-ए के प्रावधान किस प्रकार से हैं। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात के अध्ययन से पाया जाता है कि प्रदर्श डी-3 व डी-4 हस्तान्तरण के सम्बन्ध में वे दस्तावेज हैं जो वाद का मुख्य आधार हैं और ये अपंजीकृत हैं। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय में इस विक्रय पत्र को मान्यता प्रदान नहीं की है और माना है कि प्रदर्श डी-3 व डी-4 पर रामनारायण के हस्ताक्षर प्रदर्श डी. 1 व प्रदर्श डी.2 पर किए गए रामनारायण के हस्ताक्षरों से मेल नहीं खाते हैं। जो मौखिक साक्ष्य प्रतिवादी-अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत की गई है उसे भी अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने संदेहास्पद माना है। यदि इन दस्तावेजात को एक बार के लिए विक्रय पत्र माना जाये तो भी ये दस्तावेज अपंजीकृत होने से प्रतिवादी को किसी प्रकार का अनुतोष इनके आधार पर प्राप्त नहीं होता है 2004 डी.एन.जे. (सुप्रीम कोर्ट) पेज 567 पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा, माननीय राजस्व मण्डल की खण्ड पीठ द्वारा प्रतिपादित न्याय सिद्धान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 444 उन्वानी जगदीश नारायण व अन्य बनाम राधेश्याम व अन्य, ए.आई.आर. 1999 इलाहाबाद पेज 109 एवं माननीय राजस्व मण्डल की खण्डपीठ ने आर०आर०टी० 2018 (1) पेज 780 पर स्पष्ट मत प्रतिपादित किए हैं कि अपंजीकृत दस्तावेज के

आधार पर किसी प्रकार के स्वत्व अर्जित नहीं होते हैं। इसके विपरीत नकल खसरा गिरदावरी सम्वत् 2029-33 में प्रश्नगत आराजी पर मुर्तहन के अंकन हैं। माननीय राजस्व मण्डल के समक्ष पूर्व में प्रकरण में जो निगरानी संख्या 30/2000 प्रस्तुत की गई उसमें भी माननीय मण्डल ने स्पष्ट रूप से माना है कि रामनारायण द्वारा कस्तूरा को भूमि को रहन रखा गया था, अतः इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नगत भूमि को प्रतिवादी के पक्ष में रहन रखा गया था। इस सम्बन्ध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 183-ए के प्रावधान इस प्रकार से हैं :-

**183-A. Summary eviction of mortgagee on non-delivery of possession of land after expiry of the period of mortgage** - (1) If the mortgagee does not deliver possession of the land as provide in sub-sections (3), (4) or (4A) of Section 43, the mortgagor may make and application within twelve years from the date of the expiry of the period of mortgage, and where such period is deemed to have expired under sub-section (4A) of Section 43 before the commencement of the Rajasthan Tenancy (Amendment) Ordinance, 1978 within twelve years of such commencement to the Assistant Collector within whose jurisdiction the land or major portion thereof is situate, and the Assistant Collector shall, after giving a reasonable opportunity to the parties of being heard, conclude the inquiry in a such manner as far as may be practicable within a period of three months from the date of the appearance of the parties before it and after pass an order of delivery of possission of the land to the mortgagor.

8- फलतः उपरोक्त विवेचन व तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में इस खण्डपीठ का स्पष्ट मत है कि प्रश्नगत भूमि वास्तव में वर्तमान रैस्पो0 के पूर्वज रामनारायण द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में रहन रखी गई थी और रहन के प्रावधानों के अनुसार रहन में अंकित अवधि के समाप्त होने के उपरान्त कब्जा वापिसी नहीं करने की स्थिति में बंधकदार (मोर्गेजी) की स्थिति एक अतिक्रमी की ही मानी जाएगी और धारा 183 के तहत इस प्रकार का व्यक्ति बेदखली के लिए दायी होगा। अतः इस प्रकार की स्थिति में बंधककर्त्ता के द्वारा प्रस्तुत किए गए वादपत्र अन्तर्गत धारा 183-ए को स्वीकार कर प्रतिवादी पक्ष से कब्जा वापिस वादी को दिलाने बाबत् परीक्षण न्यायालय सहायक कलक्टर, अन्ता द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26-3-2002 एक विधिक व तथ्य परक निर्णय है, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि प्रतीत नहीं होता है और इसे निर्णय दिनांक 12-09-2002 से पुष्ट करने में अधीनस्थ भू प्रबन्ध अधिकारी

एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा किसी प्रकार की अनियमितता नहीं की है। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों ने रिकार्ड के पूर्ण अध्ययन पश्चात् समवर्ती निर्णय लेते हुये अपने निर्णय पारित किये हैं, जिनमें किसी प्रकार की तथ्यों सम्बन्धी या विधिक त्रुटि होना दृष्टिगोचर नहीं आता है। समवर्ती निर्णयों में द्वितीय अपील के माध्यम से किसी प्रकार का हस्तक्षेप उचित प्रतीत नहीं होने से, अपील सारहीन पाए जाने से **खारिज** की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

( महावीर सिंह )  
सदस्य

(सूरजभान जैमन )  
सदस्य