

# न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अटरू जिला बारां (राज.)

पीठासीन अधिकारी:— दिनेश कुमार मीणा आर.ए.एस.

प्रकरण सं० 126/2019

दायर दिनांक: 22.08.2019

## उनवान

1. जानकीलाल उम्र 75 वर्ष पुत्र मांगीलाल जाति बैरवा निवासी ढोटी तहसील अटरू जिला बारां राज०।

वादी

## बनाम

1. छोटया उर्फ छोटूलाल उर्फ छीतरलाल उम्र 67 वर्ष पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा तहसील बारां जिला बारां राज०।
2. राजस्थान सरकार जयें तहसीलदार साहब अटरू जिला बारां राज०।

प्रतिवादीगण

## वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 183, 188 आर टी एक्ट

उपस्थिति :-

वादी :- विद्वान अभिभाषक श्री मोहनलाल सुमन।

## निर्णय

दिनांक 12/09/2022

पत्रावली पेश हुई। अभिभाषक वादी उपस्थित। संक्षिप्त में प्रकरण इस प्रकार से है कि वादी ने यह दावा अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 183, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का इस आशय का पेश किया है कि ग्राम एवं माल ढोटी तहसील अटरू जिला बारां में पुराना ख०नं० 120 का रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा आराजी स्थित थी जिसका बाद सेटलमेन्ट नवीन ख०नं० 137 का रकबा 0.58 है० बनाया है। उक्त आराजीयात को विवादग्रस्त आराजीयात के नाम से सम्बोधित किया गया हैं वाद पत्र के साथ में पुरानी जमाबन्दी, मिलान क्षेत्रफल, नवीन जमाबन्दी तथा बेचान नामा जेठ बुदी मावस संवत 2030 पेश किये गये है जो काबिल गौर है। वाद पत्र के मद नं० 1 में वर्णित आराजी पुराना ख०नं० 120 का रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा नया नम्बर 137 का रकबा 0.58 है० का बेचान खातेदार छोटया उर्फ छोटूलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा तहसील बारां राज० ने वादी को जेठ बुदी मावस संवत 2030 को रूबरू गवाहन गावं के पांच आदमियों के सामने 1500/-रूपये में

किया था। बेचान नामा में खातेदार बेचानकर्ता ने लिखवाया था कि मैंने वादी जानकीलाल पुत्र मांगीलाल बैरवा निवासी ढोटी तहसील अटरू जिला बारां को मेरे खाते की आराजी 3 बीघा 10 बिस्वा बेचान की राशि 1500/- रुपये लेकर कर दी है। आराजी पर मेरा तथा मेरे वालीवासर का कोई अधिकार नहीं है। इस रजिस्ट्री का जो भी खर्चा लगेगा वह वादी जानकीलाल देनदार होगा। आगे बेचान नामे में यह भी लिखवाया था कि मैंने वादी को कब्जा भी दे दिया है। बेचान नामा की लिखावट पर छोटूलाल का अंगूठा निशानी है तथा बेचान नामा के गवाहान गणेशराम, शंकरलाल, श्रीलाल, घांसीलाल के अंगूठा निशानी है तथा पटेल देवलाल के हस्ताक्षर है तथा बेकलम गोरधन की है जिसके भी हस्ताक्षर है। इस तरह से वादी वाद पत्र में वर्णित आराजीयात को शान्तिपूर्वक लगातार बेराकटोक कब्जा काश्त कर रहा है। इस तरह से बेचान की तिथि से वादी पिछले करीब 50 वर्षों से काश्त करता चला आ रहा है। इस वजह से विधि के प्रावधानों के मुताबिक तथा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के मुताबिक वादी उक्त वाद में वर्णित आराजीयात पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा करा पाने का अधिकारी है लेकिन प्रतिवादी क्रम 1 के मन में अब बेईमानी आ गई है, उसने राजस्व रिकार्ड में अपना नाम छोटया के स्थान पर छीतरलाल नामान्तकरण संख्या 1219 से दिनांक 14.07.2017 को करवाकर वादी को आराजीयात पर बेदखल करने की धमकीयां दे रहा हैं इस वर्ष भी माह मई 2019 में वादी को टेलिफोन पर धमकी दी कि जमीन खाते बंधवानी हो तो वर्तमान बाजार भाव के जमीन के पेसे दे दें, नहीं तो कब्जा करके रहूंगा। इस तरह से वादी द्वारा उक्त वाद में वर्णित आराजी पर फसल बोने पर फिर धमकी दी कि इस वर्ष की फसल में ही काटूंगा। उक्त आशय की धमकी दिनांक 15.07.2019 को वादी को दी। बिना सहायता न्यायालय प्रतिवादी क्रम 1 को उसके द्वारा किये जा रहे अवैधानिक एवं गैर कानूनी कृत्य से रोका जाना संभव नहीं है। अगर प्रतिवादी क्रम 1 अपने अवैधानिक एवं गैर कानूनी कृत्य में सफल रहा और वादी के स्वामित्व एवं कब्जे काश्त की आराजी पर प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा जबरन कब्जा कर लिया तो वादी अपने हक हकूकों से अपने स्वामित्व की आराजीयात से वंचित हो जावेगा जिससे वादी को अपरिमित क्षति होगी जिसकी पूर्ति अन्य प्रकार से होना संभव नहीं है। इस वजह से वादी वाद पत्र प्रस्तुत कर निवेदन करता है कि डिक्री बहस वादी विरुद्ध प्रतिवादी क्रम 1 निम्न आशय की घोषित की जावे कि वादी को वाद पत्र के मद नं0 1 में वर्णित आराजी ख0नं0 137 का रकबा 0.58 है0 वाके ग्राम एवं माल ढोटी तहसील अटरू का खातेदार कृषक घोषित किया जाकर राजस्व अभिलेखों में वादी का नाम खातेदार कृषक के रूप में दर्ज किया जावे तथा स्थायी निषेधाज्ञा से प्रतिवादी क्रम 1 को पाबन्द

फरमाया जावे कि वह वादी को उसके स्वामित्व एवं कब्जे काश्त की आराजी को शान्तिपूर्वक काश्त करने देवे। वादी द्वारा प्रतिवादी क्रम 2 को धारा 80 सीपीसी का रजिस्टर्ड नोटिस प्रेषित कर दिया है लेकिन प्रतिवादी क्रम 1 नाजायज रूप से जबरन दादागिरी के बल पर कब्जा करने पर आमादा है। अगर वादी ने नोटिस की समयावधि पूरी होने का इंतजार किया और इस अवधि में प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा जबरन कब्जा कर लिया तो वादी का वाद पेश करने का महत्व ही समाप्त हो जावेगा। इस वजह से अब वादी का वाद पत्र आवश्यक प्रकृति का होने की वजह से नोटिस की अवधि समाप्त हुये बिना धारा 80(2) सीपीसी के प्रार्थना पत्र के साथ में वाद पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना पत्र 80(2) सीपीसी स्वीकार फरमाया जाकर वाद दर्ज रजिस्टर किया जाकर वाद की सुनवाई की जावे। वाद कारण प्रथम बार दिनांक 27.05.2019 को प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा वादी को वाद पत्र के मद नं० 1 में वर्णित आराजी में फसल नहीं बोने की धमकी देने पर तथा अन्तिम बार दिनांक 15.07.2019 को वादी द्वारा बोई फसल को हांक करके जबरन कब्जा करने की धमकी देने पर माननीय न्यायालय के सीमा क्षेत्र में उत्पन्न हुआ। विवादग्रस्त आराजी वाके ग्राम एवं माल ढोटी तहसील अटरू जिला बारां राज० में स्थित होने की वजह से माननीय न्यायालय को क्षेत्राधिकार तथा श्रवणाधिकार प्राप्त है। वाद राजस्थान टिनेन्सी एक्ट के तृतीय परिशिष्ट के मुताबिक उचित न्याय शुल्क पर दावा हाजा पेश है जो माननीय न्यायालय द्वारा सुने जाने योग्य है। वाद अवधि मध्य तथा उचित न्याय शुल्क पर पेश है जो माननीय न्यायालय द्वारा सुने जाने योग्य है। अतः वादी माननीय न्यायालय में वाद पत्र प्रस्तुत कर निवेदन करता है कि निम्न आशय की डिक्री बहक वादी विरुद्ध प्रतिवादी क्रम 1 पारित की जावे कि—

- (अ) वाद पत्र के मद नं० 1 में वर्णित आराजी ख०नं० 137 का रकबा 0.58 है० माल ढोटी तहसील अटरू जिला बारां का वादी को खातेदार कृषक घोषित किया जावे और वादी का नाम राजस्व अभिलेखों में खातेदार कृषक के रूप में दर्ज किया जावे।
- (ब) प्रतिवादी क्रम 1 को जर्ये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि वह वादी को उसके स्वामित्व एवं कब्जे काश्त की आराजी को शान्तिपूर्वक काश्त करने देवे।

3. प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया तथा प्रतिवादीगण की तलबी जर्ये सम्मन की गई। प्रतिवादी क्रम 1 की तलबी पहले जरिये रजिस्टर्ड ए.डी. की गई लेकिन सम्मन इस टिप्पणी के साथ — प्रतिवादी छोटया उर्फ छोटूलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा तहसील बारां दिये गये पते पर नहीं रहता है— वापिस लोट आई। प्रतिवादी क्रम 1 की पुनः तलबी जरिये अखबारसाया के

माध्यम से करवाई गई परन्तु बावजूद सूचना निर्धारित तारीक पेशी पर कोई भी उपस्थित नहीं होने के कारण प्रतिवादी क्रम 1 के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गई। प्रतिवादी क्रम 2 द्वारा जवाब दावा पेश नहीं करने के कारण जवाब दावा बन्द किया गया।

3. साक्ष्यवादी के तहत pw 1 जानकीलाल पुत्र मांगीलाल जाति बैरवा निवासी ढोटी के सशपथ बयान दर्ज किये गये। गवाह pw 1 ने अपने सशपथ बयान किये कि ग्राम व माल ढोटी में सेटलमेन्ट से पूर्व पूराने ख0नं0 120 का रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा आराजी स्थित थी जिसका नया रकबा 137 का 0.58 है0 बना है। इस आराजी को मैंने छोट्या उर्फ छोटूलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी अकलेरा से ज्येष्ठ बुधी मावस संवत 2030 में 5 आदमियों के सामने खरीद की थी। बेचान इसलिए की थी कि छोट्या उर्फ छोटूलाल के कोई वारिस नही था। बेचान नामें पर छोटूलाल के अंगुठा निसानी है। पटेल देवलाल जी के हस्ताक्षर भी है। गोरधन जी ने यह लिखावट लिखी थी। इस आराजी को मैं पिछले 50 वर्षों से शान्तिपूर्वक काश्त करता आ रहा हूँ। 2019 में धन्नालाल के द्वारा धमकी देने पर मैंने न्यायालय में दावा पेश किया। लम्बे कब्जे के आधार पर मेरे को माल ढोटी का रकबा ख0नं0 137 का रकबा 0.58 है0 पर खातेदार कृषक दर्ज किया जावे तथा उनको पाबन्द किया जावे की मेरे के शान्तिपूर्वक काश्त करने देवे। बेचाननामों से जो जमीन खरीदी है वह 50 वर्षों से मेरे कब्जे में चली आ रही है जिसे मैं खाते लगवाना चाहता हूँ।

गवाह pw 2 नाथूलाल पुत्र गणेशराम जाति बैरवा निवासी इकलेरा के सशपथ बयान दर्ज किये गये। साक्ष्यवादी pw 2 ने सशपथ कथन किया कि मैं जानकीलाल को 50 वर्षों से भी अधिक समय से जानता हूँ। जानकीलाल के पास ग्राम ढोटी ने ख0नं0 137 का लगभग 3 बीघा जमीन है। जानकीलाल का खेत हमारे खेत के पास है। जानकीलाल ने यह जमीन छोटूलाल धाकड से क्रय की थी। इस जमीन को शुरू से ही जानकीलाल ही काश्त करता आ रहा है। हमने इस जमीन पर जानकीलाल का ही कब्जा देखा है। छोटूलाल गांव छोडकर चला गया है।

गवाह वादी pw 3 रामनारायण पुत्र गोपाल जाति बैरवा निवासी इकलेरा के सशपथ बयान दर्ज किये गये। साक्ष्यवादी pw 3 ने बताया कि मैं जानकीलाल को जानता हूँ। इनका खेत हमारे खेत के पास में ही पूर्व दिशा में है। इनके जमीन ग्राम ढोटी में 3 बीघा के लगभग है। यह जमीन इसने छोटूलाल से खरीदी थी। मैंने शुरू से ही जानकीलाल को ही इस जमीन पर काश्त

करते हुए देखा है। इस जमीन पर जानकीलाल का ही कब्जा है। छोटूलाल 20–25 साल से हमारे गांव में निवास नहीं कर रहा है। जमीन का ख0नं0 137 है।

गवाह वादी pw 4 रामकरण पुत्र मांगीलाल जाति बैरवा निवासी ढोटी ने अपने सशपथ बयानों में बताया कि मैं जानकीलाल को पिछले 40 वर्षों से भी अधिक समय से जानता हूँ। जानकीलाल ने हमारे यहां के छोट्या पुत्र कवर्या धाकड अकलेरा से कय की थी। जिसका वर्तमान रकबा ख0नं0 137 का 0.58 है0 है। अभी छोट्या उर्फ छोटूलाल गांव छोडकर चले गये है। इस धरती के मालिक हमने जानकीलाल को ही देखा और उनको बेचान करके भी गया था। 40 वर्षों से अधिक समय से इस जमीन को जानकीलाल जी ही काश्त करते चले आ रहे है।

गवाह वादी pw 5 सुरेन्द्र पुत्र रामनागवत जाति बैरवा निवासी ढोटी ने अपने सशपथ बयानों में बताया कि जानकीलाल को जानता हूँ। इनके कब्जे में माल ढोटी की 3 बीघा के लगभग जमीन है। जिस पर मैं इनका कब्जा 15–20 सालों से देखता आ रहा हूँ। छोटूलाल ने यह जमीन जानकीलाल को यह जमीन हम पैदा नहीं हुए उसके पहले बेचान की थी। मैंने इनके बेचाननामों के कागज भी देखे है। अभी जमीन छोटूलाल के खाते है लेकिन कब्जा इनका है। छोटूलाल 15–20 साल से हमारे गांव के निवासी नहीं कर रहे है। जमीन ख0नं0 137 की 0.58 है0 है।

4. वादी के निवेदन एवं प्रकरण के त्वरित एवं निष्पक्ष निर्णयन के लिए तहसीलदार अटरू से विवादित आराजी की मौका स्थिति रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार अटरू की मौका रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022 के अनुसार ग्राम ढोटी की विवादित आराजी रिकार्ड में प्रतिवादी छोट्या उर्फ छोटूलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा के खाते दर्ज चली आ रही है लेकिन मौके पर वादी जानकीलाल पुत्र मांगीलाल जाति बैरवा निवासी ढोटी का कब्जा काश्त चला आ रहा है।

4. अभिभाषक वादी की बहस सुनी। अभिभाषक वादी द्वारा बहस के दौरान कथन किया कि ग्राम ढोटी की विवादित आराजी साबिक ख0नं0 120 का रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा नया नम्बर 137 का रकबा 0.58 है0 को खातेदार छोट्या उर्फ छोट्या उर्फ छोटूलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा तहसील बारां राज0 ने वादी जानकीलाल को जरिये बेचान इकरारनामा जेठ बुदी मावस संवत 2030 को रूबरू गवाहन गांव के पांच आदमियों के सामने 1500/—रूपये में बेचान कर कब्जा संभला दिया था। यह बेचान नामा गवाहन गणेशराम, शंकरलाल, श्रीलाल, घांसीलाल व

देवलाल की उपस्थिति में वादी एवं प्रतिवादी क्रम 1 के मध्य निष्पादित हुआ था। जिस पर वादी व प्रतिवादी क्रम 1 के साथ सभी पांच गवाहों के हस्ताक्षर/अंगूठा निशानी है। बेचान इकरारनामा के सभी गवाहन की मृत्यु कई वर्षों पूर्व हो जाने से उन्हें साक्ष्य के रूप में न्यायालय में पेश नहीं किया जा सकता है। उक्त बेचाननामों को प्रतिवादी क्रम 1 या उनके कानूनी वारिसानों द्वारा बेचान इकरारनामा की तारीख से आज दिनांक तक कभी भी प्रश्नगत नहीं किया है, जिससे यह साबित होता है कि प्रतिवादी क्रम 1 या इनके कानूनी वारिसान यदि कोई है, वादी के स्वामित्व एवं शांतिपूर्ण कब्जा काश्त को स्वीकार करते हैं।

अभिभाषक वादी द्वारा आगे तर्क किया गया कि विवादित आराजी पर वादी विगत 48-49 वर्षों से लगातार शांतिपूर्ण कब्जा काश्त चला आ रहा है। विवादित आराजी के पड़ोसी खातेदारों/काश्तकारों ने न्यायालय के समक्ष दिये सशपथ बयानों में साबित किया है कि विवादित आराजी पर वादी विगत 45-50 वर्षों से लगातार शांतिपूर्ण कब्जे काश्त में है। वादी के उक्त कब्जा काश्त की प्रतिवादी क्रम 1 एवं समस्त ग्रामवासियों को 48 वर्षों से जानकारी है फिर भी प्रतिवादी क्रम 1 या उसके कानूनी वारिसान द्वारा पुनः कब्जा प्राप्त करने की कभी भी कोई कोशिश नहीं की गई है अर्थात् प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा अपने खातेदारी अधिकारों की पुनः प्राप्ति के प्रति लापरवाही प्रदर्शित की गई। अतः धारा 63(1)(iv) आर.टी.एक्ट एवं धारा 27 लिमिटेशन एक्ट के अधीन प्रतिवादी क्रम 1 के विवादित आराजी पर सभी प्रकार के खातेदारी अधिकार समाप्त हो चुके हैं। चूंकि खातेदारी अधिकार कभी भी अधरझूल में नहीं रह सकते हैं और ये खातेदारी अधिकार वादी को 48 वर्षों के सर्वज्ञात, लगातार एवं शांतिपूर्ण प्रतिकूल कब्जे काश्त के आधार पर वादी में निहित हो चुके हैं। अभिभाषक वादी ने आगे तर्क किया कि ग्राम पंचायत ढोटी द्वारा जारी दस्तावेज में भी स्वीकार किया है कि ग्राम ढोटी की विवादित आराजी खसरा नम्बर 137 रकबा 3.5 बीघा कृषि आराजी वादी द्वारा 40-50 वर्षों से छोट्या उर्फ छीत्या पुत्र कंवरया जाति धाकड निवासी इकलेरा से खरीदी थी। तभी से उक्त भूमि पर श्री जानकीलाल बैरवा ही कब्जा काश्त करता आ रहा है। विक्रता खातेदार श्री छोट्या पुत्र कंवरया धाकड विगत 25-30 वर्षों से ग्राम इकलेरा को छोड़कर पता नहीं जाने कहां चला गया है। ग्राम इकलेरा में इनका कोई भी नहीं रहता है। अतः वादी को धारा 88,89 व 91 आर. टी.एक्ट के अधीन विवादित आराजी का खातेदार कृषक घोषित किया जावे।

6. वादी द्वारा अपने समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये गए— (i) रविन्द्र कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर सर्वोच्च न्यायालय 2019, (ii) बग्गा बनाम सुरेन्द्र सिंह 1991 आर.आर.डी 1 वृहत्पीठ राजस्व मण्डल।

7. अभिभाषक वादी के एकतरफा बहस सुनी गई। बहस के प्रकाश में पेश दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों का अवलोकन किया गया। पेश किये गये न्यायिक दृष्टांतों का भी ध्यानपूर्वक मनन किया गया। ग्राम ढोटी की जमाबन्दी संवत 2029–32 प्रदर्श पी 8, संवत 2033–36 प्रदर्श पी 9, संवत 2037–40 प्रदर्श पी 10 के अनुसार विवादित आराजी साबिक खसरा नम्बर 120 रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा प्रतिवादी क्रम 1 छोट्या उर्फ छीत्या पुत्र कंवरया जाति धाकड निवासी इकलेरा के खाते दर्ज है। भू.प्रबंध विभाग के मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श 6 के अनुसार साबिक ख0नं0 120 रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा का नवीन ख0नं0 137 रकबा 0.58 है0 वर्तमान जमाबन्दी संवत 2064–67 प्रदर्श पी 3, एवं 2073–76 में भी विवादित आराजी प्रतिवादी क्रम 1 के ही खाते दर्ज है। वादी द्वारा पेश अपंजीकृत बेचान इकरारनामा जेट बुदी मावस संवत 2030 (प्रदर्श पी 4) के अवलोकन से वादी जानकीलाल बैरवा एवं प्रतिवादी क्रम 1 छोट्या धाकड के मध्य विवादित आराजी के बेचान का इकरारनामा पांच गवाहों— गणेशराम, शंकरलाल, श्रीलाल, घांसीलाल व देवलाल की उपस्थिति में लिखा जाना जाहिर होता है। यह बेचान इकरारनामा न तो पंजीकृत है और न ही वर्तमान में इसके गवाहों में कोई भी जीवित है। ऐसी स्थिति में **(अ)विवादित आराजी के बेचान के तथ्य एवं (ब) 45 वर्षों से अधिक के लगातार शांतीपूर्ण कब्जे काश्त के तथ्य** को साबित करने के लिए साक्ष्यवादी एवं पड़ौसी काश्तकार पी.डब्ल्यू 2 से पी. डब्ल्यू 5 के सशपथ बयान एवं ग्राम पंचायत ढोटी द्वारा जारी दस्तावेज दिनांक 18.05.2022 का अवलोकन महत्वपूर्ण हो जाता है। साक्ष्यवादीयान पी.डब्ल्यू 2 से पी.डब्ल्यू 5 ने अपने सशपथ बयानों में स्वीकार किया है कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 137 को जानकीलाल बैरवा ने छोट्या पुत्र कंवरया धाकड से खरीदा है और विगत 30–40 वर्षों से हमने जानकीलाल को कब्जा काश्त देखा है। विक्रेता खातेदार छोटूलाल विगत 20–25 वर्षों से गांव इकलेरा छोड़कर अन्यत्र चले गये है। इस प्रकार प्रकरण के दोनों तथ्यों— (अ) विवादित आराजी के बेचान के तथ्य एवं (ब) 45 वर्षों से अधिक के लगातार शांतीपूर्ण कब्जे काश्त के तथ्य – की भारतीय साक्ष्य अधिनियम के अधीन सुसंगतता (relevancy) साक्ष्य गवाहन पी.डब्ल्यू 2 से पी.डब्ल्यू 5, बेचान इकरारनामा संवत 2030, एवं ग्राम पंचायत ढोटी के दस्तावेज दिनांक 18.05.2022 से साबित होते है। किसी खातेदार की आराजी पर किसी अन्य व्यक्ति द्वारा कब्जा प्राप्त कर लिया हो और उस खातेदार द्वारा कब्जेधारी को

बेदखल कर पुनः कब्जा प्राप्त करने के लिए निर्धारित समय सीमा में कानूनी प्रयास नहीं किया जाता है तो धारा 63(1)(iv) आर.टी.एक्ट के अधीन खातेदार के खातेदारी अधिकार समाप्त हो जाते हैं। इस संबंध में धारा 63(1)(iv) आर.टी.एक्ट के प्रावधानों का अवलोकन करना आवश्यक है जो निम्नानुसार है— Section 63 - (1) The interest of tenant in his holding or a part thereof as the case may be, shall be extinguished - (iv) when he has been deprived of possession and his right to recover possession is barred by limitation.

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों के अतिरिक्त प्रतिकूल कब्जे के आधार पर कब्जाकृत अचल सम्पत्ति पर स्वामित्व अर्जित होने के प्रावधान लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 27 में भी दिया गया है। लिमिटेशन एक्ट की धारा 27 के प्रावधान निम्नानुसार है –

**27. Extinguishment of right to property-** “at the determination of the period here by limited to any person for instituting a suit for possession of any property, is right to such property shall be extinguished.”

खातेदार कृषक द्वारा अपने वंचित आराजी (अचल सम्पत्ति) पर पुनः कब्जा प्राप्त करने की समय सीमा लिमिटेशन एक्ट में 12 वर्ष निर्धारित है। यदि उक्त 12 वर्षों की समय अवधि के दौरान खातेदार/प्रतिवादी अपनी अचल सम्पत्ति पर कब्जा पुनः प्राप्त नहीं करता है, तो उस अचल सम्पत्ति/आराजी पर प्रतिकूल कब्जे के सिद्धान्त के आधार पर कब्जेधारी/वादी के अधिकार सृजित हो जायेंगे और वह कब्जाधारी/वादी अपने स्वामित्व के अधिकारों की घोषणा के लिए सक्षम न्यायालय में वाद ला सकता है। इस संबंध में लिमिटेशन एक्ट के परिशिष्ट के भाग 5 के आर्टिकल 65 का अवलोकन किया जाना आवश्यक है, जो निम्नानुसार है –

Article 65- Description of suit	Period of limitation	Time from which period begins to run
For possession of immovable property or any interest there in based on title. <b>Explanation</b> – For the purpose of this article – (a) where this suit is by a remainderman, a reversioner (other than a landlord) or a devise, the possession of the defendant shall be deemed to become adverse only when the estate of the remainderman, reversioner or devisee, as the case may be, falls into possession; (b) where the suit is by a Hindu or Muslim entitled to the	12 Years	When the possession of the defendant becomes adverse to the plaintiff

<p>possession of immovable property on the death of a Hindu or Muslim female, the possession of the defendant shall be deemed to become adverse only when the female dies; (c) where the suit is by a purchaser at a sale in execution of a decree when the judgment-debtor was out of possession at the date of the sale, the purchaser shall be deemed to be a representative of the judgment-debtor who was out of possession.</p>		
---	--	--

8. कृषि आराजी पर प्रतिकूल कब्जे का सिद्धान्त के संबंध में वादी द्वारा पेश न्यायिक दृष्टांत बग्गा बनाम सुरेन्द्रसिंह 1991 आर.आर.डी 1 वृहत्पीठ का अवलोकन एवं मनन किया गया। उक्त निर्णय में माननीय राजस्व मण्डल के वृहत्पीठ ने अभिनिर्धारित किया है कि – “एक खातेदारी-अभिधारी भूमि का स्वत्व (स्वामित्व का अधिकार) धारण नहीं करता। वह केवल पट्टेदार (lessee) है। राज्य भू-धारक का भूमि का स्वामी बना रहता है और पट्टा कर्ता (lessor) है। एक खातेदार अभिधारी को भूमि को धारित करने और उस पर खेती करने का अधिकार है, जो कुछ शर्तों के अधीन है। यदि उन शर्तों में से किसी का उल्लंघन किया जाता है, तो राज्य को उस भूमि का अधिग्रहण करने (वास लेने) का अधिकार है। उदाहरणार्थ राज्य जोत का खण्डीकरण (टुकड़े-टुकड़े करने) पर या किसी अनुसूचित जाति के खातेदार द्वारा किसी अन-अनुसूचित जाति के व्यक्ति को खातेदारी अधिकारों का अन्तरण (ट्रांसफर) कर देने पर” (पैरा 16).

“इस संबंध में यह उल्लेख भी किया जा सकता है कि किसी निजी (प्राइवेट) व्यक्ति के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे के द्वारा किसी अधिकार की मांग (दावा) करने के प्रयोजन के लिए विहित अवधि 12 वर्ष बीत जाने पर भी परिसीमा अधिनियम की धारा 27 प्रभावशील नहीं होती.....अतः यह परिणाम निकलता है कि एक अतिचारी का कब्जा एक खातेदार के विरुद्ध तो प्रतिकूल हो सकता है, किन्तु यह राज्य के विरुद्ध प्रतिकूल नहीं हो जाता। (पैरा 17)”

“एक दूसरा दृष्टिकोण भी है, जिससे इस प्रश्न की परीक्षा की जा सकती है। धारा 175 (अब धारा 80) के लिए, विहित अवधि (परिसीमा) तीस वर्ष है। कल्पना कीजिये कि एक अचारी को घोषणा दे दी गई कि बारह वर्ष की अवधि की समाप्ति पर उसे खातेदार के ऊपर खातेदारी अधिकार प्राप्त हो गये हैं, तो भी राज्य को राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 175 के अधीन एक मामला संस्थित करने की तथा खातेदार एवं अतिचारी को भी कब्जाहीन करने की छूट होगी।

अतः अतिचारी द्वारा इस घोषणा के लिए लाया गया वाद कि उसने प्रतिकूल कब्जे के द्वारा खातेदारी अधिकार अर्जित कर लिए हैं, राज्य को बांध नहीं सकेगा। (पैरा 18)“

“(घ) खातेदारी-अधिकार प्रतिकूल कब्जे (एडवर्स पजेशन) द्वारा अर्जित किये जा सकते हैं- जब घोषणात्मक डिक्री “राज्य” पर बाध्यकारी नहीं -धारा 175 के अधीन कार्यवाही के लिए द्वार खुले रहेंगे- निःसंदेह राजस्थान अभिधृति अधिनियम एक विशेष कानून है, परंतु यह उस भू-भाग के सामान्य कानून का एक अंग भी है। जब तक अभिधृति कानून के उपबंध से सामान्य कानून का अध्यारोहण (ओवर राइड) करने का अभिप्राय नहीं हो, तो दूसरा (सामान्य कानून) अभिभावी (हावी) रहेगा। यह कहना सही नहीं है कि भारतीय परिसीमा अधिनियम राजस्व या अधिधृति मामलों को लागू नहीं होता। राजस्थान अभिधृति अधिनियम 1955 की धारा 214 (3) अब धारा 90 (2) यह दर्शित करती है कि धारा 214 (1)(2) के उपबंधों के अध्याधीन रहते हुये, परिसीमा का सामान्य कानून अभिधृति कानून के अधीन कार्यवाहियों को लागू होता है। अतः यह परिणित होता है कि परिसीमा अधिनियम की धारा 27 का प्रवर्तन लागू होना अपवर्जित मना नहीं है और खातेदारी अधिकार प्रतिकूल कब्जे के द्वारा अर्जित प्राप्त किये जा सकते हैं। (पैरा 20)“.

“सही विधि (कानून) यह है कि प्रतिकूल कब्जे के द्वारा एक अतिचारी/अतिक्रमी (ट्रेसपासर) खातेदारी अधिकार अर्जित/प्राप्त करता है परन्तु यह है कि खातेदारी अधिकार अर्जित करना विशिष्ट रूप से विधि (कानून) द्वारा वर्जित नहीं हो, जैसे धारा 42, धारा 16 राजस्थान अभिधृति अधिनियम” (पैरा 22).

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने रविन्द्र कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर ग्रेवाल 2019 में अभिनिर्धारित किया है कि – “We are not inclined to accept the submission that there is no conferral of right by adverse possession. [Section 27](#) of Limitation Act, 1963 provides for extinguishment of right on the lapse of limitation fixed to institute a suit for possession of any property, the right to such property shall stand extinguished. The concept of adverse possession as evolved goes beyond it on completion of period and extinguishment of right confers the same right on the possessor, which has been extinguished and not more than that. For a person to sue for possession would indicate that right has accrued to him in presenti to obtain it, not in futuro. Any property in [Section 27](#) would include corporeal or incorporeal property. [Article 65](#) deals with immovable property” (para 55).

“Possession is the root of title and is right like the property. As ownership is also of different kinds of viz. sole ownership, contingent ownership, corporeal ownership, and legal equitable ownership. Limited ownership or limited right to property may be enjoyed by a holder. What can be prescribable against is limited to the rights of the holder. Possession confers enforceable right under [Section 6](#) of the Specific Relief Act. It has to be looked into what kind of possession is enjoyed viz. de facto i.e., actual, ‘de jure possession’, constructive possession, concurrent possession over a small portion of the property. In case the owner is in symbolic possession, there is no dispossession, there can be formal, exclusive or joint possession. The joint possessor/coowner possession is not presumed to be adverse. Personal law also plays a role to construe nature of possession”**(para 56).**

“The adverse possession requires all the three classic requirements to co-exist at the same time, namely, nec vi i.e. adequate in continuity, nec clam i.e., adequate in publicity and nec precario i.e. adverse to a competitor, in denial of title and his knowledge. Visible, notorious and peaceful so that if the owner does not take care to know notorious facts, knowledge is attributed to him on the basis that but for due diligence he would have known it. Adverse possession cannot be decreed on a title which is not pleaded. Animus possidendi under hostile colour of title is required. Trespasser’s long possession is not synonym with adverse possession. Trespasser’s possession is construed to be on behalf of the owner, the casual user does not constitute adverse possession. The owner can take possession from a trespasser at any point in time. Possessor looks after the property, protects it and in case of agricultural property by and the large concept is that actual tiller should own the land who works by dint of his hard labour and makes the land cultivable. The legislature in various States confers rights based on possession”**(para 57).**

“We hold that a person in possession cannot be ousted by another person except by due procedure of law and once 12 years' period of adverse possession is over,

even owner's right to eject him is lost and the possessory owner acquires right, title and interest possessed by the outgoing person/owner as the case may be against whom he has prescribed. In our opinion, consequence is that once the right, title or interest is acquired it can be used as a sword by the plaintiff as well as a shield by the defendant within ken of [Article 65](#) of the Act and any person who has perfected title by way of adverse possession, can file a suit for restoration of possession in case of dispossession. In case of dispossession by another person by taking law in his hand a possessory suit can be maintained under [Article 64](#), even before the ripening of title by way of adverse possession. By perfection of title on extinguishment of the owner's title, a person cannot be remediless. In case he has been dispossessed by the owner after having lost the right by adverse possession, he can be evicted by the plaintiff by taking the plea of adverse possession. Similarly, any other person who might have dispossessed the plaintiff having perfected title by way of adverse possession can also be evicted until and unless such other person has perfected title against such a plaintiff by adverse possession. Similarly, under other Articles also in case of infringement of any of his rights, a plaintiff who has perfected the title by adverse possession, can sue and maintain a suit”(**para 59**).

“Resultantly, we hold that decisions of [Gurudwara Sahab v. Gram Panchayat Village Sirthala](#) (supra) and decision relying on it in [State of Uttarakhand v. Mandir Shri Lakshmi Siddh Maharaj](#) (supra) and [Dharampal \(dead\) through LRs v. Punjab Wakf Board](#) (supra) cannot be said to be laying down the law correctly, thus they are hereby overruled. We hold that plea of acquisition of title by adverse possession can be taken by plaintiff under [Article 65](#) of the [Limitation Act](#) and there is no bar under the [Limitation Act](#), 1963 to sue on aforesaid basis in case of infringement of any rights of a plaintiff”(**para 61**).

9. वादी द्वारा पेश बेचान इकरारनामा प्रदर्श पी 4, साक्ष्य गवाहन pw1 to pw5, तहसीलदार अटरू की मौका रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022, ग्राम पंचायत द्वारा जारी प्रमाणित दस्तावेज, पडौसी काश्तकारों के बयान आदि के आधार पर यह तथ्य साबित होता है कि ग्राम ढोटी की

विवादित आराजी पर खातेदार छोटया उर्फ छोटूलाल उर्फ छीतरलाल पुत्र कंवरलाल जाति धाकड के स्वामित्व के विरुद्ध वादी बेचान इकरारनामें के समय से (संवत् 2030–31) अर्थात् विगत 45 वर्षों से अधिक समय से कब्जे काश्त में चला आ रहा है जबकि लिमिटेसन एक्ट के अनुच्छेद 65 में प्रतिकूल कब्जे की समयावधि 12 वर्ष निर्धारित है। अतः वादी विवादित आराजी पर प्रतिवादी क्रम 1 के स्वामित्व के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे काश्त में है ( *nec precario i.e. adverse to a competitor* ) । यह भी जाहिर है कि वादी संवत् 2030 से विवादित आराजी पर लगातार कब्जा काश्त चला आ रहा है, इसकी पुष्टि उपरोक्त दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों से साबित होती है। पत्रावली पर कोई भी ऐसा दस्तावेज उपलब्ध नहीं है जिससे वादी के लगातार कब्जे काश्त के विपरित हो। अतः वादी द्वारा प्रतिवादी क्रम 1 की विवादित आराजी पर लगातार कब्जा धारित किया जाना साबित होता है ( *nec - vi i.e. adequate in continuity* ) । इसी प्रकार वादी के 45 वर्षों से अधिक पुराने प्रतिकूल कब्जे का न केवल खातेदार प्रतिवादी क्रम 1 ज्ञान था बल्कि अडोसी पडोसी काश्तकार को ज्ञान था, जिसे ग्राम पंचायत ढोटी द्वारा भी प्रमाणित माना है। अतः उक्त प्रकरण में *nec clam i.e., adequate in publicity* का सिद्धान्त लागू होता है।

10. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 63 (1)(iv) के अनुसार यदि कोई खातेदार टिनेंट अपने कब्जे को 12 वर्षों की अवधि के दौरान पुनः प्राप्त नहीं करता है तो उक्त कृषि आराजी पर टिनेंट के खातेदारी अधिकार समाप्त हो जाते हैं। काश्तकारी अधिनियम में कोई भी ऐसा प्रावधान नहीं है जिसके अधीन किसी कृषि आराजी के खातेदारी अधिकार कभी अधरझूल में रह सकते हो अर्थात् यदि एक टिनेंट के खातेदारी अधिकार निर्वापित होते हैं तो अन्य किसी व्यक्ति/कब्जाधारी/टिनेंट के अधिकार सृजित हो जायेंगे। खातेदारी अधिकार कभी भी अधरझूल में नहीं रह सकते हैं। यदि कोई काश्तकार अपने खातेदारी अधिकारों की *care* नहीं करता है तो भू स्वामि द्वारा उसके अधिकार समाप्त कर अन्य व्यक्ति जो आराजी पर काश्त, देखभाल, सुधार आदि करता है— को दिये जाने चाहिए। उक्त प्रकरण में विवादित आराजी पर वादी के 45 वर्षों से अधिक पुराने, लगातार, ज्ञात एवं शान्तिपूर्ण प्रतिकूल कब्जे के कारण खातेदार /प्रतिवादी क्रम 1 के खातेदारी अधिकार निर्वापित होकर वादी में अन्तरनिहित हो चुके हैं। जब किसी व्यक्ति/कब्जेधारी में किसी कृषि आराजी के खातेदारी अधिकार अन्तःनिहित हो चुके हो तो ऐसे व्यक्ति/कब्जेधारी के पक्ष में धारा 88, 89, 91 आर0टी0एक्ट0 के अधीन खातेदारी अधिकारों की घोषणा की जा सकती है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर, मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों तथा न्यायिक दृष्टान्तों के परिपेक्ष्य में ग्राम ढोटी की विवादित आराजी ख0नं0 137 रकबा 0.58 है0 पर प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा का वाद न्यायहित में स्वीकार किये जाने योग्य है।

**—:क्रियात्मक आदेश:—**

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर, मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों तथा न्यायिक दृष्टान्तों के परिपेक्ष्य में वादी का वाद स्वीकार किया जाता है। ग्राम ढोटी की विवादित आराजी ख0नं0 137 रकबा 0.58 है0 पर वादी जानकीलाल बैरवा को खातेदार कृषक घोषित किया जाता है। तहसीलदार अटरू को आदेश दिये जाते हैं कि उपरोक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करें। डिक्री पर्चा जारी हो।

निर्णय आज दिनांक **12.09.2022** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(दिनेश कुमार मीणा)  
उपखण्ड अधिकारी  
अटरू जिला बारां

डिक्री मुकदमा इब्तदाई  
(ओ0 20 रूल 7 जाप्ता दीवानी)

आज अदालत उप खण्ड अधिकारी अटरू जिला बारां (राज0)

बइजलास. श्री दिनेश कुमार मीणा (R.A.S.) उपखण्ड अधिकारी अटरू जिला बारां (राज0.)

प्रकरण सं0 126/2019

दायर दिनांक: 22.08.2019

उनवान

1. जानकीलाल उम्र 75 वर्ष पुत्र मांगीलाल जाति बैरवा निवासी ढोटी तहसील अटरू जिला बारां राज0।

वादी

बनाम

- छोटया उर्फ छोटूलाल उर्फ छीतरलाल उम्र 67 वर्ष पुत्र कंवरलाल जाति धाकड निवासी इकलेरा तहसील बारां जिला बारां राज0।
- राजस्थान सरकार जयें तहसीलदार साहब अटरू जिला बारां राज0।

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 183, 188 आर टी एक्ट

बहाजिर :-

वादी :- विद्वान अभिभाषक श्री मोहनलाल सुमन।

मिनजानित मुदई रुबरू .....X.....

मिनजाबिन मुदालयह हुक्म दिया जाता है व डिक्री दी जाती है। ग्राम ढोटी की विवादित आराजी ख0नं0 137 रकबा 0.58 है0 पर वादी जानकीलाल बैरवा को खातेदार कृषक घोषित किया जाता है। तहसीलदार अटरू को आदेश दिये जाते है कि उपरोक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करें।

(दिनेश कुमार मीणा)

उप खण्ड अधिकारी

अटरू जिला बारां (राज0)

निज .....X..... मुबालिक .....X..... बाबत् खर्चा इस मुकदमें के सूद बशारह .....X.....

..... फीसदी सालाना आज की तारीख से तारीख अदायगी तक .....X..... अदा करूंगा।

मैरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत से आज दिनांक 12.09.2022 को जारी किया गया।

उप खण्ड अधिकारी

अटरू जिला बारां (राज0)

मुदई		मुदालयह	
स्टाम्प अर्जी दावा	खर्चा गवाहान	स्टाम्प अर्जी दावा	फीस कमिश्नर
स्टाम्प वकालत नाम	फीस कमिश्नर	स्टाम्प अर्जी	बाबत् इजराय हुकमनाम
स्टाम्प वजह सबूत	बाबत् इजराय हुकमनाम	महन्ताना वकील	मुत0
महन्ताना वकील	मुत0	खर्चा गवाहान	
मिजान		मिजान	

उप खण्ड अधिकारी  
अटरू जिला बारां (राज0)