न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील/डिक्री/टी.ए./5810/2003/अलवर.

रीको लि0 जरिये वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबन्धक, रीको लि0 भिवाड़ी तहसील तिजारा जिला अलवर।

.....अपीलार्थी

बनाम

1–राम कुमार पुत्र छीतर (मृतक)

1/1 मेवा देवी पत्नि रामकुमार (तर्क आदेशिका दिनांक 29–11–24)

1/2. रामधन पुत्र राम कुमार

1/3. सीताराम पुत्र राम कुमार

1/4. खुशी राम पुत्र राम कुमार

1/5. साहब राम पुत्र राम कुमार

समस्त निवासी ग्राम खुशखेड़ा तहसील तिजारा जिला अलवर

1/6. रोशनी पुत्र राम कुमार पत्नि बाबूलाल जाति अहीर निवासी ग्राम भोजावास, तहसील तिजारा जिला अलवर

1/7. भागवती पुत्री राम कुमार पत्नि जगदीश जाति अहीर निवास ग्राम रामगढ़ तहसील व जिला रेवाड़ी, हरियाणा।

1/8. लीलावती पुत्री राम कुमार पत्नि विजेन्द्र जाति अहीर निवासी ग्राम ताजनगर, तहसील पटोदी जिला गुरूग्राम, हरियाणा।

.....प्रत्यर्थीगण

–––––

खण्ड–पीठ

श्री आर.डी. मीणा, सदस्य

श्री पुरूषोत्तम लाल सैनी, सदस्य

–––––

उपस्थितः

श्री एस.पी. ओझा, अधिवक्ता अपीलार्थी।

श्री प्रदीप यादव, अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण।

––––

निर्णय

दिनांकः 03–01–25

1– हस्तगत् द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 224 के अन्तर्गत न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर द्वारा प्रकरण संख्या 96/2002 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17–9–2003 के विरूद्ध पेश की गई है।

2– अपील ज्ञापन अनुसार प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी वादी के पिता स्व0 रामकुमार (राम कुंवार) ने परीक्षण न्यायालय उप जिला कलक्टर, तिजारा (अलवर) के समक्ष एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89 एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम आराजी खसरा नंबर 88 मिन रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा जिसके हाल खसरा नंबर 120 रकबा 18 बिस्वा वाके ग्राम खुशकड़ा तहसील तिजारा बाबत् पेश किया, जिसका प्रतिवादी अपीलार्थी ने जवाब पेश कर वादपत्र में अंकित कथनों से इंकारी प्रकट करते हुए वादपत्र खारिज करने का निवेदन किया। परीक्षण न्यायालय ने अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23–7–2002 द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया।

उक्त निर्णय एवं डिक्री से व्यथित होकर प्रत्यर्थी/वादी ने न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर के समक्ष प्रथम अपील पेश की, जिसे योग्य अपीलीय न्यायालय ने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 17–9–2003 द्वारा स्वीकार कर परीक्षण न्यायालय के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23–7–2002 को अपास्त कर वादी का वाद डिक्री कर दिया गया, जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी रीको द्वारा यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की गई है।

3– हमनें उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील–मीमों में वर्णित कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रत्यर्थी वादी वादग्रस्त भूमि का काश्तकार नहीं था तथा बिना कोई काश्तकारी अनुबंध साबित किये वादग्रस्त भूमि पर किस तरह काबिज रहा और किस तरह वादग्रस्त भूमि में खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए, अंकित नहीं होते हुए विचारण न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थीगण को अतिक्रमी मानते हुए उसका वाद निरस्त किया था। जबकि वादग्रस्त भूमि सिवायचक भूमि थी, जिस पर प्रत्यर्थी का विधि विरूद्ध कब्जा नहीं था तथा खसरा परिवर्तनशील में अंतिक्रमी अंकित किया गया था। ऐसी स्थिति में लम्बे कब्जे के आधार पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा–15 व 19 के तहत् कोई खातेदार अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते। इसी आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23–7–2002 द्वारा वादी का वाद खारिज किया गया था, लेकिन अपीलीय न्यायालय ने अपने आक्षेपित निर्णय के माध्यम से इस तथ्य को नजरअंदाज किया कि वादग्रस्त भूमि को जिला कलक्टर, अलवर के आदेश क्रमांक 12–3(21)/राज./90/6319–23

दिनांक 05–12–1990 द्वारा अपीलार्थी रीको के लिये आरक्षित की गई, जिसे राज्य सरकार के उद्योग विभाग द्वारा पत्र क्रमांक एफ.4(26)उद्योग/1/90 दिनांक 19–1–91 के द्वारा अपीलार्थी रीको को आवंटित की गई तथा इसका कब्जा नायब तहसीलदार, कटपुगदा द्वारा दिनांक 04–5–91 को अपीलार्थी को सौंपा गया, तब से अपीलार्थी लगातार वादग्रस्त भूमि पर काबिज है तथा यह भूमि उनके नाम नामंतरित होकर राजस्व अभिलेख में अंकित की गई है तथा विवादित भूमि औद्योगिक क्षेत्र रीको की खातेदारी में होने से वाद प्रस्तुति के दिन विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं रहने के कारण तथा रीको द्वारा भूमि का मुआवजा राज्य सरकार में दिये जाने के कारण तथा उसके पश्चात् भूमि का कब्जा प्राप्त करने के कारण प्रत्यर्थी वादी खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता, किन्तु अपीलीय न्यायालय ने खसरा गिरदावरी व खसरा परिवर्तनशील संवत 2031, 2033, 2035, 2038, 2039, 2045, 2046 एवं 2047 पर अतिक्रमी की हैसियत से एवं एडवर्स पजेशन के आधार पर किये गये कब्जे को आधार मानते हुए प्रत्यर्थी वादी की अपील स्वीकार करने में विधिक त्रुटि कारित की है। जिला कलक्टर द्वारा विवादित आराजी को पहले आरक्षित रखा था तथा उसके बाद ही प्रतिवादी को आवंटित की है वादी का प्रतिवादी के विरूद्ध किसी प्रकार का क्लेम नहीं बनता एवं ना ही वादी प्रत्यर्थी एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी प्राप्त कर सकता है। उन्होंने रीको द्वारा प्रस्तुत प्रकरण अपील सं0 5892/2002 उनवानी रीका बनाम कुंवर सिंह में पारित निर्णय दिनांक 22–5–2015 की फोटो प्रति भी पेश की जिसमें माननीय खण्डपीठ द्वारा अपील स्वीकार की गई है। अंत में प्रस्तुत द्वितीय अपील स्वीकार करते हुए योग्य प्रथम अपीलीय न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17–09–2003 अपास्त करने एवं योग्य विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23–07–2002 को बहाल रखे जाने का निवेदन किया गया।

अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा पृथक से लिखित बहस प्रस्तुत कर उक्त कथनों की ताईद की गई तथा अपने समर्थन में आर.आर.डी. 2011 (2) आर.आर.टी. पेज 721, आर.आर.डी. 1991 पेज 01, 1990 पेज 277, आर.आर.डी. 1978 पेज 482 (बी), आर.आर.डी. 1997 पेज 429 तथा आर.आर.डी. 1980 पेज 464 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

4– इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण ने बहस में कथन किया कि संवत 2011 से पूर्व से भी प्रत्यर्थी का वादग्रस्त खसरा नंबर 88 मिन हाल खसरा नंबर 120 मिन पर कब्जा था। संवत 2011 से 2015 की खसरा गिरदावरी में प्रत्यर्थी के पूर्वज छीतर को 2 बीघा भूमि का हिस्सेदार दर्ज किया हुआ है। प्रत्यर्थी के खातेदार होने के बाद भी अविधिक रूप से राजस्व कर्मचारियों द्वारा सिवायचक दर्ज कर रीको को आवंटित की है। गिरदावरी व जमाबंदी में दर्ज होने से बाई ऑपरेशन ऑफ लॉ वह खातेदार काश्तेदार हो गया है। 1983 डब्ल्यू.एल. एन.यू.सी. पृष्ठ 471 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अनुसार भी यदि कोई व्यक्ति वादग्रस्त आराजी पर संवत 2012 से पूर्व काबिज काश्त था तो चाहे उस व्यक्ति का नाम वार्षिक रजिस्टर या जमाबंदी में अंकन नहीं था या केवल मात्र तत्समय प्रचलित किसी दस्तावेज यथा खसरा गिरदावरी में भी अंकन हो तो उस व्यक्ति को बाई ऑपरेशन ऑफ लॉ0 खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे। संवत 2012 में जब राजस्थान काश्कारी अधिनियम लागू हुआ तत्समय ग्रामीण व्यक्ति अनपढ़ एवं अशिक्षित थे जिन्हें कानून की कोई जानकारी एवं समझ नहीं थी कि वह सरकारी कर्मचारियों से मिलकर सारी औपचारिकताओं की पूर्ति कर खातेदारी अधिकारी प्राप्त करते। अतः अविधिक रूप से सिवायचक दर्ज भूमि का रीको को किया गया आवंटन निरस्त योग्य है। अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण ने लिखित बहस प्रस्तुत कर उक्त कथनों को दोहराते हुए प्रस्तुत अपील खारिज करने का निवेदन किया गया तथा अपने कथनों के समर्थन में उन्होंने 1983 डब्ल्यू.एल.एन. (यू.सी.) 476, 1987 आर. आर.डी. 97, 1989 आर.आर.डी. 65, 1993 आर.आर.डी. 431 एवं 1996 आर.आर.डी. 324 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

5– हमनें उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनकर संपूर्ण पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया।

6– पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी वादी रामकंवार द्वारा ग्राम खुशकेड़ा तहसील तिजारा स्थित विवादित भूमि खसरा साबिक नं. 88 मिन रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा हाल नं. 120 रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा भूमि की खातेदारी घोषणा बाबत् योग्य अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर, तिजारा के समक्ष वाद पेश कर विवादित भूमि पर उसका 30 वर्ष से अधिक अवधि से एडवर्स पजेशन होने का

आधार बतलाया है, जिसे योग्य अधीनस्थ विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 23–07–2002 द्वारा खारिज करते हुए रिकार्ड के अनुसार विवादित भूमि सिवायचक दर्ज होने तथा सरकार द्वारा प्रतिवादी अपीलार्थी रीको को आवंटन किया जाना पाया। इसके विरूद्ध प्रत्यर्थी वादी द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील को योग्य अपीलीय न्यायालय ने स्वीकार करते हुए वादी प्रत्यर्थी को विवादित भूमि का खातेदार इस आधार पर माना कि संवत् 2011 से 2022 तक खसरा गिरदावरी में उसका नाम दर्ज होने व वादी एवं उसके पिता का संवत् 2012 से 2047 तक कब्जा होने से राजस्व मण्डल की वृहद्ध पीठ द्वारा पारित 1991 आरआरटी पेज–1 के अनुसार एडवर्स पजेशन के आधार पर वादी प्रत्यर्थी खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के अधिकारी हो गये। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादी प्रत्यर्थी द्वारा कब्जा मुखालफाना के आधार पर विवादित भूमि की खातेदारी की घोषणा की प्रार्थना की गई है, जबकि वादी द्वारा ऐसा कोई सुदृढ दस्तावेजी साक्ष्य यथा राजस्व जमाबंदी संवत् 2012 पेश नहीं की गई है, जिसके अभाव में यह दर्शित नहीं होता है कि वह विवादित भूमि पर बाई ऑपरेशन ऑफ लॉ स्वतः खातेदार काश्तकार हो गया हो। केवल कयास मात्र खसरा गिरदावरी में वादी का नाम दर्ज होने से वह कोई खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता, क्योंकि खसरा गिरदावरी किसी भी प्रकार से रेकार्ड ऑफ राईट्स की श्रेणी का दस्तावेज नहीं है, जबकि पत्रावली पर उपलब्ध खसरा परिवर्तन अभिलेख में भी वादी को अतिक्रमी दर्शाया गया है एवं खतौनी जमाबंदी में भोक्ता के कॉलम में सरकार एवं कृषक के कॉलम में सिवायचक लगानी दर्शाया गया है, जिससे यह भी स्पष्ट है कि विवादित भूमि सिवायचक भूमि थी, जिसे अपीलार्थी प्रतिवादी को राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ आवंटित की गई तथा इसका इन्द्राज भी अपीलार्थी रीको के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज हो गया, जिस पर प्रत्यर्थी वादी अतिक्रमी की हैसियत से काबिज है। केवल मात्र प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अतिक्रमी को खातेदार घोषित नहीं किया जा सकता। वादी के द्वारा प्रस्तुत अपील में बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में प्रतिकूल कब्जें को आधार मानकर अपीलीय न्यायालय ने वाद को गलत डिक्री किया है। वादी का वाद सिद्ध न होने की स्थिति में ही विचारण न्यायालय ने वाद खारिज किया है किंतु अपीलीय न्यायालय ने उक्त समस्त तथ्यों को सही आलोक में नहीं देखकर मात्र कयास एवं बिना दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर वादी की अपील स्वीकार कर

विचारण न्यायालय का निर्णय अपास्त किया है, जिसका समर्थन नहीं किया जा सकता, जैसा कि आरआरडी 2011 पेज 508 में स्पष्ट प्रतिपादित किया गया है किः–

> "Rajasthan Tenancy Act, Section 232 - The questions as referred by Division Bench of this court for consideration of the Full Bench -(1) Whether Khatedari rights can be conferred on a trespasser on the basis of adverse possession; (2) whether tenancy rights extinguished u/s 63(1)(iv) of the Act of 1955 creates khatedari rights on trespasser on the basis of adverse possession or after extinction tenancy rights revert to the land holder-the State Govt; (3) Whether Board of Revenue has legislative powers to lay down a new law for grant of khatedari rights over and above the Act; (4) whether the judgment of the Larger Bench reported in 1991 RRD1 should be revoked or annulled in light of the provisions of the Act of 1955 - Answer given by the Full Bench (1) in the view of this Bench Larger Bench in its judgment '1991 RRD 1' has not laid down a good law because the Rajasthan Tenancy Act does not have any provision to confer tenancy right to the adverse possession- Conferment of tenancy rights is against the basic spirit of this special legislation; (2) In the opinion of this Bench extinguishment of tenancy rights create no khatedari rights on the basis of adverse possession; (3) In the opininon of this Bench, the Board does not have legislative power to lay down a new law for grant of khatedari rights; (4) In the opinion of this Bench, the judgment of Larger Bench reported in 1991 RRD 1 being not a good law, deserves to be set aside - The matter may now be placed before the concerned Bench for decision of appeal according to law."

राजस्व मंडल की वृहद पीठ ने अपने निर्णय दिनांक 30–8–2018 ‘‘सरजू बनाम पतरो’’ में held किया है कि जिन प्रकरणो Adverse possession के मामले लम्बित है उनमें भी 2011 आरआरडी पेज 508 में प्रदत्त मत लागू होगा, क्योंकि "Appeal is a contiuation of suit" है। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी दी है जिसकी वर्तमान अपील विचाराधीन है। जबकि उक्त प्रतिपादित सिद्धांत अनुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर किसी अतिक्रमी को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों में भी इसी अनुरूप ही मत अभिव्यक्त किये गये है, जो कि हस्तगत प्रकरण के तथ्यों पर पूर्णतः चस्पा होते है। ऐसी स्थिति में उक्त विवेचनानुसार एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में अपीलार्थी की अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

7– उपरोक्त विवेचन के आधार पर हस्तगत् अपील स्वीकार की जाकर न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17–09–2003 अपास्त किया जाता है तथा सहायक कलेक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी, तिजारा द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23–07–2002 बहाल रखा जाता है।

इस निर्णय की प्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालयों का अभिलेख लौटाया जाये। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तामिल व तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(पुरूषोत्तम लाल सैनी)
सदस्य

(आर.डी. मीणा)
सदस्य