न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री सेवाराम स्वामी, आर.ए.एस.

अपील संख्या :– 220/2011

रामसहाय पुत्र स्व. श्री मेवा उर्फ मेवाराम, जाति गुर्जर, निवासी ग्राम चरणगढ़, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।

–अपीलार्थी/प्रतिवादी–

बनाम

1. रामकिशोर पुत्र स्व. श्री पांचू
2. कल्याण पुत्र स्व. श्री पांचू – जाति हरियाणा ब्राह्मण, नि0 ग्राम राजपुरा, पातलवास,
3. महादेव पुत्र घासी – तहसील बस्सी, जिला जयपुर।
4. छोटीलाल पुत्र घासी (नाम हजफ मृतक दौराने अपील)

– रेस्पोडेंट्स/वादीगण–

5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार बस्सी, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।
6. उप पंजीयक बस्सी, तहसील बस्सी जिला जयपुर।

–प्रारूपिक रेस्पोडेंट–

उपस्थित अधिवक्तागणः–

1– श्री हेमन्त सोगानी अपीलार्थी की ओर से।

2– श्री ज्ञानेश्वर बाढदार रेस्पोडेंटस की ओर से।

:– निर्णय :– दिनांक :– 20–02–2018

1– यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री सहायक कलक्टर बस्सी दिनांक 29.04.2011 (वाद संख्या 157/2008 उनवानी रामकिशोर व अन्य बनाम रामसहाय व अन्य) प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण द्वारा एक वाद इस्तकरार हक व स्थाई निषेधाज्ञा का अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किया गया है। वादीगण का यह कथन है कि ग्राम चरणगढ स्थित खसरा नम्बर 163/1/2/1 रकबा 01 बीघा 04 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 179/2/1 रकबा 17 बिस्वा दर्ज है को वादी संख्या 1 व 2 एवं वादीगण संख्या 3 व 4 के पिता घासी ने मूल खातेदार मेवा पिता लक्ष्मण से जरिये विक्रय पत्र दिनांक 01.07.1968 को 500/– रू में क्रय की है। इस भूमि का नामान्तरकरण भी वादीगण के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 15 वर्ष 1970 में तस्दीक किया जाकर राजस्व रिकॉर्ड में वादीगण बतौर खातेदार काश्तकार दर्ज किये जा चुके है, लेकिन जमाबन्दी में दर्ज नहीं किया गया, प्रतिवादी संख्या 1 वादीगण के नाम का राजस्व रिकॉर्ड में अंकन नहीं होने पर नाजायज फायदा उठाकर वादग्रस्त भूमि पर जबरन कब्जा कर बेदखल करना चाहता है अतः उक्त वादग्रस्त भूमि का वादीगण को खातेदार घोषित किया जावे तथा प्रतिवादी संख्या 1 का नाम निरस्त किया जावे, एवं प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29–4–2011 द्वारा वादीगण का वाद स्वीकार किया जाकर डिक्रि किया गया जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3– अपीलान्ट द्वारा अपनी अपील मीमों में कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर बस्सी दिनांक 29.04.2011 तथ्यों एवं कानून के विपरीत होने की वजह से निरस्तनीय है। ग्राम चरनगढ तहसील बस्सी जिला जयपुर मे स्थित भूमि खसरा नम्बर 163/1 कुल रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा में से 1 बीघा 4 बिस्वा भूमि तथा खसरा नम्बर 179 कुल रकबा 1 बीघा 2 बिस्वा में से 17 बिस्वा भूमि का कभी कोई विक्रय अपीलार्थी के पिता स्व. श्री मेवा पुत्र लक्ष्मण उर्फ लक्ष्मणा गुर्जर द्वारा वादी

राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

संख्या 1 व 2 को तथा वादी संख्या 3 व 4 के पिता घासी के पक्ष में दिनांक 01/07/1968 को नहीं किया गया और ना ही उक्त भूमि के संबंध में कोई विक्रय पत्र तहरीर कर उप पंजीयक बस्सी के समक्ष पंजीकृत कराया गया। उक्त तथाकथित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 01.07.1968 के आधार पर कोई नामान्तरकरण वादीगण के नाम तस्दीक नहीं किया गया परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि विवादग्रस्त का विक्रय मेवा पुत्र लक्ष्मण ने वादीगण के पक्ष में किया जाना मानते हुए अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। ग्राम चरनगढ, तहसील बस्सी, जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 25, 71, 137, 157, 163/1, 178 व 179 कुल रकबा 29 बीघा 08 बिस्वा मेवा पुत्र लक्ष्मण की तन्हा खातेदारी की ना होकर, जैन्या पुत्र मंगला के साथ संयुक्त खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि थी, एकीकरण की खतौनी में भी उक्त दोनों व्यक्तियों का नाम खातेदार कृषक के रूप में दर्ज था। उपरोक्त वर्णित भूमि के 1/2 हिस्से के सहकृषक मेवा पुत्र लक्ष्मणा द्वारा ना तो उपरोक्त वर्णित भूमि का कोई विक्रय वादीगण के पक्ष में किया गया और और ना ही ऐसा कोई विक्रय पत्र तहरीर कर, पंजीकृत कराने को मेवा पुत्र लक्ष्मण सक्षम ही थे। अपीलार्थी के पिता मेवा पुत्र लक्ष्मण पढ़े लिखे व्यक्ति नहीं थे, यदि वादी संख्या 1 व 2 तथा वादी संख्या 3 व 4 के पिता स्व0 श्री घासी ने कोई विक्रय पत्र मेवा पुत्र लक्ष्मण के नाम से लिखवाकर अंगुठा निशानी लगवा भी ली हो तो ऐसा विक्रय पत्र पूर्णतः फर्जी व कूटरचित विक्रय पत्र है, जिससे ना तो भूमि विवादग्रस्त पर मेवा पुत्र लक्ष्मणा के अधिकार समाप्त होते और ना ही वादीगण को उक्त अधिकार प्राप्त हो सकते है। अपीलार्थी के पिता मेवा ने उक्त भूमि वादीगण को विक्रय कर कब्जा नहीं संभलाया, यदि दिनांक 01.07.1968 को पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि वादीगण को क्रय की होती तो वादीगण 35 वर्ष की समयावधि तक राजस्व भू–अभिलेखों में अपना नाम अंकित कराने की कार्यवाही ना करते, यह किसी भी अवस्था में संभव नहीं था जिससे यह तथ्य सन्देह से बाहर स्पष्ट होता है कि दिनांक 01.07.1968 का उक्त विक्रय पत्र कतई कूटरचित, बनावटी, फर्जी व शून्य है। भूमि विवादग्रस्त पर कभी वादीगण का कब्जा नहीं रहा। दिनांक 01.07.1698 के पश्चात् करीब 10–12 वर्ष तक तो मेवा पुत्र लक्ष्मणा व जैन्या पुत्र मंगला जीवित थे और वे उक्त भूमि पर निरन्तर काबिज रहकर काश्त करते रहे और उनका स्वर्गवास हो जाने के पश्चात् अपीलार्थी उक्त भूमि पर निरन्तर काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है। अपीलार्थी ने कुए पर विद्युत संबंध स्थापित कर रखा है और भूमि विवादग्रस्त पर ही अपीलार्थी के पुख्ताा मकान व गोदाम आदि बने हुए है। जिन तथ्यों को अपीलार्थी ने साक्ष्य द्वारा साबित किया है। संवंत 2039 के आसपास भूमि विवादग्रस्त का एक भाग सडक निर्माण हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिगृहित किया गया। अधिग्रहण की अधिसूचना दैनिक समाचार पत्रों में भी प्रकाशित होती है और भूमि के आसपास के अन्य कृषकों को भी ऐसी अवाप्ति की कार्यवाही की पूर्ण जानकारी होती है परन्तु अन्य कृषकों द्वारा भी ऐसी अवाप्ति के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की और ना ही मुआवजा हेतु कोई क्लेम प्रस्तुत किया। भूमि विवादग्रस्त की अवाप्ति का मुआवजा अपीलार्थी को ही प्राप्त हुआ जिससे भी यह तथ्य सन्देह से बाहर स्पष्ट होता है कि उक्त भूमि कभी वादीगण को विक्रय नहीं की गई। वाद पत्र एवं वादौत्तर के साथ न्यायालय ने 7 तनकियात कायम की जिनका उल्लेख अपीलाधीन निर्णय में अंकित होने के पश्चात् भी अधीनस्थ न्यायालय ने तनकीवार कोई निर्णय पारित नहीं किया। अधीनस्थ न्यायालय के लिए यह आवश्यक था कि वे प्रत्येक तनकी के संबंध में पक्षकारान द्वारा प्रस्तुत की गई साक्ष्य पर न्यायिक विवेक लगाकर तथा संबंधित विधि प्रावधानों के अनुरूप विवेचन कर युक्तियुक्त निर्णय पारित करते। अधीनस्थ न्यायालय ने सरसरी रूप से अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अपीलार्थी/प्रतिवादी ने वादौत्तर के साथ काउन्टर क्लेम भी प्रस्तुत किया जिनके संबंध में तनकियात भी कायम की गई। प्रतिवादी/अपीलार्थी काउन्टर क्लेम के आधार पर वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी/अपीलार्थी के अधिकारों पर विचार किये बिना काउन्टर क्लेम को निरस्त कर वादी का दावा डिक्री किये जाने का अपीलाधीन निर्णय पारित किया है

राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अपीलान्टस द्वारा अपील प्रस्तुत कर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 29–4–2011 को निरस्त फरमाया जाने का अनुतोष चाहा गया।

4– अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेंटस को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त कर बहस उभय पक्ष सुनी गई।

5– अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा अपनी बहस में अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया गया कि रेस्पोडेंट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में दावा घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का प्रस्तुत किया गया। अपीलान्ट द्वारा जवाब दावा दिया गया एवम काउण्टर क्लेम भी प्रस्तुत किया गया । अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दावा एवं जवाब दावे के आधार पर तनकियात कायम की गई परन्तु न तो तनकीवार निर्णय ही पारित किया गया है तथा न ही साक्ष्यों का कोई विवेचन किया गया है। रेस्पोडेंटस का भूमि पर वास्तविक कब्जा नहीं रहा है। भूमि का मुआवजा भी अपीलान्ट/प्रतिवादी द्वारा लिया गया है। वादी ने मौखिक साक्ष्यों में कब्जा अपीलान्ट का होना स्वीकार किया हैं तथा वादी स्वयं का कब्जा साबित करने में असफल रहा है। अपीलाधीन निर्णय अवैधानिक, अनियमित होने से निरस्त किया जावे। अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर 2004 एस.सी. 1508, ए.आई.आर. 2009 सुप्रीम कोर्ट 1064, 2004 आर.बी.जे. 330 प्रस्तुत किये।

6– अधिवक्ता रेस्पोडेंटस द्वारा बहस का जवाब देते हुए कथन किया गया कि वाद विक्रय पत्र के आधार पर घोषणा का था। वादग्रस्त भूमि दिनांक 01.07.1968 को रामसहाय के पिता मेवा द्वारा बेचान कर दी गई थी। नामान्तरकरण भी खुला था परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद नहीं किया गया था। अपीलान्ट द्वारा जवाब दावे में कथन किया गया है कि विक्रय पत्र फर्जी व कूटरचित हैं जिसको निर्णित करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। प्रकरण में मुख्य तनकी को निर्णित कर दिये जाने से **सहायक** तनकियो का निर्णय अलग से किया जाना आवश्यक नहीं है। **रेस्पोडेंटस** द्वारा मूल विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है। विक्रय करते ही राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 63 के तहत विक्रेता के अधिकार समाप्त हो गये है। राजस्व न्यायालय विक्रय पत्र को फर्जी व कूटरचित घोषित करने में सक्षम नहीं था। विधि के प्रावधानों के विपरीत निष्पादित विक्रय पत्र शून्य होता हैं। परन्तु यदि कोई विक्रय पत्र किसी प्रकार के अवैधानिक कृत्य के कारण होता है तो वह शून्यकरणीय है न कि शून्य, और यह सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। काउन्टर क्लेम को सिद्ध करने के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गये है। विक्रय पत्र में कब्जा हस्तान्तरण का उल्लेख होने पर इसके विपरीत सिद्ध करने का भार विपक्षी पर होता है जो कि अपीलान्ट द्वारा नहीं किया गया है। तनकी संख्या 1 लगायत 4 आपस में संबंधित होने के कारण एक साथ निर्णय किया गया है तथा तनकी नम्बर 5 से 7 इनका रिबटल मात्र हैं अतः अपीलाधीन निर्णय तनकीवार पारित निर्णय की श्रेणी में आता है। विक्रय पत्रों को शून्य घोषित कराने का कोई कदम अपीलान्ट द्वारा नहीं उठाया गया है। अपील में कोई विधिक बल नहीं है अतः अपील खारिज की जावे। अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने अपने बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त 2003 (1) आर. आर. टी. 709, 2003 आर.बी.जे. 131 प्रस्तुत किये।

7– उभय पक्ष की बहस अपील पर मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उस पर उपलब्ध दस्तावेजात कर अवलोकन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय में अंकित किया गया है कि " पत्रावली का अवलोकन एवं अध्ययन के पश्चात निष्कर्ष यह है कि वाद मूलतः इस्तकरार हक एवं स्थाई निषेधाज्ञा का प्रस्तुत हुआ है, जिसका आधार पंजीकृत विक्रय–पत्र है। पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर तत्समय वर्ष 1970 में ही वाद ग्रस्त भूमि का नामान्तकरण सख्या 15 भी वादीगण के पक्ष में तसदीक हो चुका है। पंजीकृत विक्रय विलेख में कब्जा हस्तान्तरण का उल्लेख है, जो वादीगण का कब्जा मानने के लिये पर्याप्त है, अतः तनकी नम्बर 1 लगायत 4 वादीगण के पक्ष में सिद्ध होती है। प्रतिवादीगण द्वारा पंजीकृत विक्रय–पत्र को गलत एवं फर्जी होने बाबत तथा इस पंजीकृत विक्रय विलेख के निरस्त होने के संबंध में कोई दस्तावेज

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

प्रस्तुत नहीं किया गया है। किसी पंजीकृत विक्रय विलेख–पत्र को मानने के लिये क्रेता एवं विक्रेता के बाध्य होने के साथ–साथ राजस्व न्यायालय भी पंजीकृत विक्रय विलेख को मानने के लिये बाध्य है। अतः तनकी नम्बर–5 से 7 प्रतिवादी के पक्ष में सिद्ध नहीं होती है। विक्रेता द्वारा दिनांक 01–07–1968 को क्रेता के पक्ष में विक्रय विलेख को स्वीकार कर पंजीकृत कराया है एवं उसमें वादग्रस्त भूमि को बैचान करते हुऐ प्रतिफल की राशि लेना स्वीकार करते हुये भूमि का कब्जा एवं इस भूमि के समस्त अधिकार क्रेतागण को देना स्वीकार करते हुए भूमि का कब्जा एवं इस भूमि के समस्त अधिकार क्रेतागण को देना स्वीकार किया है उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख के निरस्त होने बाबत कोई भी दस्तावेज प्रतिवादी ने प्रस्तुत नहीं किया है। प्रतिवादीगण का काउण्टर क्लेम सिद्ध नहीं होने से खारिज किया जाता है। वादी का वाद स्वीकार किया जाता है।'' अधिनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया उपर्युक्त विवेचन पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज विक्रय–पत्र प्रदर्श सख्या 7 एवं अन्य दस्तावेज सर्मपण–पत्र प्रदर्श सख्या 3, रसीद प्रदर्श सख्या 5 के आधार पर उचित तौर पर किया गया है। अपीलान्ट द्वारा मुख्य आपत्ति यह ली गई है कि अपीलान्ट के पिता द्वारा कोई विक्रय–पत्र तहरीर नहीं करवाया गया है तथा यदि कोई विक्रय–पत्र करवाया गया है तो वह फर्जी एवं कूटरचित है तथा न ही विक्रय–पत्र तहरीर करवाये जाने का मेवा पुत्र लक्ष्मण को कोई अधिकार निहित था।वादीगण का वादग्रस्त भूमि पर कोई कब्जा काश्त नहीं रहा है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात से स्पष्ट है कि मेवा पुत्र लक्ष्मण द्वारा विक्रय–पत्र प्रदर्श सख्या 7 दिनांक 1/7/1968 को सब रजिस्ट्रार के समक्ष तहरीर किया जाना एवं प्रतिफल प्राप्त किया जाना स्वीकार किया गया है। ऐसी स्थिति में विक्रय–पत्र को फर्जी एवं कूटरचित नहीं माना जा सकता है। विक्रय–पत्र में वादग्रस्त भूमि के कब्जा हस्तान्तरण का स्पष्ट उल्लेख है तथा प्रदर्श सख्या 3 व प्रदर्श सख्या 4 वादग्रस्त भूमि पर वादीगण का कब्जा होने के स्पष्ट साक्ष्य है ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की यह आपत्ति स्वीकार नहीं की जा सकती है कि विक्रय–पत्र फर्जी एवं कूटरचित है तथा वादग्रस्त भूमि पर वादीगण का कब्जा नहीं रहा है। जहॉ तक मेवा को विक्रय–पत्र तहरीर करवाये जाने के अधिकार नहीं होने संबंधी आपत्ति का प्रश्न है, इस हेतु अपीलान्ट को सक्षम सिविल न्यायालय से विक्रय–पत्र को शून्य घोषित करवाया जाना चाहिए था क्योंकि इस प्रकार के विक्रय–पत्र शून्यकरणीय होते है न कि शून्य।अपीलान्ट द्वारा यह भी आपत्ति ली गई है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तनकीवार निर्णय पारित नहीं किया गया है। प्रकरण में तनकी सख्या 1 लगायत 4 आपस में संबंधित एवं मिश्रित होने से अधिनस्थ न्यायालय द्वारा इनका निर्णय एक साथ किया गया है तथा तनकी सख्या 5 लगायत 7 इनका रिबटल मात्र होने से पृथक से निर्णय किया जाना आवश्यक नहीं था। मुख्य तनकी का निर्णय कर दिये जाने से सहायक तनकियों का पृथक से निर्णय किया जाना अनिवार्य नही है।इस प्रकार अपीलान्ट द्वारा अपनी अपील में अपीलाधीन निर्णय के विरूद्ध जो आपत्तियॉ ली गई है उनमें कोई सारभूत विधिक बल निहित नहीं है तथा अपीलाधीन निर्णय में कोई सारभूत त्रुटि नहीं होने से उसमें कोई हस्तक्षेप किये जाने की आवश्यकता नही है एवं अपील खारिज किये जाने योग्य है।

8–अतः अपील अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 29–04–2011 यथावत रखे जाते है।

9– निर्णय आज दिनांक 20–02–2018 को सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी

जयपुर