न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अटरू जिला बारां (राज.)

पीठासीन अधिकारीः— दिनेश कुमार मीणा आर.ए.एस.

प्रकरण सं0 42 / 2022 **दायर दिनांकः 08.04.2022**

उनवान

1. रामलक्ष्मण आयु 57 वर्ष पुत्र मदनलाल जाति लुहार निवासी गीगचा तहसील किशनगंज जिला बारां (राज0)

वादी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार साहब अटरू जिला बारां राज0।
2. अटलबिहारी आयु 34 वर्ष पुत्र द्वारकीलाल जाति धाकड निवासी बमोरी तहसील अटरू जिला बारां राज0।

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92ए आर टी एक्ट

उपस्थिति :—
वादी :— विद्वान अभिभाषक श्री गौरव सिंह हाडा।
प्रतिवादी :— विद्वान अभिभाषक पेरोकार सरकार प्रति. क्रम 1
प्रतिवादी क्रम 2 स्वयं

निर्णय दिनांक / /2022

पत्रावली पेश हुई। उभयपक्ष उपस्थित। संक्षिप्त में प्रकरण इस प्रकार से है कि वादी ने यह दावा अर्न्तगत धारा 88, 89, 91, 92ए आर0 टी0 एक्ट0 का इस आशय का पेश किया है कि ग्राम एवं माल बमोरी तहसील अटरू जिला बारां के पुराना खाता संख्या 48 के ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा आराजी गुलाबबाई बेवा धन्नालाल जाति लुहार निवासी अटरू के खाते दर्ज है। नकल जमाबन्दी संवत 2036 से 2039 वाद पत्र के साथ संलग्न है। जो काबिल गौर है। वाद पत्र की मद नं0 1 में वर्णित आराजी पुराना ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा के नये ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 बनाये गये है। जो खाता संख्या 73 के ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 आराजी वर्तमान में गुलाबबाई बेवा धन्नालाल जाति लुहार निवासी अटरू के खाते दर्ज चली आ रही है। नकल जमाबन्दी संवत 2070 से 2073 व मिलान क्षैत्रफल वाद पत्र के साथ संलग्न है। जो काबिल गौर है। वाद पत्र की मद नं0 1 में वर्णित आराजी पुराने ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा आराजी प्रतिवादिया क्रम 1 दिनांक 17.06.1987 को 10 रूपये नॉन जूडिशियल स्टाम्प पर 6000 रूपये अक्षरे छः हजार रूपये में वाी के पिता

मदनलाल पुत्र मथुरालाल जाति लुहार निवासी बमोरी तहसील अटरू को रूबरू गवाहन बैचान कर जर्ये बैचान की चुकती रकम प्राप्त करके कब्जा सम्भला दिया था। तभी से उक्त आराजी पर वादी के पिता का कब्जा काश्त चला आ रहा है। वादी के पिता का दिनांक 06.11.1991 को स्वर्गवास हो गया है। उनके स्वर्गवास के बाद से उक्त आराजी को वादी कब्जा काश्त करता चला आ रहा है। गुलाबबाई के बेचान की तहरीर निष्पादन करने के बाद गुलाबबाई का स्वर्गवास लाऔलाद हो गया है इस कारण वादी के पिता रजिस्ट्री नहीं करवा सके इसलिए मुताबिक बैचान तहरीर के आधार पर एवं बेराक टोक निर्बाध रूप से प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वाद पत्र की मद नं0 2 में वर्णित आराजी को वादी राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में खातेदार कृषक घोषित करवाने के अधिकारी है। बिना सहायता न्यायालय वादी वाद पत्र की मद नं0 1 में वर्णित आराजी ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 आराजी जिसे वादी के पिता मृतक मदनलाल ने जर्ये इकरार नामा खरीद किया था उसे अपने खाते दर्ज नहीं करवा सकता है इसलिए वादी ग्राम एवं माल बमोरी के ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 आराजी पर खातेदार कृषक घोषित करवाने का अधिकारी है। अस्तु यह वाद माननीय न्यायालय में पेश किया गया है। वादी वाद पत्र की मद नं0 2 में वर्णित आराजी पर से प्रतिवादी क्रम 2 को बेदखल कर कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है। राजस्थान सरकार प्रतिवादी भूमि धारक होने से आवश्यक पक्षकार बनाया गया है। जिसका धारा 80 सीपीसी का मियादी 2 माह का रजिस्टर्ड नोटिस दे दिया गया हैं लेकिन वाद आवश्यक प्रकृति का होने के कारण नोटिस की अवधि 2 माह समाप्त हुये बिना ही वाद धारा 80(2) सीपीसी0 के प्रार्थना पत्र के साथ पेश किया जा रहा है। जो माननीय न्यायालय द्वारा सुना जाने योग्य है। वाद कारण वादी द्वारा प्रतिवादी से कई बार मौखिक एवं लिखित निवेदन करने के बाद व अन्तिम बार रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 04.04.2022 के बावजूद भी वाद पत्र की मद नं0 1 में वर्णित आराजी पर वादी को खातेदार कृषक घोषित नहीं करने पर माननीय न्यायालय के सीमाक्षेत्र में उत्पन्न हुआ जो माननीय न्यायालय द्वारा सुना जाने योग्य है। वाद की विषयवस्तु व पक्षकारान तहसील क्षैत्र अटरू में स्थित होने से माननीय न्यायालय को क्षैत्राधिकार एवं श्रवणाधिकार प्राप्त है। राजस्थान टीनेंसी एक्ट के तृतीय परिशिष्ट के अनुसार उचित न्याय शुल्क पर पेश है जो माननीय न्यायालय द्वारा सुने जाने योग्य है। वाद अवधि मध्य एवं उचित न्याय शुल्क पर पेश है। जो माननीय न्यायालय द्वारा सुने जाने योग्य है। वाद पत्र की द्वितीय प्रति वाद पत्र के साथ संलग्न है। अतः वादी वाद प्रस्तुत कर निवेदन करता है कि वादी के पक्ष में प्रतिवादी के विरूद्ध निम्न आशय की डिक्री मय खर्चा सादिर फरमाई जावे किः—

(अ) वाद पत्र की मद नं0 2 में वर्णित आराजी पर वादी को प्रतिकूल कब्जे एवं बैचान की तहरीर के आधार पर खातेदार कृषक घोषित करने का आदेश प्रतिवादी को प्रदान किया जावे।

1. यह कि वाद पत्र की मद नं0 2 में वर्णित आराजी पर वादी को प्रतिकूल कब्जे एवं बैचान की तहरीर के आधार पर खातेदार कृषक घोषित करने व प्रतिवादी क्रम 2 को आराजी पर से बेदखल कर कब्जा वादी को दिलाया जाने का आदेश प्रतिवादी क्रम 1 तहसीलदार साहब अटरू को प्रदान किया जावे।

(स) अन्य न्यायोचित सहायता जो माननीय न्यायालय उचित समझे वादी को प्रदान की जावें।

2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया तथा प्रतिवादीगण की तलबी जर्ये सम्मन की गई। प्रतिवादी क्रम 1 जवाब दावा पेश कर कथन किया गया कि बिन्दु संख्या 1 में मुताबिक पटवारी हल्का रिपोर्ट उक्त सूचना वादी स्वयं प्रस्तुत करें। बिन्दु संख्या 2 के मुताबिक पटवारी हल्का रिपोर्ट खाता संख्या 73 जमांदी संवत 2074–77 का ख0नं0 84 का रकबा 1.34 है0 में गुलाब बाई पत्नि स्व0 धन्नालाल जाति लुहार के खाते दर्ज है। मद संख्या 3 के क्रम में मुताबिक पटवारी हलका रिपोर्ट कब्जेकाश्त की जानकारी हेतु ग्रामवासियान से सम्पर्क किया जिसके अनुसार गत 3–4 वर्षों से उक्त आराजी मुनाफा काश्त द्वारा जर्ये रामलक्ष्मण से अटल बिहारी पुत्र द्वारकी लाल को जुपाई जाती है। तथा इससे पूर्व कभी पडत एवं कभी रामलक्ष्मण द्वारा स्वयं काश्त की गई है। शेष कथन कानूनी है। मद संख्या 4 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 5 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 6 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 7 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 8 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 9 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 10 में वर्णित कथन कानूनी है। मद संख्या 11 में वर्णित कथन कानूनी है। प्रतिवादी क्रम 2 द्वारा न्यायालय में स्वयं उपस्थित होकर जवाब दावा पेश किया गया। मद क्रम 1 स्वीकार है। मद क्रम 2 स्वीकार है। मद क्रम 3 स्वीकार है विवादित आराजी वादी के पिता ने खातेदार गुलाब बाई पत्नी धन्नालाल लुहार निवासी अटरू से खरीदी थी। गुलाब बाई उक्त भूमि का बैचान करने के बाद दूसरे गावं चली गई थी। इसके बाद 30–35 वर्षों से कभी बमौरी नहीं आई है। मद क्रम 4 आरपित स्वीकार है लोगों ने बताया है कि गुलाब बाई पत्नि धन्नालाल लुहार की बारां में मृत्यु हो गई है विवादित आराजी ख0नं0

84 पर लम्बे समय से वादी को कब्जा काश्त करते हुए देखा है। मद क्रम 5 आंशिकतः स्वीकार है। मद क्रम 6 कानूनी है। मद क्रम 7 कानूनी है। मद क्रम 8 कानूनी है। मद क्रम 9 कानूनी हैं मद क्रम 10 कानूनी है।

विशेष कथन

ग्राम बमोरी की विवादित आराजी ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 लम्बे वर्षों से वादी के कब्जे काश्त है। वादी द्वारा वर्ष 2014 में मुझे 15000/—रूपये सालाना मैं मुनाफा काश्त की राशि का समय समय पर वादी को नगद में भुगतान कर दिया है। इस वर्ष भी मैने मुनाफे काश्त पर 50,000/—रुपये का भुगतान कर दे तो मैं कब्जा काश्त छोडने को सहमत हूॅ।

3. साक्ष्यवादी के तहत pw1 रामलक्ष्मण पुत्र मदनलाल जाति लुहार निवासी गीगचा तहसील किशनगंज जिला बारां का शपथ पत्र पेश किया गया तथा सशपथ बयान लेखबद्ध किये गये। रामलक्ष्मण ने बताया कि ग्राम एवं माल बमोरी तहसील अटरू के पुराना खाता संख्या 46 के ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा आराजी गुलाब बाई बैवा धन्नालाल जाति लुहार साकिन अटरू के दर्ज खाते थी जिसको मुझे वादी के पिता मदनलाल पुत्र मथुरालाल लुहार को 10 रू के नॉन ज्यूडिसयल स्टाम्प दिनांक 17.06.1987 को बैचान कर कब्जा संभला दिया था। तभी से ही कब्जा काश्त चला आ रहा है।

Pw2 बाबूलाल पुत्र माधोलाल जाति धाकड निवासी बमोरी तहसील अटरू जिला बारां का शपथ पत्र पेश किया गया तथा सशपथ बयान लेखबद्ध किये गये। साक्ष्य गवाह बाबूलाल ने बताया कि मैं गुलाब बाई बैवा धन्नालाल जाति लुहार निवास अटरू को भलीभांती जानता हूॅ। गुलाब बाई ने अपने खाते की जमीन माल बमोरी की ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा को मदनलाल पुत्र मथुरालाल निवासी बमोरी को 6000/—रू में बैचान कर 10 रूपये के स्टाम्प पर दिनांक 17.06.1987 को बैचान नामा निस्पादित करवाया था। तभी से मदनलाल का कब्जा काश्त चला आ रहा था उसकी मृत्यु के बाद रामलक्ष्मण पुत्र मदनलाल कब्जा काश्त कर रहा हैं गुलाब बाई लाऔलाद फौत हो चुकी है।

Pw3 बल्लम पुत्र मोतीलाल जाति धाकड निवासी बमोरी तहसील अटरू जिला बारां का शपथ पत्र पेश किया गया तथा सशपथ बयान लेखबद्ध किये गये। साक्ष्य गवाह बाबूलाल ने बताया कि मैं गुलाब बाई बैवा धन्नालाल जाति लुहार निवास अटरू को जानता हूॅ। गुलाब बाई ने

अपने खाते की जमीन माल बमोरी के ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा को मदनलाल पुत्र मथूरालाल निवासी बमोरी को 6000 रू में बैचान कर 10 रू के स्टाम्प पर दिनांक 17.06.1987 को बैचाननामा निस्पादित करवाया था। तभी से मदनलाल कब्जा काश्त कर रहा था उसकी मृत्यु के बाद रामलक्ष्मण पुत्र मदनलाल कब्जा काश्त कर रहा हैं। गुलाब बाई लाऔलाद फौत हो चुकी है।

Pw4 सीताराम पुत्र रामनाथ जाति धाकड तहसील अटरू जिला बारां के सशपथ गवाह बयान लेखबद्ध किये गये। गवाह ने बताया कि मैं गावं बमोरी का रहने वाला हूॅ। मेरा खेत रामलक्ष्मण लुहार के खेत जिसका ख0नं0 84 है और रकबा करीब 8 बीघा है। यह जमीन रामलक्ष्मण ने 30–35 साल पहले गुलाब बाई बेवा धन्नालाल लुहार से खरीदी थी तभी से रामलक्ष्मण के पिताजी मदनलाल खेती करते थे और उनके मरने के बाद रामलक्ष्मण खेती करता है। गुलाब बाई बैचान के समय से भी पहले से बारां रहती थी। जिसकी कई वर्षों पूर्व मृत्यु हो गई है। गुलाब बाई के कोई वारिसान नहीं थे। रामलक्ष्मण ने यह जमीन 8–9 साल से अटलबिहारी पुत्र द्वारकीलाल को मुनाफे काश्त पर जुपा रखी है। बैचान के बाद गुलाब बाई कभी भी गांव में नहीं आई।

4. अभिभाषक वादी की बहस सुनी। अभिभाषक वादी द्वारा बहस के दौरान कथन किया कि ग्राम बमोरी की विवादित आराजी साबिक ख0नं0 177 का रकबा 8 बीघा नया नम्बर 84 का रकबा 1.34 है0 को खातेदार गुलाब बाई बेवा धन्नालाल जाति लुहार निवासी अटरू द्वारा वादी के पिता मदनलाल आत्मज मथुरालाल लुहार निवासी बमोरी को जरिये बेचान इकरारनामा दिनांक 17.06.1987 रूपये 6000/– में तीन गवाहों की उपस्थिति में बेचान कर कब्जा संभला दिया था। विक्रेता गुलाब बाई की कई वर्ष पूर्व लाऔलाद मृत्यु हो चुकी है इसलिए इन्हे प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया गया है। बेचान इकरारनामें के तीनों गवाहों की मृत्यु हो चुकी है इसलिए अदालत में उनके बयान दर्ज नहीं कराये गये। बेचान के समय से पहले वादी के पिता व उनकी मृत्यु के बाद स्वयं वादी लगातार कब्जे काश्त में चले आ रहे है। उक्त बेचाननामें को खातेदार गुलाब बाई द्वारा उसके जीवनकाल में कभी भी कहीं भी प्रश्नगत नहीं किया है। खातेदार गुलाब बाई की लाऔलाद मृत्यु कई वर्ष पूर्व बारां में हो चुकी है। इनके कोई भी वारीसान नहीं है। मृतक खातेदार गुलाब बाई द्वारा अपने जीवनकाल के दौरान वादी के शांतिपूर्ण कब्जा काश्त को स्वीकार कर लिया था, जिससे यह साबित होता है कि ग्राम बमोरी की विवादित आराजी वादी के स्वामित्व एवं शांतिपूर्ण कब्जा काश्त में चली आ रही है।

अतः विवादित आराजी पर वादि का कब्जा Open possession, Peaceful opossession, Continues possession, Actual possession, व Exclusive possession है।

अभिभाषक वादी द्वारा आगे तर्क किया गया कि विवादित आराजी पर वादी विगत 35 वर्षों से लगातार शांतिपूर्ण कब्जा काश्त चला आ रहा है। विवादित आराजी के पड़ौसी खातेदारों/काश्तकारों ने न्यायालय के समक्ष दिये सशपथ बयानों में स्वीकार किया है कि विवादित आराजी पर वादी विगत 35 वर्षों से लगातार शांतीपूर्ण कब्जे काश्त में है। वादी के उक्त कब्जा काश्त की मृतक खातेदार गुलाब बाई लुहार को फोत होने तक एवं समस्त ग्रामवासियों को विगत 35 वर्षों से जानकारी थी फिर भी मृतक खातेदार गुलाब बाई लुहार द्वारा अपने जीवनकाल में विवादित आराजी पर पुनः कब्जा प्राप्त करने की कभी भी कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अर्थात मृतक खातेदार 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 खातेदार गुलाब बाई के विवादित आराजी पर सभी प्रकार के खातेदारी अधिकार समाप्त हो चुके हैं। चूकि खातेदारी अधिकार कभी भी अधरझूल में नहीं रह सकते हैं और ये खातेदारी अधिकार वादी को 35 वर्षों के सर्वज्ञात, लगातार एवं शांतीपूर्ण प्रतिकूल कब्जे काश्त के आधार पर वादी में निहित हो चूके है। *अभिभाषक वादी ने आगे तर्क किया कि साक्ष्यवादियों के अतिरिक्त ग्राम पंचायत द्वारा भी प्रमाणित किया है कि विक्रता खातेदार गुलाब बाई की राजपुरा मोहल्ला, बारां में कई वर्ष पूर्व लाऔलाद मृत्यु हो चुकी है।* बारां में इनका कोई भी वारिस नही 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 की बहस सुनी गई। प्रतिवादी क्रम 2 ने उक्त बहस का कोई विरोध नहीं किया। 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 बमोरी की जमाबन्दी संवत 2036–39 प्रदर्श पी 1 के अनुसार विवादित आराजी साबिक खसरा नम्बर 177 रकबा 8 बीघा भूमि खातेदार गुलाब बेवा धन्नालाल के खाते दर्ज है। भू.प्रबंध विभाग के मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श पी 4 के

अनुसार साबिक ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा का नवीन ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 वर्तमान जमाबन्दी संवत 2070–73 प्रदर्श पी 2 में भी विवादित आराजी मृतक खातेदार गुलाब बेवा धन्नालाल के ही खाते दर्ज है। वादी द्वारा पेश अपंजीकृत बेचान इकरारनामा 17.06.1987 (प्रदर्श पी 5) के अवलोकन से वादी के पिता मदन लाल आत्मज मथुरालाल एवं खातेदार गुलाब बाई के मध्य विवादित आराजी के बेचान का इकरारनामा तीन गवाहों– दानमल, बाबूलाल, पुरूषोत्तम 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। ***अतः ऐसी स्थिति में (अ) विवादित आराजी के बेचान के तथ्य एवं (ब) 35 वर्षों से अधिक के लगातार शांतीपूर्ण कब्जे काश्त के तथ्य*** को साबित करने के लिए साक्ष्यवादी एवं पड़ौसी काश्तकार पी.डब्ल्यू 1 पी.डब्ल्यू 2, पी. डब्ल्यू 3, पी. डब्ल्यू 4 के सशपथ बयान एवं ग्राम पंचायत बमोरी द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 17.09.2022 का अवलोकन महत्वपूर्ण हो जाता है। पडौसी काश्तकार /साक्ष्यवादी पी.डब्ल्यू 2, पी.डब्ल्यू 3, पी. डब्ल्यू 4 ने अपने सशपथ बयानों में स्वीकार किया है कि विक्रेता गुलाब बाई कई वर्ष पूर्व लाऔलाद फौत हो चुकी है और विवादित आराजी साबिक ख0नं0 177 रकबा 8 बीघा को मदनलाल पुत्र मथुरालाल ने गुलाब बाई बेवा धन्नालाल लुहार से खरीदा है और विगत 35 वर्षों से हमने पहले वादी के पिता व उसकी मृत्यु के बाद वादी को कब्जा काश्त देखा है। **ग्राम पंचायत बमोरी ने अपने प्रमाण पत्र, साक्ष्य गवाहन एवं प्रतिवादी क्रम 2 में विक्रेता खातेदार गुलाब बाई को कई वर्ष पूर्व लाऔलाद फौत होना तस्दीक किया है।** इस प्रकार प्रकरण के दोनों तथ्यों– (अ) विवादित आराजी के बेचान के तथ्य एवं (ब) 35 वर्षों से अधिक के लगातार शांतीपूर्ण कब्जे काश्त के तथ्य– की भारतीया साक्ष्य अधिनियम के अधीन सुसंगतता (relevancy) साक्ष्य गवाहन पी.डब्ल्यू 2 से पी.डब्ल्यू 4, बेचान इकरारनामा 17.06.1987, एवं ग्राम पंचायत बमोरी द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 17.09.2022 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 tenent 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 आर्टीकल 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. ***Explenation*** – For the purpose of this article – (a) where this suit is by a reminderman, a reversioner (other then 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 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 dudgment-debtor who was out of	12 Years	When the possession of the defendend becomes adverse to the plantiff

possession.		

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 अध्यधीन 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 (टुकडे–टुकडे 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 विरूद्ध 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 नही होती.....अतः यह परिणाम निकलता है कि एक अतिचारी का कब्जा एक खातेदार के विरूद्ध तो प्रतिकूल हो सकता है, किन्तु यह राज्य के विरूद्ध 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 अचिारी को घोषणा दे दी गइर्द कि बारह वर्ष की अवधि की समाप्ति पर उसे खातेदार के ऊपर खातेदारी अधिकार प्राप्त हो गये है, 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 है, राज्य को बांध नहीं सकेगा। (पैरा 18)''

''(घ) खातेदारी–अधिकार प्रतिकूल कब्जे (एडवर्स पजेशन) द्वारा अर्जित किये जा सकते है– जब घोषणात्मक डिक्री ''राज्य'' पर बाध्यकारी नहीं –धारा 175 के अधीन कार्यवाही के

लिए द्वार खुले रहेगें– निःसंदेह राजस्थान अभिधृति अधिनियम एक विशेष कानून है, परंतु यह उस भू–भाग के सामान्य कानून का एक अंग भी है। जब तक अभिध1ति 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 अीिधृति 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 अध्यधीन रहते हुये, परिसीमा का सामान्य कानून अभिधृति कानून के अधीन कार्यवाहीयों 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 है। (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 अभिध्रति 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/co-owner 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 दिनांक 17.06.1987 प्रदर्श पी 5, साक्ष्य गवाहन pw1 to pw4, तहसीलदार अटरू के जवाब दिनांक 29.07.2022, ग्राम पंचायत द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 17.09.2022 प्रदर्श 6, पडौसी काश्तकारों के बयान आदि के आधार पर यह तथ्य साबित

होता है कि ग्राम बमोरी की विवादित आराजी पर खातेदार गुलाब बाई के स्वामित्व के विरूद्ध वादी बेचान इकरारनामें के समय से (17.06.1987) अर्थात विगत 35 वर्षो से अधिक समय से कब्जे काश्त में चला आ रहा है जबकि लिमिटेशन एक्ट के अनुच्छेद 65 में प्रतिकूल कब्जे की समयावधि 12 वर्ष निर्धारित है। अतः वादी विवादित आराजी पर प्रतिवादी क्रम 1 के स्वामित्व के विरूद्ध प्रतिकूल कब्जे काश्त में है (nec precario i.e. adverse to a competitor) । यह भी जाहिर है कि वादी संवत 2034 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 35 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 है। काश्तकारी अधिनियम में कोई भी ऐसा प्रावधान नहीं है जिसके अधीन किसी कृषि आराजी के खातेदारी अधिकार कभी अधरझूल में रह सकते हो अर्थात यदि एक टिनेंट के खातेदारी अधिकार निर्वापित होते है तो अन्य किसी व्यक्ति/कब्जाधारी/टिनेंट के अधिकार सृजित हो जायेगें। खातेदारी अधिकार कभी भी अधरझूल में नहीं रह सकते है। 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 35 वर्षों से अधिक पुराने, लगातार, ज्ञात एवं शान्तिपूर्ण प्रतिकूल कब्जे के कारण मृतक खातेदार गुलाब बाई के खातेदारी अधिकार निर्वापित होकर वादी में अन्तरनिहित हो चुके है। 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 दृष्टान्तो के परिपेक्ष्य में ग्राम बमोरी की विवादित आराजी ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 पर प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा का वाद न्यायहित में स्वीकार किये जाने योग्य है।

—:क्रियात्मक आदेशः—

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर, मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों तथा न्यायिक दृष्टान्तो के परिपेक्ष्य में वादी का वाद स्वीकार किया जाता है। ग्राम बमोरी की विवादित आराजी ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 पर वादी रामलक्ष्मण पुत्र मदनलाल जाति लुहार को खातेदार कृषक घोषित किया जाता है। तहसीलदार अटरू को आदेश दिये जाते है कि उपरोक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करें। डिक्री पर्चा जारी हो।

निर्णय आज दिनांक / /**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 42/2022 **दायर दिनांकः 08.04.2022**

उनवान

1. रामलक्ष्मण आयु 57 वर्ष पुत्र मदनलाल जाति लुहार निवासी गीगचा तहसील किशनगंज जिला बारां (राज0)।

वादी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार साहब अटरू जिला बारां राज0।
2. अटलबिहारी आयु 34 वर्ष पुत्र द्वारकीलाल जाति धाकड निवासी बमोरी तहसील अटरू जिला बारां राज0।

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92ए आर टी एक्ट

उपस्थिति :–
वादी :– विद्वान अभिभाषक श्री गौरव सिंह हाडा।
प्रतिवादी :– विद्वान अभिभाषक पेरोकार सरकार प्रति. क्रम 1
प्रतिवादी क्रम 2 स्वयं
मिनजानित मुदई रूबरू .....X.....

मिनजाबिन मुदालयह हुक्म दिया जाता है व डिक्री दी जाती है। उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर, मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों तथा न्यायिक दृष्टान्तो के परिपेक्ष्य में वादी का वाद स्वीकार किया जाता है। ग्राम बमोरी की विवादित आराजी ख0नं0 84 रकबा 1.34 है0 पर वादी रामलक्ष्मण पुत्र मदनलाल जाति लुहार 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 / /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)