न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : दाताराम आर.ए.एस.

अपील सं. 60/2015 (223 आरटीए) पूनाराम वगै.बनाम पूनाराम वगै.

(ऑनलाइन प्रकरण सं. 2015/00099)

1 पूनाराम पुत्र स्व. श्री नंदाराम (फोत/अपील अबेट)
2 पन्नाराम पुत्र स्व. श्री नंदाराम,
3 कुलदीप पुत्र स्व. श्री चैलाराम,
4 श्रीमती केलीदेवी धर्मपत्नी स्व. श्री चैलाराम
समस्त जातियान सीरवी निवासीगण बेरा अबजी का झालरा, बिलाड़ा तहसील बिलाड़ा जिला जोधपुर।

..... अपीलांट्स

बनाम

1 पूनाराम पुत्र स्व. श्री रावतराम जाति सीरवी निवासी बेरा रोहिड़ा वाला, खारिया मीठापुर, तहसील बिलाड़ा, जोधपुर।
2 मिश्रीलाल पुत्र स्व. श्री गोविंदराम,
3 धन्नाराम पुत्र स्व. श्री गोविंदराम,
4 दयाराम पुत्र स्व. श्री गोविंदराम,
समस्त जातियान सीरवी, निवासीगण बेरा हाम्बड़ो की बावड़ी बिलाड़ा
5 तहसील बिलाड़ा, जिला जोधपुर।
सब रजिस्ट्रार पदेन तहसीलदार बिलाड़ा जिला जोधपुर।

..... रेस्सपोडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध निर्णय एवं डिक्री सहायक कलेक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट बिलाड़ा दिनांक 23.07.2012 अंतर्गत राजस्व वाद सं. 62/2011

उपस्थित :

1 अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री भूपतसिंह जोधा।
2 रेस्पो. सं. 1 सं 4 की ओर से अधिवक्ता श्री मदनलाल चौधरी।
3 रेस्पो. 5 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री दूदाराम चौधरी।।

निर्णय

दिनांक : 23.07.2018

1. यह अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत सहायक कलेक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट बिलाड़ा के राजस्व वाद सं. 62/2011 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23.07.2012 के विरुद्ध इस न्यायालय में पेश की गई है।

राजस्व अपील प्राधिकारी 23/7 जोधपुर

2. अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट्स ने एक वाद बाबत घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा अंर्तगत धारा 88 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण/अपीलांट्स के कब्जा काश्त की कृषि भूमि ग्राम बड़ी खुर्द के खाता सं. 5 के खसरा नं. 186 रकबा 11 बीघा 6 बिस्वा, खसरा नं. 187 रकबा 9 बीघा 5 बिस्वा, खसरा नं. 188, रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नं. 189 रकबा 1 बिस्वा, खसरा नं. 190 रकबा 10 बिस्वा, खसरा नं. 191 रकबा 2 बीघा 4 बिस्वा, खसरा नं. 223 रकबा 15 बीघा 6 बिस्वा, खसरा नं. 224 रकबा 13 बीघा 6 बिस्वा, खसरा नं. 225 रकबा 11 बीघा 7 बिस्वा, खसरा नं. 226 रकबा 11 बीघा 6 बिस्वा कुल खसरा 10 रकबा 78 बीघा 1 बिस्वा स्थित है जिसमें प्रतिवादी सं. 1 का 1/4 हक हिस्सा था जो उन्होंने दिनांक 16.08.1974 को प्रतिवादी सं. 2 से 4 के पिता गोविंदराम को बेचान कर कब्जा सौंप दिया एवं उक्त गोविंदराम ने उक्त खरीदी गई भूमि को 1 वर्ष तक अपने पास रखा एवं तत्पश्चात उक्त भूमि को मौखिक रूप से वादी सं. 1 व 2 के पिता को बेचान कर दिया। नंदाराम का पुत्र चेलाराम जो उस समय कर्ता खानदान था एवं यह खरीद करने की कार्यवाही उसी ने की थी। उक्त भूमि खरीदने के पश्चात चेलाराम का देहांत हो गया जिस कारण आगे की कार्यवाही के सबंध में वादीगण को जानकारी नहीं थी जिस कारण प्रतिवादी सं. 1 को जमीन की रजिस्ट्री के संबंध में कोई बातचीत नहीं की एवं खरीदी गई भूमि पर अपने हक हिस्से के अनुसार काबिज हो गए व कब्जा उनका चला आ रहा है। चेलाराम की मृत्यु हो चुकी है उनके वारिस उनका पुत्र कुलदीप व केलीदेवी है जो वाद में वादी के रूप में पक्षकार है। उक्त भूमि पर वादीगण/अपीलांट्स का कब्जा लगातार चला आ रहा है जिसमें प्रतिवादी सं. 1 या अन्य ने कभी न तो ऐतराज किया है और न ही वादीगण के हक हिस्से को चैलेंज किया है। वादीगण का कब्जा प्रतिवादी सं. 1 के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जा होकर वादीगण की पेजेशरी टाइटल के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकारी हो चुके हैं। अतः वादीगण/अपीलांट्स वादग्रस्त भूमि में प्रतिवादी सं. 1 की जगह वादीगण का नाम खातेदारी अधिकारों की घोषणा करने एवं स्थाई निषेधाज्ञा जारी करने का निवेदन किया। उक्त दावा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया प्रतिवादीगण को जरिए सम्मन तलब किया। प्रतिवादी सं. 1 की ओर से जबाब एवं फार्म नं. 3 के साथ दस्तावेज प्रस्तुत किए गए। पत्रावली वास्ते अन्य प्रतिवादीगण के जबाब मे नियत थी। इसी दौरान प्रतिवादी सं. 1 की ओर से प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 प्रस्तुत किया जिसका जबाब अपीलांट्स वादीगण की ओर से पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 7 नियम 11 के प्रार्थना पत्र पर उभयपक्षकारान के अधिवक्ता गण की बहस सुनी किंतु अपीलाधीन निर्णय व डिक्री के जरिए प्रतिवादी सं. 1 का प्रार्थना पत्र आदेश

7 नियम 11 का स्वीकार कर अपीलांट्स वादीगण का वाद खारिज कर दिया जिससे व्यथित होकर अपीलांट्स ने यह अपील इस न्यायालय में अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.07.2012 के विरुद्ध इस न्यायालय में पेश की है।

3 उक्त अपील दर्ज की जाकर रेस्पों. को जरिए सम्मन तलब किया गया। एवं अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख मंगवाया गया। उक्त प्रक्रिया पूर्ण होने पर उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4 अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री भूपतसिंह जोधा ने अपील मीमो में वर्णित कथन को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय खिलाफ कानून एवं खिलाफ रिकार्ड होने से खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांट्स ने यह भली भांति साबित किया है कि वादग्रस्त भूमि उनके पिता श्री नंदाराम की खरीदशुदा भूमि है व अपीलांट्स के कब्जे में हैं। अपीलांट्स ने भली भांति साबित कर दिया है कि वादीगण का वाद बाबत घोषणा का था और वादी ने किसी भी संविदा की अनुपालना के तहत घोषणा नहीं चाही और न ही रजिस्ट्रेशन एक्ट के तहत कोई इस्तदुआ चाही। अधीनस्थ न्यायालय ने वादीगण के वाद को संविदा की अनुपालना का आधार तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधानों का आधार मानते हुए वादीगण अपीलांट्स का वाद खारिज फरमाकर भारी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 7 नियम 11(डी) सीपीसी के प्रावधानों को भली भांति नहीं समझकर भारी भूल की है। वादीगण के वाद का निस्तारण करने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय ने कोई तनकीयात कायम नहीं की न ही दस्तावेजी साक्ष्य को कंसीडर किया तथा बिना तनकीयात के ही आदेश 7 नियम 11 के प्रार्थना पत्र के आधार पर दावा खारिज कर दिया है। अतः उपरोक्तानुसार अपीलाधीन निर्णय व डिक्री खारिज योग्य हैं तदनुसार अपील स्वीकार करने का निवेदन किया एवं प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रिमाण्ड करने का निवेदन किया। अपीलांट्स के अधिवक्ता श्री भूपतसिंह जोधा ने अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत आर.आर.टी. 2014(2) पेज 1076 पेश किया।

5 रेस्पो. सं. 1 सं 4 की ओर से अधिवक्ता श्री मदनलाल चौधरी ने बहस में कथन किया कि वाद के पद सं. 1 में वर्णित खसरान की भूमि में से 1/4 हिस्से के के संबंध में प्रस्तुत वाद बाबत खातेदारी अधिकारों की घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का मौखिक अंतरण के आधार पर खरीदशुदा बताकर किया है। प्रतिवादी सं. 1 द्वारा वाद के पद सं. 1 मे वर्णित खसरान की भूमि में अपने स्थित अपने 1/4 हिस्से की भूमि को दिनांक 16.08.1974 को न तो गोविंदराम को बेचान की व न ही मौके पर उपरोक्त हिस्से के अनुसार भूमि का कब्जा सुपूर्द किया। वादग्रस्त भूमि जब गोविंदराम के हक व खातेदारी की ही नहीं है तो उसे विक्रय करने का अधिकार उत्पन्न होने का प्रश्न ही उठता है। रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा–17 के अनुसार 100/– या इससे

राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

अधिक मूल्य की अचल संपत्ति के विक्रय पत्र का पंजीयन अनिवार्य है। इस प्रकार गोविंदराम द्वारा प्रतिवादी सं. 1 हिस्से की भूमि के संबंध में बिना खातेदारी, बिना कब्जाकाश्त व बिना अप्रार्थी सं. 1 की सहमति व जानकारी के वादीगण सं. 1 व 2 के पिता को किए गए मौखिक अंतरण से धारा 7 व 9 संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 व धारा–17 रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 में वर्णित उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार कानूनन कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं इसलिए वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 7 व 9 तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 17 में वर्णित उपरोक्त प्रावधानों के विपरीत होने के कारण खारिज योग्य था। वादग्रस्त भूमि संयुक्त खातेदारी की है अतः जब तक उक्त भूमि का विभाजन नहीं हो जाता है तब तक प्रत्येक सह खातेदार को वादग्रस्त भूमि के प्रत्येक इंच पर कब्जा माना जाता है। अतः इस प्रकरण में वादग्रस्त भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे का सिद्धांत लागू नहीं होता है। राजस्व रिकार्ड जमाबंदी के अनुसार वादग्रस्त भूमि के सभी सह खातेदारों को पक्षकार नहीं बनया है। प्रस्तुत वाद में सुजानसिंह जिसका 1/4 हिस्सा है तथा वादग्रस्त आराजी में 1/16 हिस्सा है जो राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में दर्ज है को पक्षकार बनाए बिना प्रस्तुत किया है जिससे धारा–88 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में वर्णित प्रावधानों के विपरीत होने व सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के विपरीत होने से दावा खारिज योग्य था। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त सभी प्रावधानों पर गौर करते हुए विधि अनुसार आदेश 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट्स का दावा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री के द्वारा विधि के प्रावधानों के तहत खारिज किया है। अतः अपीलांट्स की अपील सारहीन होने से खारिज करने का निवेदन किया।

6 रेस्पो. 5 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री दूदाराम चौधरी। ने बहस में कथन किया कि प्रकरण में तथ्य एवं परिस्थितियों के अनुसार उचित निर्णय पारित करने का निवेदन किया।

7 उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपांत गंभीरतापूर्वक अध्ययन किया गया।

8 इस प्रकरण में अपीलांट्स के वाद के अवलोकन से ही स्पष्ट है कि वाद के पद सं. 1 में वर्णित खसरान की भूमि में से 1/4 हिस्से के के संबंध में प्रस्तुत वाद बाबत खातेदारी अधिकारों की घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का मौखिक अंतरण के आधार पर खरीदशुदा बताकर किया है। इसलिए वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 7 व 9 तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 17 में वर्णित उपरोक्त प्रावधानों के विपरीत होने के कारण खारिज योग्य था। वादग्रस्त भूमि संयुक्त खातेदारी की है अतः जब तक उक्त भूमि का विभाजन नहीं हो जाता है तब तक प्रत्येक सह खातेदार को वादग्रस्त भूमि के प्रत्येक इंच पर कब्जा माना जाता है। अतः इस प्रकरण में वादग्रस्त भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे का

राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

सिद्धांत लागू नहीं होता है। राजस्व रिकार्ड जमाबंदी के अनुसार वादग्रस्त भूमि के सभी सह खातेदारों को पक्षकार नहीं बनया है। प्रस्तुत वाद में सुजानसिंह जिसका 1/4 हिस्सा है तथा वादग्रस्त आराजी में 1/16 हिस्सा है जो राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में दर्ज है को पक्षकार बनाए बिना प्रस्तुत किया है जिससे धारा–88 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में वर्णित प्रावधानों के विपरीत होने व सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के विपरीत होने से दावा खारिज योग्य था। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त सभी प्रावधानों पर गौर करते हुए विधिअनुसार आदेश 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट्स का दावा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री के द्वारा विधि के प्रावधानों के तहत खारिज किया है।

अतः इस प्रकरण में रेस्पो. के अधिवक्ता की बहस से हम पूर्णतया सहमत हैं व अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय व डिक्री में विस्तृत विवेचन करते हुए निर्णय पारित किया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं पाई जाती है। अपीलांट्स के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का भी हमने ससम्मान अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत में वादग्रस्त भूमि नगर सुधार न्यास अजमेर के खाते में गलत रूप से दर्ज कर दिया था अतः उस पर आदेश 7 नियम 11 के प्रार्थना पत्र के आधार पर खारिज नहीं किया है परंतु इस प्रकरण में भूमि का बेचान मौखिक आधार पर बताया जा रहा है व वादग्रस्त भूमि संयुक्त खातेदारी की भूमि है तथा खातेदारी घोषणा के दावे में सभी सह खातेदारान को पक्षकार नहीं बनाया है अतः प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण यह न्यायिक दृष्टांत इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होता है। अतः अपीलांट्स की यह अपील सारहीन होने से खारिज योग्य है।

9 अतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट बिलाड़ा का अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री दिनांक 23.07.2012 यथावत रखा जाता है। तदनुसार डिक्री पर्चा जारी हो।

23/7/18

(दौलाराम)
राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

10 निर्णय आज दिनांक 23.07.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

23/7/18

(दौलाराम)
राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर