न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

प्रकरण संख्या–अपील/डिक्री/टी.ए./10531/2003/बून्दी

1– महावीर प्रसाद पुत्र उच्छवलाल जाति महाजन निवासी नैनवा तहसील नैनवा जिला बून्दी

–अपीलार्थी

बनाम

1– रामनारायण पुत्र ग्यारसा जाति धाकड निवासी ग्राम गुढा देवजी तहसील नैनवा जिला बून्दी
2– राजस्थान सरकार

–प्रत्यर्थीगण

खण्डपीठ
श्री राजेश्वर सिंह, अध्यक्ष
श्री गणेश कुमार, सदस्य

उपस्थितः–

श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी, अधिवक्ता, अपीलार्थी
श्री महेश योगी, अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या–1

निर्णय

दिनांकः 21–07–2022

अपीलार्थी ने यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के अन्तर्गत राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा अपील संख्या–98/2001 बउनवानी महावीर प्रसाद बनाम रामनारायण व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10–04–2003 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2– संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी अपीलार्थी ने विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, नैनवा के न्यायालय में प्रतिवादीगण प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध एक राजस्व वाद राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88 के अन्तर्गत अधिकार घोषणा का प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम गुरजनिया स्थित आराजी खसरा नम्बर 24 रकबा 03बीघा

05बिस्वा एवं खसरा नम्बर 19/1 रकबा 02बीघा भूमि पर प्रतिवादी रामनारायण दिनांक 1–1–1991 से पूर्व गैर खातेदार था जो दिनांक 1–1–1991 को तहसीलदार, नैनवा के आदेशानुसार खातेदार कुषक हो गया। प्रतिवादी रामनारायण से वादी ने दिनांक 14–1–1991 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दोनों खसरा नम्बर की भूमि सवा पांच बीघा 5100/– रूपये में क्रय करके कब्जा प्राप्त कर लिया। तहसीलदार, नैनवा के आदेश दिनांक 1–1–1991 की अनुपालना में प्रतिवादी रामनारायण से वादी द्वारा यह जमीन खरीद लेने के पश्चात् वादी के नाम इसका नामान्तरकरण खोल दिया जाना चाहिए था लेकिन प्रतिवादी संख्या–2 ने अभी तक वादी के पक्ष में नामान्तरकरण खातेदार कृषक के रूप में नहीं खोला। अतः वादी को उक्त आराजी का खातेदार कृषक घोषित किया जावे। विचारण न्यायालय द्वारा वादपत्र को दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादी को जरिये सम्मन तलब किया। प्रतिवादीगण की ओर से बावजूद तामील नोटिस उपस्थित नहीं होने पर उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश दिये। तत्पश्चात् वादी पक्ष की मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य लिपिबद्ध करने के उपरान्त एकतरफा बहस सुनकर निर्णय दिनांक 14–08–2001 से वादी का वाद खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित इस निर्णय व डिक्री के विरूद्ध वादी अपीलार्थी ने राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की, जिसे उन्होंने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 10–04–2003 से खारिज कर दी। इसी निर्णय व डिक्री से व्यथित होकर वादी अपीलार्थी द्वारा यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गयी है।

3– हमने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस बहस सुनी।

4– विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का तर्क है कि विवादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट संख्या–1 को आदेश दिनांक 22–11–1975 से आंवटित हुई थी और आवंटन के 15साल बाद अपीलार्थी ने दिनांक 14–1–1991 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र उक्त आराजी क्रय की है। रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के आवंटन होने पर भूमि गैर खातेदारी के रूप में दर्ज हुई थी, जो टिनेन्सी एक्ट के तहत तीन वर्ष पश्चात् स्वतः ही खातेदारी भूमि जो जाती है लेकिन राजस्व रिकार्ड में खातेदारी का इन्द्राज नहीं किया गया। सम्बन्धित तहसीलदार द्वारा दिनांक 1–1–1991 को खातेदार दर्ज करने के आदेश दिये गये और दिनांक 14–1–1991 को भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र क्रय की है। गैर खातेदारी से खातेदारी में प्रविष्टि नहीं होना मात्र ओपचारिता है। जमाबन्दी में नाम दर्ज नहीं होने से अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पडता है और जब विक्रेता ने भूमि बैच दी तो उसका कोई अधिकार शेष नहीं रहता है इसलिए रेस्पोडेन्ट संख्या–1 को आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं रहा है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अपीलार्थी के नाम विवादित आराजी की खातेदारी घोषणा की जावे। अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त पेश किये –

1. 1979 आरआरडी पेज 01

2. 2003 डीएनजे (2) (एस.सी.) पेज 346
3. 1990 आरआरडी पेज 35
4. 2014 आरआरटी (2) पेज 1220
5. 2018 आरआरटी (2) पेज 1007
6. 2018 आरआरटी (1) पेज 299
7. 2014 आरएलडब्ल्यू (2) पेज 1453
8. 1992 आरआरडी पेज 561

5– विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या–1 का तर्क है कि दावा पेश करने से पहले वादी अपीलार्थी ने 80सीपीसी के नोटिस की पालना नहीं की। वादी ने रजिस्ट्री के आधार पर नामान्तकरण खोलने की प्रार्थना नहीं की है बल्कि वाद में खातेदारी घोषणा लिखी है जबकि विक्रेता उस दिन खातेदार नहीं था। विक्रय के लिए जमाबन्दी में प्रविष्टि होना आवश्यक है अन्यथा बैचान अवैध होता है। भू–राजस्व अधिनियम की धारा 140 भी इसमें महत्वपूर्ण है। अतः अपीलार्थी द्वारा खरीद की गयी जमीन गैर खातेदारी की होने के कारण किसी भी सूरत में खातेदारी नहीं दी जा सकती है। अतः अपील खारिज की जावे। अपने कथनों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त पेश किये –

1. 2015 डीएनजे (रेवेन्यू) पेज 111
2. 1990 आरआरडी पेज 598
3. 2009 आरआरटी (1) पेज 580
4. 1974 आरआरडी पेज 640
5. 1972 आरआरडी पेज 202
6. 1984 आरआरडी पेज 851
7. 1988 आरआरडी पेज 470
8. 2005 आरआरडी पेज 421
9. 2008 आरआरटी (1) पेज 1117
10. 2017 आरएलडब्ल्यू (2) पेज 962
11. 2015 आरआरडी पेज 345
12. 1965 एआईआर एस.सी. पेज 1365

6– उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत बहस पर मनन किया तथा पत्रावली एवं पारित निर्णयों का अवलोकन किया।

7– मण्डल के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या गैर खातेदारी भूमि बाबत् सक्षम तहसीलदार द्वारा खातेदारी के आदेश दिये जाने के पश्चात् राजस्व रिकार्ड में उस आदेश की अनुपालना में प्रविष्टि नहीं होने के कारण उस आराजी बाबत् निष्पादित विक्रयपत्र के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान किये जा सकते है ?

8– प्रस्तुत प्रकरण में वादी अपीलार्थी महावीर प्रसाद ने प्रतिवादी रेस्पोडेन्ट रामनारायण से विवादग्रस्त आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र

दिनांक 14–1–1991 को क्रय की है और विक्रय से पूर्व उक्त आराजी प्रदर्श–3 जमाबन्दी के अनुसार गैर खातेदारी के रूप में दर्ज थी लेकिन तहसीलदार के आदेश दिनांक 1–1–1991 प्रदर्श–2 के अनुसार उक्त विवादग्रस्त आराजी को खातेदारी में दर्ज करने के आदेश दिये गये है और पालना रिपोर्ट अन्दर दो योम प्रस्तुत करें, हल्का पटवारी को निर्देश दिये गये। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के अनुसार तहसीलदार द्वारा खातेदारी अधिकार दिये जाने के आदेश करने के पश्चात् विवादग्रस्त भूमि क्रय की गयी है और आदेश की पालना में हल्का पटवारी द्वारा गैर खातेदारी से खातेदारी में दर्ज नहीं की गयी है। यह एक मात्र प्रशासनिक एवं लिपिकीय कार्य है। भूमि की किस्म दिनांक 1–1–1991 को गैर खातेदारी से खातेदारी के रूप में हो चुकी है इसलिए विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट का यह तर्क कि भूमि विक्रय के दिन गैर खातेदारी की भूमि थी, मानने योग्य नहीं है। इस प्रकरण में यह तथ्य भी स्वीकृत है कि प्रतिवादी रेस्पोडेन्टगण द्वारा वादी के वाद का जवाबदावा प्रस्तुत नहीं किया गया है और वादी के तथ्यों का खण्डन भी नहीं किया गया है और वादी ने अपनी मौखिक साक्ष्य एवं प्रलेख्यि साक्ष्य से वाद के तथ्यों को बखूबी साबित किया है और जिसमें उक्त विक्रयपत्र प्रदर्श–1 को भी साबित किया है।

9– दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूमि वादी को विक्रय नहीं की गयी हो, ऐसा कोई कथन नहीं किया है बल्कि विक्रय के दिन गैर खातेदारी की भूमि होना कथन किया है किन्तु जैसा कि ऊपर विवेचन किया जा चुका है वादग्रस्त भूमि किस्म खातेदारी के रूप में हो चुकी थी और रेस्पोडेन्ट प्रतिवादी द्वारा जब भूमि का बैचान किया जा चुका है तो वह अपने कथन से पूर्णतयाः विबन्धित है और एस्टोपल का सिद्धान्त लागू होता है और प्रतिवादी रेस्पोडेन्ट स्वयं विक्रय के सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं ले सकता।

10– रेस्पोडेन्ट की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2015 डीएनजे (रेवेन्यू) पेज 111 के तथ्यों के अनुसार अप्रार्थी को पूर्व विक्रेता ने आराजी का विक्रय दिनांक 16–3–1983 को अमरसिंह को कर दिया और उसने अप्रार्थी हरिसिंह को दिनांक 23–4–1990 को किया लेकिन पूर्व विक्रेता को वैध खातेदारी अधिकार नहीं थे लेकिन मौजूदा प्रकरण में तथ्य भिन्न है।

न्यायिक दृष्टान्त 1990 आरआरडी पेज 598 राजस्थान उपनिवेशन अधिनियम से सम्बन्धित है और गैर खातेदारी अधिकार होने के कारण से जिलाधीश की लिखित अनुमति के बिना किया गया विक्रय अवैध माना है लेकिन मौजूदा प्रकरण में तो खातेदारी के आदेश हो चुके थे।

2009 आरआरटी (1) पेज 570 – इस न्यायिक दृष्टान्त में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर मामला घोषणा का नहीं माना था और विक्रयपत्र प्रारम्भ से ही शून्य था और इसमें भूमि भी अनुसूचित जाति अनुसूचित जनजाति की थी और प्रतिकूल कब्जे के आधार पर कब्जा नहीं

दिया जाना माना था। इस प्रकरण में प्रतिकूल कब्जे का मामला नहीं है ना ही एस.सी./एस.टी. का है।

1972 आरआरडी पेज 202 – इस न्यायिक दृष्टान्त में व्यक्त किया है कि वादी को ही अपना केस साबित करता है प्रतिवादी की कमियों का फायदा नहीं ले सकता है। मण्डल इस सिद्धान्त से पूर्णतयाः सहमत है।

1984 आरआरडी पेज 851 – इस न्यायिक दृष्टान्त में धारा 9सीपीसी का मामला था और विक्रयपत्र का निष्पादन ही चुनौतीग्रस्त था। मौजूदा प्रकरण में ऐसी स्थिति नहीं है, तथ्य पूर्णतयाः भिन्न है।

1988 आरआरडी पेज 470 – इस न्यायिक दृष्टान्त में यह उल्लेख किया गया है कि जमाबन्दी में की गयी प्रविष्टि शुद्ध है जब तक की उसे खण्डित नहीं किया जावे। मौजूदा प्रकरण में तो जमाबन्दी की अशुद्धि का कोई मामला ही नहीं है। विवाद ही गैर खातेदारी की भूमि बैचान का है, मौजूदा प्रकरण के तथ्य पूर्णतयाः भिन्न है।

2005 आरआरडी पेज 421, 2008 आरआरटी (2) पेज 117 एवं 2017 आरएलडब्ल्यू (2) पेज 962 – इन न्यायिक दृष्टान्तों में यह व्यक्त किया है कि गैर खातेदारी अधिकार रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के जरिये अन्तरण नहीं किये जा सकते है और धारा 41 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत शून्य है लेकिन मौजूदा प्रकरण में जैसा कि ऊपर उल्लेखित किया जा चुका है तहसीलदार द्वारा खातेदारी के अधिकार दिये जा चुके है। इसलिए उक्त न्यायिक दृष्टान्त रेस्पोडेन्ट की कोई मदद नहीं करते है।

11– अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 1992 आरआरडी पेज 561 में यह व्यक्त किया है कि आदेश के पश्चात् रजिस्टर में प्रविष्टि करना लिपिकीय कार्य है और यदि इसमें देरी की जाती है तो उसका मतलब यह नहीं है कि वादी भूमि का दावा पेश करने के दिन रिकार्डेड खातेदार नहीं हो। मौजूदा प्रकरण में भी तहसीलदार के आदेश दिनांक 1–1–1991 में दो दिन में पालना रिपोर्ट के लिए लिखा है लेकिन नामान्तरकरण नहीं खोला है जो कि एक लिपिकीय कमी है।

1979 आरआरडी पेज 01 में राजस्व मण्डल की लार्जर बेंच ने यह व्यक्ति किया है कि जब रजिस्टर्ड विक्रयपत्र हो जाता है तो स्वामित्व तुरन्त ही अन्तरण हो जाते है और नामान्तरकरण की कार्यवाही मात्र फिसकल इन्द्राज है।

1990 आरआरडी पेज 35 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह व्यक्त किया है –

Allotement- Original allottees of the land did not deposit complete amount of demand-Allotement made in 1960- Original alllottees and thereafter transferees are in continuous possession of the land-Held, it would be proper to permit petitioners (transferees) to continue to remain in possession of the land provided they make

payment of balance amount together with interest-After depositing of the amount, the land be mutated in the name of transferees.

2014 आरआरटी (2) पेज 1220 में यह व्यक्ति किया है कि आवंटन के तीन वर्ष पश्चात् गैर खातेदारी के स्थान पर खातेदारी दर्ज करने का तहसीलदार का नियम 18 के अनुसार कर्तव्य है।

2018 आरआरटी (2) पेज 1007 एवं 2018 आरआरटी (1) पेज 299 में यह व्यक्त किया है कि खातेदारी अधिकार दिये जाने के पश्चात् आवंटन निरस्त नहीं किया जा सकता।

2014 आरएलडब्ल्यू (2) पेज 1453 में यह व्यक्त किया गया है कि राजस्व अभिलेख स्वत्व के दस्तावेज नहीं है और अभिलेख में प्रविष्टियां स्वत्व के सबूत नहीं।

12- इस प्रकार उपरोक्त विवेचना अनुसार दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों के परिप्रेक्ष्य में व पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि वादी अपीलार्थी प्रतिवादी रेस्पोडेन्ट संख्या-1 से जो विवादित आराजी जरिये पंजीकृत विक्रयपत्र प्रदर्श-1 के जरिये दिनांक 14-1-1991 को खरीद की है, उस आराजी का खातेदार घोषित होने का अधिकारी है और विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा उठाई गयी आपत्तियां सारहीन है, कोई बल नहीं रखती है।

13- यहां यह उल्लेख किया जाना नितान्त आवश्यक है कि कानूनी प्रावधानों और नियमों के अनुसार गैर खातेदारी से खातेदारी दर्ज करने का कार्य सम्बन्धित तहसीलदार और उसके अधीनस्थ कर्मचारियों का है, जो नहीं किया गया है और उन प्रविष्टियों में संशोधन नहीं करने के परिणाम स्वरूप इस मुकदमें का जन्म हुआ है और जब वादी द्वारा घोषणा का वाद प्रस्तुत किया गया तो उस पर भी दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा तहसीलदार के गैर खातेदारी से खातेदारी दर्ज करने के आदेश के बावजूद व्यवहारिक पक्ष को महत्व दिये बिना तकनीकी आधारों पर ही वादी का वाद और अपील खारिज की है, जो विधिसम्मत् नहीं है। अतः दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को अपास्त किया जाकर वादी अपीलार्थी को वादग्रस्त भूमि का खातेदारी अधिकार प्रदान किया जाना न्यायोचित है।

14- परिणामतः वादी अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालयों राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा अपील संख्या 98/2001 बउनवानी महावीर प्रसाद बनमा रामनारायण व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10-04-2003 एवं उपखण्ड अधिकारी, नैनवा द्वारा वाद संख्या-26/1994 बउनवानी महावीर प्रसाद बनाम रामनारायण व अन्य में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 14-08-2001 को अपास्त किये जाते है तथा वादी महावीर प्रसाद द्वारा विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, नैनवा के न्यायालय में प्रस्तुत वाद डिक्री किया जाकर ग्राम

गुरजनिया स्थित विवादित आराजी खसरा नम्बर 24 रकबा 03बीघा 05बिस्वा एवं खसरा नम्बर 19/1 रकबा 02बीघा का वादी को खातेदार कृषक घोषित किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(गणेश कुमार)
सदस्य

(राजेश्वर सिंह)
अध्यक्ष