न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री सेवा राम स्वामी, आर.ए.एस.

अपील संख्या :–66/2015

सत्यवीर सिंह पूनिया पुत्र श्री टेकचन्द, जाति जाट, निवासी रोड नं. 3 के सामने, शारदा स्कूल के पास, मुरलीपुरा, सीकर रोड, जयपुर राज.।

–अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2

बनाम

1. अर्जुन पुत्र सुखदेव, जाति माली, निवासी ग्राम ईटावा भोपजी, तहसील चौंमू, जिला जयपुर

2. जगन्नाथ पुत्र किशना, जाति माली, मृतक दौराने मुकदमा निवासी ईटावा भोपजी, तहसील चौंमू, जिला जयपुर।

2/1 श्रीमती मंगली देवी पत्नी स्व. श्री जगन्नाथ

2/2 कानाराम

2/3 गीगाराम

2/4 शिम्भूदयाल

2/5 चन्दालाल

2/6 भगवान सहाय

समस्त जातियान माली, निवासी ग्राम ईटावा भोपजी, तहसील चौंमू, जिला जयपुर।

2/7 श्रीमती श्रणगारी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी नारायण, जाति माली, निवासी ग्रम सामोद, तहसील चौंमू जिला जयपुर।

2/8 ग्यारसी देवी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी श्री श्रवण माली

2/9 मन्नी देवी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी श्री कजोड माली

2/10 गौठी देवी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी श्री गल्लजी माली, निवासियान भोजवाला की ढाणी, तन कस्बा चौंमू, जिला जयपुर।

2/11 सन्नी देवी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी श्री कैलाश, जाति माली, निवासी माटीखाना की ढाणी, भोजलावा, तन चौंमू, जिला जयपुर।

2/12 पष्पी देवी पुत्र स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी गोपीराम, जाति माली, निवासी माटीखाना की ढाणी, भोजलावा, तन चौंमू, तहसील चौंमु, जिला जयपुर।

2/13 बाबूडी देवी पुत्री स्व. श्री जगन्नाथ पत्नी श्री रामस्वरूप, जाति माली, निवासी बांसा, तहसील चौंमू, जिला जयपुर ।

–प्रत्यर्थी संख्या 2 (2/1 ला0 2/13)/प्रतिवादी सं0 1 (1/1 ला0 1 ला0 13)

3. उप पंजीयक चौंमू, तहसील चौंमू, जिला जयपुर।

राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

4. राजस्थान सरकार जरिये लैण्ड होल्डर, तहसीलदार, तहसील चौंमू, जिला जयपुर।

–प्रत्यर्थी संख्या 3 व 4/प्रतिवादी सं. 3 व 4–

उपस्थित अधिवक्तागणः–

1– श्री राजेश कुमार सैनी अपीलार्थी की ओर से।

2– श्री बनवारी लाल शर्मा रेस्पोडेंट की ओर से।

:– निर्णय :– दिनांक :–05–03–2018

1. यह राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री दिनांक 20.01.2015 न्यायालय सहायक कलक्टर चौंमू जिला जयपुर राजस्व वाद संख्या 621/2008 (250 /2006) बउनवानी अर्जुन बनाम जगन्नाथ प्रस्तुत की गई है।

2– प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादी रेस्पो0 सं0 1 द्वारा प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक दावा बाबत घोषणा इन्द्राज दुरूस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा का अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। दावे में वादग्रस्त भूमि ग्राम ईटावा भोपजी तहसील चौमूँ जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1750,1751,1752 व 1807/3617 कुल किता 04 कुल रकबा 1.47 हैक्टेयर हैं।उक्त भूमि के साबिक खसरा नम्बर 527 रकबा 05 बीघ्झा 16 बिस्वा थे। वादी द्वारा अपने वाद–पत्र मेंकथन किया गया कि उक्त भूमि को जरिये विक्रय–पत्र दिनांक 04–07–1979 के द्वारा खरीद किया गया था तथा कब्जा प्राप्त कर लिया था।तब से वादी उक्त भूमि पर काबिज काश्त चला आ रहा है।वादी द्वारा खरीद करने के बाद प्रतिवादी सख्या 1जगन्नाथ ने पूर्व विकेता प्रतिवादी सख्या 1 के भाई सुदामा व अन्य से मिली भगत करके वादग्रस्त भूमि के राजस्व रेकार्ड में अपने नाम से 1/4 हिस्सा दर्ज करवा लिया। जबकि प्रतिवादी सख्या 1 का कोई कब्जा काश्त नहीं रहा है।प्रतिवादी सख्या 1 ने अपने नाम गलत रूपसे करवाये गये 1/4 हिस्से को बिना कब्जा व बिना प्रतिफल के प्रतिवादी सख्या 2 को दिनांक 14–6–2006 को विकय–पत्र कर दिया।प्रतिवादी सख्या 2 द्वारा दिनांक 27–07–2006 को गॉव में जाकर वादी को धमकी दी कि वह जमीन खाली कर दे तब उक्त कृत्य की जानकारी वादी को हुई तथा प्रतिवादी सख्या 1 के नाम से दर्ज हुई गलत खातेदारी को दुरूस्त करते हुए उक्त 1/4 हिस्से की खातेदारी वादी के पक्ष में घोषित करने तथा विकय–पत्र दिनांक 14–6–2006 को प्रभावशुन्य व बेअसर घोषित करने तथा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किये जाने बाबत उक्त दावा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने का कथन वादी द्वारा किया गया है।अपीलान्ट प्रतिवादी सख्या 2 द्वारा जवाब दावा प्रस्तुत किया गया तथा कथन किया गया कि प्रतिवादी सख्या 1 द्वारा वादग्रस्त भूमि के 1/4 हिस्से का विकय उनके पक्ष में किया गया तथा मौके पर प्रतिवादी का कब्जा काश्त है वादी द्वारा तथाकथित विकय–पत्र के माध्यम से प्रतिवादी सख्या 1 का 1/4 हिस्सा खरीद नहीं किया गया था जिससे वादी को कोई अधिकार प्राप्त नही हुआ है।वादी द्वारा विकय–पत्र के जरिये खसरा नम्बर 527 की कोई भूमि कय नहीं की है जिससे वादी को

राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

उक्त भूमि पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुआ है तथा वादी द्वारा गलत आधार पर दावा पेश किया गया है जो कि खारिज किये जाने योग्य है।प्रतिवादी द्वारा अपने जवाब में यह भी कथन किया गया कि न्यायालय को विक्रय–पत्र निरस्त करने का अधिकार नहीं है।दावा एवं जवाब दावे के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा 6 तनकियात कायम की गई तथा साक्ष्य सबूत लिये जाकर दिनांक 20–01–2015 को वादी का वाद डिक्री कर दिया गया। जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3–अपीलान्टस द्वारा अपनी अपील मीमों में लिये गये आधारों में कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 20–1–2015 विधि विरूद्ध होने से खारिज किये जाने योग्य है। इस बिन्दू पर कोई विवाद नहीं है कि भूमि खसरा नम्बर साबिक 527 रकबा 05 बीघा 16 बिस्वा संपूर्ण के संबंध में एक विक्रय–पत्र वादी के पक्ष में दिनांक 4–7–1979 को निष्पादित होकर पंजीकृत हुआ है। इससे पूर्व किये गये रजिस्टर्ड बख्शीशनामा दिनांक 10–9–1975 का अवलोकन किया जावे तो प्रकट होता है कि इसके निष्पादनकर्तागण ने अन्य के अतिरिक्त खाता 246 का हिस्सा 1/4 भी अन्तरित किया था तथा तत्समय की जमाबंदी में खाता सख्या 246 में खसरा नम्बर 734 ता 746, 748 व 527 कुल किता 15 कुल रकबा 29 बीघा 15 बिस्वा थे परन्तु लिपिकिय त्रुटि से खसरा नम्बर 527 के स्थान खसरा नम्बर 727 दर्ज हो गया था जो कि एक मानवीय भूल थी जिससे रजिस्टर्ड विलेख की वैधता प्रभावित नहीं हुई थी क्योंकि अव्वल तो खसरा नम्बर 727 ना तो निष्पादनकर्त्तागण की खातेदारी में था एवं ना ही तत्कालीन खाता सख्या 246 का खसरा था। संपूर्ण पंजीकृत विलेख अवलोकन से यह स्थिति स्पष्ट हो जाती है कि इसके द्वारा खाता सख्या 246 के संपूर्ण खसरा नम्बरान का हिस्सा 1/4 अंतरित किया गया था जिसका एक खसरा नम्बर 727 नहीं अपितु खसरा नम्बर 527 था। अपीलार्थी द्वारा उक्त आधारों पर अपील स्वीकार किये जाने तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 20–1–2015 अपास्त फरमाया जाने का अनुतोष चाहा गया।

4– अपील दर्ज रजिस्टर की गई।रेस्पोडेन्टस को जरिये नोटिस तलब किया गया।अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त करक बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5– अधिवक्ता अपीलान्टस द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत कर अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया गया कि वादी द्वारा उनके पक्ष में करवाये गये विक्रय–पत्र दिनांक 4–7–1979 के विक्रेतागणों को पक्षकारान नहीं बनाया गया है।उक्त विक्रय–पत्र निष्पादन व पंजीयन से पूर्व बिक्रित भूमि के हिस्सा 1/4 के सबंध में प्रतिवादी सख्या 1 के पक्ष में नामान्तरणकरण सख्या 490 दिनांक 21/04/1978 को स्वीकृत किया जा चुका था जिसे आज तक चुनौती नहीं दी गई है उक्त नामान्तकरण बख्शीशनामा दिनांक 10–9–1975 के आधार पर स्वीकृत किया गया था जो प्रदर्श नं0 9 के रूप में पत्रावली पर है।इस बखशीशनामा के संबंध में वाद–पत्र में कोई अभिवचन नहीं किया गया है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत

राजस्व अपील अधिकारी जिला जयपुर

है कि कोई भी व्यक्ति अपने निहित स्वामित्व से बेहत्तर स्वामित्व अंतरित नहीं कर सकता है। जब भूरा, गुल्ला व गोपी पुत्रान मुरली द्वारा बख्शीश नामा दिनांक 10–09–1975 के माध्यम से वादग्रस्त सम्पत्ति प्रतिवादी सख्या 01 को अंतरित की जा चुकी थी तो ऐसी सूरत में उन्हें पुनः दिनांक 04–07–1979 को वादी के पक्ष में अंतरित करने का अधिकार नहीं था। बख्शीश नामा दिनांक 10–09–1975 में मानवीय भूल से खसरा नम्बर 527 के स्थान पर खसरा नम्बर 727 दर्ज हो गया था जिसके आधार पर विक्रय–पत्र को अवैध घोषित नहीं किया जा सकता है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों को दृष्टिगत नहीं रखते हुए अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की गई है।चूंकि बखशीशनामा के माध्यम से वादग्रस्त भूमि के 1/4 हिस्से की खातेदारी पूर्व में हस्तान्तरित की जा चुकी थी इसलिये वादी के पक्ष में बखशीशकर्ताओं द्वारा पुनः पंजीकृत कराये गये विक्रय–पत्र दिनांक 4–7–1979 का कोई विधिक मूल्य नहीं रह गया था तथा उक्त विक्रय–पत्र के आधार पर वादी न्यायालय से किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं था परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपर्युक्त महत्वपूर्ण विधिक स्थिति को नजरअन्दाज कर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की गई है जो कि अपास्त किये जाने योग्य है तथा वादी का वाद खारिज किये जाने योग्य है।

6– अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा अपनी बहस में कथन किया गया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय तनकियात का विस्तृत विवेचन किये जाने के उपरान्त पारित किया गया है। बख्शीशनामा दिनांक 10–09–1975 के माध्यम से खसरा नम्बर 527 के 1/4 हिस्से की बखशीश नहीं की गई है। उक्त 1/4 हिस्से को वादी द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय–पत्र दिनांक 04–07–1979 क्रय किया गया है तथा मौके पर काबिज काश्त है।अपीलान्ट का वादग्रस्त भूमि पर कोई कब्जा काश्त नहीं है तथा उनके द्वारा मात्र नुमाईशी विक्रय–पत्र तस्दीक करवाया गया है। अपीलान्टस द्वारा प्रस्तुत अपील में कोई विधिक बल निहित नही है तथा वह खारिज किये जाने योग्य है।

7–उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उस पर उपलब्ध दस्तावेजात का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में दावा एवं जवाब दावे के आधार पर निम्नलिखित तनकियात कायम की गई है:–

1– आया वादी वाद–पत्र के मद नं0 2 में अंकित विवादित आरजी वाके ग्राम ईटावा भोपजी तहसील चौमूँ जिला जयपुर स्थित खरीदशुदा कब्जे काश्त भूमि में अनुतोष 15 (क) घोषणा व इन्द्राज दुरूस्त करवाने का अधिकारी है।

2– आया वादी प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करवाने का अधिकारी है।

3–आया वादी द्वारा विक्रय–पत्र को निरस्त कराने का अनुतोष चाहा गया जो न्यायालय श्रवणधिकार से परे होने से दावा खारिज योग्य है।

4. आया वादी वाद–पत्र मिथ्या व कूटरचित तथ्यों पर आधारित होने से खारिज योग्य है।

राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर

5–आया विवादित आराजी में प्रतिवादी सख्या 1 व 2 का कभी कोई सरोकार निहित नही रहा है।

6–दादरसी

अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलान्ट प्रतिवादी सख्या 2 द्वारा जवाब दावा प्रस्तुत किया गया है तथा कथन किया गया है कि वादी द्वारा खसरा नम्बर 527 के सबंध में जो विक्रय–पत्र दिनांक 4–7–1979 को पंजीबद्ध करवाया गया है उसके माध्यम से उक्त भूमि के 1/4 हिस्से का बैचान नहीं हुआ है क्योंकि उक्त भूमि के 1/4 हिस्से का बख्शीशनामा पूर्व में ही दिनांक 03–09–1975 को जगन्नाथ पुत्र किशना के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया जा चुका था।उक्त जगन्नाथ पुत्र किशना से जरिये पंजीकृत विक्रय–पत्र भूमि अपीलान्ट वादी द्वारा क्रय की गई है तथा वह उसपर काबिज काश्त है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में दस्तावेजी साक्ष्य प्रदर्श 09 बख्शीशनामा प्रदर्श 10 नामान्तकरण सख्या 656 ग्राम ईटावाभोपजी आदि पर कोई विवेचन नहीं किया गया है तथा वादी द्वारा अपने पक्ष में करवाये गये विक्रय–पत्र दिनांक 04–07–1979 के आधार पर दावा डिक्री किया गया है।प्रकरण में वास्तविक विवाद यह है कि वादग्रस्त भूमि साबिक खसरा नम्बर 527 रकबा 05 बीघा 16 बिस्वा के 1/4 हिस्से के खातेदार वादी विक्रय–पत्र दिनांक 04–07–1979 के आधार पर घोषित किये जाने के अधिकारी है अथवा उक्त 1/4 हिस्सा जरिये बखशीशनामा दिनांक 03–09–1975 पूर्व में ही जगन्नाथ पुत्र किशना को हस्तान्तरित कर दिये जाने से तथा जगन्नाथ द्वारा उक्त भूमि प्रतिवादी सख्या 02 अपीलान्टस को विक्रय कर दिये जाने से अपीलान्ट उक्त भूमि के खातेदार काश्तकार है। इस संबंध में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कोई परीक्षण नहीं किया गया है तथा न ही कब्जा काश्त के संबंध में अपना कोई निष्कर्ष पारित किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलान्ट द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई है परन्तु न्यायालय द्वारा बहस में उल्लेखित तथ्यों के बारे में कोई विवेचन अथवा निष्कर्ष पारित नहीं किया गया है।उपर्युक्त विवेचन से अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलधीन निर्णय व डिक्री में तथ्यों एवं विधि संबंधी सारभूत त्रुटि कारित किया जाना पाया जाता है तथा अपील आंशिक रूप से स्वीकार योग्य पाई जाती है।

8– अतः अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 20–01 –2015 को निरस्त किया जाकर प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि समस्त दस्तावेजी साक्ष्यों का एवं वादग्रस्त भूमि के कब्जा काश्त संबंधी परीक्षण किया जाकर गुणावगुण पर पुनः निर्णय पारित किया जावे।पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

9– निर्णय आज दिनांक 05–03–2018 को सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी,

जयपुर