न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील डिक्री/टीए/1374/2005/उदयपुर

1. मोडा पुत्र नवला
2. लोगर पुत्र मोडा
3. अमरचन्द पुत्र मोडा
   समस्त जाति मेघवाल निवासी ग्राम लक्ष्मीपुरा तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर

——अपीलांट्स

बनाम

1. देवा पुत्र दल्ला
   समस्त जाति मेघवाल निवासी लक्ष्मीपुरा तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार वल्लभनगर।

——रेस्पोडेन्ट्स

खण्ड पीठ
श्री रामदयाल मीणा, सदस्य
श्री भवानी सिंह पालावत, सदस्य

उपस्थितः—
श्री अजीत लोढ़ा, अभिभाषक अपीलांट्स
रेस्पोडेन्ट्स बावजूद सूचना अनुपस्थित

दिनांक : 20—08—2025

निर्णय

1— यह अपील भू—प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 472/2003 में पारित निर्णय दिनांक 28—12—2004 के विरूद्ध धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2— अभिभाषक अपीलांट्स की एक पक्षीय बहस सुनी गई।

3— विद्वान अभिभाषक अपीलांट्स ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि विपक्षी सं.1/प्रतिवादी देवा ने धारा 53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के तहत विवादग्रस्त आराजीयात ग्राम सालेडा में स्थित आराजी खसरा नं. 743 रकबा 3 बीघा 6 बिस्वा है, जो कि राजस्व रिकॉर्ड में

वादी/विपक्षीगण एवं अपीलान्ट/प्रतिवादीगण के नाम दर्ज है, उप जिला कलक्टर, वल्लभनगर के समक्ष वाद प्रस्तुत किया गया। जिसका जवाब मौजूदा अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत कर जवाब में काउण्टर क्लेम प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दो तनकीयात कायम की गई एवं वाद शहादत बाबत् विपक्षी सं.1 का वाद खारिज कर दिया। जिसके विरूद्ध विपक्षी द्वारा भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, उदयपुर के समक्ष अपील पेश की गई, जो निर्णय व डिक्री दिनांक 28–12–2004 द्वारा स्वीकार कर वादी/विपक्षीगण का वाद डिक्री कर दिया एवं अपीलान्ट/प्रतिवादीगण का काउण्टर क्लेम खारिज कर दिया। उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 28–12–2004 से व्यथित होकर यह अपील पेश की गई है। उनका तर्क है कि अधनीस्थ न्यायालय द्वारा तनकी सं.1 को सिद्ध करने का भार विपक्षी सं. 1/वादी पर रखा गया था, जिसे वह साबित करने में पूर्णतः असफल रहे, उनके द्वारा प्रस्तुत गवाहों के बयान विरोधाभासी थे। जिससे वह अपने वाद को साबित नहीं करा सकें। उनके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य व उस पर दी गई मौखिक साक्ष्य को देखने के उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी सं.1 का निर्णय विपक्षी सं.1/वादी के विरूद्ध भली–भांति निर्णय किया। फिर भी प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित विधि पूर्वक दी गई फाईडिंग को बिना किसी उचित व कानूनी आधार के रिवर्स कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी/प्रतिवादी के जिम्मे रखे गये तनकी सं.2 को प्रार्थी द्वारा भली–भांति मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से साबित कर दिया था एवं विवादग्रस्त सम्पूर्ण आराजीयात पर प्रार्थी का कब्जा भूमि खरीद की दिनांक से लगातार बिना रोक टोक, विपक्षी/वादी की जानकारी में, होस्टाईल चला आना भली–भांति साबित किया था। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह तनकी प्रार्थी/प्रतिवादी के पक्ष में निर्णित की गई परन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तनकी पर पारित अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को बिना किसी उचित, कानूनी, रिजन्ड आदेश के दिये बिना ही इस तनकी का निर्णय उलट कर कानूनी त्रुटि की है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि जब विपक्षीगण/वादी विवादग्रस्त आराजीयात के सम्बन्ध में वाद लेकर आया था, तो यह उसका दायित्व था कि वह यह साबित करता कि चाहे गये आधे हिस्से पर वह लगातार काबिज काश्त चला आ रहा है। परन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा तनकी सं.1 का निर्णय कुछ इस प्रकार पारित किया गया है कि जैसे इस तनकी को सिद्ध करने का भार वादी/अपीलान्ट का था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय

में यह तथ्य प्रस्तुत दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य से परे जाकर अंकित कर दिये गये कि प्रतिवादी/अपीलान्ट द्वारा विवादग्रस्त आराजी पर अपना ऐक्सक्लूजिव पजेशन साबित नहीं कराया गया है जबकि प्रार्थी द्वारा लगातार अपना कब्जा सम्पूर्ण विवादग्रस्त आराजीयात पर पिछले 40 वर्षों से लगातर निरस्त कर विपक्षीगण की जानकारी में होस्टाईल रूप से होना बताया गया है। जिस हेतु दस्तोवजी एवं मौखिक साक्ष्य से साबित कराया गया, इस कारण आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। अतः यह अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 28–12–2004 निरस्त किया जावे तथा विचारण न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 20–03–2003 बहाल रखे जाने के आदेश प्रदान किये जावें।

4– बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

5– पत्रावली के अवलोकन एवं दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस प्रकरण में प्रतिवादी का काउण्टर क्लेम स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि में मोडा पिता नवला को खातेदार घोषित किये जाने के आदेश पारित किये हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मुख्य रूप से माना है कि कब्जा मोडा प्रतिवादी का है। उसके द्वारा 400/–रू में इस आराजी को क्रय किया है, जिसमें अपना 1/2 हिस्सा वादीगण ने सम्वत् 2016 में प्रतिवादीगण को विक्रय कर दिया था।

6– राजस्व अपील प्राधिकारी ने तनकी सं.1 का निर्णय यह कर किया है कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम के अनुसार 100/–रू से अधिक अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण के मामले में ऐसे विलेख का पंजीयन होना आवश्यक है, जो इस प्रकरण में नहीं है, बेचान लिखावट सादे कागज पर है। इस दस्तावेज को कोलेटरल परपज के लिए प्रयुक्त किया जा सकता परन्तु इसे अधिकार घोषणा का आधार नहीं माना जा सकता।

7– तनकी सं.2 में एडवर्स पजेशन (विपरीत कब्जा) के आधार पर खातेदार होना, की तनकी है। परन्तु इस तनकी को साबित करने का भार प्रतिवादी स.1 पर था। एडवर्स पजेशन के बिन्दु को माननीय राजस्व मण्डल, उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय ने भी नहीं माना है। अर्थात् विपरीत कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों का सृजन नहीं हो सकता है। इस प्रकार यह तनकी प्रतिवादी रेस्पोडेन्ट के विरूद्ध निर्णित की है।

8— अधीनस्थ न्यायालय एवं अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय दोनों ने अपने निर्णय पृथक–पृथक विपरीत विचारधारा के आधार पर दिये हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने काउण्टर क्लेम को स्वीकार किया है। जबकि अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने विपरीत कब्जा एवं अपंजीकृत दस्तावेज से अधिकारों के सृजन के दोनों बिन्दुओं पर विस्तार से विवेचन नहीं किया है। यह स्वतः सिद्ध है कि विपरीत कब्जे में अनुमत कब्जा का बिन्दु विवेचित नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विपरीत कब्जे को आधार मानकर प्रतिदावा स्वीकार किया है, जो उचित नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विपरीत कब्जे के आधार पर पोषणीय नहीं है तथा अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय दस्तावेज अपंजीकृत के आधार पर क्या खातेदारी अधिकार सृजित हो सकते है या नहीं, ये दोनों इस निर्णय के अहम बिन्दु है। अतः प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित करना उचित है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय निम्न दो तनकीयों पर विस्तृत विवेचन करते हुए पुनः निर्णय पारित करें।

1. क्या विपरीत कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त हो सकते है ?

2. क्या अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर खातेदारी अधिकार सृजित हो सकते है ?

वाद में निर्मित तनकीयों के अतिरिक्त इन दो तनकीयों पर उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत का अवसर प्रदान कर नये सिरे से पुनः निर्णय पारित करें।

9— इसी निर्देश के साथ द्वितीय अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को उपरोक्त बिन्दुओं पर पुनः निर्णय पारित करने के लिए प्रतिप्रेषित किया जाता है। तहत का अभिलेख लौटाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(भवानी सिंह पालावत)
सदस्य

(रामदयाल मीणा)
सदस्य