राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर

1. अपीडी/टी.ए./3289/2004/झालावाड

रोडू पुत्र मन्नालाल, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा (मृतक) जरिए कायम मुकामान –

1– लक्ष्मीनारायण
2– फूलचन्द
3– बृजमोहन
} पुत्रान रोडू, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

4– भंवरी बाई पुत्री रोडू पत्नि बलदेव, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, हाल मुकाम अमृतखेडी,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

5– पाना बाई पुत्री रोडू पत्नि भंवरलाल, जाति मीणा निवासी ग्राम हनोतियां तहसील बून्दी, जिला बून्दी।

6– फुला बाई पुत्री रोडू पत्नी किशन जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, हाल मुकाम थडोल,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

.....अपीलार्थी

बनाम

बलदेव पुत्र कंवरिया, जाति मीणा, निवासी ग्राम काजल्या,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

.....रेस्पोडेन्ट

2. अपीडी/टी.ए./3290/2004/झालावाड

रोडू पुत्र मन्नालाल, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा (मृतक) जरिए कायम मुकामान –

1– लक्ष्मीनारायण
2– फूलचन्द
3– बृजमोहन
} पुत्रान रोडू, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

4– भंवरी बाई पुत्री रोडू पत्नि बलदेव, जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, हाल मुकाम अमृतखेडी,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

5– पाना बाई पुत्री रोडू पत्नि भंवरलाल, जाति मीणा निवासी ग्राम हनोतियां तहसील बून्दी, जिला बून्दी।

6– फुला बाई पुत्री रोडू पत्नी किशन जाति मीणा, निवासी ग्राम खारपा, हाल मुकाम थडोल,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

.....अपीलार्थी

बनाम

बलदेव पुत्र कंवरिया, जाति मीणा, निवासी ग्राम काजल्या,तहसील अकलेरा, जिला झालावाड।

.....रेस्पोडेन्ट

खण्ड पीठ

श्री शिखर अग्रवाल, सदस्य
श्री मनोज कुमार नाग, सदस्य

उपस्थित–
श्री मुकेश जैन, अभिभाषक अपीलार्थी

निर्णय

दिनांक : 3.1.2020

हस्तगत दोनों अपीलें राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम, 1955) की धारा 224 के अन्तर्गत भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा अपील संख्या 109/2003 शीर्षक 'बलदेव बनाम रोडू' एवं अपील संख्या 110/2003 शीर्षक 'बलदेव बनाम रोडू' में पारित निर्णय दिनांक 04–06–2004 के विरूद्ध मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई हैं। दोनों प्रकरणों में निहित, तथ्य, पक्षकारान एवं विवाद बिन्दु समान होने से दोनों को एक साथ निर्णित किया जा रहा है। निर्णय सम्बन्धित पत्रावली में लगाया जाए।

2– प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादी/अपीला0 ने प्रतिवादी/रैस्पो0 के विरुद्ध एक वाद संख्या 1630/97 अधिनियम, 1955 की धारा 88, 91, 92–ए, 183 के अन्तर्गत न्यायालय सहायक कलक्टर, अकलेरा के समक्ष इस आशय का पेश किया कि आराजी स्थित ग्राम खोखेडा रामचन्द्र वीरान, तहसील अकेलरा खसरा नम्बर 21 रकबा 17 बीघा 9 बिस्वा प्रतिवादी संख्या–1 के खातेदारी की है। प्रतिवादी संख्या–1 ने अर्सा 30 वर्ष पूर्व वादी को 1225/– में बेचान कर कब्जा दे दिया था और तभी से वादी का इस आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। उक्त बेचान के बाबत् प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में दिनांक 11–6–1976 को सादा लिखित भी दिया है। इस आराजी पर वादी का 12 वर्ष पुराना कब्जा है और प्रतिवादी संख्या–1 के अधिकार धारा 63 के तहत समाप्त हो चुके हैं। वाद हेतुक दिनांक 20–6–1997 को प्रतिवादी द्वारा बेचान करने की धमकी देने पर हुआ है। अतः दावा वादी डिक्री कर वादी को खातेदार काश्तकार घोषित किया जाये, प्रतिवादी संख्या–1 को जरिए स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाये। दौराने वाद यदि प्रतिवादी द्वारा आराजी पर कब्जा कर लिया जाता है तो उसे बेदखल कर कब्जा वादी को दिलाया जाये। प्रतिवादी ने जबाबदावा प्रस्तुत कर वादी के वाद के कथनों से असहमति जाहिर की और अंकित किया कि प्रश्नगत आराजी प्रतिवादी के कब्जे काश्त खातेदारी की है। प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में कोई तहरीर नहीं लिखी है। वादी को यह आराजी फसल कूत के आधार पर पांति हेतु दी गई है। प्रतिवादी के कोई औलाद नहीं होने से वादी आराजी को हडपना चाहते हैं। अतः दावा खारिज किया जाये। इसी आराजी के सम्बन्ध में एक दूसरा वाद संख्या 1791/98 वादी/वर्तमान रैस्पो0 द्वारा अधिनियम, 1955 की धारा 183 के तहत प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी को यह आराजी फसल कूत के आधार पर पांति हेतु दी गई है किन्तु अब उनके द्वारा जबरन कब्जा कर लिया है। अतः प्रतिवादी को बेदखल कर कब्जा वादी को दिलाया जाए। इस वाद के जबाबदावा में प्रतिवादी ने यही अंकित किया कि प्रतिवादी के पक्ष में अर्सा 30 वर्ष पूर्व वादी को 1225/– में बेचान कर कब्जा दे दिया था और तभी से वादी का इस आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। उक्त बेचान के बाबत् प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में दिनांक 11–6–1976 को सादा लिखित भी दिया है, अतः दावा वादी खारिज किया जाए। उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा ने निर्णय दिनांक 4–8–2003 से वादी रोडू के धारा 88, 91, 92–ए, 183 के वाद संख्या 1630/97 को डिक्री किया और वादी बलदेव के वाद संख्या 1791/98 को खारिज किया। उक्त निर्णयों के विरुद्ध वर्तमान रैस्पो0 बल्देव द्वारा अपील संख्या 109/2003 एवं 110/2003 प्रस्तुत करने पर भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा द्वारा निर्णय दिनांक 04–06–2004 से दोनों अपीलों को स्वीकार किया गया और

परीक्षण न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 1630/97 में पारित निर्णय को खारिज किया गया और प्रकरण संख्या 1791/98 को स्वीकार किया गया। उक्त निर्णयों के विरुद्ध मण्डल के समक्ष हस्तगत अपीलें प्रस्तुत की गई हैं।

3– अपीलार्थी पक्ष के योग्य अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

4– अपीलार्थी पक्ष के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस कथन किया कि प्रश्नगत आराजी को प्रतिवादी संख्या–1 ने अर्सा करीब 30 वर्ष पूर्व वादी/अपीलार्थी को 1225/– में बेचान कर उसी समय मौके पर कब्जा दे दिया था और तभी से वादी/अपीलार्थी का इस आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। उक्त बेचान के बाबत् प्रतिवादी/विक्रेता ने वादी के पक्ष में दिनांक 11–6–1976 को सादा लिखित भी दिया है। जो पत्रावली में खसरा गिरदावरी प्रस्तुत की गई हैं और जो मौखिक साक्ष्य वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत की गई हैं उन सभी से प्रश्नगत आराजी पर वादी/अपीलार्थी का 12 वर्ष से पुराना कब्जा साबित होता है और प्रतिवादी संख्या–1 के द्वारा वादी/अपीलार्थी को बेदखल कराने या कब्जा वापिसी की कोई कार्यवाही नहीं की गई है, अतः निर्धारित मियाद समय सीमा के अन्तर्गत उनके द्वारा कोई कार्यवाही नहीं करने से उनके अधिकार अधिनियम, 1955 धारा 63(iv) के तहत समाप्त हो जाते हैं। वादी/अपीलार्थी द्वारा परीक्षण न्यायालय के समक्ष जो वाद प्रस्तुत किया था उसे परीक्षण न्यायालय ने विधिक परिप्रेक्ष्य में निर्णय दिनांक 04–08–2003 से डिक्री किया था किन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यों व विधिक प्रावधानों के विपरीत जाते हुये प्रतिवादी की अपील स्वीकार कर परीक्षण न्यायालय के निर्णय को अविधिक रुप से खारिज किया है। योग्य अधिवक्ता ने बहस में ये भी कथन किया कि परीक्षण न्यायालय ने विस्तृत विवेचन उपरान्त निर्णय पारित किया था किन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने तनकीवार विवेचना नहीं की है और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 31 की पूर्ण पालना नहीं की गई है। अन्त में योग्य अधिवक्ता ने अपील स्वीकार कर अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय को निरस्त करने और परीक्षण न्यायालय के निर्णय को यथावत बहाल रखे जाने का निवेदन किया।

5– रैस्पो0 पक्ष की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

6– अपीलार्थी पक्ष के योग्य अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ दोनों न्यायालयों के निर्णयों का अवलोकन, अध्ययन किया गया।

7– हस्तगत प्रकरण में परीक्षण पर पाया जाता है कि वादी/वर्तमान अपील के अपीलार्थी द्वारा परीक्षण न्यायालय के समक्ष जो वाद प्रस्तुत किया है उसमें मुख्य रुप से यही अभिकथन लिया गया है कि प्रश्नगत खसरा नम्बर 21 रकबा 17 बीघा 9 बिस्वा प्रतिवादी संख्या–1 ने अर्सा 30 वर्ष पूर्व वादी को 1225/– में बेचान कर कब्जा दे दिया था और तभी से वादी का इस आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। बेचान के बाबत् प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में दिनांक 11–6–1976 को सादा लिखित भी दिया है। इस आराजी पर वादी का 12 वर्ष पुराना कब्जा है और प्रतिवादी संख्या–1 के अधिकार धारा 63 के तहत समाप्त हो चुके हैं। स्पष्ट है कि परीक्षण न्यायालय ने जहॉ वाद/वर्तमान अपीलार्थी के उक्त वाद को डिक्री किया है वहीं अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने परीक्षण न्यायालय के निर्णय व डिक्री को आक्षेपित अपीलाधीन आदेश के द्वारा निरस्त किया है। जैसा कि प्रकरण में सुस्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा

दिनांक 11–6–1976 की सादा लिखित को वाद का मुख्य आधार बनाया है किन्तु यह लिखित ऐक्जी0 पी.4 न तो पंजीबद्ध है और ना ही इसमें किसी प्रकार के खसरा नम्बरान का अंकन है। अपीलार्थी/वादी को रुपये 1225/– में प्रतिवादी/रैस्पो0 द्वारा बेचान करना बताया है जब कि 100 रुपये से अधिक मूल्य की सम्पत्ति का हस्तान्तरण पंजीबद्ध होना चाहिए। यह लिखित पंजीबद्ध नहीं होने से इसके आधार पर किसी प्रकार के विधिक स्वत्व हासिल नहीं हो सकते हैं। 2004 डी.एन.जे. (सुप्रीम कोर्ट) पेज 567 माननीय सर्वोच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा न्याय दृष्टान्त उन्वानी संगीता चौधुरी बनाम कमिश्नर, संचायिता इन्वैस्टमैंट व अन्य में इसी आशय का मत व्यक्त किया है। माननीय राजस्व मण्डल की खण्ड पीठ द्वारा प्रतिपाति न्याय सिद्धान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 444 उन्वानी जगदीश नारायण व अन्य बनाम राधेश्याम व अन्य में निम्न प्रकार से मत व्यक्त किया है :–

> ***RAJASTHAN TENANCY ACT, 1955 – Section 88 and Code of Civil Procedure, 1908 – Order 7 Rule 11- On the basis of un-registered agreement for purchase of agricultural land, person cannot be declared khatedar tenant of the land-Suit rightly dismissed*** *– In this case, appellant filed a suit for declaration as khatedar tenant of the land on the basis of un-registered agreement for purchase of agricultural land. A person cannot be declared khatedar tenant on the basis of un-registered agreement. On the basis of un-registered agreement for purchase of land suit for specific performance can be filed but not for declaration of khatedar tenant of the land. As such suit was rightly dismissed under Order 7 Rule 11 C.P.C.*

8– जहॉ तक उक्त लिखित के आधार पर अपीलार्थी ने प्रश्नगत आराजी के सम्बन्ध में अपना प्रतिकूल कब्जा होने की प्ली ली है तो इस सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल की पूर्ण पीठ ने आर आर टी 2011(2) पेज 721 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि :–

> Rajasthan Tenancy Act 1955- Sec. 232- Limitation Act, 1963- Article 64&65- Reference- Khatedari rights whether can be conferred on the basis of the adverse possession- provisions of Limitation Act have limited applicability to matters relating to Tenancy Act- No provision to confer tenancy rights on the basis of the adverse possession& Courts can not conferred the tenancy rights- Bor has no legislative power to lay down a new law- Held, No tenancy rights can be conferred on the basis of adverse possession.

इसी प्रकार से माननीय राजस्व मण्डल की खण्डपीठ ने प्रकरण अनुवानी विजय सिंह व अन्य बनाम राजू व अन्य जो आर0आर0टी0 2018 (1) पेज 780 पर उद्धरित हुआ है में मत प्रतिपादित किया है। इसी प्रकार का मत माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने प्रकरण शीर्षक श्रीया बनाम ग्राम पंचायत, रानोली 2017 आर0बी0जे0 पेज 625 में एवं 2015 (2) आर0आर0टी0 पेज 868 प्रकरण शीर्षक तारा बनाम स्टेट में स्पष्ट पारित किया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदत्त नहीं की जा सकती है। अतः प्रकरण के तथ्यों व विधिक परिप्रेक्ष्य में स्पष्ट है कि वादी/अपीलार्थी के पक्ष में अपंजीबद्ध लिखित दिनांक 11–6–1976 को आधार मानते हुये प्रतिकूल कब्जे के आधार पर परीक्षण न्यायालय ने

अविधिक रुप से दिनांक 4–8–2003 को खातेदारी घोषणा की डिक्री प्रदान की है जब कि प्रतिवादी/रैस्पो0 प्रश्नगत आराजी के अभिलिखित खातेदार काश्तकार हैं। इस निर्णय को निरस्त करने में अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने किसी प्रकार की तथ्यात्मक या विधिक भूल नहीं की है। अपील में किसी प्रकार का सार प्रतीत नहीं होने से अपील अपीलार्थी **खारिज** की जाती हैं।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मनोज कुमार नाग)
सदस्य

(शिखर अग्रवाल)
सदस्य