न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—83/2018/223 (2018/00083)

1. स्वरूपनाथ पुत्र सुजानाथ, जाति जोगी, निवासी जोगियों का नाडा, तह0 किशनगढ़, जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. पहलवान पुत्र स्व छीतर स्या,
2. खाजु पुत्र स्व0 छीतर स्या,
   समस्त जाति मुसलमान, निवासीगण साईयो का बास ग्राम सरगांव, तह0 किशनगढ़, जिला अजमेर ।
3. श्रीमती कल्लो पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि बुन्दू, जाति मुसलमान, निवासी गुर्जरों का मौहल्ला नरायना, तह0 फुलेरा, जिला जयपुर ।
4. श्रीमती मरियम पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि गफार, जाति मुसलमान, नि0 दूदू, तह0 दूदू, जिला जयपुर ।
5. श्रीमती खुर्शीदा बेगम पुत्री स्व0 छीतर स्या, पत्नी निजामुद्दीन, जाति मुसलमान, नि0 85, चौधरी गली, वार्ड नं0 3, मदनगंज, किशनगढ़, जिला अजमेर ।
6. श्रीमती हुसैनी पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि, मुंशी, जाति मुसलमान, निवासी चमड़ाघर, मदनगंज—किशनगढ़, जिला अजमेर ।
7. श्रीमती छोटी पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि शमसुद्दीन, जाति मुसलमान, नि0 कजोडी की चक्की वाली गली, किशनगढ, जिला अजमेर ।
8. श्रीमती बानो पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि रजाक जाति मुसलमान, निवासी 85, चौधरी गली, वार्ड नं0 3, मदनगंज किशनगढ़, जिला अजमेर ।
9. श्रीमती जुम्मी पुत्री स्व0 छीतर स्या पत्नि जाकीर, जाति मुसलमान, नि0 पचेवर, तह0 किशनगढ़, जिला अजमेर ।
10. दिनेशचन्द शर्मा पुत्र महेशचन्द्र शर्मा, जाति ब्राहमण, निवासी हरियाणा मौहल्ला, वार्ड नं0 40, किशनगढ़, जिला अजमेर ।
11. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, किशनगढ़, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ दिनांक 22.3.2018 अंतर्गत वाद संख्या 93/2012.

उपस्थितः—

1. श्री उमेश कुमार, वकील अपीलांट ।
2. श्री प्रदीप विश्नोई, वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 9 .
3. श्री मौहम्मद इकबाल, वकील रेस्पो0 संख्या 10.

निर्णय

दिनांकः— 10.08.2020

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ के निर्णय एव डिक्री दिनांक 22.3.2018 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।

2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी/अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद अंतर्गत धारा 88, 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत पेश कर निवेदन किया कि वादी/अपीलांट ने प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 9 के पिता स्व0 छीतर शाह (छीतर स्या) पुत्र मोती शाह की संयुक्त खातेदारी कब्जे काश्त की आराजी ग्राम सरगांव हाल राजस्व ग्राम जोगियो का नाड़ा पटवार क्षैत्र सरगांव तहसील किशनगढ़ स्थित आराजी दिनांक 30.7.1980 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 9 के पिता स्व0 छीतर स्या से पूर्ण प्रतिफल अदा करके संपूर्ण 2/3 हिस्सा खरीद कर आज दिवस तक काबिज काश्त है । उक्त आराजी का विवरण निम्न प्रकार से है । एकीकरण नंबर 522 जिसके नये खसरा नंबर 836 रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा के नये खसरा नंबर 836/1 मिन रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा एवं नये खसरा नंबर 836/2 के नये खसरा नंबर 228/2 शुद्धी खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा है । इस प्रकार कुल रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा है जिसमें प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 9 के पिता छीतर स्या पुत्र मोती स्या का संपूर्ण भूमि रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा मे 2/3 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.7.1980 को को वादी/अपीलांट द्वारा क्रय किया जाकर राजस्व रिकार्ड में नामांतकरण संख्या 90 दिनांक 25.10.1986 को सरपंच द्वारा तस्दीक किया गया था तब से वादी निरन्तर काबिज काश्त चला आ रहा है किन्तु 1 बीघा 16 बिस्वा भूमि जो गैर खातेदारी में प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता के हिस्से में इंद्राज होना शेष रह गया था । उक्त खसरा नंबर 836/2 के नये खसरा नंबर 228/2 जिसके शुद्धी खसरा नंबर अर्थात् वर्तमान खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा में प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता का 2/3 हिस्सा गैर खातेदारी होने से इंद्राज शेष रह गया । उक्त रकबे की खातेदारी नामांतकरण संख्या 161 दिनांक 12.6.1989 को प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता को विक्रयपत्र निष्पादित किये जाने के बाद प्राप्त होने से अधिकार अभिलेख में इंद्राज नही हो सका है इस कारण वादी खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा में प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पिता तत्पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के नाम जिस हिस्से का इंद्राज है उस हिस्से पर वादी खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी है किन्तु प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 ने राजस्व अधिकारियों को गुमराह करके वादी/अपीलांट को नुकसान पहुंचाने की नियत से दिनांक 5.2.2009 को नामांतकरण संख्या 245 को विरासत नामांतकरण खुलवा लिया एवं नामांतकरण तस्दीक होने के पश्चात् उक्त खसरा खसरा नंबर की आराजी प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 10 को बैचान कर दी है । इस प्रकार प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पक्ष में तस्दीक विरासती नामांतकरण संख्या 245 दिनांक 5.2.2009 प्रारंभ से शून्य है तथा प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 10 के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र दिनांक 29.12.2011 भी वादी के अधिकारों के प्रति बोगस व बेअसर है । अतः वाद स्वीकार कर वादी/अपीलांट को विवादित आराजी खसरा नंबर 522, 836/2 जिसके खसरा नंबर 228/2 बने तथा जिसके शुद्धी खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा में प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पक्ष में विरासत नामांतकरण में दर्ज हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे । उक्त वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 एवं प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 10 ने पृथक–पृथक प्रार्थना

पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का पेश कर निवेदन किया कि प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 ने वादी के द्वारा दावा पेश करने से पूर्व ही विवादित भूमि का बैचान प्रतिवादी संख्या 10 को दिनांक 29.12.2011 को कर दिया है । वादी ने उक्त विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत नही किया है । इसी प्रकार प्रतिवादी संख्या 10 ने अपने प्रार्थना पत्र में निवेदन किया कि वादी द्वारा खसरा नंबर 836/2 जो गैर खातेदारी प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पूर्वज के नाम थी के बतौर क्रेता जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर वाद प्रस्तुत किया है। वादी द्वारा जिस भूमि पर अपने अंतरण प्रलेख के आधार पर घोषणात्मक प्रवृत्ति का वाद प्रस्तुत किया है वह गैर खातेदारी होने के आधार पर राज0काश्त0अधि0 के प्रावधानों के अनुसार अन्तरण योग्य नहीं थी । वादी द्वारा प्रस्तुत वाद सिविल प्रकृति का होने तथा वादी को वादकारण उत्पन्न नहीं होने से वाद निरस्त करने का निवेदन किया । विद्वान अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय दिनांक 22.3.2018 द्वारा प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 एवं प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 10 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वादी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज कर दिया । 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 अपीलांट ने बहस में निवेदन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय दिनांक 22.3.2018 न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है । अधी0न्याया0 के समक्ष प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 9 ने आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी/अपीलांट के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.7.1980 को प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पूर्वाधिकारी छीतर स्या द्वारा बेचान की गई है परन्तु गैर खातेदारी होने से बेचान का नामांतकरण नहीं खुला एवं रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर स्या के फौत होने पर उक्त रकबे में 1/2 हिस्से पर गलत विरासत नामांतकरण का इंद्राज होने से प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के द्वारा दिनांक 29.12.2011 को प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 10 को बैचान कर दिया । जबकि उपरोक्त वर्णित आराजी पूर्व में ही वादी/अपीलांट को बेचान की जा चुकी है एवं प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 9 के पिता छीतर स्या गैर खातेदार से खातेदारी अधिकार बाद में प्राप्त कर लिये थे इस कारण वादी/अपीलांट के पक्ष में निष्पादित गैर खातेदार का अंतरण धारा 43 सम्पति हस्तांतरण अधि0 के तहत विधिक स्थिति प्राप्त हो जाती है एवं धारा 46 सम्पति हस्तातंरण अधि0 के तहत पूर्ण स्वत्व प्राप्त अधिकारी माना जावेगा । इस विधिक तथ्य को अधी0न्याया0 ने नजरअंदाज करते हुए अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए निवेदन किया कि यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि वादी/अपीलांट सन् 1980 से क्रय करने की दिनांक से विवादित आराजी पर निरन्तर काबिज काश्त है एवं विधि के तहत अधी0न्याया0 द्वारा दोनों पक्षों की साक्ष्य लिये जाने के पश्चात् ही निर्णय करना चाहिये था परन्तु विधि के प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्तनीय है । अधी0न्याया0 ने इस महत्वपूर्ण तथ्य की भी अनदेखी की है कि मौके पर वादी/अपीलांट काबिज काश्त है एवं प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर स्या द्वारा वादी/अपीलांट को बेचान करने के पश्चात् गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार प्राप्त कर ली थी ऐसे अन्तरणों को

विधि के तहत वैद्य माना गया है इसके बावजूद अधी0न्याया0 ने वाद कारण के अभाव में वाद खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि जाप्ता दीवानी में प्रचलित प्रावधान आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत ऐसे बिन्दु जिसमें विधि का प्रश्न मिश्रित हो तो वाद आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत खारिज नहीं किया जा सकता है । अधी0न्याया0 ने वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है जबकि वाद खारिज के आदेश में डिक्री बनाना आवश्यक था किन्तु अधी0न्याया0 द्वारा डिक्री नहीं बनाई गई है जो एक गंभीर त्रुटि है । अधी0न्याया0 के समक्ष वादी/अपीलांट द्वारा दिनांक 8.5.2012 को दावा व धारा 212 का प्रार्थना पत्र पेश किया है जिसमें अधी0न्याया0 के समक्ष प्रतिवादी संख्या 10 द्वारा आज दिवस तक जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है जबकि ऐसे प्रश्न जो सारभूत हो व साक्ष्य से सिद्ध होते है अधी0न्याया0 को तनकियात कायम कर साक्ष्य के आधार पर वाद को निर्णित करना चाहिये था किन्तु अधी0न्याया0 ने केवल मात्र तकनीकी आधार पर वाद को निर्णित करने में विधिक त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री दिनांक 22.3.2018 निरस्त किया जावे । विद्वान वकील अपीलांटस ने अपने कथनों के समर्थन में आर0आर0टी0 2013 (1) पेज 699, 355, आर0आर0टी0 2019 (1) पेज 116, आर0आर0टी0 2010 (2) पेज 1141 एवं ए0आई0आर0 1985 सुप्रीम कोर्ट पे 694 के न्यायिक दृष्टांत पेश किये ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 10 ने जवाब बहस में कथन किया कि विद्वान अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् है । प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 9 द्वारा विवादित आराजी को बेचान रेस्पो0 संख्या 10 को दिनांक 29.12.2011 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के वादी द्वारा वाद प्रस्तुत किये जाने से पूर्व ही किया जा चुका था । अपीलांट द्वारा रेस्पो0 संख्या 10 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र को निरस्त कराने के संबंध में वाद सक्षम न्यायालय में पेश नहीं कर सीधे राजस्व न्यायालय में खातेदारी का अनुतोष चाहा है जो संधारण योग्य नहीं है । पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को है न कि राजस्व न्यायालय को । विद्वान वकील रेस्पो0 ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वादीगण द्वारा जिस पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर वाद प्रस्तुत किया गया है वह आराजी बरवक्त विक्रय पत्र राजस्व रिकार्ड में गैर खातेदारी में दर्ज थी जिससे रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर स्या द्वारा वादी/अपीलांट को किया गया अंतरण गैर खातेदार होने से अंतरण योग्य नहीं था । वादी/अपीलांट के पक्ष में विवादित भूमि के संबंध में किया गया अंतरण ही प्रारंभ से अवैध एवं शून्य है तथा ऐसे अवैध एवं शून्य अन्तरण का कोई विधिक प्रभाव नहीं है । ऐसे अवैध एवं प्रभावहीन अंतरण के आधार पर वादी/अपीलांट को किसी प्रकार का वाद कारण भी उत्पन्न नहीं होता है। विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन, विश्लेषण उपरांत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है । विद्वान वकील रेस्पो0 ने अपने कथनों के समर्थन में मान0 राजस्व मण्डल राजस्था, अजमेर द्वारा अपील डिक्री टीए/3209/2019/अजमेर बउनवान पन्नालाल बनाम रामदेव वगैरह में पारित निर्णय दिनांक 23.7.2019 की प्रति पेश की तथा आर0आर0टी0 2014 (1) पेज 209, का न्यायिक दंष्टांत पेश कर अपील अपीलांट निरस्त करने का निवेदन किया।

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । वादी/अपीलांट ने

अधी0न्याया0 में विवादित भूमि के संबंध में वाद अंतर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत इन कथनों के साथ प्रस्तुत किया था कि विवादित आराजी वादी/अपीलांट ने प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पिता स्व0 छीतर शाह (छीतर स्या) पुत्र मोती शाह की संयुक्त खातेदारी कब्जे काश्त की आराजी ग्राम सरगांव हाल राजस्व ग्राम जोगियो का नाडा तह0 किशनगढ़ में छीतर स्या के 2/3 संपूर्ण हिस्से को दिनांक 30.7.1980 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया था तब से वादी/अपीलांट विवादित क्रयशुदा आराजी पर काबिज काश्त है । उक्त क्रयशुदा आराजी का नामांतकरण संख्या 70 दिनांक 25.10.1986 को वादी/अपीलांट ने अपने पक्ष में 2/3 हिस्से का खुलवा लिया था परन्तु 1 बीघा 16 बिस्वा भूमि जो गैर खातेदारी में प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पिता के हिस्से में दर्ज थी का इंद्राज होना शेष रह गया था । उक्त खसरा नंबर 836/2 के नये खसरा नंबर 228/2 जिसके शुद्धी खसरा नंबर वर्तमान खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा बने है । उक्त रकबे की खातेदारी नामांतकरण संख्या 161 दिनांक 12.6.1989 को प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पिता को विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने के प्राप्त होने से अधिकार अभिलेख में इंद्राज नहीं हो सका था । प्रतिवादीगण संख्या 1 से 9 ने उक्त रकबे का इंद्राज जरिये नामांतकरण संख्या 245 दिनांक 5.2.2009 के द्वारा अपने नाम करवा लिया जो प्रारंभ से शून्य है । तत्पश्चात् प्रतिवादीगण संख्या 1 से 9 द्वारा उक्त रकबे का विक्रय प्रतिवादी संख्या 10 का कर दिया गया जो भी प्रारंभ से अवैध एवं शून्य है । अतः वाद स्वीकार कर वादी को विवादित आराजी का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे । उक्त आशय का वाद अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत होने पर अधी0न्याया0 ने प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया जिस पर प्रतिवादीगण ने अधी0न्याया0 के समक्ष उपस्थित हुए तथा प्रतिवादी संख्या 10 ने एक प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी पेश कर कथन किया कि वादी द्वारा खसरा नंबर 836/2 जो गैर खातदारी में प्रतिवादी संख्या 1 से 9 के पूर्वज के नाम दर्ज थी, के आधार पर वाद प्रस्तुत किया है । वादी द्वारा जिस भूमि पर अपने अन्तरण प्रलेख के आधार पर घोषणात्मक प्रवृत्ति का वाद प्रस्तुत किया है वह गैर खातेदारी होने के आधार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अन्तरण योग्य ही नहीं था । हस्तगत वाद में अन्तरण ही प्रभावशून्य होने से वादी को वाद कारण उत्पन्न नही होता है एवं अन्तरण भी शून्य है जिसका कोई विधिक प्रभाव नही है । अतः वाद निरस्त किया जावे । विद्वान अधी0न्याया0 ने उक्त प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष को सुनकर अपने निर्णय दिनांक 22.3.2018 द्वारा प्रतिवादी संख्या 10 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी स्वीकार कर वादी/अपीलांट का वाद खारिज किया है ।

7. इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उभयपक्ष अभिभाषकगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया । अधी0न्याया0 की पत्रावली में उपलब्ध खतौनी जमाबंदी के अनुसार खसरा संख्या 836 मिन रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा भूमि लक्ष्मीनारायण वल्द बोदूदास 1/3 हिस्सा, मोतीशाह वल्द इलाईबक्ष 1/3 हिस्सा सा0देह खातेदार दर्ज है । इसी प्रकार खसरा संख्या 836 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा भूमि लक्ष्मीनारायण वलद बोदूदास, छीतर शाह वल्द मोतीशाह फकीर सा0देह गैर खातेदारी से दर्ज है । जमाबंदी संवत् 2042 के अवलोकन से स्पष्ट है कि नामांतकरण संख्या 90 दिनांक 25.10.1986 के अनुसार खसरा संख्या 836 रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा जरिये बैचान से क्रेता स्वरूपनाथ पुत्र सूजानाथ जोगी का नाम छीतर शाह के स्थान पर 2/3 हिस्सा पर अमल किया शेष 1/3 हिस्सा बदस्तूर रहा । इसी

प्रकार नामांतकरण संख्या 98 दिनांक 25.10.1986 के अनुसार मृतक मोतीशाह के स्थान पर छीतरशाह के नाम अमल किया गया । इसी प्रकार जमाबंदी संवत् 2051 से 2054 के अनुसार खसरा नंबर 836/1 रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा जरिये नामांतकरण संख्या 540 दिनांक 7.2. 1997 के द्वारा रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा में से लक्ष्मीनारायण वल्द छोटूदास द्वारा 1/3 हिस्सा बैचान होने से इसके स्थान पर कमला पत्नि पप्पूनाथ कौम जोगी सा0जोगिया का नाडा के नाम 1/3 हिस्सा स्वीकार हुआ । शेष हिस्सा 2/3 स्वरूपनाथ बदस्तूर रहा । इसी प्रकार नामांतकरण संख्या 540 दिनांक 7.2.1997 के द्वारा खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा में से लक्ष्मीनारायण वल्द बोदूदास का 1/2 हिस्सा बेचान होने से लक्ष्मीनारायण के स्थान पर कमला पत्नि पप्पूनाथ जोगी साकिन जोगियो का नाडा के नाम 1/2 हिस्सा स्वीकार हुआ शेष हिस्सा छीतर स्या का बदस्तूर रहा । जमाबंदी संवत् 2055 से 2058 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा कमला पत्नि पप्पूनाथ जोगी 1/2 हिस्सा एवं छीतर स्या वल्द मोतीस्या 1/2 हिस्सा दर्ज है । जमाबंदी संवत् 2043 से 2046 के अवलोकन से स्पष्ट है कि खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा भूमि बाबत् जरिये नामांतकरण संख्या 161 दिनांक 12.6.1989 को गैर खातेदार से खातेदारी की स्वीकृति हुई है ।

8. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवाद केवल मात्र खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा को लेकर है । पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 30.7.1980 के अवलोकन से स्पष्ट है कि रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर स्या द्वारा एकीकरण खसरा नंबर 552 के नये खसरा नंबर 836 रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा में से अपना 2/3 हिस्सा रकबा 13 बीघा 3 बिस्वा भूमि का विक्रय जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र स्वरूपनाथ पुत्र सूजानाथ जोगी को रूपये 5,000/– में किया है । विवादित भूमि के एकीकरण खसरा नंबर 552 रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा के नये खसरा नंबर 836 रकबा 19 बीघा 15 बिस्वा बने है तत्पश्चात् वर्तमान खसरा नंबर 836/1 मिन रकबा 17 बीघा 19 बिस्वा एवं 836/2 के नये खसरा नंबर 228/2 शुद्धि खसरा नंबर 407/228 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा बने है । इनमें से खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा जमाबंदी के अनुसार लक्ष्मीनारायण वल्द बोदूदास, छीतरशाह वल्द मोतीशाह 1/2, 1/2 दर्ज होकर गैर खातेदारी में दर्ज थी । जमाबंदी संवत् 2043 से 2046 के अवलोकन से स्पष्ट है कि खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा भूमि जरिये नामांतकरण संख्या 161 दिनांक 12. 6.1989 के द्वारा गैर खातेदारी से खातेदारी प्रदान की गई है । जबकि खसरा विवादित भूमि वादी/अपीलांट द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.7.1980 को पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय की गई थी जिससे स्पष्ट है कि विक्रेता छीतर शाह द्वारा वादी/अपीलांट को विवादित भूमि विक्रय किये जाने के उपरांत दिनांक 12.6.1989 को गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए है । उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पूर्णतया स्पष्ट है कि विवादित भूमि बरवक्त बैचान रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता स्व0 छीतर स्या की गैर खातेदारी में दर्ज थी तथा छीतर स्या विवादित आराजी का गैर खातेदार होने से उसे विवादित भूमि को बैचान करने का अधिकार नहीं था । इस संबंध में हम विद्वान वकील रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत आर0आर0टी0 2014 (1) पेज 209 से सहमत है जिसमें यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि ''गैर खातेदारी की भूमि का वसीयत के जरिये हस्तातंरण का अधिकार नहीं था ।'' हस्तगत प्रकरण में विवादित आराजी का अंतरण विक्रय पत्र के माध्यम से किया गया है । इसी प्रकार विद्वान वकील रेस्पो0 ने मान0 न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर द्वारा अपील

डिक्री टीए/3209/2019/अजमेर एवं अपील डिक्री टीए/3210/2019/ अजमेर बउनवान पन्नालाल बनाम रामदेव वगैरह में पारित निर्णय दिनांक 23.7.2019 के निर्णय की प्रति पेश की है जिसके अनुसार '' राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 39 के प्रावधानों के अनुसार केवल एक खातेदार काश्तकार ही अपने अधिकार वसीयत के माध्यम से हस्तातंरित/अंतरित कर सकता है । एक गैर खातेदार को वसीयत के माध्यम से भूमि का हस्तातंरण करने का प्रावधान विधि में नहीं है । '' उक्त निर्णय के परिपेक्ष्य में भी रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता स्व0 छीतर शाह द्वारा वादी/अपीलांट के पक्ष में खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 बिस्वा में अपने हिस्से का किया गया पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने की दिनांक को विवादित भूमि गैर खातेदारी में दर्ज होने से उक्त अन्तरण/विक्रय पत्र ही विधि विरूद्ध था। इसी प्रकार वादी/अपीलांट का यह कथन कि रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर स्या को गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार विक्रय के उपरांत प्राप्त हो जाने से अपीलांट के पक्ष में निष्पादित गैर खातेदारी का अंतरण धारा 43 सम्पति हस्तातंरण अधि0 के तहत पूर्ण स्वत्व प्राप्त अधिकारी माना जावेगा । इस संबंध में ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट की धारा 43 एवं ए0आई0आर0 1985 सुप्रीमकोर्ट (उत्तर प्रदेश) पेज 694 के जो उद्धरण विद्वान वकील अपीलांट ने पेश किये है वे इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होते है क्योंकि उक्त प्रकरण के तथ्य भिन्न है । उक्त प्रकरण जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम से संबंधित है जिसमें सिरदर की भूमि राज्य सरकार में निहित होने के उपरांत नियमानुसार भूमि की 7 गुणा राशि राज्य सरकार को जमा कराने पर खातेदारी अधिकार सिरदर को प्राप्त होने थे किन्तु सिरदर द्वारा राज्य सरकार को भूमि के एवज में 7 गुणा राशि जमा कराने के उपरांत भूमि का अंतरण कर दिया गया था तथा अंतरण के बाद भूमिधारी द्वारा सर्टिफिकेट जारी हुआ है । जबकि आवंटन/नियमन भूमिहीन काश्तकार होने से भूमि आवंटित/नियमन की जाती है तथा एक निश्चित समयावधि तक नियमानुसार काबिज होकर काश्त करने पर ही खातेदारी प्रदान की जाती है तथा नियमानुसार काबिज होकर काश्त नहीं करने की स्थिति में आवश्यक नहीं है कि खातेदारी अधिकार प्रदान किये जावेगें । ऐसी स्थिति में विक्रेता के गैर खातेदार रहते किया गया विक्रय विधिशून्य ही माना जावेगा । हस्तगत प्रकरण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम से संबंधित है जिसमें धारा 39 में अंतरण द्वारा काश्तकारी हितों के हस्तातंरण का प्रावधान किया गया है, किन्तु विधायिका द्वारा यह अधिकार केवल खातेदार कृषक को दिया गया है, गैर खातेदार कृषक को यह अधिकार नहीं है । हस्तगत प्रकरण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 से संबंधित होने के कारण प्रकरण को राज0काश्त0अधि0 के प्रावधानों के अनुसार ही देखा एवं निर्णित किया जाना सुसंगत है ।

9. उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादी/अपीलांट के पक्ष में बरवक्त बैचान दिनांक 30.7.1980 को रेस्पो0 संख्या 1 से 9 के पिता छीतर शाह विवादित भूमि खसरा नंबर 836/2 रकबा 1 बीघा 16 का गैर खातेदार था तथा विवादित भूमि गैर खातेदारी में दर्ज होने से उसे भूमि विक्रय का विधिक अधिकार नहीं था । ऐसे अंतरण विधिनुसार विधिमान्य नहीं है तथा ऐसे विधिशून्य (ab initio void) दस्तावेज के आधार पर वादी/अपीलांट को किसी प्रकार के विधिक अधिकार भी प्राप्त नही होते है । विद्वान अधी0न्याया0 ने विधिसम्मत् रूप से रेस्पो0 संख्या 10 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी स्वीकार कर वादी/अपीलांट का वाद निरस्त किया है जिसमें हमें कोई अनियमितता प्रतीत नही होती है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील

अपीलांट निरस्त योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय यथावत् रखे जाने योग्य पाया जाता है ।

10. अतः अपील अपीलांट निरस्त की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ द्वारा वाद संख्या 93/2012 में पारित निर्णय दिनांक 22.3.2018 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 10.08.2020 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर