न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर **W.R.**

अपील डिक्री/टीए/6106/2006/सिरोही

1— मगनलाल पुत्र धीरा जाति माली निवासी सिरोही, तहसील एवं जिला सिरोही।

—अपीलांट

बनाम

1— राजस्थान सरकार।

—रेस्पोडेन्ट

खण्डपीठ

श्री हेमन्त कुमार गेरा, अध्यक्ष
श्री रामदयाल मीणा, सदस्य

उपस्थितः—

श्री योगेन्द्र सिंह, अधिवक्ता अपीलांट

श्री एस0पी0 औझा, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांकः— 30.07.2025

अपीलांट द्वारा यह अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 224 के अंतर्गत न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली द्वारा अपील संख्या 62/04 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 24.05.2006 के विरूद्ध प्रस्तुत की हैं।

2— प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी/अपीलांट ने प्रतिवादी/रेस्पो0 के विरूद्ध एक राजस्व वाद अंतर्गत धारा 88 व 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत न्यायालय सहायक कलक्टर, सिरोही के समक्ष पेश कर कथन किया कि मौजा सिरोही में स्थित खसरा संख्या 2486/1 रकबा 5 बीघा किस्म बंजर बिलानाम भूमि आई हुई है जिस पर वादी का गत 35 वर्षों से प्रतिवादी की जानकारी में लगातार बिना किसी रूकावट, दखलअंदाजी के शांतिपूर्वक काबिज काश्त आज दिनांक तक चला आ रहा है। वादी व वादी का का भाई शंकर संयुक्त परिवार में निवास करते थे तथा शंकर का स्वर्गवास होने से घर का कर्ता वादी ही था तथा विवादित भूमि को वादी ही काश्त करता था। राजस्व कर्मचारियों द्वारा विवादित भूमि गिरदावरी के वक्त वादी के नाम से इन्द्राज करते तथा कभी कभार वादी के भतीजे भानुप्रताप के नाम इन्द्राज राजस्व रिकार्ड में दर्ज करते परंतु वास्तविक कब्जा वादी अकेले का ही आज

दिन तक चला आ रहा है। प्रतिवादी/रेस्पो0 के नुमाइन्दे वादी को विवादित भूमि से बेदखल करने हेतु आमादा है। अतः वादी विवादित भूमि का प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदार हो जाने से खातेदारी घोषणा हेतु यह वाद पेश करना पड़ा है। विचारण न्यायालय द्वारा वाद दर्ज रजिस्टर करते हुए प्रतिवादीगण को जरिए सम्मन तलब किया गया। प्रतिवादीगण ने जरिए अधिवक्ता उपस्थित होकर जवाबदावा पेश कर वाद कथनों से इंकार कर वाद खारिज करने का निवेदन किया । तत्पश्चात् विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 03.08.2004 द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय एवं डिक्री से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा प्रथम अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली के समक्ष पेश की गई, जिसे अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 24.05.2006 द्वारा खारिज कर दिया । अपीलीय न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री से व्यथित होकर अपीलांट ने यह द्वितीय अपील मण्डल न्यायालय के समक्ष पेश की है।

3— हमनें उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी ।

4— अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता ने अपील मीमों में अंकित कथनों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि दोनों अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है । विचारण न्यायालय ने अपीलांट के वाद को बिना समझे एवं अपीलांट के वाद में लिए गए कथनों को नजरअंदाज करते हुए अपीलांट का वाद खारिज करने में त्रुटि कारित की है। विचारण न्यायालय ने तनकी संख्या 1 जिस प्रकार कायम की गई थी उस प्रकार निर्णित नहीं की गई। अपीलांट ने अपनी मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से यह साबित कर दिया था कि विवादित भूमि पर अपीलांट गत 30 वर्षों से काबिज काश्त चला आ रहा है। विचारण न्यायालय ने भी विवादित भूमि पर अपीलांट का कब्जा संवत् 2040 तक माना है किन्तु संवत् 2040 के बाद अपीलांट का कब्जा बिना किसी आधार के नहीं मानकर कानूनी त्रुटि कारित की है जबकि अपीलांट ने अपने मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा यह साबित कर दिया था कि विवादित भूमि पर अपीलांट, रेस्पो0 की जानकारी में लगातार बिना किसी रूकावट के शांतिपूर्वक काबिज काश्त चला आ रहा है। अपीलांट के विरूद्ध रेस्पो0 द्वारा जारी धारा 91 के नोटिस की प्रमाणित प्रतिलिपि अपीलांट ने पेश की थी जिसको विचारण न्यायालय ने नजरअंदाज कर दिया। इसके अतिरिक्त जब स्वयं विचारण न्यायालय ने अपीलांट का कब्जा

विवादित भूमि पर संवत् 2040 तक मान रहे है तब उसके समक्ष ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं थी कि विवादित भूमि से अपीलांट को रेस्पो0 द्वारा बेदखल किया जा चुका है। अपीलीय न्यायालय ने सरसरी तौर पर विचारण न्यायालय के निर्णय को यथावत् रखकर अपील को निर्णित किए जाने में त्रुटि कारित की है। प्रतिवादी का जवाबदावा अस्पष्ट था जिसके आधार पर अपीलांट का वाद खारिज नहीं किया जा सकता था रेस्पो0 द्वारा अपने अस्पष्ट जवाबदावा द्वारा वादी के कथनों को अस्वीकार नहीं किया। ऐसी स्थिति में वादी का वाद स्वीकार किए जाने योग्य था। दोनों अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का पूर्ण विवेचन एवं विश्लेषण किए बिना ही निर्णय पारित किए जाने में त्रुटि कारित की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 24.05.2006 एवं न्यायालय सहायक कलक्टर, सिरोही द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 03.08.2004 को निरस्त किया जावें तथा वादी/अपीलांट का वाद विरूद्ध रेस्पो0 डिक्री किया जावें।

5— विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि अपीलांट के गांव में दिनांक 10.08.06 के बाद अत्यधिक वर्षा होने से गांव में पानी भर गया था तथा अपीलांट का मकान भी क्षतिग्रस्त हो गया था तथा आस पास के सभी रास्ते भी क्षतिग्रस्त होने से मार्ग अवरूद्ध हो गया, इस कारण से अपीलांट उपरोक्त अपील को माननीय मण्डल न्यायालय के समक्ष समय पर पेश नहीं कर सका। अपीलांट ने उपरोक्त अपील पेश करने में अपनी ओर से कोई लापरवाही नहीं बरती तथा उक्त अपील पेश करने में हुई देरी सद्भाविक है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील पेश किए जाने में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावें।

6— विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि दोनों अधी0न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । बहस में आगे तर्क दिया कि विवादित आराजी सिवायचक जमीन है, गौशाला की जमीन है, इसकी किस्म बंजर है। सिवायचक भूमि पर अपीलांट का कब्जा लगातार प्रमाणित नहीं है। तीन वर्ष के पी. 14 की नकल प्रस्तुत की है, इन तीन वर्षों के लिए भी धारा 91 भू—राजस्व अधिनियम की कार्यवाही करके अपीलांट को बेदखल किया जा चुका है। इन तीन वर्षों के अलावा ओर कोई अतिक्रमण अपीलांट द्वारा प्रस्तुत

साक्ष्य से प्रमाणित नहीं होता है। विधिनुसार एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी दिये जाने के कोई प्रावधान नहीं है । विचारण न्यायालय ने दस्तावेजी साक्ष्यों का पूर्ण विवेचन एवं विश्लेषण किए जाने के उपरांत निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है, इसे अपीलीय न्यायालय ने यथावत् रखा है जो भी विधिसम्मत् निर्णय है। अतः अपील अपीलांटस खारिज की जावे ।

6— हमनें उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों तथा अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों व डिक्री का अवलोकन किया ।

7— हम सर्वप्रथम अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है । अपीलांट ने अपने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते है। अतः न्यायहित में अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

7— पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांट/वादी ने विवादित भूमि मौजा सिरोही के खसरा नंबर 2486/1 रकबा 5 बीघा किस्म बंजर बिलानाम पर गत 35 वर्षो के कब्जे के आधार पर खातेदारी उद्घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा है । उक्त आशय का वाद प्रस्तुत होने पर विचारण न्यायालय ने वाद दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादी को जरिये सम्मन तलब किया जिस पर राज्य सरकार की और से तहसीलदार ने जवाब पेश कर वाद कथनों से इंकार किया गया । विचारण न्यायालय ने वादपत्र एवं जवाब के आधार पर दो तनकीयात कायम की । तनकी संख्या 1 यह कायम की गई थी कि— **"आया वादी की वाके सिरोही पटवार हल्का में खसरा नंबर 2486/1 रकबा 5 बीघा बिलानाम आराजी आई हुई है जिस पर वादी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदार बन चुका है जिसमें वादी उपरोक्त आराजी की घोषणा खातेदार आराजी प्राप्त करने का अधिकारी है ?"** इस तनकी को सिद्ध करने का भार वादी/अपीलांट पर था । वादी ने दस्तावेजी साक्ष्यों से विवादित आराजी पर अपना निरन्तर कब्जा काश्त होना साबित नहीं किया है । केवल मात्र खसरा गिरदावरी संवत् 2038 से 2040 में विवादित भूमि पर वादी का कब्जा रहा है । संवत् 2041 में विवादित भूमि पर खरीफ की फसल प्रताप पुत्र शंकर माली द्वारा काश्त किया जाना प्रमाणित है । उपरोक्त राजस्व रिकार्ड से यह भली—भांति साबित है कि विवादित भूमि पर वादी का निरन्तर कब्जा काश्त नहीं रहा है ।

विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदी संवत् 2018 से 2021 के अनुसार खसरा नंबर 2486 रकबा 12 बीघा 5 बिस्वा भूमि बिलानाम बंजर दर्ज है । तहसीलदार, सिरोही ने भी अपने जवाब में विवादित भूमि बिलानाम बंजर दर्ज होना बताया है । इस प्रकार वादी/अपीलांट दस्तावेजी साक्ष्यों से विवादित भूमि पर अपना निरन्तर कब्जा काश्त साबित करने में विफल रहा है । वैसे भी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर विधिनुसार खातेदार अधिकार प्रदत्त नहीं किये जा सकते है । जैसा कि मण्डल की वृहद् पीठ द्वारा अभिनिर्धारित किया हुआ है जो कि आरआरडी 2011 पेज 508 के अनुसार निम्नानुसार हैः— "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 RRD 1 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 rithts create no khatedari rihghts 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." उक्त प्रतिपादित सिद्धांत अनुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर किसी अतिक्रमी को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत आर0बी0जे0 2003 पेज 79 सुप्रीम कोर्ट में यह मत अभिनिर्धारित

किया गया है कि– ''ADVERSE POSSESSION- Plea of adverse possession cannot be raised by tenant against the owner of the land.'' इस संबंध में विधिनुसार एडवर्स पजेशन के आधार पर भी खातेदारी अधिकार प्रदत्त नहीं किये जा सकते है । उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए सहायक कलेक्टर, सिरोही ने वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है जिसकी प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही रूप से पुष्टि की है । दोनों अधीनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष है जिनमें बिना किसी ठोस आधार के हस्तक्षेप किया जाना हम द्वितीय अपील के स्तर पर उचित नहीं समझते है ।

8– परिणामतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है । राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 24.05.2006 यथावत् रखा जाता है ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(रामदयाल मीणा)
सदस्य

(हेमन्त कुमार गेरा)
अध्यक्ष