न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—57/2014/223 (2014/00273)

1. रोडू उर्फ रोड़मल पुत्र लादू, जाति तेली, निवासी ग्राम बान्दरसिंदरी, हाल निवासी कृष्णा नमकीन के पास, आजाद नगर, मदनगंज—किशनगढ़, जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. बक्सा पुत्र जवारा, जाति जाट (खोखर) निवासी बान्दरसिन्दरी, तहसील किशनगढ, जिला अजमेर ।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, किशनगढ़, जिला अजमेर ।
3. उप पंजीयक, किशनगढ़, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय व डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़, दिनांक 10.1.2012 अंतर्गत वाद संख्या 21/2008.

उपस्थितः—

1. श्री मोहम्मद इकबाल, वकील अपीलांट।
2. श्री शांतिप्रकाश औझा, वकील रेस्पो0 संख्या 1 .
3. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 एवं 3.

निर्णय

दिनांकः— 28.6.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ के निर्णय व डिक्री दिनांक 10.1.2012 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी/रेस्पो0 संख्या 1 ने अधी0न्याया0 के समक्ष एक वाद अंतर्गत धारा 88, 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत पेश कर निवेदन किया कि, प्रतिवादी संख्या 1 से उसके कब्जे काश्त व खातेदारी की कृषि आराजी वाके ग्राम बान्दरसिन्दरी, तहसील किशनगढ़ में स्थित एकीकरण खसरा संख्या 297 रकबा 4 बीघा 16 बिस्वा बजंड़ प्रथम तथा खसरा नंबर 299 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा बंजड़ प्रथम जिसके भू—संशोधन खसरा संख्या (वर्तमान) 782, 787 कुल

रकबा 6 बीघा 2 बिस्वा आराजी 1200/–रू0 में जरिये रजिस्टर्ड सेलडीड दिनांक 25.6.1977 को क्रय कर वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 से कब्जा प्राप्त किया था । वादी क्रय दिनांक से आज दिन तक आराजी पर काबिज काश्त चला आ रहा है । वादी का नामांतकरण विक्रय पत्र के आधार पर नहीं खुला । वाद अधीन आराजी का रजिस्ट्री के आधार पर नामांतकरण का तब ध्यान आया जब वादी को वाद अधीन आराजी का ऋण लेना था । पटवारी हल्का से ज्ञात हुआ कि वादग्रस्त आराजी आज भी विक्रेता के नाम बोल रही है । उक्त आराजी का नामांतकरण खुलवाने हेतु प्रतिवादी संख्या 2 के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश किया यएवं पटवारी हल्का से रिपोर्ट मंगवाई गई तत्पश्चात् दिनांक 17.10.2007 को प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा वादी को तहरीर नोटिस प्रदान किया कि सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर इमदाद प्राप्त करे । उक्त रजिस्ट्री भू–संशोधन रिकार्ड के आधार पर की गई तथा उक्त रिकार्ड को मान्यता प्रदान नहीं गई । इस आधार पर उसकी जमाबंदी नहीं मिलती है । वादी ने अपना वाद प्रस्तुत किया एवं अपीलांट द्वारा दिनांक 28.7.2008 को जवाब पेश किया एवं जवाब के साथ आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र संलग्न कर निवेदन किया कि अपीलांट ने 90 दिन की अवधि के बाद जवाब पेश किया है अतः उक्त जवाब को रिकार्ड पर लिया जावे । दिनांक 14.10. 2011 को अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई एवं प्रार्थना पत्र आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 का बहस हेतु समय चाहते है अतः बहस प्रकरण की आदेशिका पारित हुई । दिनांक 27.12.2011 को प्रार्थना पत्र की आदेशिका पर किसी प्रकार का आदेश पारित न करके सीधे वादी गवाह पेश कर दिये गये एवं दिनांक 4.1.2012 को बहस हेतु नियत कर दी । दिनांक 10.1.2012 को एकपक्षीय आदेश व डिक्री अपीलांट के विरूद्ध पारित कर दी । अधी0न्याया0 के इस निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांट 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 विद्वान 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 के समक्ष रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा जो वाद पेश किया गया है उसके पैरा संख्या 4 में स्वंय द्वारा प्लीडिंग में यह अंकित किया है कि उक्त विक्रय पत्र दिनांक 25.6.1977 को किया गया है जो भू–संशोधन के आधार पर की गई है उक्त रिकार्ड को राज्य सरकार द्वारा मान्य प्रदान नहीं की गई है । दिनांक 25.6.1977 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित होना रेस्पो0 संख्या 1 ने बताया है जबकि अपीलांट के पक्ष में उक्त दिनांक को खातेदारी या गैर खातेदारी अंकित नहीं थी । विक्रय की दिनांक के समय विवादित आराजी श्रीसरकार दर्ज थी । रेस्पो0 संख्या 2 द्वारा पत्र संख्या आ.का.0/नामा. /07/6380 दिनांक 17.10.2007 को यह लिखपा गया था कि क्रयशुदा भूमि का नामांतकरण खुलवाने विषयान्तर्गत आपके द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं इस पर रिपोर्ट पटवारी का अवलोकन किया विक्रेता अर्थात् अपीलांट रोड़मल पुत्र लादू कौम तेली ने दिनांक 3.8.1977 को भूमि का विक्रय किया हो । जबकि उक्त भूमि का विक्रेता अर्थात् अपीलांट के नाम नियमन दिनांक 17.8.1984 को हुआ है । इस महत्वपूर्ण तथ्य को अधी0न्याया0 ने नजरअदांज कर अपीलाधीन आदेश व डिक्री पारित की है जो विधि की दृष्टि से शून्य व अवैध है । जब अधी0न्याया0 को यह पूर्ण रूपेण ज्ञान हो चुका था कि उक्त विक्रय पत्र भू–संशोधन के समय हुआ तथा भू–संशोधन के रिकार्ड को राज्य सरकार द्वारा मान्यता प्रदान नहीं की गई है तो उसके आधार पर किये गये विक्रय के आधार पर वादी/रेस्पो0 संख्या 1 को कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते

थे। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 के समक्ष अपीलांट द्वारा दिनांक 28.7.2008 को जवाब पेश किया एवं जवाब के साथ में आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया था कि उक्त जवाब 90 दिवस की अवधि के बाद पेश किया गया है जिसे रिकार्ड पर लिया जाना न्यायोचित होगा इस पर अधी0न्याया0 ने दिनांक 14.10.2011 को अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई एवं उक्त दिनांक आदेशिका में अधी0न्याया0 ने अंतिम पेरे में यह अंकित किया है कि आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र पर बहस हेतु समय चाहते है । अतः वास्ते बहस प्रार्थना पत्र हेतु दिनांक 9.12.2011 को पेश हो फिर अधी0न्याया0 ने दिनांक 27.12.2011 की आदेशिका में न तो किसी प्रार्थना पत्र की बहस के बाबत् अंकन किया एवं सीधे तौर पर पत्रावली मे वादी/रेस्पो0 संख्या 1 के गवाह पेश कर पत्रावली को बहस हेतु नियत कर दिया जो विधिक प्रक्रिया का उल्लघंन होकर पारित निर्णय विधिविरूद्ध है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 में अपीलांट द्वारा वादी से पूर्व एक राजस्व वाद अंतर्गत धारा 188 राज0काश्त0अधि0 एवं धारा 212 राज0काश्त0अधि0 का प्रार्थना पत्र पेश किया था । उक्त वाद अपीलांट द्वारा वर्ष 2007 में पेश किया गया था जबकि रेस्पो0 संख्या 1 के द्वारा वर्ष 2008 में वाद पेश किया गया है । जब वर्ष 2007 में ही अपीलांट विवादित आराजी पर काबिज काश्त था एवं आज भी काबिज है तो रेस्पो0 संख्या 1 का उक्त भूमि पर किस प्रकार कब्जा काश्त रहा यह निर्णय में अंकित नहीं किया है । यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि वादी वाद पेश करने के पश्चात् प्रतिवादी का जवाब आने के बाद प्रत्येक विवाद बिन्दू पर तनकियात कायम की जाती हजै किन्तु अधी0न्याया0 ने किसी प्रकार की तनकियात कायम नहीं की एवं न ही आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र को निर्णित किया है जो विधिविरूद्ध है । बहस में आगे कथन किया कि उक्त पक्करण भू–संशोधन का प्रकरण है इसलिये यह प्रकरण भू–संशोधन अधिकारी अजमेर के समक्ष रेस्पो0 संख्या 1 को पेश करना चाहिये था । भू–संशोधन के प्रकरणों का निस्तारण करने का क्षैत्राधिकार अधी0न्याया0 को नहीं था । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री निरस्त किया जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अपीलांट के अधिवक्ता द्वारा समय पर निर्णय की सूचना नहीं दिये जाने से तत्समय निर्णय व डिक्री की जानकारी नहीं हो सकी थी । अपीलांट की लापरवाही से अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय निर्णय पारित किया गया है जिसके लिये अपीलांट को सजा नहीं दी जा सकती है । अधी0न्याया0 के निर्णय व डिक्री की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 11.10.2013 को अपने अधिवक्ता से पूर्व पत्रावली का अवलोकन करने से ज्ञान हुआ एवं अन्य अधिवक्ता से निर्णय की प्रमाणित नकले प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अपील में हुआ विलंब सद्भाविक एवं उचित है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । विवादित भूमियां अपीलांट की कब्जे काश्त एवं खातेदारी की भूमियां थी जिसे रेस्पो0 संख्या 1 ने 1200/–रू0 प्रतिफल अदा करके अपीलांट से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय कर कब्जा व काश्त प्राप्त कर लिया था तथा क्रय दिनांक से रेस्पो0 संख्या 1 ही विवादित आराजियात पर काबिज काश्त चला आ रहा है । उक्त आराजियात के वर्तमान खसरा नबर भी वही है जो भू–संशोधन रिकार्ड में अंकित थे । उक्त आराजियात का नामांतकरण रेस्पो0 संख्या 1 अपने नाम नहीं करवा सका क्योंकि रेस्पो0 अशिक्षित व

ग्रामीण काश्तकार है । बहस में आगे कथन किया कि एक बार खातेदार द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र से भूमि का विक्रय कर देने के उपरांत उसके खातेदारी अधिकार स्वतः ही समाप्त हो जाते है तथा क्रेता में निहित हो जाते है । भू–संशोधन रिकार्ड को राज्य सरकार द्वारा मान्यता नहीं दिये जाने रेस्पो0 संख्या 1 को विक्रय की गई भूमि को वर्किंग जमाबंदी मेमं पुनः सिवायचक दर्ज कर पुनः विक्रेता रोड़मल को नियमन कर दी गई किन्तु विवादित भूमि पर कब्जा काश्त आज दिवस तक रेस्पो0 संख्या 1 का ही चला आ रहा है । रेस्पो0 ने दस्तावेजी साक्ष्यों से अपना वाद साबित किया है । विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन व विश्लेषण उपरांत वादी/रेस्पो0 संख्या 1 का वाद डिक्री किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की गुंजाईश नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

7. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 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 । वैसे भी किसी भी प्रकरण में जहां पक्षकारों के हित निहित हो वहां प्रकरण को तकनीकी आधार पर निर्णित करने के बजाय गुणावगुण पर निर्णित करना न्यायोचित एवं उचित है । हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना न्यायोचित समझते है । अतः अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

8. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 के समक्ष वादी/रेस्पो0 संख्या 1 ने प्रार्थना अंतर्गत आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 पेश कर प्रतिवादी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा 90 दिवस की अवधि उपरांत पेश किये जाने से रिकार्ड पर नहीं लिये जाने का निवेदन किया । अधी0न्याया0 ने वादी/रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रतिवादी/अपीलांट का जवाबदावा रिकार्ड पर नहीं लिये जाने के आदेश दिनांक 14.10.2011 को नहीं लिये जाने के आदेश पारित कर अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई है । अधी0न्याया0 द्वारा अपीलांट/प्रतिवादी का जवाबदावा स्वीकार नहीं कर अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही उचित प्रतीत नही होती है क्योंकि आदेश 8 नियम 1 जा0दी0 के अनुसार जवाबदावा प्रस्तुत करने की मियाद मेन्डेट्री न होकर डायरेक्ट्री है । यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि पक्षकार को तकनीकी आधार पर न्याय से वंचित नहीं करना चाहिये । पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 ने वाद में विवाद बिन्दुओं पर तनकियात कायम नहीं की है जो कि विधिविरूद्ध है । अधी0न्याया0 में अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाने से अपीलांट अधी0न्याया0 के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत नहीं कर सका । ऐसी स्थिति में अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

9. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक दिनांक 10.1.2012 को निरस्त किया जाता है तथा अपीलांट/प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत जवाबदावा दिनांक 28.7. 2008 को रिकार्ड पर लिये जाने के आदेश दिये जाते है तथा पत्रावली अधी0न्याया0 को निर्णय में दिये गये विवेचन के क्रम में प्रतिप्रेषित कर

निर्देश दिये जाते है कि वे वाद में वादपत्र एवं जवाबदावे के आधार पर आवश्यक विवाद बिन्दु कायम कर, उभयपक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर वाद को तनकीवार निर्णित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

10. निर्णय आज दिनांक 28.6.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर