न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर

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

अपील संख्या :– 393/2012

बाबू खाँ पुत्र गीगे खाँ, जाति मुसलमान, निवासी ग्राम खो– नागोरियान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

– अपीलान्ट–

बनाम

1. अहमद खाँ पुत्र अल्लाबक्ष (मृतक दौराने अपील)
1/1 मु0 रफीकन पत्नी अहमद खाँ
1/2 मुराद खाँ पुत्र अहमद खाँ
1/3 बाबू खाँ पुत्र अहमद खाँ
1/4 समीना बानो पुत्री अहमद खाँ
1/5 अमीना बानो पुत्री अहमद खाँ
1/6 रूकसाना बानो पुत्री अहमद खाँ
1/7 मोसीना बानो पुत्री अहमद खाँ
2. गुलफान खाँ पुत्र ईदू खाँ

समस्त जाति मुसलमान, निवासी खो–नागोरियान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

3. बशीर खाँ पुत्र अल्लाबक्श खाँ (मृतक दौराने अपील)
3/1 बल्लू खाँ
3/2 मु0 खातुन बेवा स्व. बशीर खाँ

निवासी ग्राम चाकसू तहसील चाकसू, जिला जयपुर।

3/3 श्रीमती गुडडी बेगम यासीन खाँ पुत्र स्व. बशीर खाँ, निवासी ढाणी पावज्या की, चाकसू, तहसील चाकसू, जिला जयपुर।

3/4 रईयों बानों बेगम फकीर खाँ, पुत्री स्व. बशीर खाँ, निवासीग ढाणी सोन्यावाली, खो–नागोरियान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

3/5 रायना पत्नी शौकीन खाँ पुत्री स्व. बशीर खाँ, निवासी ढाणी पाटियों वाली, खो–नागोरियान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

4. मुराद खाँ पंत्र नसीर खाँ
5. जयशेर खाँ पुत्र नसीर खाँ उम्र 20 वर्ष
6. मु0 गुलशन बेवा नसीर खाँ

समस्त जाति मुसलमान निवासीगण चाकसू, तहसील चाकसू, जिला जयपुर।

7. सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

– –रेस्पोडेंट्स–

उपस्थित अधिवक्तागणः–

1– श्री एस.एन.शर्मा, अपीलांट की ओर से।

2– श्री कालूराम मीणा, रेस्पोडेंट्स की ओर से।

:- निर्णय :- दिनांक :-13-12-2017

1- यह अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 26-09-2012 न्यायालय सहायक कलक्टर द्वितीय जयपुर शहर अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत की गई है।

2- प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट/वादी द्वारा एक वाद बाबत् घोषणा, इन्द्राज दुरूस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर कथन किया गया कि वादी ग्राम खो नागोरियान तहसील सांगानेर का रहने वाले काश्तकार व्यक्ति है तथा उसकी कृषि भूमि व मकानात ग्राम खो नागोरियान में स्थित है। प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 6 चाकसू कस्बा के रहने वाले है उनके पिता अल्लाबक्श पुत्र चांद खाँ चिडिवाला 1969 ई. में अपील समस्त भूमि का बेचान कर चाकसू में परिवार सहित रहने लग गया था तथा प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 6 का ग्राम खो नागोरियान से कोई ताल्लुक नहीं है। वादी को भी प्रतिवादी संख्या 3 के पिता अल्लाबक्श द्वारा भूमि साबिक खसरा नम्बर 1581 रकबा 7 बीघा गैर मुमकिन चाही जिसके हाल खसरा नम्बर 2110 रकबा 0.05 हैक्टै0 व खसरा नम्बर 2111 रकबा 0.04 हैक्टै0 कुल किता 2 रकबा 0.09 हैक्टै0 को दिनांक 4-9-1969 को समस्त खातेदारी अधिकारों सहित 400/- रूपये लेकर बेचान कर दिया था तथा वादी के हक में गवाहान के समक्ष बेचान की लिखावट 1.5/- रूपये के स्टाम्प पर तहरीर व तकमील कर विवादित भूमि का कब्जा वादी को संभला कर चला गया था। उक्त विवादित भूमि खसरा नम्बर 2110 व 2111 पर वादी सन् 1969 से अब तक बहैसियत खातेदार निरन्तर काबिज काश्त है। प्रतिवादी संख्या 3 व 4 ने अपने पिताजी अल्लाबक्श की मृत्यु होने पर विरासत का नामान्तरण गैर कानूनी ढंग से अपने नाम खुलवा लिया जिसकी इल्म वादी को नहीं होने दिया। प्रतिवादी संख्या 3 के पिता द्वारा वादी के नाम रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिया जाता रहा तथा उसकी मृत्यु के पश्चात प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 6 द्वारा भी रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिया गया था किन्तु बदनियति पूर्वक प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 6 ने बिना किसी अधिकार के प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम गुप्त रूप से जमीन का बेचान नवम्बर 1997 में कर दिया गया तथा क्रेता प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने जमीन का कब्जा प्राप्त किये बिना ही अवैध तरीके से अपने नाम नामान्तरण भी करवा लिया जो अवैध है। वादी द्वारा उक्त वाद प्रस्तुत कर अनुतोष चाहा गया कि उसे वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 2110 व 2111 का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा प्रतिवादीगण का नाम राजस्व रिकॉर्ड से हजफ किया जावे व प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द फरमाया जावे कि वे वादग्रस्त भूमि में वादी के कब्जा काश्त में कोई मजाहमत नहीं करें। प्रतिवादी द्वारा जवाब दावा प्रस्तुत किया गया।अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 29-06-2012 द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया गया जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3- अपीलान्ट द्वारा अपील प्रस्तुत कर कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा साक्ष्यों को नजरअन्दाज करते हुए मनमर्जी से निर्णय व डिक्री पारित की गई है जो कि खारिज योग्य है। रेस्पोडेंटस प्रतिवादीगण द्वारा जवाब पेश करने के बाद जान-बूझकर अपनी अनुपस्थिति की गई जिससे उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई तत्पश्चात अपीलान्ट वादी की साक्ष्य सबूत वाद में लिये गये। वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य प्रदर्श 1 लगायत 7 एवं मौखिक साक्ष्य पी.डब्ल्यू. 1

लगायत पी.डब्ल्यू 5 के बारे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विश्लेषण नहीं किया गया तथा विवाद्यक संख्या 1 निर्णित करने में घोर लापरवाही की गई है। प्रदर्श 2 निर्णय व डिक्री अपर जिला सेशन न्यायाधीश क्रम 5 जयपुर शहर द्वारा पारित की गई है जिसमें वादी के इकरारनामें को वैध दस्तावेज विक्रय पत्र बताया है। प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 ने यह स्वीकार किया है कि वादग्रस्त भूमि के पूर्व खातेदार अल्लाबक्श ने भूमि का बेचान किया है तथा वह चाकसू जाकर रहने लग गया था। रेस्पोडेंट संख्या 3 लगायत 6 भी चाकसू में रहते आ रहे हैं तथा वादग्रस्त भूमि पर उनका कभी कब्जा काश्त नहीं रहा है। रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 के पक्ष में करवाया गया विक्रय पत्र केवल नुमाईशी विक्रय पत्र है जो बमुकाबले अपीलान्ट शुन्य व बातिल है। वादग्रस्त भूमि पर सन 1969 से आज तक वादी का कब्जा काश्त रहा है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 1 को अनुचित तौर पर विधि विरूद्ध निर्णित किया है। सिविल न्यायालय ने अपने निर्णय में तनकी संख्या 1 व 2 वादी के हक में निर्णित की थी जो अधीनस्थ न्यायालय में दायर मुकदमें में तनकी संख्या 1 से संबंधित है। यह सुस्थापित विधिक स्थिति है कि दीवानी न्यायालय का निर्णय राजस्व न्यायालय को मान्य होता है। परन्तु अपीलाधीन निर्णय सिविल न्यायालय के निर्णय को कतई नजरअन्दाज कर पारित किया गया है। वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट का गत 42 वर्षो से निरन्त कब्जा बहैसियत स्वामी चला आ रहा है। रेस्पोडेंट संख्या 3 लगायत 6 को न तो उक्त वादग्रस्त भूमि को बेचान करने का हक अधिकार प्राप्त था न ही क्रेता रेस्पोडेंटस संख्या 1 व 2 द्वारा वादग्रस्त भूमि का कोई प्रतिफल अदा किया गया है न ही कब्जा काश्त किया गया है। जिससे प्रतिवादीगण को अपीलान्ट जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द कराने का अधिकारी है तथा वादग्रस्त भूमि के बाबत् एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा करवाने एवं एन्सेलेरी रिलीफ के तौर पर तथाकथित नुमाईशी विक्रय पत्र बातिल एवं शून्य घोषित कराने का अधिकारी है। अपीलान्ट द्वारा अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 29–06–2012 अपास्त की जाकर अपीलान्ट वादी को वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा रेस्पोडेंट को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द फरमाया जावे।

4– अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेंट्स 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 वादग्रस्त भूमि को अपीलान्ट द्वारा दिनांक 04–09–1969 को जरिये इकरारनामा रेस्पोडेंटस संख्या 3 लगायत 6 के पिता अल्लाबक्श से खरीद कर कब्जा प्राप्त कर लिया था। तब से ही अपीलान्ट वादग्रस्त भूमि पर बतौर खातेदार काश्तकार काबिज चला आ रहा है। रेस्पोडेंट 1 व 2 ने अल्लाबक्श के वारिसान से सन 1997 में बेचान करवा लिया तथा अपीलान्ट को बेदखल करने की धमकी देने पर वाद अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। सिविल न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 04–09–1969 को वैध माना है तथा अल्लाबक्श के वारिसान को विक्रय पत्र करवाने का कोई अधिकान नहीं था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय व डिक्री तथ्यों व विधि के विपरीत है जिसे निरस्त किया जाकर अपीलान्ट का वाद डिक्री फरमाया जावे।

6– अधिवक्ता रेस्पोडेंट द्वारा अपीलान्ट की बहस का जवाब देते हुए कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय तनकीवार पूर्ण विवेचन के उपरान्त पारित किया गया हैं जिसमें कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गई है। वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा काश्त नहीं है। अल्लाबक्श की विरासत के नामान्तरण को भी चुनौती नहीं दी गई है। अपीलान्ट द्वारा तहरीर करवाया गया इकरारनामा पंजीबद्ध नहीं है तथा 100/– से अधिक मूल्य की अचल सम्पति के स्वामित्व हस्तान्तरण हेतु विक्रय पत्र का पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य है अतः अपीलान्ट को कथित इकरारनामा दिनांक 04–09–1969 की रूह से कोई खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। अपीलान्ट द्वारा अपील बिना किसी आधार के प्रस्तुत की गई है जो कि खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

7– उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उस पर उपलब्ध दस्तावेजात का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वाद पत्र व जवाब दावा के आधार पर 7 तनकियात कायम की गई है। इनमें मुख्य तनकी संख्या 1 यह है कि " आया वादी खसरा नम्बर 1581 हाल खसरा नम्बर 2110 व 2111 पर बेचान लिखावट दिनांक 4–9–1969 से लगातार बहैसियत खातेदार काश्त कर रहे हैं।" उक्त तनकी को साबित करने का भार वादी पर था वादी द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य में जो प्रदर्श पी–1 लिखावट इकरारनाम दिनांक 4–9–1969 प्रस्तुत किया गया है वह पंजीकृत दस्तावेज नहीं है। 100/– रूपये से अधिक मूल्य की अचल सम्पति का विक्रय पत्र पंजीबद्ध होना अनिवार्य है अन्यथा किन्ही हक अधिकारो का हस्तान्तरण उक्त दस्तावेज से नहीं होता है। इस प्रकार उक्त दस्तावेज से अपीलान्ट के हक में कोई खातेदारी अधिकार हस्तान्तरित नहीं हुए है। जिससे स्पष्ट है कि वे वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा काश्त सन्देह से परे साबित नहीं किया गया है। यदि तार्किक दृष्टि से यह मान भी लिया जावे कि वे वादग्रस्त भूमि पर काबिज है तो भी एडवर्स पजेशन के आधार पर कृषि भूमि में खातेदारी अधिकारो का सृजन होने का कोई प्रावधान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह तनकी विधिक व उचित तौर पर निर्णित की गई है। तनकी संख्या 1 के उक्त निर्णय के पश्चात तनकी संख्या 2 लगायत 4 का निर्णय वादी के विरूद्ध होना तथा तनकी संख्या 5 का निर्णय प्रतिवादीगण के पक्ष में होना स्वाभाविक है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इन तनकियात के बारे में जो निर्णय पारित किया गया है वह पूर्णतया उचित होने से इनमें कोई हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। अपीलान्ट की अपील विधिक बल रहित होने से खारिज किये जाने योग्य है।

8– अतः अपील अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 29–06–2012 यथावत रखे जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

9– निर्णय आज दिनांक 13–12–2017 को सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी

जयपुर