न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी नखतदान बारहठ आर ए एस

राजस्व अपील / 223 / रा.का.अधि. / 04 / 2016 / बाड़मेर

अपीलांट		रेस्पोडेंटगण
1. जुगलकिशोर पुत्र सवाईराम उम्र 25 वर्ष।	**बनाम**	1.जगदीश पुत्र माणकचंद उम्र 45 वर्ष 2.श्यामसुन्दर पुत्र माणकचंद उम्र 38 वर्ष 3.छगनलाल पुत्र माणकचंद उम्र 51 वर्ष 4.लक्ष्मीदेवी पत्नी माणकचंद उम्र 71 वर्ष 5.धापूदेवी पत्नी द्वारकादास उम्र 54 वर्ष जातियान सोनी निवासीयान गूंगा तहसील शिव जिला बाड़मेर। 6.श्रीमान तहसीलदार, गडरारोड़।
2. परमेश्वरी देवी पत्नी सवाईराम उम्र 50 वर्ष जातियान सोनी निवासयान गूंगा तहसील शिव जिला बाड़मेर।		

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्व सहायक कलक्टर शिव के राजस्व वाद संख्या 173 / 2015 बअनवान जुगल किशोर वगै. बनाम जगदीश वगैरा निर्णय दिनांक 27.11.2015।

उपस्थिति

1. वकील श्री सुनील के मेराजा अपीलान्ट की ओर से।
2. वकील श्री अर्जुनराम बोसिया रेस्पोडेंट की ओर से ।

निर्णय

दिनांकः– 26.03.2019

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर शिव के समक्ष एक राजस्व वाद अन्तर्गत धारा 88, 91, 188, व 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत वास्ते घोषणा निरस्त करवाने बेचान एवं पाने स्थायी निषेधाज्ञा हेतु पेश कर जाहिर किया कि वादीगण की पैतृक व पुश्तैनी भूमि मौजा हड़वेचा पटवार क्षेत्र हड़वा तहसील शिव किस्म बारानी सोयम की स्थित है जिस पर अपीलांट / वादीगण का 26 वर्षों से लगातार निर्बाध रूप से कब्जा काश्त चला आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट के वाद पत्र को मात्र ईकरारनामा के आधार पर संस्थित होना जाहिर किया है जबकि वास्तव में अपीलांट द्वारा मुख्यतः प्रतिकूल कब्जे को आधार बताकर अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही है एवं एडवर्स पजेशन के तथ्य के साक्ष्य द्वारा स्थापित किया जाना था किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने साक्ष्य के अवसर से पूर्व ही यहां तक कि रेस्पोडेंटगण के द्वारा जवाबदावा पेश होने से पूर्व ही प्रारम्भिक स्तर पर ही अपीलांट के वाद पत्र को

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

खारिज कर अपीलांट/वादीगण के सभी अधिकारों को समाप्त कर दिया है जो विधि अनुकूल नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आलोच्य निर्णय एवं डिक्री पर्चा पारित करने में मुख्य आधार यह बताया है कि अपीलकर्तो पूर्वज सवाईराम के पक्ष में उतरदाता के पूर्वज माण्कचंद द्वारा ईकरारनामा निष्पादित किया था इसलिये संविदा की पालना हेतु सिविल दावा करना चाहिये जबकि वास्तव में उतरदाता संख्या 1से 4 के पूर्वज माणकचंद द्वारा अपने भतीजे सवाईराम के पक्ष में 4000/– रूपये प्राप्त कर विवादित आराजी का बेचान कर दिया था। उक्त बेचाननामा को केवल पंजीबद्ध नहीं किये जाने से उक्त बेचाननामा ईकरारनामा नहीं बन जाता है माननीय उच्चतम न्यायालय में भी यह अवधारित किया है।

पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। दोनों विद्वान अधिवक्ताओं की पत्रावली पर बहस सुनी गई।

वकील अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांट/वादीगण का वादग्रस्त आराजी पर वक्त खरीद से लगातार कब्जा काश्त चला आ रहा है, उक्त भूमि पर उनकी पुरानी कच्ची ढाणी व पानी का टांका बना हुआ है तथा चारो तरफ बाड़बंदी की हुई है। वादग्रस्त भूमि पर अपीलांटगण का कब्जा होने से प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी घोषणा करवाने के अधिकारी है। कृषि भूमि के घोषणात्मक वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय के पास ही होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने साक्ष्य के अवसर से पूर्व ही यहां तक कि रेस्पोडेंटगण के द्वारा जवाबदावा पेश होने से पूर्व ही प्रारम्भिक स्तर पर ही अपीलांट के वाद पत्र को खारिज कर अपीलांट/वादीगण के सभी अधिकारों को समाप्त कर दिया है जो विधि की मंशा के अनुकूल नहीं है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय खारिज फरमाया जावे।

वकील रेस्पोडेंट ने बहस करते हुए बताया कि अपीलांट का यह वाद इकरारभंग से सम्बंधित है और दो पक्षों के मध्य आपस में हुए लिखित इकरारनामा के प्रावधानों का किसी एक पक्ष द्वारा उल्लंघन किये जाने पर दूसरे पक्ष को सक्षम सिविल न्यायालय में पेश करनी चाहिये थी। जहां तक अपीलांट की इस्तदुआ का प्रश्न है किसी रजिस्टर्ड बेचान को शून्य एवं निष्प्रभावी करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय का है, किंतु किसी बेचान को निरस्त या शून्यकरणीय करने का क्षेत्राधिकार केवल सिविल न्यायालय के पास है। लिखित में हुए इकरार भंग करने वाले को पाबन्द करवाने के लिए सिविल न्यायालय ही सक्षम है। अधिवक्ता रेस्पोडेंट

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

ने अपने कथन के समर्थन में निम्नलिखित दृष्टांत पेश किये :– 2017(1)DNJ (Raj.)1 (सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908–आदेश 7 नियम 11; धारा 151 "यदि वादपत्र सख्ती से आदेश 07 नियम 11 के अन्तर्गत नहीं आता है, यह धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत खारिज किया जा सकता है–तुच्छ और परेशान करने वाला दावा प्रारम्भ में ही दबा देना चाहिये)। 2018 DNJ (Revenue) Page 177 (राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 धारा 88, 188 खातेदार के रूप में घोषणा हेतु वाद–विचारण न्यायालय ने वादीगण को प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदार घोषित किया राजस्व अपील प्राधिकारी ने निर्णय व डिक्री को अपास्त किया प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते–निर्णीत, राजस्व अपील प्राधिकारी ने वाद खारिज करने में कोई अवैधता नहीं की है।)इसी में यह नजीर भी उद्दधृत है: R.B.J. 2012 Page 69 (S.C.) (Suraj lamp & Industries Pvt. vs. State of Haryana) TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882 – Sections 5& 54 and registration Act, 1908. Section 17 – A transfer of immovable property by way of sale can only be by a deed of conveyance i.e. sale deed. In the absence of a deed of conveyance duly stamped and registered as required by law, no right, title or interest in an immovable property can be transferred. An agreement to sale does not create any interest or charge on such property. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि "अचल सम्पत्ति के **Title** का हस्तान्तरण अपंजीकृत दस्तावेज से नहीं हो सकता है।" माननीय न्यायालय की **(Full Bench)** ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि प्रतिकूल कब्जा के आधार पर **Tenancy Right** प्राप्त नहीं हो सकता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय विधि के अनुरूप पारित किया गया है जिसमें किसी तरह की कमी नहीं हैं। इसलिए अपीलांट की अपील खारिज फरमायी जावे।

पत्रावली का अवलोकन किया विद्वान उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। इसमें दावे का एक मात्र आधार अपंजीकृत हस्तलिखित बेचान–"खेत बेचान रसीद (पृष्ठ संख्या 36) है", जिसका विधि की दृष्टि में कोई महत्व नहीं है। इस बेचान रसीद में भी 5 जगह काट–छांट (Cutting & overwriting) की गई है। इसमें लिखने वाले ने "मांणकचन्द एवं कुणदू चन्द दो तरह से एवं बेचान को

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner

काटकर "खरीद" किया है जिसमें स्पष्ट नही होता कि कौन किसको यह सम्पति दे रहा है/ ले रहा है? इसमें कथित विक्रेता सोनी माणकचंद ने सम्पति की प्रकृति स्व अर्जित का पुश्तैनी का खुलासा नहीं किया है। इस लिखत को करने के लिए वह कानूनन अभिकृत था या नहीं ,यह सिद्ध नहीं होता। यह अग्राह्य दस्तावेज अपने आप में संदिग्ध है जिसे बिना गवाह या, क्रेता के हस्ताक्षरों के अभाव में साबित करना भी संभव नहीं है। इसमें सम्पति के कब्जा हस्तांतरण बाबत कोई उल्लेख नहीं है। यह भी एक तथ्य है कि विवादित भूमि पर अपीलांटगण का कब्जा नहीं होकर रिकॉर्डेड खातेदार उतरदाता संख्या 05 का कब्जा साबित है जो सहायक कलक्टर शिव के आदेश दिनांक 06.04.2016 को पारित आदेश की अनुपालना में दिनांक 22. 06.2016 को नेखमबंदी कर पालना प्रस्तुत की गई। वकील रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों के प्रकाश में भी अपील के बिंदुओं का परीक्षण किया। सभी दृष्टांत इस प्रकरण पर सुसंगत एवं चस्पा होते है चाहे अपंजीकृत दस्तावेज के संबंध मे हो चाहे प्रतिकूल कब्जे के आधार को लेकर हो, ये सभी अपीलांट के मामले में सहायक नही होकर उसके प्रतिकूल ठहरते हैं। अपीलाधीन निर्णय का भी अवलोकन किया। इसमें उक्त "इकरार" का उल्लेख करते हुए इस पर विशद विवेचन किया गया है। राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार इकरारनामें को प्रभावी। मान्य कराने के संबंध में नहीं है। अतः दावा विधि की दृष्टि से बाधित होने से आदेश 07 नियम 11 के आवेदन पर विचार करने के पश्चात इसे स्वीकार कर वाद क्षेत्राधिकार से परे एवं विधि से निषिद्ध होने के कारण खारिज किया है। इस निर्णय में कोई विधिक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। इन सब तथ्यों के आलोक में अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर शिव द्वारा राजस्व वाद संख्या 173/2015 बअनवान जुगलकिशोर वगै. बनाम जगदीश वगैरा में पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.11. 2015 को यथावत रखा जाता है।

26/3/19
राजस्व अपील प्राधिकारी बाड़मेर

(नखतदान बीरहठ)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

यह आदेश आज दिनांक 26.03.2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

26/3/19
राजस्व अपील प्राधिकारी बाड़मेर

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

Scanned by CamScanner