न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

प्रकरण संख्या : अपीडी/टिए/742/2004/करौली

मिश्रया पुत्र सांवलिया, जाति बैरवा, निवासी हजारीपुरा, तहसील व जिला करौली।

.....अपीला0

बनाम

1– रामसहाय पुत्र रामहेत, जाति जाटव, निवासी हजारीपुरा, तहसील व जिला करौली।
2– तहसीलदार, तहसील व जिला करौली।

.....रैस्पो0

खण्ड – पीठ
श्री वी0श्रीनिवास, अध्यक्ष
श्री महावीर सिंह, सदस्य

उपस्थितः–
श्री हंगामी लाल चौधरी, अधिवक्ता अपीलार्थी
श्री वैभव कृष्ण पारीक, बी0एच0 अधिवक्ता रैस्पो0

निर्णय

दिनांकः 10 जुलाई, 2018

हस्तगत द्वितीय अपील धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम,1955) के अंतर्गत राजस्व अपील प्राधिकारी, सवाईमाधोपुर द्वारा अपील संख्या 108/2003 अनुवानी रामसहाय बनाम मिश्रया में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 31–01–2004 के विरुद्ध मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि वादी/अपीलार्थी द्वारा परीक्षण न्यायालय उप जिला कलक्टर, करौली के न्यायालय में घोषणा, बॅटवारा व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88, 53 व 188 के तहत, प्रतिवादी/वर्तमान रैस्पो0 के विरुद्ध इस आशय के साथ प्रस्तुत किया कि ग्राम हजारीपुरा, तहसील करौली स्थित आराजी खसरा नम्बर 240 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा अलमशहूर केशोवारी में से निस्फ हिस्सा प्रतिवादी संख्या–1 साबिक खातेदार ने वादी को बिल एवज 5400 रुपये में बेसाख वादी 5 सम्वत् 2003 को बेचान कर कुल प्रतिफल राशि प्राप्त कर कब्जा करा दिया था और इसकी लिखा पढी कर दी गई थी। तभी से वादी इस पर काबिज काश्त है और वादी का कब्जा मुखालफाना है। अब प्रतिवादी प्रश्नगत आराजी को अन्य के पक्ष में बयनामा कर बेचान करना चाह रहे हैं, अतः दावा वादी डिक्री कर प्रश्नगत भूमि का वादी को खातेदार काश्तकार घोषित किया जाये। निस्फ हिस्से पर वादी के पक्ष में खातेदारी अंकित कराई जाये और प्रतिवादी को वादी के उक्त निस्फ हिस्से को अन्य के पक्ष में बेचान नहीं करने

तथा वादी के कब्जे काश्त में व्यवधान नहीं करने हेतु जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाये। प्रतिवादी की ओर से जबाब दावा प्रस्तुत कर अंकित किया कि प्रश्नगत भूमि पुश्तैनी भूमि है। जबाबदावे में वादी के वाद के कथनों से असहमति व्यक्ति की और प्रश्नगत आराजी के विक्रय करने तथा लिखापढी के तथ्य से इन्कार किया और वादी का वाद खारिज करने का निवेदन किया।

3– परीक्षण न्यायालय उप जिला कलक्टर, करौली ने निर्णय दिनांक 28–03–2003 से दावा वादी डिक्री कर प्रश्नगत भूमि खसरा नम्बर 240 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा के पश्चिमी हिस्से पर वादी को, नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी उप पंजीयक करौली के समक्ष जमा करा दे तो उस स्थित में खातेदार काश्तकार घोषित किया। उक्त निर्णय व डिक्री के विरुद्ध प्रथम अपील प्रस्तुत होने पर, राजस्व अपील प्राधिकारी, सवाईमाधोपुर द्वारा निर्णय व डिक्री दिनांक 31–01–2004 से अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय उप जिला कलक्टर, करौली के निर्णय दिनांक 28–3–2003 को निरस्त किया है, इस निर्णय व डिक्री के विरुद्ध मण्डल के समक्ष हस्तगत द्वितीय अपील पेश की है।

4– उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस अपील पर सुनी गई।

5– योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी–वादी ने बहस करते हुये निवेदन किया कि विचारण न्यायालय के समक्ष जो वाद प्रस्तुत किया था उसमें वादी–अपीलार्थी द्वारा स्पष्ट रुप से अभिमत लिया गया था कि प्रश्नगत भूमि आराजी खसरा नम्बर 240 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा में से निस्फ हिस्सा, प्रतिवादी संख्या–1 साबिक खातेदार से वादी ने 5,400 रुपये प्रतिफल अदा कर क्रय किया है और तभी से वादी इस पर काबिज काश्त है और कब्जा मुखालफाना है। वादी द्वारा परीक्षण न्यायालय के समक्ष प्रदर्श– 1 विक्रय की लिखावट, प्रदर्श–2 घटना बही पेश की है तथा मौखिक साक्ष्य में गोपाल सिंह, बाबूलाल, बसन्त लाल, चिरंजीलाल व स्वयं के बयान कराये हैं। ये सभी स्वतंत्र साक्ष्य हैं और इनके आधार पर वादी द्वारा प्रश्नगत आराजी को क्रय करना, आराजी पर कब्जा मुखालफाना होने के तथ्य की पुष्टि होती है और इसी आधार पर परीक्षण न्यायालय ने विधिक रुप से वादी के वाद को डिक्री किया था। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यों व रिकार्ड की स्थिति के विपरीत जाते हुये प्रथम अपील में अनावश्यक हस्तक्षेप कर अपील स्वीकार की है और परीक्षण न्यायालय के निर्णय को अविधिक रुप से खारिज किया गया है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा, प्रकरण में कायम की गई तनकियात पर कोई 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। योग्य अधिवक्ता ने इस बिन्दु पर अपने पक्ष में न्याय दृष्टान्त 2016 डी0एन0जे0 (एस0सी0) पेज 207, 2015 डी0एन0जे0 (एस0सी0) पेज 1122, आर0आर0टी0 2015(2) पेज 814 डी0बी0 माननीय राजस्व मण्डल, आर0आर0टी0 2015(2) पेज 1283 डी0बी0 माननीय

राजस्व मण्डल उद्धरित किये और निवेदन किये। योग्य अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि वादी केवल लिखावट के आधार पर वाद नहीं लाया है बल्कि प्रतिकूल कब्जा स्वयं का होना बताया है और प्रतिकूल कब्जा भी वाद का आधार रहा है, है जो दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्य के आधार पर बखूबी साबित होता है। अन्त में योग्य अधिवक्ता ने अधीनस्थ प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय को अविधिक बताते हुये निरस्त करने और परीक्षण न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करने, तद्नुसार अपील स्वीकार करने का निवेदन किया।

6– योग्य अधिवक्ता रैस्पो0–प्रतिवादी संख्या–2 ने बहस में कथन किया कि प्रश्गनत भूमि के सम्बन्ध में वादी द्वारा वादपत्र इस आशय पर आधारित हो कर प्रस्तुत किया है कि उसके द्वारा प्रश्नगत भूमि को जरिये लिखावट प्रतिवादी से क्रय किया है किन्तु जैसा कि स्वीकार्य मान्य सिद्धान्त है कि अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व न्यायालय के समक्ष वाद संधारण योग्य ही नहीं है जैसा कि न्याय दृष्टान्त आर0आर0डी0. 1984 पेज 227, आर0आर0टी0 2009 (1) पेज 638 में स्पष्ट मत व्यक्त किया गया है। 2007 आर0आर0डी0 पेज 530, 2001 डी0एन0जे0 पेज 679 राज0 उच्च न्यायालय, 2009 (1) डी0एन0जे0 पेज 677 एस0सी0 में स्पष्ट व्यवस्था दी गई है कि अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर किसी प्रकार के अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं। अतः वादी द्वारा जिस अपंजीकृत लिखावट के आधार पर परीक्षण न्यायालय के समक्ष वाद लाया गया था वह वाद संधारण योग्य ही नहीं रहा था, जिसे डिक्री करने में परीक्षण न्यायालय ने स्पष्ट रुप से विधिक भूल की है। योग्य अधिवक्ता ने बहस में आगे कथन किया कि यदि वादी कब्जा मुखालफाना के आधार पर खातेदारी चाहते 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 प्रदान नहीं की जा सकती है। परीक्षण न्यायालय द्वारा अविधिक रुप से वादी के वाद को डिक्री किया गया था जिसे प्रथम अपील में निरस्त करने में अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने कोई त्रुटि नहीं की है। अपीलार्थी पक्ष का यह कथन सही नहीं है कि अधीनस्थ न्यायालय ने तनकीवार विवेचन नहीं किया है। इस बिन्दु पर अपने पक्ष में योग्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी ने न्याय दृष्टान्त आर0आर0डी0 1975 पेज 461, आर0आर0डी0 1987 पेज 375, 2010 आर0बी0जे0 (17) पेज 290 उद्धरित किए और कथन किया कि यदि न्यायालय द्वारा प्रकरण में निहित विवाद बिन्दु को समझ लिया है और सभी विवादित बिन्दुओं को अपने निर्णय में तय किया है तो तनकीवार विवेचन नहीं करने को, गलत निर्णय नहीं माना जा सकता है। योग्य अधिवक्ता ने कथन किया कि आर0एल0डब्ल्यू0 2014 (1) आर0जे0 पेज 284 तथा 1993 आर0आर0डी0 पेज 46 के मतानुसार वादी को अपने वाद को स्वयं साबित करना चाहिए था, ऐसा नहीं करने की स्थिति में वादी का वाद खारिज योग्य रहता है। वादी प्रश्नगत आराजी का खातेदार काश्तकार नहीं है, अतः 1996 आर0आर0डी0 पेज 294, 1998 आर0आर0डी0 पेज 523 के अनुसार, खातेदार नहीं होने से वादी धारा 188 के तहत किसी प्रकार

का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं रहता है। योग्य अधिवक्ता ने उपरोक्त कथनों के साथ ही बहस समाप्त करते हुये निवेदन किया कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय तथ्यों, रिकार्ड व विधिक प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में होने से, अपील खारिज की जा कर, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय की पुष्टि की जावे।

7– 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। उद्धरित न्याय दृष्टान्तों का भी ससम्मान अध्ययन किया गया।

8– प्रकरण में परीक्षण करने पर सुस्पष्ट है कि वादी/ अपीलार्थी द्वारा परीक्षण न्यायालय उपजिला कलक्टर, करौली के न्यायालय में प्रस्तुत किए गए वादपत्र में मुमुख्य रुप से यही उज्र लिय है कि खसरा नम्बर 240 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा में से निस्फ हिस्सा प्रतिवादी संख्या–1 साबिक खातेदार ने वादी को बिल एवज 5,400 रुपये में बेसाख वादी 5 सम्वत् 2003 को बेचान कर कुल प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा करा दिया था और इसकी लिखा पढी कर दी गई थी। तभी से वादी इस पर काबिज काश्त है और कब्जा मुखालफाना है। स्पष्ट है कि वादी द्वारा प्रश्नगत आराजी को **अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रय करना और कब्जा मुखालफाना होने** को अपने वाद पत्र का आधार बनाया गया है तथा हमारे समक्ष प्रस्तुत की गई बहस में यह आक्षेप लिया गया है कि **अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा तनकीवार विवेचन नहीं किया गया** है।

9– प्रकरण में वादी पक्ष की ओर से बनाया गया मुख्य आधार प्रदर्श–1 बैनामा अपंजीकृत दस्तावेज है और इस प्रकार के अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर वाद राजस्व न्यायालय के समक्ष संधारण योग्य नहीं है। इस बिन्दु पर आर0आर0डी0. 1984 पेज 227 पर प्रकरण अनुवानी शांतिलाल बनाम मुकनाराम में माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने निम्न प्रकार से मत प्रतिपादित किया है :–

> Raj Tenancy Act, Secs 88 & 188-C.P.C., O. 7. R.11-T.P. Act.Sec. 53A- Applicability-Suit for declaration and P.I., rejected by lower court on application of defts. under O. 7, R. 11 without filing any W.S where ptff. averred that agreement to sell land, executed by defts. price, paid and possession also handed over but no sale deed, executed and regd.-Held, suit rightly rejected since there was no course of action and no right, transferred by agreement of sale.

इसी प्रकार से आर0आर0टी0 2009 (1) पेज 638 पर प्रकरण अनुवानी जगदीश नारायण व अन्य बनाम राधेश्याम व अन्य में माननीय राजस्व मण्डल की खण्डपीठ ने मत प्रतिपादित किया है :–

Code of Civil Procedure, 1908 - Order 7 Rule 11- Plaintiffs sought declaration for khatedar of land of defendants & suit based on unregistered agreement - No jurisdiction for declaration of khatedari on the bassis of agreement-Khatedari not claimed on the basis of adverse possession but it is permissive possession - No khatedari can be claimed on the basis of unregistered agreement - Suit can be dismissed at preliminary stage of the suit - Concurrent findings- Held, no illegality or error in the order.

प्रकरण के तथ्यों के अनुसार सुस्पष्ट है कि वादी द्वारा अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर वाद लाया गया है और उपरोक्त न्याय दृष्टान्तों के मतानुसार अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर वाद संधारण योग्य नहीं रहता है। 2004 डी.एन.जे. (सुप्रीम कोर्ट) पेज 567 माननीय सर्वोच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा न्याय दृष्टान्त उन्वानी संगीता चौधरी बनाम कमिश्नर, संचायिता इन्वैस्टमैंट व अन्य में भी इसी प्रकार का मत प्रतिपादित किया गया है। माननीय राजस्व मण्डल की खण्ड पीठ द्वारा प्रतिपादित न्याय दृष्टान्त आर.आर.डी. 1987 पेज 466 उन्वानी छोटू बनाम श्रीमती कस्तूरी में भी इसी आशय का मत प्रतिपादित किया है, जो इस प्रकार है :–

Rajasthan Tenance Act, Section 183 – *No title passed through an un-registered document and possession could not be treated as passed on to defendants on its basis- 1974 RRD 334, distinguished.*

न्याय दृष्टान्त 2007 आर0आर0डी0 पेज 530, 2001 डी0एन0जे0 पेज 679 राज0 उच्च न्यायालय, 2009 (1) डी0एन0जे0 पेज 677 एस0सी0 में स्पष्ट व्यवस्था दी गई है कि *un-registered agreement cannot be received in evidence even for collateral purpose.* अतः उपरोक्त न्याय दृष्टान्तों के अनुसार सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ परीक्षण न्यायालय द्वारा अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर उनके समक्ष जो वाद दायर किया था उसे डिक्री करने में विधिक अनियमितता की है।

10– प्रकरण में वादी द्वारा जो अन्य उज्र लिया है वह “प्रश्नगत आराजी पर प्रतिकूल कब्जा होने व प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी का उज्र” लिया है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल की वृहद पीठ द्वारा आर.आर.डी. 1991 पेज 1 पर दिये ‘‘प्रतिकूल कब्जे के आधार पर प्रदत्त खातेदारी अधिकारों” को माननीय मण्डल की फुल बैच ने न्याय दृष्टान्त आर.बी.जे. (18) 2011 पेज 388 में अस्वीकार किया है और स्पष्ट मत दिया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर कृषि भूमि पर खातेदारी प्रदान नहीं की जा सकती है। माननीय मण्डल की

खण्डपीठ ने न्याय दृष्टान्त महेश व अन्य बनाम अमरलाल व अन्य जो 2014–15 (सप्ली.) आर0आर0टी0 पेज 664 पर प्रकाशित हुआ में स्पष्ट मत प्रतिपादित किया है कि *Land canot be transferred by unregistered document. Khatedari rights can not be granted on the basis of adverse possession.* इसी प्रकार से माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने न्याय दृष्टान्त जयमल बनाम रमेश 2016 आर0बी0जे0 पेज 236 में मत प्रतिपादित किया है कि *on the basis of adverse possession, Khatedari rights can not be conferred on agriculltural land.* 2015 डी0एन0जे0 (रैवे.) पेज 224 में माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने इसी प्रकार का मंतव्य व्यक्त किया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि वादी द्वारा अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर स्वयं के पक्ष में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर जो खातेदारी चाही है, वह उद्धरित न्याय दृष्टान्तों की रोशनी में स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी प्रदान नहीं की जा सकती है।

11– अपीलार्थी द्वारा हमारे समक्ष यह बिन्दु भी उठाया है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा प्रकरण में तनकीवार विवेचन नहीं किया है और इस प्रकार से सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 20 नियम 5 व आदेश 41 नियम 31 की पालना नहीं की गई है। इस सम्बन्ध में स्पष्ट है कि वादी द्वारा अपंजीकृत दस्तावेज को आधार बनाते हुये दावा दायर किया गया है और परीक्षण न्यायालय द्वारा वाद को डिक्री करने पर इसकी अपील प्रथम अपीलीय न्यायालय में होने पर प्रथम अपीलीयय न्यायालय ने परीक्षण न्यायालय के निर्णय को निरस्त किया है और प्रकरण में निहित समस्त तथ्यों को विवेचित करते हुये अपना मत दिया है। योग्य अधिवक्ता अपीलार्थी पक्ष की ओर से हमारे समक्ष जो न्याय दृष्टान्त डी0एन0जे0 (एस0सी0) पेज 207, 2015 डी0एन0जे0 (एस0सी0) पेज 1122, आर0आर0टी0 2015(2) पेज 814 डी0बी0 माननीय राजस्व मण्डल, आर0आर0टी0 2015(2) पेज 1283 डी0बी0 माननीय राजस्व मण्डल उद्धरित किये हैं वे प्रकरण के तथ्यों पर चस्पा नहीं होते हैं क्योंकि वादी द्वारा प्रस्तुत किया गया वाद अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रहा है, जो कि उपरोक्त विवेचनानुसार संधारण योग्य ही नहीं रहा है और ना ही प्रतिकूल कब्जे के आधार पर किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार प्राप्त हो सकते हैं। आर0आर0डी0 1975 पेज 461 में प्रकरण उन्वानी हनुमान बनाम गंगाराम में माननीय राजस्व मण्डल की खण्डपीठ ने मत दिया है कि *Civil P.C., O- 41, R..31 - Scope - App. Court, not bound to examine all evidence and points before lower Courts in app. order - App. Court, merely required to state points for determination requiring decision and to apply its mind nito the same.* 2010 आर0बी0जे0 (17) पेज 290 में माननीय मण्डल की खण्डपीठ ने प्रकरण अनुवानी मूर्ति मंदिर जुगलकिशोर बनाम फैलू में स्पष्ट रुप से मत इस प्रकार से पारित किया है – *C0DE OF CIVIL PROCEDURE, 1908-ORDER 20 RULE 5 - When finding upon any one or more of the issues is sufficient for the decision of suit, a suit can be decided accordingly.* फलतः उपरोक्त न्याय

दृष्टान्तों की रोशनी में सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा अपने न्यायिक विवेक का सदुपयोग करते हुये प्रकरण में तय किये जाने योग्य उन समस्त बिन्दुओं को, विस्तार से विवेचित करते हुये निर्णय दिनांक 31–1–2004 पारित किया है और विधि अनुकूल तरीके से विवेचना करते हुये परीक्षण न्यायालय के निर्णय व डिक्री दिनांक 28–3–2003 को निरस्त किया है, जिसमें किसी प्रकार की तथ्यों सम्बन्धी या कानून सम्बन्धी त्रुटि नहीं रही है।

9– फलतः प्रकरण की तथ्यात्मक स्थिति, व विधिक प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में हस्तगत् अपील **खारिज** की जाती है तथा राजस्व अपील प्राधिकारी, सवाईमाधोपुर द्वारा अपील संख्या 108/2003 अनुवानी रामसहाय बनाम मिश्रया में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 31–01–2004 को पुष्ट किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(महावीर सिंह)
सदस्य

(वी0 श्रीनिवास)
अध्यक्ष