न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

अपील डिक्री/टीए/1187/2004/बांसवाड़ा

1— गौतम पुत्र कालिया (मृतक) जरिये कायम—मुकामः—
1/1— हुरजी पुत्र गौतम मृतक जरिये वारिसानः—
1/1/1— महीली पत्नि हुरजी,
1/1/2— शम्भू पुत्र हुरजी,
1/1/3— प्रकाश पुत्र हुरजी,
1/1/4— बापूलाल पुत्र हुरजी,
1/1/5— मणिलाल पुत्र हुरजी,
1/1/6— कला पुत्र हुरजी,
1/1/7— रिसा पुत्री हुरजी,
1/2— मोतिया पुत्र गौतम,
1/3— भेमा पुत्र गौतम,
2— मोतिया पुत्र गौतम,
3— जीवण पुत्र मंगला,
4— बालकी पत्नि मोतियां,
5— सीता पत्नि जीवण
समस्त जाति भील निवासी धारणा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाड़ा।
6— गौतम पुत्र हरदारिया मृतक जरिये वारिसान
6/1— केसिया उर्फ नानववा पुत्र नानुड़ा निवासी मोखानिया, तहसील घाटोल, जिला बांसवाड़ा।
7— रकमा पुत्र तेजीया मृतक जरिये वारिसान
7/1— कमनु पत्नि रकमा जाति भील निवासी धारणा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाड़ा।

...अपीलान्टस

बनाम

1— भोमजी पुत्र बेरिया भील निवासी धारणा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाड़ा।

...रेस्पोन्डेन्ट

खण्ड पीठ
श्री राजेश्वर सिंह, अध्यक्ष
श्री रामदयाल मीणा, सदस्य

उपस्थितः—
श्रीमती ज्योति पारीक, श्री सतीश पारीक, अभिभाषक अपीलान्टस ।
श्री सुरेन्द्र कुमार सेठी, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट ।

————————

<u>निर्णय</u>

दिनांकः—21.09.2022

यह अपील अपीलान्ट द्वारा अन्तर्गत धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री दिनांक 20.02.2004 जो की विद्वान भू—प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर ने अपील संख्या 315/2003 में पारित किया गया जिसके विरूद्ध यह द्वितीय अपील प्रस्तुत की गई।

2— प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि रेस्पोडेन्ट/वादी ने विद्वान उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा के समक्ष एक राजस्व वाद राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 188 बाबत् स्थायी निषेधाज्ञा विरूद्ध प्रतिवादीगण/अपीलांट्स बाबत् आराजी सर्वे खसरा नंबर 395 रकबा 7 बीघा 4 बिस्वा ग्राम मोरवानिया तहसील घाटोल बाबत् प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त भूमि वादी की खातेदारी कब्जे काश्त की है जिस पर प्रतिवादीगण अवैधानिक तौर पर दखलअंदाजी करते है तथा वादी को बेदखल करने का प्रयास कर रहे हैं। इसलिए स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री विरूद्ध प्रतिवादीगण जारी किया जाना आवश्यक हुआ है। प्रतिवादीगण/अपीलांट्स ने वादपत्र में वर्णित कथनों से इंकार करते हुए जवाब दावा पेश किया। जवाबदावे में कथन किया कि रेस्पोडेन्ट/वादी का विवादग्रस्त भूमि पर कब्जा काश्त नहीं है उक्त आराजी प्रतिवादीगण/अपीलांट्स जीवणा पुत्र मंगला भील एवं मोतिया पुत्र गौतम भील ने गौतम पुत्र हरदारिया भील व जीवणा पुत्र हुरजी भील से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.07.1986 से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है। खातेदारान् ने प्रतिवादी/अपीलांटस क्रेतागण को वादग्रस्त भूमि का विक्रय कर कब्जा सौंपा है तभी से प्रतिवादीगण काबिज काश्त चले आ रहे हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने वादपत्र एवं प्रतिवादपत्र के आधार पर 4 तनकीयात कायम की तथा दोनों पक्षों की बहस सुनकर निर्णय एवं डिक्री दिनांक 19.11.2001 को वादी का वाद स्वीकार किया। विद्वान उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 19.11.2001 से व्यथित होकर अपीलांटस ने अपील, राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर के समक्ष पेश की, जिन्होंने अवैधानिक तौर पर अपीलांटस की अपील दिनांक 20.02.2004 को निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री को बहाल रखा। विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर के निर्णय व डिक्री दिनांक 20.02.2004 से व्यथित होकर अपीलांटस ने यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3— हमनें पक्षकारान के विद्वान अभिभाषगण की बहस सुनी।

4— विद्वान अभिभाषक अपीलांटस ने बहस में कथन किया कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने इस महत्वपूर्ण विधिक बिन्दू को अनदेखा किया है कि रेस्पो0/वादी द्वारा प्रस्तुत दावा स्थायी निषेधाज्ञा वादग्रस्त भूमि पर वादी का कब्जा काश्त नहीं होने के कारण समायत योग्य नहीं था । प्रतिवादीगण/अपीलांटस ने अपने जवाब दावे में स्पष्ट कथन किया था कि वादग्रस्त आराजी पर वादी/रेस्पो0 का कभी भी कब्जा काश्त नहीं रहा है तथा वादग्रस्त आराजी प्रतिवादीगण जीवणा एवं मोतिया ने खातेदार गौतम पुत्र हरदारिया एवं जीवणा पुत्र हरजी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.07.1986 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था तथा क्रय दिनांक से वादग्रस्त भूमि पर प्रतिवादीगण/अपीलांटस का कब्जा काश्त चला आ रहा है । प्रतिवादी ने वादग्रस्त भूमि पर मकान बनाकर रहवास भी कर रखा है । वादी/रेस्पो0 ने गलत तथ्यों के आधार पर वाद पेश किया था परन्तु दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त आधार पर दावा निर्णित करने में त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि प्रतिवादी/अपीलांटस ने वादग्रस्त आराजी पर स्वंय का कब्जा काश्त खेत के पड़ौसियों के बयानों एवं मौका रिपोर्ट से साबित किया था । इसके विपरीत वादी/रेस्पो0 की ओर से किसी भी स्वतंत्र साक्षी ने वादी के कब्जे काश्त की पुष्टि नहीं की थी । मौका रिपोर्ट के आधार पर वादग्रस्त भूमि पर दावा दायरी के समय कब्जा काश्त प्रतिवादीगण का साबित होने के बावजूद दोनों अधीनस्थ न्यायलायों ने वादी का कब्जा मानकर निर्णय व डिक्री पारित करने में विधिक त्रुटि कारित की है । स्थायी निषेधाज्ञा के वाद में वादी को कब्जा काश्त साबित करना आवश्यक है तथा जहां दोनों पक्षों द्वारा अपना—अपना कब्जा काश्त दर्शाया गया हो वहां न्यायालय को उक्त बिन्दु पर स्पष्ट निर्देश प्राप्त करने हेतु मौका निरीक्षण कराया जाना चाहिये था । इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रतिवादीगण/अपीलांटस द्वारा मौका निरीक्षण किए जाने हेतु जवाब दावे में निवेदन किया गया था तथा मौका निरीक्षण कराये जाने हेतु प्रार्थना पत्र भी पेश किया था परन्तु दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त प्रार्थना पत्र पर किसी भी प्रकार का निर्णय नहीं कर मौके की वास्तविक स्थिति से परे जाकर अपीलाधीन निर्णय पारित किए है जो विधि विरूद्ध होकर अपील के माध्यम से निरस्तनीय है। दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने वादी/रेस्पो0 का वाद डिक्री किए जाने बाबत् मुख्य आधार मुंसिफ मजिस्ट्रेट द्वारा पारित एकतरफा निर्णय व डिक्री को बनाते हुए अपीलांटस के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री पारित की है जबकि अपीलांटस के विरूद्ध मुंसिफ मजिस्ट्रेट द्वारा पारित डिक्री, अपीलांटस को बिना सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान किए तथा प्रतिवादीगण क्रेता को पक्षकार बनाये बिना एकतरफा कार्यवाही करते हुए पारित की गई थी । प्रथम अपीलीय

न्यायालय ने तनकी संख्या 1 व 2 के निर्णय में वादग्रस्त आराजी पर प्रतिवादी/अपीलांटस का कब्जा होना मानकर भी अपील अस्वीकार करने में त्रुटि की है जबकि बिना कब्जे के स्थायी निषेधाज्ञा का वाद समायत योग्य नहीं था । विवादित आराजी पर अपीलांटस के कब्जे की पुष्टि होने के उपरांत वादी को कब्जेयाबी के लिए कार्यवाही करनी चाहिये थी जो उनके द्वारा नहीं की गई है । ऐसी स्थिति में तनकी संख्या 1 व 2 के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय स्वतः ही गलत हो जाता है । वादी स्थायी निषेधाज्ञा के वाद के आवश्यक तत्वों को साबित नहीं कर पाया था इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त बिन्दू को नजरअंदाज कर आक्षेपित निर्णय पारित किए है जो अपील के माध्यम से निरस्तनीय है । दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों ने प्रतिवादीगण/अपीलांटस के पक्ष में राजस्व रिकार्ड व नामांतकरण, विक्रय पत्र के आधार पर अंकित खातेदारी को अनदेखा कर वाद डिक्री करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर विद्वान भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 20.2.2004 एवं उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 19.11.2001 को निरस्त किया जावे । विद्वान अधिवक्ता अपीलांटस ने अपने कथनों के समर्थन में आर0आर0टी0 2010 (1) पेज 570 से 574, आर0आर0टी0 2003 (1) पेज 881 से 886 पैरा संख्या 9 व 10, आर0आर0डी0 2002 पेज 236 से 239 पैरा संख्या 6 से 10, आर0आर0टी0 2001 (1) पेज 15 से 20 पैरा संखय 5–ए एवं आर0आर0टी0 2011 पेज 144 से 148 पैरा संख्या 14, 15 व 16 के न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किए ।

5– योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि गौतमा पिता हरदारिया व जीवणा पिता हरजी जो वाद में प्रतिवादी संख्या 7 है, ने वादग्रस्त भूमि का बैचान जरिये इकरारनामा किया जाकर कब्जा भूमि का क्रेता वादी/रेस्पो0 को सौप दिया था । विक्रेतागण द्वारा दस्तावेज बैचान पत्र पंजीकृत करवाने से मना करने के कारण वादी द्वारा स्पेसिफिक परफोरमेंस का दावा मुन्सिफ कौर्ट, बांसवाड़ा में किया जो दावा वादी के पक्ष में डिक्री किया जाकर माननीय न्यायालय द्वारा वादी के पक्ष में बैचान पत्र का पंजीयन करवाया जाकर इजराय कार्यवाही पूर्ण की की गई व बैचान पत्र के आधार पर वादी भेमजी के पक्ष में वादग्रस्त भूमि का नामांतकरण तस्दीक किया गया है । वादी/रेस्पो0 विवादित आराजी का खातेदार होकर काबिज काश्त है । विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थी ने बहस में यह भी कथन किया कि प्रतिवादी जीवणा पिता मंगला व मोतिया पिता गौतम को जो बैचान पत्र दिनांक 26.07.1986 को विक्रेता गौतम पिता हरदारिया व जीवणा पिता हुरजी द्वारा किया गया है वह प्रभावहीन है तथा उक्त विक्रय पर लीस पेण्डेन्सी का सिद्धांत लागू होता है तथा ऐसे विक्रय पत्र से अपीलांटस

को कोई विधिक हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते है । दोनों विद्वान अधीनस्थ न्यायालयों ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन, विश्लेषण उपरांत वादी/रेस्पो0 का वाद डिक्री किया है जो विधिसम्मत् निर्णय व डिक्री है । अतः अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जावे ।

5— हमनें योग्य अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया, पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख व आक्षेपित निर्णय का अवलोकन किया।

6— पत्रावली का अवलोकन करने से जाहिर होता है कि वादी/रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा के समक्ष प्रतिवादीगण/अपीलांटस के विरूद्ध वादपत्र अंतर्गत धारा 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत पेश कर प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किये जाने का निवेदन किया था । परीक्षण न्यायालय ने वाद को निर्णित करने हेतु अनुतोष सहित कुल 4 तनकियात कायम की है । तनकी संख्या 1 यह कायम की गई कि— '' आया सर्वे नं0 395 रकबा 7 बीघा 5 बिस्वा वाके ग्राम मोरवारिया वादी के खातेदारी व ———आधिपत्य की है ।— इस तनकी को सिद्ध करने का भार वादी/रेस्पो0 संख्या 1 पर था । इस तनकी को सिद्ध करने हेतु वादी/रेस्पो0 ने पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 06.01.1989 पेश किया। इसके विपरीत अपीलांटस/प्रतिवादीगण ने विक्रय पत्र दिनांक 26.07.1986 का पेश किया । उक्त विक्रय पत्रों के संबंध में पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांटस के पक्ष में जो विक्रय पत्र खातेदार गौतमा व जीवणा ने तस्दीक करवाया था वह दिनांक 26.07.1986 का है, और उक्त विक्रय दिनांक को उनके विरूद्ध न्यायालय मुंसिफ मजिस्ट्रेट, बांसवाड़ा में इसी भूमि का वाद रेस्पो0 व विक्रेता के मध्य विचाराधीन था । इसके बावजूद उपरोक्त विक्रेतागण द्वारा अपीलांटस के पक्ष में दिनांक 26.7.1986 को विवादित आराजी का विक्रय पत्र निष्पादित कराया गया जो धारा 52 सम्पति अंतरण अधिनियम के अंतर्गत लीस पेण्डेसी के दौरान किए जाने से उक्त बेचान प्रभावीन है । इसके विपरीत वादी/रेस्पो0 संख्या 1 ने विक्रय इकरार के आधार पर विक्रेता गौतम पिता हरदारिया व जीवणा पिता हुरजी भील, निवासीयान मोरवारिया के विरूद्ध स्पेसिफिक परफोरमेंस का दावा संख्या 12/84 न्यायालय मुन्सिफ मजिस्ट्रेस, बांसवाड़ा के न्यायालय में पेश किया जो वादी/रेस्पो0 के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरूद्ध डिक्री हुआ है । उक्त निर्णय व डिक्री की पालना में इजराय मुकदमा संख्या 32/97 में आदेश 21 नियम 34 जा0दी0 में न्यायालय के पीठासीन अधिकारी द्वारा दस्तावेज विक्रय पत्र का निष्पादन किया गया । बैचान पत्र के आधार पर वादी भेमजी के पक्ष में नामांतकरण संख्या 244 दिनांक 19.10.1989 प्रदर्श—3 तस्दीक किया गया । वादी ने अपने कब्जे काश्त के संबंध में खसरा गिरदावरी संवत् 2052, 2055 प्रदर्श—5 पेश की । नकल जमाबंदी

संवत् 2044 से 2047 प्रदर्श–4 से वादी भेमजी पिता वेरीया वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार होना साबित है । जहां तक विवादित भूमि कब्जे काश्त का प्रश्न है पत्रावली में दो मौका रिपोर्ट पटवारी पेश हुई है । प्रथम दिनांक प्रदर्श–8 दिनांक 10.07.1997 की है जो रेस्पो0/वादी द्वारा प्रस्तुत की गई है जिसमें विवादित भूमि पर वादी/रेस्पो0 का कब्जा काश्त होना बताया गया है। जबकि प्रदर्श–ए–2 पर्चा मौका रिपोर्ट दिनांक 8.9.1997 की है जिसमें अपीलांटस/प्रतिवादीगण का कब्जा काश्त होना बताया गया है । स्थायी निषेधाज्ञा के वाद में दावा दायरी को कब्जे की स्थिति देखनी होती है । प्रथम रिपोर्ट जो दिनांक 10.7.1997 की है वह तहसीलदार के आदेश से बनाई गई है तथा दावा दायर करने से पूर्व की है । उक्त रिपोर्ट दावा दायर करने से पूर्व की होने से यही माना जावेगा कि बरवक्त दावा दायरी विवादित आराजी पर वादी/रेस्पो0 का कब्जा काश्त था । इसके विपरीत द्वितीय मौका रिपोर्ट दिनांक 08.09.1997 की है जो दावा दायर करने के बाद तैयार की गई है । यदि इस रिपोर्ट पर विश्वास भी कर लिया जावे तो भी यह तथ्य सामने आता है कि अपीलांटस/प्रतिवादीगण ने दावा दायर होने के उपरांत विवादित भूमि पर कब्जा किया है । उक्त रिपोर्ट के अवलोकन से भी यह स्पष्ट होता है कि विवादित आराजियात पर वादी/रेस्पो0 का कब्जा काश्त है । ऐसी स्थिति में अपीलांटस का यह कथन उचित प्रतीत नहीं होता है कि विवादित आराजी पर उसका कब्जा काश्त दावा दायरी की दिनांक को अथवा उससे पूर्व रहा हो । विद्वान उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा ने वाद में कायम की गई तनकियात पर पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों के परिपेक्ष्य में विस्तृत विवेचन, विश्लेषण उपरांत वादी/रेस्पो0 संख्या 1 का वाद डिक्री किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है जिसे विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर ने तनकीवार समीक्षा उपरांत यथावत् रखा है जो विधिसम्मत् निर्णय है । विद्वान अधिवक्ता अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के तथ्य वर्तमान प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण हस्तगत प्रकरण पर समान रूप से चस्पा नहीं होती है ।

8– उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांटस खारीज की जाती है तथा विद्वान भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.02.2004 एवं उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 19.11.2001 यथावत रखे जाते है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(रामदयाल मीणा)
सदस्य

(राजेश्वर सिंह)
अध्यक्ष