

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील / डिक्री / टीए / 798 / 2005 / चित्तौडगढ

श्री देवीलाल पुत्र श्री प्यारा जाति माली निवासी मडावदा तहसील बेंगू
जिला चित्तौडगढ

.....अपीलार्थी

बनाम

- 1- श्री हरीसिंह पुत्र श्री अनोपसिंह (फौत) के का०मु०
1/1. श्रीमति रानी सुरजकुंवर पत्नि रावत सवाई हरिसिंह
1/2. महासिंह पुत्र रावत सवाई हरिसिंह
1/3. माधोसिंह पुत्र रावत सवाई हरिसिंह (फौत) के का०मु०
3/1. श्रीमती अन्नपूर्णा राठौड पत्नि माधोसिंह
3/2. जयवृतसिंह पुत्र माधोसिंह
3/3. श्रीमति हर्षिता कुमारी चुण्डावत पुत्री माधोसिंह
समस्त जाति राजपूत निवासी बेंगू जिला चित्तौडगढ
2- तहसीलदार बेंगू जिला चित्तौडगढ

.....प्रत्यर्थीगण

खण्ड-पीठ

श्री मनोज कुमार नाग, सदस्य
श्री धूकलराम कसवां, सदस्य

उपस्थित :

श्री हगामीलाल, अभिभाषक अपीलार्थी
श्री पूर्णाशंकर दशोरा, अभिभाषक प्रत्यर्थीगण

दिनांक

निर्णय

1- यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 224 के अंतर्गत न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौडगढ द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 7-1-05 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2- अपील ज्ञापन अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि वादी अपीलांत ने एक राजस्व वाद विरुद्ध रेस्पोंडेंट्स अंतर्गत आदेश 1, 2 व्यवहार प्रक्रिया संहिता व धारा 88 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उप जिला कलेक्टर बेंगू के समक्ष प्रस्तुत

कर निवेदन किया कि मौजा मडावदा पटवार हल्का आंवलहेडा तहसील बेगू में प्रतिवादी के माता श्रीमति मोहन कुमारी पति अनोपसिंह राजपूत के नाम की आराजी स्थित है जो कुल किता 20 रकबा 6.290 हैक्टर है। प्रतिवादी के खाते की आराजीयात में आराजी नंबर 1062/542 रकबा 0.486 हैक्टर अर्थात् तीन बीधा स्थित है जिसके पडोस पूर्व-देवीलाल पिता प्यारा माली वादी की अन्य आराजी, पश्चिम वादी की अन्य आराजी व मेधा सुथान की आराजी, उत्तर-रास्ता व पाला, दक्षिण वादी का कुआ की आराजी। विवादित आराजी पर वादी का 60-70 वर्षों से शांतिपूर्वक कब्जा चला आ रहा है। प्रतिवादी की माता ने वादी देवीलाल के पक्ष में उक्त आराजी नंबर 1062/542 रकबा तीन बीधा को दिनांक 3-8-76 को 99/-रूपये की कीमत में वादी के पक्ष में बेचान कर एक स्टाम्प कीमत 1/-रूपये की लिखवा अपने हस्ताक्षर कर वादी को दिया। उक्त आराजी का बेचान पश्चात् वादी का कब्जा होने से खातेदार काश्तकार होने का अधिकारी हो गया है। श्रीमति मोहन कुमारी का देहांत हो गया है इसलिये उनके पुत्र हरीसिंह को वाद में प्रतिवादी बनाया गया है। अतः वादी का वाद डिक्री किया जाकर उसे खातेदार कृषक घोषित किया जावे। परीक्षण न्यायालय उप जिला कलेक्टर बेगू खंड ने उभय पक्ष को सुनकर आवश्यक तनकीयात कायम करते हुये अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 10-6-02 द्वारा वादी का वाद डिक्री कर दिया। जिससे असन्तुष्ट हो कर रेस्पोंडेंट्स ने प्रथम अपील, राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौडगढ के यहां प्रस्तुत की। जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी चित्तौडगढ ने अपने निर्णय दिनांक 7-1-05 द्वारा स्वीकार करते हुये परीक्षण न्यायालय का निर्णय निरस्त कर दिया। उक्त निर्णय दिनांक 7-1-05 से व्यथित होकर यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई है।

3- विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील ज्ञापन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये अभिकथन किया कि प्रतिवादी की माता ने वादी देवीलाल के पक्ष में आराजी नंबर 1062/542 रकबा तीन बीधा दिनांक 3-8-76 को 99/-रूपये की कीमत में वादी के पक्ष में बेचान कर एक स्टाम्प कीमत 1/-रूपये की लिखवा अपने हस्ताक्षर कर वादी को कब्जा सुपुर्द किया। तब से विवादित आराजी पर वादी का शांतिपूर्वक कब्जा चला आ रहा है। खातेदार कृषक की घोषणा का वाद प्रस्तुत करने पर परीक्षण न्यायालय ने पंजियन शुल्क में कमी पाते हुये सशर्त अपीलार्थी वादी से पंजीयन शुल्क की राशि 9860/- उप पंजियक कार्यालय में जमा कराने की स्थिति में नामांतरकरण संख्या 721 दिनांक 21-8-02 से उक्त आराजी अपीलार्थी वादी के नाम खातेदारी में दर्ज कर दी गई। राजस्व अपील प्राधिकारी ने अपने निर्णय में स्पष्ट विवेचना नहीं की है। नियमानुसार पंजीयन कराने के बाद उक्त

दस्तावेज विधिवत् रूपसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम एवं भारतीय पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों अनुरूप पंजीकृत दस्तावेज होकर भूमि का स्वामित्व पूर्व खातेदार मोहन कुमार से अपीलार्थी वादी में निहित हो गया जिस पर अपीलीय अधिकारी ने गौर नहीं किया। वादी ने परीक्षण न्यायालय में दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य से विवादित भूमि को पूर्व खातेदार मोहनकंवर से खरीदना एवं अपना आधिपत्य साबित करने की स्थिति में परीक्षण न्यायालय ने उपलब्ध साक्ष्यों व दस्तावेजों का विस्तृत विवेचन व विश्लेषण कर तनकीवार वादी अपीलांट का वाद सही रूप से डिक्री किया था। किंतु अपीलीय न्यायालय ने परीक्षण न्यायालय का निर्णय निरस्त कर अपील मनमाने तौर पर स्वीकार की है। अतः अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य निर्णय विधि विरुद्ध होने से खारिज किया जाकर यह द्वितीय अपील स्वीकार की जावे एवं परीक्षण न्यायालय का निर्णय बहाल रखा जावे।

4— विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थागण ने उपरोक्त तर्कों का विरोध करते हुये बहस में कहा कि वादी फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर खातेदारी पाने का अधिकारी नहीं है। मूल खातेदार के जीवित रहते वादी ने विवादित आराजी बाबत् किसी प्रकार की कोई कार्यवाही नहीं की। प्रतिवादी की माता द्वारा किया गया तथाकथित विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं था। प्रतिवादी की माता की मृत्यु के बाद प्रतिवादी के नाम नामांतरकरण स्वीकृत हुआ उसकी अपील भी वादी द्वारा नहीं की गई। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र न होने से वाद चलने योग्य नहीं था। परीक्षण न्यायालय को वादी से पंजियन शुल्क जमा करवाने का आदेश पारित करने का अधिकार नहीं था। परीक्षण न्यायालय ने अधिकारिता क्षेत्र से परे जाकर वादी का वाद मनमाने तौर पर डिक्री किया था किंतु अपीलीय न्यायालय ने रिकोर्ड पर उपलब्ध समस्त तथ्यों, साक्ष्यों, विचरित तनकीयात व दस्तावेजातों की विस्तृत विवेचना करते हुये वादी रेस्पोंडेंट की अपील स्वीकार कर परीक्षण न्यायालय का निर्णय व डिक्री निरस्त किया है। जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं होने से यह अपील खारिज की जावे।

5— विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों का अद्योपांत अवलोकन व अध्ययन किया गया।

6— उप जिला कलेक्टर बेगू ने वाद प्रस्तुत होने पर दावे एवं जवाबदावे के आधार पर तीन तनकीयां कायम की, जो निम्न प्रकार है:—

1. क्या मौजा मडावर पटवार मंडल आवंलहेडा में मोहन कुमारी पति अनोपसिंह राजपूत के नाम की आराजी नंबर 1062/542 रकबा 0.486 हैक्टर स्थित है।-----वादी
2. क्या आराजी नंबर 1062/542 वादी देवीलाल पिता प्यारा माली के कब्जे में गत 60-70 वर्षों से है तथा मोहन कुमारी ने उक्त वर्णित आराजी तीन बीधा को दिनांक 3-8-76 को 99/-रूपये में वादी को बेचान कर दी है। इसलिये वादी आराजी नंबर 1062/542 रकबा 3 बीधा का खातेदार घोषित होने का अधिकारी है। -----वादी
3. क्या वादी द्वारा किया गया ग्रय कानूनन सही नहीं होने से वाद चलने योग्य नहीं है। -----प्रतिवादी

उप जिला कलेक्टर ने प्रथम तनकी का निस्तारण इस प्रकार किया है :-

“नकल जमाबंदी संवत् 2047 से 50 के अनुसार आराजी नंबर 1062 रकबा 3 बीधा श्रीमति मोहन कुमारी जी पति स्व0 अनोपसिंह राजपूत के नाम पर खातेदारी से अंकित है। इस प्रकार उक्त तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की जाती है।”

परीक्षण न्यायालय ने प्रथम तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की है जिसे राजस्व अपील प्राधिकारी न्यायालय द्वारा भी प्रथम तनकी का समर्थन इस प्रकार किया गया है :-

“इसे सिद्ध करने का दायित्व वादी का है। ग्राम मडावदा की जमाबंदी संवत् 2047 से 2050 प्रदर्श-2 के खाता सं. 158 में वादग्रस्त आराजी श्रीमती मोहन कुमारी बेवा अनोपसिंह राजपूत के कुल 20 खसरों के साथ खातेदारी में अंकित है इसलिये इस वाद बिन्दु का निर्णय वादी के पक्ष में करने में विचारण न्यायालय ने कोई भूल नहीं की है।”

उप जिला कलेक्टर ने दूसरी तनकी का निस्तारण इस प्रकार किया है :-

“वादी के द्वारा पेश दस्तावेज विक्रय पत्र प्रदर्श-पी 1 से सिद्ध होता है कि मौजा मडावदा की आराजी नंबर 1062/542 दिनांक 3-8-76 को विक्रय की है जिस पर वादी का इससे भी पहले से कब्जाकाशत होना अंकित है। इसकी पुष्टि पी डब्ल्यू-3 जो कि उक्त भूमि का पडौसी है, ने भी की है। अर्थात् भूमि पर वादी का कब्जा पिछले 12 वर्षों से भी अधिक समय से निर्बाध रूप से चला आ रहा है। उक्त भूमि 99/-रूपये में विक्रय किया जाना पाया जाता है जिसके लिये खत का रजिस्ट्रेशन आवश्यक नहीं है परंतु विक्रय उचित स्टाम्प

पर नहीं होना स्वयं वादी के अपने बयान पी डब्ल्यू-1 के दिनांक 16-10-2000 को लिये बयान के प्रथम पेज में दिये बयान से साबित होता है कि उस वक्त भूमि की कीमत 200/-रूपये बीघा के हिसाब से 600/-रूपये की थी। इस प्रकार भूमि 100/-रूपये से अधिक मूल्य की भूमि होना स्वयं वादी भी मानता है जिसके लिये दस्तावेज का पंजीयन आवश्यक है। परंतु उक्त भूमि पर पिछले 12 वर्ष से भी अधिक समय से वादी का कब्जाकाशत है। चूंकि भूमि पर काशत नहीं होकर घास काटने के काम ही आती है जिससे गिरदावरी भी पेश नहीं की है तथा स्टाम्प दिनांक 3-8-76 का जो लिखा गया है उसमें कब्जा लिखा गया है अर्थात् स्टाम्प लिखे जाने की पुष्टि स्वयं जगन्नाथदास ने की है जिसके प्रदर्श पी-1 पर ए टू बी हस्ताक्षर है तथा ई टू एफ मोहन कुमारी जी के हस्ताक्षर है, को भी पहचाना है क्योंकि उक्त व्यक्ति मोहन कुमारी जी के यहां पर काम करता था। अर्थात् विक्रय होना भी सही पाया जाता है। अतः उक्त तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की जाती है।”

परीक्षण न्यायालय ने दूसरी तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की है जबकि राजस्व अपील प्राधिकारी न्यायालय द्वारा दूसरी तनकी वादी के विरुद्ध तय की है जो इस प्रकार है :-

“ इसे सिद्ध करने का दायित्व भी वादी का है। वादी स्वयं मानता है कि वादग्रस्त भूमि उसने 99/-रूपये में क्रय की है जो अपंजीकृत दस्तावेज है। इस अभिलेख के आधार पर वादी ने वादग्रस्त भूमि पर कब्जा प्राप्त कर काशत की हो एवं उसका कब्जा 60-70 वर्षों से निरंतर चला आ रहा हो ऐसा कोई अभिलेख यथा खसरा गिरदावरी पेश नहीं हुई है। वादी देवीलाल का बयान है कि जब जमीन ली उस वक्त एक बीघा के 200/-रूपये लगते थे उस हिसाब से यह जमीन 600/-रूपयों की थी। जमीन पर घास चारा कटता है। जमीन उसर है या नहीं मुझे मालुम नहीं। इस प्रकार वादी स्वयं ने भी अपने बयानों में इस जमीन पर 60-70 वर्ष पुराना कब्जा होना नहीं बताया है। विचारण न्यायालय ने अपंजीकृत विक्रय पत्र में कब्जा 1976 से पहले से का लिखा हुआ होने से प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादी को खातेदार मानकर इसका निर्णय वादी के पक्ष में किया है जबकि इसमें प्रतिकूल कब्जे का कोई तथ्य न तो वाद में है और नहीं ऐसा वाद बिन्दू-2 ही बना है। इसलिये विचारण न्यायालय ने इस वाद बिन्दु का निर्णय वादी के पक्ष में करने में भूल की है।”

उप जिला कलेक्टर ने तीसरे वाद बिन्दु का निस्तारण इस प्रकार किया है :-

“उक्त तनकी प्रतिवादी के द्वारा सिद्ध की जानी थी। परंतु प्रतिवादी के द्वारा उक्त क्रय कानूनन सही नहीं होने के संबंध में कोई

सिद्धांत पेश नहीं किया एवं न ही कोई स्वतंत्र गवाह पेश किया है। जबकि पी डब्ल्यू-4 श्री जगन्नाथदास जो इस बात की ताईद करता है कि प्रदर्श-पी-1 मोहनकुमारी जी के द्वारा जमीन देवीलाल को दी उसकी लिखापढी है अर्थात् भूमि वादी द्वारा क्रय की जाना साबित होता है। चूंकि भूमि की कीमत 99/-रूपये ही अंकित की है जिससे उसके पंजीयन की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है परंतु स्वयं वादी अपने बयान में इस बात को स्वीकार करता है कि जब यह भूमि क्रय की थी उस समय भूमि की कीमत 200/-रूपये प्रति बीघा थी जिससे दस्तावेज का पंजीयन होना आवश्यक है। परंतु दस्तावेज गलत है या नहीं इस बाबत प्रतिवादी सिद्ध नहीं करा पाया है जिससे उक्त तनकी प्रतिवादी के खिलाफ निर्णित की जाती है।”

परीक्षण न्यायालय ने तीसरा वाद बिन्दू प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णित किया है जबकि राजस्व अपील प्राधिकारी न्यायालय द्वारा तीसरा वाद बिन्दू आंशिक प्रतिवादी के पक्ष में तय किया है जो इस प्रकार है :-

“ इसे सिद्ध करने का दायित्व प्रतिवादी का है। वादी के बयानों से प्रकट है कि क्रयशुदा वादग्रस्त भूमि का मूल्य वक्त क्रय 600/-रूपये था जबकि विक्रय पत्र में इसका मूल्य 99/-रूपये अंकित किया गया है जो स्पष्ट रूपसे पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों से बचने का प्रयास है। इसलिये अधिक मूल्य की भूमि का विक्रय मूल्य सही अंकित नहीं करने से यह क्रय विधिसम्मत नहीं है लेकिन वाद विचारण के लिये कोई व्यवधान नहीं है। फलस्वरूप इस बिन्दू का निर्णय आंशिक रूप से प्रतिवादी के पक्ष में किया जाता है।”

उपरोक्तानुसार अपीलीय न्यायालय ने परीक्षण न्यायालय द्वारा विरचित तनकीयों का निस्तारण करते हुये परीक्षण न्यायालय का निर्णय व डिक्री निरस्त किया है। विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत 2019 आरबीजे पेज 10 के अवलोकन से स्पष्ट है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 अनुसार कोई भी व्यक्ति भूमि के अनाधिकृत कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता। इसके अतिरिक्त ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट 1882 की धारा 54 अनुसार बेचान के इकरारनामों से सम्पत्ति में किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। उपजिला कलेक्टर द्वारा यह मानते हुये कि प्रतिवादी की माता मोहनकुमारी पत्नि अनूपसिंह राजपूत ने प्रतिवादी की खातेदारी खसरा नंबर 1062/542 रकबा 3 बीघा दिनांक 3-8-76 को 99/-रूपये वादी के पक्ष में एक रूपये के स्टाम्प पर लिखित पत्र वादी को दे दिया। उपजिला कलेक्टर ने यह अंकित किया कि भूमि का विक्रय किया जाना

एवं कब्जा सुपुर्द किया जाना स्पष्ट सिद्ध हो चुका है। प्रतिवादी की माता मोहनकुमारी का देहांत हो चुका है, इसलिये अब रजिस्ट्रेशन नहीं हो सकता परंतु यदि वादी आज की दर से रजिस्ट्रेशन चार्ज राजकोष में जमा करा दे तो वादी खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकारी है। उसकी पालना में वादी अपीलार्थी ने 9860/-रूपये पंजियन शुल्क उप पंजियन बेगू के कार्यालय में जमा करा दिये जो उनके आदेश क्रमांक 02/209 दिनांक 17-8-02 से प्रमाणित है और उसके बाद नामांतरकरण संख्या 721 दिनांक 21-8-02 से खोल दिया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त जमा कर देते ही यह बैचाननामा **Duly Stamped** अवश्य कहलायेगा लेकिन इसे नियमानुसार भारतीय रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 अनुसार रजिस्टर्ड नहीं कहा जा सकता। न्यायिक दृष्टांत 1995 आरबीजे पेज 773 में स्पष्ट अंकित किया गया है। अतः यह न्यायालय विचारण न्यायालय की उक्त विवेचना पूर्ण रूपसे त्रुटिपूर्ण मानता है। जहां तक कब्जा मुखालफना का प्रश्न है, आरआरडी 2011 पेज 508 में स्पष्ट प्रतिपादित किया गया है कि

Rajasthan Tenancy Act, Section 232 - The questions as referred by Division Bench of this court for consideration of the Full Bench -(1) Whether Khatedari rights can be conferred on a trespasser on the basis of adverse possession; (2) whether tenancy rights extinguished u/s 63(1)(iv) of the Act of 1955 creates khatedari rights on trespasser on the basis of adverse possession or after extinction tenancy rights revert to the land holder-the State Govt; (3) Whether Board of Revenue has legislative powers to lay down a new law for grant of khatedari rights over and above the Act; (4) whether the judgment of the Larger Bench reported in 1991 RRD1 should be revoked or annulled in light of the provisions of the Act of 1955 - Answer given by the Full Bench (1) in the view of this Bench Larger Bench in its judgment '1991 RRD 1' has not laid down a good law because the Rajasthan Tenancy Act does not have any provision to confer tenancy right to the adverse possessor - Conferment of tenancy rights is against the basic spirit of this special legislation; (2) In the opinion of this Bench extinguishment of tenancy rights create no khatedari rights on the basis of adverse possession; (3) In the opinion of this Bench, the Board does not have legislative power to lay down a new law for grant of khatedari rights; (4) In the opinion of this Bench, the judgment of Larger Bench reported in 1991 RRD 1 being not a good law, deserves to be set aside - The matter may now be placed before the concerned Bench for decision of appeal according to law.

7- हस्तगत प्रकरण में इकरारनामे के दस्तावेज को आधार मानते हुये एक ओर permissive possession के आधार पर अनुतोष चाहा गया है और दूसरी ओर 12 वर्ष से अधिक कब्जा मानते हुये प्रतिकूल कब्जा भी माना गया है, दोनों अनुतोष एक साथ प्राप्त नहीं किये जा सकते। हमारी सुविचारित राय में पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं दस्तावेजात के आधार पर न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा उप जिला कलेक्टर बेगू के निर्णय दिनांक 10-6-02 को अपास्त किया है, वह पूर्ण रूपसे उचित है, उसमें किसी प्रकार की विधिक एवं तात्विक त्रुटि नहीं है। अतः हस्तगत द्वितीय अपील खारिज योग्य है।

8- परिणामतः उपरोक्त अभिमत के आधार पर हस्तगत अपील खारिज योग्य होने से खारिज की जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(धूकलराम कसवां)
सदस्य

(मनोज कुमार नाग)
सदस्य