न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील/डिक्री/टीए/3303/2005/अलवर

1. मु0 डोडी बेवा प्रभू,
2. शीशराम पुत्र प्रभू,
3. रामसिंह पुत्र प्रभू,
4. राधेश्याम पुत्र प्रभू,
5. कृष्ण कुमार पुत्र प्रभू समस्त जाति अहीर निवासीगण कायसा, तहसील बहरोड़ जिला अलवर ।

.....**अपीलांट्स**

बनाम

1. मूलचन्द पुत्र झूथाराम,
2. उमराव पुत्र झूथाराम
3. बुद्धराम पुत्र झूथाराम,
4. श्योकरण पुत्र श्रीराम,
5. सत्यपाल उर्फ संतलाल पुत्र श्रीराम समस्त जाति अहीर निवासीगण कायसा, तहसील बहरोड़ जिला अलवर ।

..... असल रेस्पो0

6. भूमि विकास बैंक, अलवर जरिये, सचिव, जिला अलवर ।
7. शाखा प्रबन्धक, भूमि विकास बैंक शाखा बहरोड़ जिला अलवर ।

.....तर0 रैस्पो0

खण्ड पीठ
श्री प्रवीण गुप्ता, सदस्य
श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी, सदस्य

उपस्थितः–
(1) श्री एस0 पी0 सिंह अधिवक्ता अपीलांट।
(2) श्री अयूब खान, अधिवक्ता रैस्पोडेंट सं0 1 ल0 5

निर्णय

दिनांक :24 जुलाई, 2019

यह द्वितीय अपील धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अन्तर्गत भू–प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 27–6–2005 अपील सं0 28/2005 बउनवान मु0 डोडी बनाम मूलचन्द के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है।

2– अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादी/रेस्पोडेन्ट सं0 1 ल0 5 ने विचारण न्यायालय के समक्ष एक दावा अन्तर्गत धारा 88 व 89 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तुत कर ग्राम कायसा तहसील बहरोड़ में स्थिति भूमि साबिक ख0 नं0 655 रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा एवं 656 रकबा 2 बीघा 11 बिस्वा जिसके हाल ख0 नं0 412 व 411 बनाये गये हैं। उक्त आराजी को प्रतिवादीगण मु0 डोडी आदि के वारिसान से रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के द्धारा खरीद की है जिस पर वादीगण को खातेदार काश्तकार घोषित किया जावें। विचारण न्यायालय ने वादपत्र दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को तलब किया जिन्होंने उपस्थित होकर वादपत्र को खारिज करने का निवेदन किया। विचारण न्यायालय ने दोनों पक्षों के अभिभाषकगण की बहस सुनकर दिनांक 2–8–2003 को वादीगण का वाद डिक्री कर दिया जिसके विरूद्ध अपीलीय न्यायालय में अपीलांट डोडी वगैरा ने अपील प्रस्तुत की जिसमें अपीलीय न्यायालय ने उभयपक्षकारान की बहस सुनकर दिनांक 27–6–2005 को अपील अपीलांट खारिज कर दी जिस निर्णय दिनांक 27–6–2005 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

4– दोनो पक्षो के विद्धान अधिवक्तागण की अपील पर बहस सुनी गयी।

5– विद्धान अधिवक्ता अपीलांट का तर्क है कि वादग्रस्त भूमि साबिक ख0 नं0 655 व 656 हाल ख0 नं0 411 व 412 अपीलांट–प्रतिवादीगण मु0 डोडी आदि की पुश्तैनी कब्जा काश्त एवं खातेदारी की भूमि चली आ रही है जिसका बेचान वादीगण मूलचन्द आदि को कभी भी मु0 डोडी आदि द्धारा नहीं किया गया तथा मौके पर कब्जा भी नहीं दिया गया। अपीलांट ही वादग्रस्त पुश्तैनी आराजी पर खातेदार की हैसियत से काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं। बेचानपत्र दिनांक 25–9–1979 वादीगण ने अपने पक्ष में में फर्जी तहरीर करवाया है जो अपीलांट के खातेदारी अधिकारो पर बातिल, बेअसर व प्रभावशून्य है जिसके आधार पर वादीगण को खातेदारी अधिकार प्राप्त ही नहीं हो सकते है। वादीगण ने वादग्रस्त आराजी बाबत अपने पक्ष में प्रभावशून्य व फर्जी बेचान पत्र तहरीर करवाया, उस दिनां को प्रतिवादी–अपीलांट सं0 2 ल0 5 नाबालिग थे। इस प्रकार काननून नाबालिग के खातेदारी की भूमि का बेचान पत्र हो ही नहीं सकता है। प्रतिवादी/अपीलांट ने अपने कब्जे काश्त की आराजी पर ऋण लेकर प्रतिवादी सं0 1 व 2 (रेस्पो0 सं0 6 व 7) के समक्ष

रहन रखी जिसके आधार पर बैंक के पक्ष में रहन का नामान्तकरण सं0 177 व 178 तस्दीक किया गया । उक्त रहन आज दिनांक तक बदस्तूर जारी है। इससे स्पष्ट है कि वादीगण ने अपने पक्ष में फर्जी बेचान पत्र तहरीर करवाया है जो नल एण्ड वोईड है। उक्त बिन्दू को स्वयं प्रतिवादी सं0 1 व 2 ने अपने जवाब दावा में उठाया है। इस प्रकार कानूनन रहन रखी गयी किसी भी भूमि पर रहन के बागुजाश्त हुए बिना बेचान नहीं किया जा सकता है तथा खातेदारी भी प्राप्त नहीं कर सकते है। वादीगण/असल रेस्पो0 का वादग्रस्त भूमि के किसी भी भू–भाग पर कब्जा काश्त कभी भी नहीं रहा है। कानूनन कब्जा काश्त नहीं होने के कारण वादीगण को वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित नहीं किया जा सकता है। इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय निरस्त किये जाकर अपील अपीलांट स्वीकार की जावें।

6– इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता असल रैस्पोडेंट का तर्क है कि खसरा नं0 655 व 656 को रेस्पो0 ने रजिस्टर्ड बयनामा अपीलांट से क्रय की थी, उस वक्त आराजी बैंक में रहन नहीं थी। सन् 1992 में अपीलांट ने बैंक से ऋण प्राप्त किया। विचारण व अपीलीय न्यायालय द्धारा तनकीयात अनुसार निर्णय नहीं करने का ऐतराज किया जबकि दो तनकी बनाई गई और दोनों तनकी एक दूसरे से संबंधित है। वादग्रस्त आराजी में अपीलांट के कोई हक निहित नहीं हैं क्योंकि अपीलांट वादग्रस्त आराजी बय कर चुके हैं। इसलिए अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय न्यायोचित व कानूनी परिप्रेक्ष्य में होने से अपीलांट की अपील खारिज योग्य है।

7– हमने विद्वान अधिवक्तागण की ओर से की गयी बहस पर मनन किया। राजस्व रिकार्ड व दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णय का अवलोकन किया ।

8– प्रश्नगत अपील में विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 2–8–2003 में अंकित किया है कि मुताबिक बयनामा दिनांक 25–9–1979 वादीगण द्धारा आराजी ख0 नं0 655 व 656 प्रतिवादी सं0 3 से 7 के द्धारा क्रय करना अंकित है। नकल मिलान क्षेत्रफल सम्वत् 2042 से उक्त आराजी के हाल ख0 नं0 411 व 412 कायम होना साबित है। जमाबन्दी सम्वत् 2045 से यह आराजी प्रतिवादीगण के नाम से दर्ज है। वादीगण सद्भावी क्रेता हैं। आराजी दिनांक 4–1–79 को रहन रखी गयी थी एवं ऋण का चुकारा माह फरवरी 1992 में कर दिया गया था। दिनांक 31–3–1992 को पुनः ऋण प्राप्त किया गया था और अन्य आराजीयात के साथ यह आराजी

भी रहन रख दी गई थी। प्रतिवादी सं0 3 से 7 आराजी ख0 नं0 411 व 412 को छोड़कर शेष आराजी पर ऋण ले सकते थे किन्तु उन्होंने जानबूझकर अपने द्धारा बेची गयी आराजी को पुनः रहन रख दिया जिससे उनकी बदनियति साबित है। ख0 नं0 411 व 412 के अतिरिक्त अन्य रहन आराजी में से वसूली की जा सकती है। बैंक का हित बकाया राशि की वसूली तक ही सीमित है। अतः वादी का वाद पूर्णतयाः साबित है।

9- अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 27-6-2005 में अंकित किया है कि रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 25-9-1979 में मु0 डोडी बेवा प्रभू, शीशराम पुत्र प्रभू, रामसिंह, राधेश्याम, कृष्ण पि0 प्रभू निवासी कायसा तहसील बहरोड़ द्धारा ख0 नं0 655 रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा तथा 656 रकबा 2 बीघा 11 बिस्वा का बेचान मूलचन्द, उमराव, बुद्धराम पि0 झूंथा 3/4 व श्योकरण, सतपाल पि0 श्रीराम 1/4 को किया गया है। इन आराजीयात के नये खसरा नम्बर 411 व 412 बने हैं। बयनामें में कब्जा देना भी अंकित किया गया है। इसके अलावा वादी ने मौखिक साक्ष्य से भी अपने दावे को साबित करवाया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादीगण द्धारा यह आराजी जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 25-9-79 को प्रतिवादीगण से क्रय की गई थी तथा कब्जा भी प्राप्त कर लिया था। प्रतिवादीगण ने वादीगण को परेशान करने के लिए बैंक से पुनः रहन रखकर ऋण प्राप्त कर लिया जो किसी भी दृष्टि से विधिसम्मत नहीं है।

10- जहां तक अधिवक्ता अपीलांट का यह कथन कि दिनांक 25-9-1979 को प्रतिवादीगण सं0 2 ल0 5 शीशराम, रामसिंह, राधेश्याम, कृष्ण नाबालिग थे। इस कारण कानूनन नाबालिग के खातेदार की भूमि का बेचान पत्र नहीं हो सकता है। इस संबंध में रजिस्टर्ड बयनामा दिनां 25-9-79 के अवलोकन से जाहिर है कि बयनामा की प्रथम पक्ति में ही अंकित है कि मु0 डोडी बेवा प्रभू शीशराम, रामसिंह, राधेश्याम, कृष्ण पि0 प्रभू नाबालिग थे व सरपरस्त डोडी वाल्दा खुद दर्ज है जिससे स्पष्ट है कि मु0 डोडी द्धारा नाबालिग सरपरस्त की हैसियत से जमीन का बेचान किया गया था। अतः उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्धारा पारित निर्णयों में हम किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं एवं अपीलांट की अपील काबिल खारिज योग्य है।

10– अतः उपरोक्त विवेचन के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलांट खारिज जाती है। सहायक कलक्टर, बहरोड़ द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 2–8–2003 एवं भू–प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 27–06–2005 यथावत रखें जाते हैं।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुरेन्द्र माहेश्वरी)
सदस्य

(प्रवीण गुप्ता)
सदस्य