

| तारीख हुक्म | हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज | नंबर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए |
|-------------|--|--|
| 09.12.2024 | <p>प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्त ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम बनेडिया, तहसील रेलमगरा में वाद पत्र की कलम संख्या 1 वर्णित निम्न पड़ोसों के मध्य की आराजी संख्या 1066 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा भूमि प्रतिवादी संख्या 1 के खातेदारी में दर्ज है, जबकि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उक्त आराजी का विक्रय दिनांक 12.06.1980 में रूपयों की आवश्यकता होने से 2000/- रूपये में कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, तब से वादी विवादित भूमि पर काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा है। इस कारण वादी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदार हो चुका है, किन्तु उक्त भूमि प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज रह जाने के कारण उसके मन में बदनियति उत्पन्न हो गयी इसलिए वह पुनः उक्त भूमि पर कब्जा करने पर उतारू हैं। अतः विवादित आराजी नंबर 1066 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा का वादी को खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादी संख्या 1 का नाम विलोपित किया जावे तथा उन्हें जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।</p> <p>प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से आदेश 7 नियम 11 जा.दी. का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी जिस बिकावनामे के आधार पर वाद लेकर आया है वह अनस्टाम्पड एवं अनरजिस्टर्ड है, जबकि विक्रय पत्र 2000/- रूपये का होने से रजिस्ट्रेशन एक्ट एवं स्टाम्प एक्ट से प्रतिबंधित होने से उक्त बिकावनामे के आधार पर वाद राजस्व न्यायालय में पोषणीय नहीं है। अतः वादी का वाद इसी स्तर पर खारिज किया जावे।</p> <p>अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष की बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 18.02.2021 से प्रतिवादी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जा.दी. स्वीकर कर वादी का वाद खारिज कर दिया, जिसके विरुद्ध वादी द्वारा न्यायालय हाजा में अपील संख्या 6/2021 प्रस्तुत की गयी, जो न्यायालय हाजा द्वारा दिनांक 12.04.2021 को कायम शुदा तनकियों पर उभयपक्षों की साक्ष्य लेकर निर्णय करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया।</p> <p>रिमाण्ड आदेश की पालना में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण पुनः दर्ज किया गया एवं दिनांक 18.06.2024 को तनकीवार विवेचन करते हुए वादी का वाद खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/वादी ने दिनांक 24.06.2024 को इस न्यायालय में यह अपील प्रस्तुत की।</p> | |



अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री प्रकाश चन्द्र पालीवाल उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 3/1 से 3/4 की ओर से अधिवक्ता श्री गिरीश चन्द्र पुरोहित उपस्थित हुए, जबकि अपीलान्त की ओर से अधिवक्ता श्री शूरवीर सिंह यदुवंशी उपस्थित हुए। अपीलान्त व रेस्पोंडेन्ट दोनों पक्षों की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गयी, जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपीलान्त के विद्वान अभिभाषक ने अपील मीमों एवं लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को वक्त बहस दोहराते हुए निवेदन किया कि स्वयं प्रतिवादी गोटुलाल डी. डब्ल्यू. 1 ने अपने बयानों की जिरह में यह स्वीकार किया है कि विवादित आराजी पर कब्जा वादी नन्दलाल का है तथा यह भी स्वीकार किया है कि उसने वादी के पक्ष में 2000/- रूपये प्राप्त कर बिकावनामा लिखा है तथा बिकावनामे पर ए से बी उसके हस्ताक्षर हैं। सी से डी सुमेरसिंह चौहान के तथा ई से एफ बलवन्तसिंह जैन के हस्ताक्षर हैं। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि वर्ष 1980 क्रय दिनांक से कब्जा वादी नन्दलाल का है तथा वर्ष 1980 के बाद मेरा उक्त भूमि पर कभी कब्जा नहीं रहा है। यह भी स्वीकार किया है कि नन्दलाल को वंचित रखने के लिए उनके गणेशलाल व भगवानलाल के पक्ष में बिना पैसे लिए बिकावनामा लिखा है, कब्जा गणेशलाल व भगवानलाल को कभी नहीं दिया, क्योंकि कब्जा मेरे पास ही नहीं था। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त बयानों पर कोई गौर नहीं किया है तथा सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी की घोषणा नहीं किया जाना मानते हुए वादी/अपीलान्त का वाद खारिज कर दिया, जबकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा एफ.आई.आर. 2019 एस.सी. पेज 3027 में रवीन्द्र गौर बनाम मंजीत कौर में प्रतिपादित सिद्धान्त अनुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर कोई व्यक्ति दावा कर सकता है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादीगण द्वारा वर्ष 2000/- रूपये में वर्ष 1980 में भूमि क्रय किया जाना एवं वर्ष 1980 से निरन्तर निर्बाध कब्जा होना साबित होने के बावजूद वादी/अपीलान्त का वाद खारिज कर दिया, जो त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त किया जावे तथा अपीलान्त द्वारा वाद में चाही गयी दाद उसे दिलायी जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1978 पेज 42, डी.एन.जे. 2017 (3) राजस्थान हाई कोर्ट पेज 1397 प्रस्तुत की तथा गैर खातेदार से खातेदारी अधिकार प्राप्त होने के संबंध में धरा 43 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 व धारा 115 साक्ष्य अधिनियम 1872 का हवाला दिया।

उक्त बहस का खण्डन करते हुए अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट ने

प्र.सं. 29/24 नन्दलाल बनाम गोदूलाल के बजाय श्रीमती लहर कुंवर व अन्य

अपनी लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि आराजी नंबर 1066 स्वर्गीय गोदूलाल को आवंटित हुई थी तथा उसे दिनांक 04.10.2001 को खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए। अपीलान्ट ने दिनांक 12.06.1980 को 2000/- रुपये में भूमि क्रय करना बताया है, जबकि उस वक्त भूमि गैर खातेदारी में दर्ज थी एवं गैर खातेदार को विक्रय करने का ही अधिकार नहीं है। वादी ने वर्ष 1980 में भूमि क्रय करना बताते हुए उसके 26 साल बाद वाद दिनांक 12.07.2006 को प्रस्तुत किया है। वादी ने वर्ष 1980 की जो तथाकथित लिखा पढ़ी बतायी है उसको तीन वर्ष में विक्रय इकरार की पालना दीवानी कोर्ट से दाद लेनी थी, राजस्व न्यायालय में अपंजीकृत अनस्टाम्पड लिखा पढ़ी के आधार पर दावा नहीं लाया जा सकता। रजिस्ट्रेशन एक्ट अनुसार 100/- रुपये से अधिक विक्रय का पंजीयन आवश्यक है। गोदूलाल को वर्ष 2001 में खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए है तथा उसके द्वारा दिनांक 13.05.2009 को रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 व 4 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय किया जाकर कब्जा सिपुर्द किया गया है तथा पटवारी रिपोर्ट में भी कब्जा रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 व 4 का होना एवं मावे पर चारदीवारी बनी होना बताया है। अधीनस्थ न्यायालय ने आप न्यायालय के रिमाण्ड आदेश की पानला में तनकीवार विवेचन करते हुए वादी/अपीलान्ट का वाद खारिज किया है, जो विधि सम्मत है। अतः अपील खारिज की जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरें RRT 2020 (2) Page 756 (Raj.), DNJ 2020 Revneve Page 523, RRT 2019 (1) Page 145 (SC), RRT 2018 (1) Page 175, 780, RRT 2018-19 (Sup.) Page 484, RRT 2019 (2) Page 1077, RRT 2020 (2) Page 1161, DNJ 2017 (4) SC Page 1095 (Raj.), RRT 2019 (1) Page 332 (SC), RLW 2016 (3) Page 2428, RRT 2015 (2) Page 978, RRT 2014-15 (UP) Page 438, RRT 2011-12 (Sup.) Page 85, DNJ 2013 (3) Page 997, DNJ 2012 (3) Page 1569, RRT 2014 (1) Page 131, RRT 2016 (2) Page 791, RRD 1996 Page 104, RRD 1974 Page 640, RRT 2020 (2) Page RRT 2020 (2) Page RRT 2020 (2) Page RRT 2017 (2) Page 883, 991, 1100, 1139, DNJ 2018 (SC) Page 621, RRT 2018 (2) Page 1037, 1094, 1181, RRT 2019 (1) Page 418, RRT 2018 (1) Page 482, 610, 780, RRT 2009 (1) Page 638, RRT 2011-12 (SC) Page 89, RRT 2001 (2) Page 1281, AIR (Raj.) Page 153, RRT 2005 (2) Page 1096, RRD 1998 Page 464, RRT 2011 (2) Page 721, 834, RRT 2018 (1) Page 482, RRT 2020 (1) Page 446, RRT 2021 (2) Page 1033, 1430, RRT 2022 (2) Page 1118, 1377, RRT 2023 (1) Page 82, RRT 2024 (1) Page 459, 495, DNJ 2017 Page 129 प्रस्तुत की।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया। प्रदर्श 2 अनुसार अपीलान्ट नन्दलाल द्वारा रेस्पोंडेन्ट/प्रतिवादी संख्या 1 गोदूलाल से आराजी

प्र.सं. 29/24 नन्दलाल बनाम गोदूलाल के बजाय श्रीमती लहर कुंवर व अन्य

नंबर 1066 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा भूमि 2000/- रूपये में दिनांक 12.06.1980 को किये जाने का अंकन है, किन्तु उक्त विक्रय पत्र अनरजिस्टर्ड एवं अनस्टाम्पड है, जबकि रजिस्ट्रेशन एक्ट अनुसार 100/- से अधिक विक्रय का रजिस्टर्ड होना आवश्यक है। तदनुसार उक्त अनरजिस्टर्ड एवं अनस्टाम्पड दस्तावेज के आधार पर अपीलान्ट के हक में किसी प्रकार के हक अधिकारों का सृजन नहीं माना जा सकता। दूसरी ओर प्रदर्श डी. 7 अनुसार यह भी तथ्य सामने आया गोदूलाल को उक्त भूमि का आवंटन दिनांक 12.01.1975 को गैरखातेदारी हक से किया गया है, जिसके खातेदारी हक आवंटी गोदूलाल को दिनांक 04.10.2001 को प्राप्त हुए हैं, जो प्रदर्श डी. 6 से स्पष्ट है तथा जमाबन्दी प्रदर्श 1 सन् 2006 अनुसार गोदूलाल विवादित भूमि का खातेदार दर्ज है। ऐसी स्थिति में जब वर्ष 1980 में गोदूलाल विवादित भूमि का खातेदार ही नहीं था तो उसके द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में किया गया विक्रय विधि विरुद्ध है एवं कानूनन उसका कोई महत्व नहीं है।

वहीं दूसरी ओर खातेदारी प्राप्त होने के बाद गोदूलाल द्वारा दिनांक 13.05.2009 को रजिस्टर्ड विक्रय रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 गणेश एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 भगवानलाल के पक्ष में किया जाना रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श डी 1ए से स्पष्ट है। प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि पूर्व में न्यायालय हाजा द्वारा प्रकरण तनकीवार निर्णय करने हेतु रिमाण्ड किया गया था, जिसकी पालना में अधीनस्थ न्यायालय ने तनकीवार विवेचन करते हुए हमारे द्वारा उपर किये गये विवेचनों के आधार पर अपीलान्ट/वादी का वाद खारिज किया है, जो अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट द्वारा प्रस्तुत उक्त न्यायिक नजीरों की रोशनी में प्रथम दृष्टया विधि सम्मत होने से हम उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं। इस संबंध में अपीलान्ट द्वारा जो न्यायिक नजीरें प्रस्तुत की गयी हैं उनके तथ्य वर्तमान प्रकरण से भिन्न होने के कारण चस्पा नहीं होते हैं।

अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का प्रकरण संख्या 40/2021 निर्णय व डिक्री दिनांक 18.06.2024 यथावत रखी जाती है। तदनुसार डिक्री पर्चा जारी हो। निर्णय आज दिनांक 09.12.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

(कीर्ति राठौड़)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर