न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—14/2013/223 (2013/00018)

1. श्री विश्वकर्मा भगवान मूर्ति मंदिर शाहपुरा मोहल्ला मालियान चौपड़ के पास, जरिये प्रबंध कमेटी अध्यक्ष विश्वकर्मा भगवान मूर्ति मंदिर शाहपुरा मोहल्ला, ब्यावर जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. नारायणसिंह पुत्र घीसासिंह,
2. मोहनसिंह पुत्र घीसासिंह,
3. मदनसिंह पुत्र घीसासिंह,
4. भगवानसिंह पुत्र घीसासिंह,
5. कमला पत्नि स्व0 घीसासिंह,
   समस्त जाति रावत, नि ठीकराना, तह0 ब्यावर जिला अजमेर ।
6. ओगडराम पुत्र नारायणलाल, जाति खाती, नि0 गुडिया पोस्ट गुडिया, तह0 रायपुर, जिला पाली ।
7. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, ब्यावर, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय व डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर, दिनांक 7.1.2013 अंतर्गत वाद संख्या 22/2000.

उपस्थितः—

1. श्री हेमराज गुप्ता, वकील अपीलांट ।
2. श्री योगेन्द्रसिंह, वकील रेस्पो0 संख्या 3.
3. रेस्पो0 संख्या 1, 2, 4 से 6 अनुपस्थित ।
4. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 7.

निर्णय

दिनांकः—15.10.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर के निर्णय व डिक्री दिनांक 7.1.2013 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण/रेस्पो0 ने अधी0न्याया0 में वाद अंतर्गत धारा 88 राज0काश्त0अधि0 के तहत ग्राम ठीकराना मेन्द्रातान, तहसील ब्यावर में स्थित आराजी खसरा नंबर 360 रकबा 0—3—10, खसरा नंबर 369 रकबा 2—2—10 बाबत् पेश कर निवेदन किया कि विवादित आराजियात वादीगण/रेस्पो0 की क्रयशुदा आराजियात है जिस पर वे काबिज काश्त चले आ रहे है । अतः वाद स्वीकार कर वादीगण को विवादित आराजियात का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे । अधी0न्याया0 ने निर्णय व डिक्री दिनांक 7.1.2013 द्वारा वीगण/रेस्पो0 का वाद डिक्री करने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 के उपस्थित होने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री न्याय, नियम व विधि के विपरीत होने से निरस्तनीय है । यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि एग्रीमेंट टू सेल/इकरारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय में वाद चलने योग्य नहीं है । वादी द्वारा मात्र इकरारनामे के आधार पर राजस्व वाद प्रस्तुत किया है जो काबिल निरस्तनीय था इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने तथाकथित इकरारनामे के आधार पर वादी का वाद स्वीकार करने में विधिक त्रुटि कारित की है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि वसीयतनामा पंजीकृत होना आवश्यक नहीं है इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने अपीलांट के हक में निष्पादित वसीयतनामे को नहीं मानकर विधिक त्रुटि कारित की है । वादी/रेस्पो0 द्वारा तथाकथित इकरारनामा दिनांक क्रमशः 15.12.1982 व 20.5.1983 की पुश्त पर स्टाम्प किसने खरीदा व कब खरीदा दर्ज नहीं है जिससे यह पूर्णतया स्पष्ट है कि तथाकथित इकरारनामा बनावटी है । तथाकथित इकरारनामा के आधार पर वादी/रेस्पो0 को सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करना चाहिये था । बहस में आगे कथन किया कि वसयीत की जानकारी क्रमशः स्व0 उदा व स्व0 घीसा व वादीगण को थी तथाकथित इकरारनामा दिनांक 20.5.1983 को तहरीर किया जाना बताया तथा उदा का निर्धन वर्ष 1988 में तथा घीसा का निधन 6.5.1985 को हो गया तथा चन्द्री का निधन 20.8.1984 को हुआ । इस अवधि में चन्द्री एक वर्ष जीवित रही व इस अवधि में बयनामे की पालनार्थ कार्यवाही उदा व घीसा कर सकते थे किन्तु इसके 15 वर्षो तक कोई कार्यवाही नहीं की गई जिससे यह इकरारनामा फर्जी व बनावटी होना सिद्ध था । न्याय का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि परमिसीव पजेशन एवं एडवर्स पजेशन की प्ली एक साथ नहीं ली जा सकती है । प्रस्तुत प्रकरण में एकतरफ तो वादी द्वारा इकरारनामे की बात कही जा रही है वहीं दूसरी तरफ एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी चाही गई है । वादी का वाद मिसकन्सीव्ड होने से काबिल निरस्तनीय है । परमिसीव पजेशन एवं एडवर्स पजेशन की प्लीी एक साथ नहीं ली जा सकती है । वादीगण ने अपने वाद में एक तरफ तो इकरारनामे की बात कही हॅ वहीं दूसरी तरफ एडवर्स पजेशन के आधार पर भी वाद डिक्री करने का निवेदन किया जो आपस में विरोधाभासी है। बहस में आगे कथन किया कि एडवर्स पजेशन के आधार पर कानूनन वाद डिक्री नहीं किया जा सकता है न ही वादी ने एडवर्स पजेशन ही सिद्ध किया है । अधी0न्याया0 ने न्यायिक मस्तिष्क का उपयोग किये बिना अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । अधी0न्याया0 ने अधिकार क्षैत्र से परे जाकर इकरारनामे के आधार पर वादी का वाद डिक्री किया है तथा प्रतिवादी संख्या 2 को वादी के पक्ष में विवादित भूमि का पंजीयन कराने के निर्देश दिये है जो अधिकार क्षैत्र से परे होने के कारण अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री निरस्त किये जाने योग्य है । अतः अपील अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री निरस्त किया जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 ने बहस में कथन किया कि विवादित आराजी मौजा ठीकराना मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर विवादित भूमि खातेदार चन्द्री देवी ने रेस्पो0 को विक्रय का इकरार कर कब्जा काश्त संभला दिया था तब से रेस्पो0 ही विवादित आराजी पर काबिज काश्त चले आ रहे है किन्तु रजिस्ट्री होने से पूर्व ही दिनांक 22.8.1984 को श्रीमती चन्द्री का देहांत हो गया परन्तु वादीगण/रेस्पो0 व उनके पिता/पति विवादित

आराजियात पर काबिज काश्त रहे एवं आज भी काबिज काश्त है । विद्वान वकील रेस्पो0 ने बहस में आगे कथन किया कि चन्द्री के देहांत के लगभग 5 वर्ष बाद प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से राजस्व शिविर में एक तथाकथित फर्जी व अवैधानिक वसीयतनामा प्रस्तुत कर अपने पक्ष में नामांतकरण किये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया । उक्त आवेदन पत्र पर पटवारी हल्का ने ऐतराज व टिप्पणी अंकित करते हुए नामांतकरण तहसीलदार, ब्यावर के समक्ष भरकर प्रस्तुत किया जिसममें उन्होंने बाद जांच यह रिपोर्ट की कि विवादित भूमि पर प्रतिवादी संख्या 1 का कोई कब्जा काश्त नहीं है एवं भूअभिलेख नियमावली के नियम 132 के अनुसार तथाकथित दस्तावेजी पंजीकृत नहीं है तत्पश्चात् तहसीलदार, ब्यावर ने नामांतकरण दिनांक 31.12.1991 को निरस्त कर दिया जिसकी प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा कोई रिवीजन या अपील नहीं की गई इसके बावजूद चार वर्ष बाद अकस्मात ही दिनांक 7.8.1995 को उक्त भूमि से संबंधित नामांतकरण की पत्रावली तहसीलदार, ब्यावर द्वारा अवैधानिक रूप से नंबर पर ली जाकर दिनांक 31.10.1995 को प्रतिवादी संख्या 1 के प्रलोभन मे आकर प्रतिवादी संख्या 1 के नाम नामांतकरण दर्ज करने के आदेश पारित कर दिये जो विधिविरूद्ध है । बहस में आगे कथन किया कि तथाकथित वसीयतनामा दिनांक 17.8.1984 को कानूनी नजर से देखा जावे तो उक्त वसीयतनामा अवैधानिक है तथा वादीगण/रेस्पो0 पर प्रभावी नही है क्योंकि उक्त दस्तावेजी जिसे प्रतिवादी संख्या 1 वसीयतनामा बताता है उसमें विवादित भूमि का कब्जा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में सौंपने की इबरात लिख है जिससे उक्त दस्तावेज वसीयतनामा न होकर दान पत्र है क्योंकि वसीयत में हक, अधिकार एवं कब्जा वसीयतकर्ता की मृत्यु के बाद हस्तगत होता है । वसीयतकर्ता जीवित रहते सम्पदा को वसीयतनामा के माध्यम से हस्तातंरित नहीं कर सकता है । यह भी कथन किया कि अपीलांट ने उक्त तथाकथित वसीयतनामा को श्रीमती चन्द्री की मृत्यु के पांच वर्ष नामांतकरण की पत्रावली पर प्रस्तुत किया गया है जिससे भी उक्त वसीयतनामा फर्जी एवं अवैध प्रतीत होता है । विवादित भूमि पर वादीगण/रेस्पो0 का वैध रूप से एडवर्स पजेशन प्रतिकूल कब्जा कायम है जो पिछले 18 वर्षो से कायम है । इससे वादीगण/रेस्पो0 विवादित आराजी के खातेदार काश्तकार हो गये है । विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों तथा कायम तनकियात पर विस्तृत विवेचन, विश्लेषण कर विधिसम्मत् रूप से वादीगण/रेस्पो0 का वाद डिक्री किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

6. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । अधी0न्याया0 के समक्ष वादीगण/रेस्पो0 द्वारा खेत खसरा संख्या 369 रकबा 2–2–10 एवं खसरा नंबर 360 रकबा 0–3–10 के 1/3 हिस्से में से 1/6 हिस्सा ग्राम ठीकराना मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर के संबंध में वाद बाबत् घोषणा, हक खातेदारी अंतर्गत धारा 88 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत पेश कर कथन किया कि खातेदार चन्द्री बेवा दयाल खाती के द्वारा दिनांक 20.5.1983 को 3000/–रू0 में वादीगण/अपीलांटस के पति/पिता को विक्रय इकरारनामा कर इकरारनामे के दिवस 2000/–रू0 की राशि अदा कर दी तथा कथन किया कि कब्जा प्राप्त कर लिया शेष 1000/–रू0 की राशि बरवक्त बैनामा अदा करना तय हुआ एवं यह भी कथन किया कि दिनांक 22.8.1984 को चन्द्री देवी का स्वर्गवास हो गया है एवं वादीगण पूर्वज घीसासिंह पुत्र शेरसिंह का स्वर्गवास 6.5.1985 में हो गया है परन्तु विवादित भूमि पर कब्जा काश्त वादीगण का ही चला आ रहा है । आगे यह भी कथन किया कि राजस्व शिविर में प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से एक वसीयतनामा प्रस्तुत कर अपीलाधीन भूमि के नामांतकरण के संबंध में

आवेदन पत्र पेश किया परन्तु तहसीलदार, ब्यावर ने नामांतकरण दिनांक 31.12.1991 को निरस्त कर दिया परन्तु अचानक दिनांक 7.8.1995 को तहसीलदार द्वारा गलत रूप से नामांतकरण नंबर पर लेकर दिनांक 31. 10.1995 को प्रतिवादी संख्या 1 के नाम नामांतकरण दर्ज करने के आदेश दे दिये । यह भी कथन किया कि वसीयतनामा दिनांक 17.8.1984 के रोज इकरारनामा दिनांक 15.12.1982 प्रभाव में था इस कारण चन्द्री को वसीयत करने का अधिकार नहीं था । यह भी कथन किया कि वसीयत वसीयत न होकर दानपत्र है जो रजिस्टर्ड होना आवयक है । अधी0न्याया0 के समक्ष प्रतिवादी द्वारा जवाबदावा पेश कर कथन किया कि अपीलाधीन भूमि पर प्रतिवादी संख्या 1 का कब्जा है खातेदार चन्द्री द्वारा दिनांक 17.8.1984 को रूबरू गवाहान प्रतिवादी संख्या 1 मंदिर विश्वकर्मा के पक्ष में वसीयत निष्पादित की गई एवं तहसीलदार द्वारा नामांतकरण पर संपूर्ण सुनवाई व साक्ष्य लेने के बाद दिनांक 31.10.1995 को प्रतिवादी/रेस्पो0 के पक्ष में नामांतकरण स्वीकृत कर खातेदार दर्ज किया गया है तथा इकरारनामा दिनांक 20.5.1983 को गलत व अवैध बताया है एवं इकरारनामे के आधार पर कोई हक व अधिकार वादी को उत्पन्न नहीं होते है । यह भी कथन किया कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी को बांटे पर काश्त हेतु भूमि दी थी परन्तु वादी बदनियतिपूर्वक कब्जा किये हुए है जो अतिक्रमी है । वादी का वाद खारिज किया जावे।

7. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकियात कायम कर वादी/रेस्पो0 का वाद यह मानते हुए स्वीकार किया है कि इकरारनामा दिनांक 20.5.1983 के अनुसार विक्रेतम कुल प्रतिफल राशि 3000/—रू0 में से 2000/—रू0 विक्रेत्री श्रीमती चन्द्रीदेवी को उसके जीवनकाल में भुगतान कर दी है, शेष राशि 1000/—रू0 देना बाकी रहा है अतः इस बकाया राशि 1000/—रू0 का भुगतान विक्रेत्री के एकमात्र अंकित वारिसान प्रतिवादी संख्या 2 ओगड़राम को भुगतान किये जाने के आदेश दिये जाते है एवं वादीगण/रेस्पो0 का नाम विवादित आराजी में इंद्राज हेतु नामांतकरण होने से पूर्व वादीगण से विक्रय इकरार दिवस दिनांक 20.5.1983 को निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क 3000/—रू0 की मालियत पर वसूल कर पंजीयन मद में जमा करवाने के आदेश दिये जाते है एवं नामांतकरण संख्या 486 को नल एण्ड वोईड घोषित कर प्रतिवादी संख्या 1 के नाम किये गये अमल को राजस्व रिकार्ड से हटाने के आदेश पारित किये जाते है । अपीलांट द्वारा दौराने अपील कथन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा अपंजीकृत व अपूर्ण स्टाम्पित इकरारनामा दिनांक 20.5. 1983 के अनुसार वाद डिक्री किया है जो कि क्षैत्राधिकार के बाहर होकर अविधिक है क्योंकि इकरारनामे के आधार पर वादी/रेस्पो0 सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट के तहत वाद बाबत् लाजमी बैनामा करवाये जाने हेतु प्रस्तुत करना चाहिये था तथा सक्षम सिविल न्यायालय ही उपरोक्त स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट के तहत ही बैनामा का पंजीयन करवाये जाने के आदेश देकर बैनामा पंजीबद्ध करवा सकती है । राजस्व न्यायालय को इकरारनामे के आधार पर वाद सुनवाई का क्षैत्राधिकार ही नहीं है । राज0काश्त0अधि0 के तहत विधिक काश्तकार ही खातेदारी उद्घोषणा का वाद प्रस्तुत कर सकते है इकरारनामे के आधार पर किसी भी व्यक्ति को विधिक काश्तकारी हक प्राप्त नहीं हो सकते है । इस संबंध में वकील अपीलांटस द्वारा 2019 (1) आर0आर0टी0 सुप्रीमकोर्ट पेज 332 प्रस्तुत कर कथन किया कि अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर कोई भी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। डब्ल्यू0एल0सी0 2018 (1) सुप्रीमकोर्ट पेज 33 प्रस्तुत कर कथन किया कि इकरारनामे के आधार पर किसी भी व्यक्ति को कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते है न ही मालिक घोषित किया जा सकता है जब तक कि सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट के

तहत वाद प्रस्तुत कर लाजमी बैनामा पंजीबद्ध न्यायालय के आदेशानुसार नहीं करवा ले एवं राजस्व न्यायालय में इकरारनामे के आधार पर वाद संधारण योग्य नहीं है । अधी0न्याया0 द्वारा अपीलांट/प्रतिवादी के पक्ष में खातेदार चन्द्रीदेवी द्वारा निष्पादित वसीयत को न मानकर इकरारनामे के आधार पर वाद डिक्री किया है जो कि अविधिक है । अपीलांट ने यह भी कथन किया कि माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.9.2001 निगरानी संख्या 79/98 एवं 80/98 एल0आर0/अजमेर में यह आदेशित किया है कि वादग्रस्त आराजी पर कब्जा विक्रय के इकरारनामा के आधार पर होना बताते है जो रजिस्टर्ड दस्तावेज नहीं है ऐसी सूरत में मात्र उक्त आधार पर वादी/रेस्पो0 को खातेदारी अधिकार प्राप्त हो जाते हो अथवा उनका वैध कब्जा होना कहा जा सकता हो ऐसा प्रतीत नहीं होता है । वादी/रेस्पो0 को अपीलांट जो कि मंदिर मूर्ति है एवं शाश्वत नाबालिग होता है एवं मंदिर मूर्ति की भूमि पर किसी भी व्यक्ति को हक, खातेदारी प्राप्त नहीं हो सकती है एवं न ही मंदिर मूर्ति की भूमि पर एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकार ही दिये जा सकते है । इस संबंध में वकील अपीलांट के द्वारा 2011 (2) आर0एल0डब्ल्यू0 (आर0जे0) पेज 795 फुल बेंच के अनुसार काश्तकारी अधि0 एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकार किसी भी व्यक्ति को प्राप्त नहीं हो सकते है । अधी0न्याया0 द्वारा गलत तौर से बिना क्षैत्राधिकार के रेस्पो0/वादी का वाद डिक्री किया है जो अविधिक है जिसे यथावत् नहीं रखा जा सकता है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री खारिज योग्य पायी जाती है ।

8. अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर का निर्णय व डिक्री दिनांक 7.1.2013 अंतर्गत वाद संख्या 22/2000 निरस्त किया जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

9. निर्णय आज दिनांक 15.10.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर