न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी भागवंती जेठवानी, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 35/2016 दायरा दिनांक : 18.01.2016

उनवान

1— रामकिशन आयु 61 वर्ष पुत्र श्री रामचन्द्र, जाति चमार, निवासी कटावर, तहसील अटरू, जिला बारां

2— लटूरलाल आयु 46 वर्ष पुत्र श्री रामचन्द्र, जाति चमार, निवासी कटावर, तहसील अटरू, जिला बारां

.... अपीलांट

बनाम

1— जगन्या उर्फ जगन्नाथ पुत्र श्री नाथू, जाति चमार, निवासी बानपुर, तहसील अटरू, जिला बारां

1/1— नटी बाई, आयु 72 वर्ष बेवा जगन्या उर्फ जगन्नाथ जाति चमार, निवासी बानपुर, तहसील अटरू, जिला बारां

1/2— राजन्ती बाई, आयु 42 वर्ष पुत्री जगन्या उर्फ जगन्नाथ पत्नी रामनारायण, जाति चमार, निवासी खेडली डबका, तहसील अटरू, जिला बारां

2— कालूलाल आयु 46 वर्ष पुत्र जगन्या उर्फ जगन्नाथ जाति चमार, निवासी बानपुर, तहसील अटरू, जिला बारां

3— छोटूलाल आयु 40 वर्ष पुत्र जगन्या उर्फ जगन्नाथ जाति चमार, निवासी बानपुर, तहसील अटरू, जिला बारां

4— कल्याण सिंह आयु 64 वर्ष पुत्र श्री प्रताप सिंह, जाति राजपूत, निवासी बानपुर, तहसील अटरू, जिला बारां

5— शाखा प्रबन्धक महोदय, स्टेट बैंक आफ बीकानेर एण्ड जयपुर शाखा अटरू, तहसील अटरू, जिला बारां

6— राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार अटरू, जिला बारां

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित —श्री ओम चतुर्वेदी अभिभाषक अपीलांट की ओर से

श्री श्री बृजराज सिंह अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय दिनांक : 14.02.2018

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, अटरू के प्रकरण संख्या — 72/2009 निर्णय व डिक्री दिनांक 08.10.2015 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांटगण ने रेस्पोडेंटगण के खिलाफ एक दावा अन्तर्गत धारा 53, 183, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश कर यह कथन किया कि ग्राम एवं माल बानपुर, तहसील अटरू में वादीगण एवं प्रतिवादी नम्बर 1 के शामलाती खाते में आराजी खसरा नम्बर 95 रकबा 2.75 हेक्टर, खसरा नम्बर 96 रकबा 1.16 हेक्टर, खसरा नम्बर 108 रकबा 0.28 हेक्टर, खसरा नम्बर 429 रकबा 0.03 हेक्टर, खसरा नम्बर 431 रकबा 0.02 हेक्टर, खसरा नम्बर 434/765 रकबा 0.03 हेक्टर, खसरा नम्बर 491 रकबा 1.24 हेक्टर, खसरा नम्बर 503 रकबा 0.19 हेक्टर, खसरा नम्बर 525 रकबा 0.47 हेक्टर कुल 9 किता की 6.17 हेक्टर आराजी स्थित है । शामलाती खाते में आराजी होने की वजह से प्रतिवादीगण वादी की शांतिपूर्ण काश्त करने नहीं देते हैं । वादी के द्वारा अपने हिस्से की 6 बीघा आराजी प्रतिवादी नम्बर 2 से मुनाफे काश्त पर जुपाई थी, परन्तु अवधि समाप्त होने के बाद जब कब्जा मांगा तो कब्जा नहीं दिया । अतः दावा वादी स्वीकार कर वादग्रस्त आराजी का विभाजन किया जाये और प्रतिवादीगण को बेदखल कर

कब्जा वादी को संभलाया जाये । अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब दावा प्राप्त कर तनकीयात कायम कर दिनांक 08.10.2015 को दावा वादी आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रारम्भिक डिक्री जारी की है, जिससे अप्रसन्न होकर यह अपील पेश की गई है ।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि प्रतिवादीगण की ओर से कोई प्रति दावा पेश नहीं किया गया था फिर भी खसरा नम्बर 95 व 96 की 0.98 हेक्टर आराजी पर रेस्पोडेंट नम्बर 1 लगायत 3 के हक में खातेदार अधिकारों की घोषणा कर भारी भूल की है । रेस्पोडेंटगण के द्वारा किसी भी दस्तावेज को प्रदर्श नहीं करवाया गया है । अप्रदर्शित इकरारनामों के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा की है । इकरारनामे में वर्णित आराजी अपीलांट के हक एवं हिस्से में नहीं थी । खसरा नम्बर 95 व 96 की आराजियात में अपीलांट के पक्ष में हक त्याग पत्र था जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 230 दिनांक 30.06.2007 को खोला गया । बिना जिरह के रेस्पोडेंट के शपथ पत्रों को पढा नहीं जा सकता है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये ।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 30.12.2015 को हुई । जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है । अतः विलम्ब का शमन किया जाये ।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । बहस उभयपक्षीय सुनी गई ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को

दोहराते हुए कथन किया कि बिना किसी प्रति दावे के रेस्पोडेंट के पक्ष में खसरा नम्बर 95 व 96 की आराजी के बाबत खातेदारी अधिकारों की घोषणा की गई है। वादी के द्वारा अपने हिस्से को पृथक करने के लिए दावा पेश किया गया था और अपने हिस्से की आराजी का कब्जा मांगा था। गलत रूप से दावे को आंशिक रूप स्वीकार कर प्रतिवादीगण 1 लगायत 3 को खातेदारी दिये गये हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक रूप से दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर निर्णय पारित किया है । अपील सारहीन होने से खारिज की जाये ।

हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया । न्याय हित में धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विलम्ब का शमन किया जाता है ।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर नकल जमाबंदी एक्जीविट पी 1 सलंग्न है जिसमें वादग्रस्त आराजी रामचन्द्र, जगन्या के संयुक्त खाते में दर्ज है, जिसमें नामान्तरकरण संख्या 228 का नोट अंकित है जिसके अनुसार रामचन्द्र के स्थान पर रामकिशन, लटूरलाल पुत्र, द्रोपती, सुगना, प्रकाश पुत्री और केसरी बाई का नाम दर्ज किया गया है । नामान्तरकरण संख्या 213 के अनुसार द्रोपती, सुगना व प्रकाश का नाम हक त्याग के आधार पर हटाया गया है । पत्रावली पर प्रतिवादी नम्बर 1, 2, 3 की ओर से जवाबदावा पेश किया गया है जिसमें यह अंकित है कि वादी रामकिशन अपना 1/4 हिस्सा प्रतिवादी नम्बर 1 को बेचान कर चुका है और लटूर का 1/4 हिस्सा शेष बचता है । प्रतिवादी नम्बर 4 की ओर से जो जवाबदावा पेश किया गया है

उसमें यह अंकित किया गया है कि 70–80 वर्षों से वादग्रस्त आराजी पर उनका कब्जा है । पत्रावली पर वादी की ओर से बयान रामकिशन पी डब्ल्यू 1 कराये गये हैं । प्रतिवादी की ओर से न तो किसी दस्तावेज को एक्जीविट करवाया गया है और न ही बयान कराये गये हैं । कुछ शपथ पत्र पत्रावली में शामिल है परन्तु इस शपथ पत्र की ताईद न्यायालय में उपस्थित होकर नहीं की गई है इसलिए इनको साक्ष्य में नहीं पढा जा सकता है । प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने दावे एवं जवाब दावे के आधार पर निम्न तनकीयात कायम की है :–

तनकी नम्बर 1– आया वाद पत्र के मद संख्या 1 में वर्णित आराजियात शामलाती खाते की है जिसमें वादीगण का 1/2 हिस्सा है उक्त आराजी का विभाजन कराकर वादीगण अपना 1/2 हिस्सा पृथक से अपने खाते दर्ज कराने के अधिकारी हैं । **.....वादी**

तनकी नम्बर 2– आया प्रतिवादीगण अतिक्रमी है जिन्होंने वादीगण की 12 बीघा के लगभग आराजी पर जबरन कब्जा कर रखा है वाद विभाजन वादीगण अपने हिस्से की आराजी पर से प्रतिवादी क्रम 1 लगायत 4 को बेदखल करवा कर कब्जा वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी हैं तथा प्रतिवादीगण को पाबन्द कराने के अधिकारी है ।

.... वादी

तनकी नम्बर 3– आया वादी रामकिशन अपना 1/4 हिस्सा दिनांक 16.05.2005 को प्रतिवादी क्रम 1 जगन्या को एक लाख रूपये में बेचान कर चुका है इसका वाद पर क्या असर है । **..... प्रतिवादी**

तनकी नम्बर 4– आया प्रतिवादी कल्याण सिंह वाद पत्र के मद नं0 1 में वर्णित आराजी में से 6 बीघा आराजी पर 70–80 वर्षों से काबिज है इस अवधि में वादीगण ने कब्जे को चुनौती नहीं दी है । **....प्रतिवादी**

तनकी नम्बर 5– सहायता

प्रकरण का तनकीवार विवेचना निम्नानुसार है :–

तनकी नम्बर 1– इस तनकी को सिद्ध करने का भार वादीगण पर है । नकल जमाबंदी सम्वत 2063–66 एक्जीविट पी 1 के अनुसार वादग्रस्त आराजी में वादीगण का 1/2 हिस्सा निहित है । तद्नुसार वादीगण अपने 1/2 हिस्से को अपने पृथक खाते में दर्ज कराने के अधिकारी हैं । अधीनस्थ नयायालय ने एक इकरारनामे के आधार पर जिसकी की फोटो प्रति पत्रावली में सलंग्न की गई है खसरा नम्बर 95 और 96 की वादग्रस्त आराजी का बेचना माना है । प्रथम तो इकरारनामे की फोटो प्रति पेश की गई है असल इकरारनामा पेश नहीं किया गया है । दूसरा इसको एक्जीविट भी नहीं करवाया गया है । अचल सम्पत्ति जिसकी कीमत 100/– रूपये से अधिक है उसका विक्रय पंजीकृत दस्तावेज से ही हो सकता है । तद्नुसार इस इकरारनामे को यदि सही माना जाये तो भी इस इकरारनामे के आधार पर जगन्या को कोई अधिकार वादग्रस्त आराजी में प्रदान नहीं किये जा सकते हैं । जगन्ना इस इकरारनामे के आधार पर सिविल न्यायालय में स्पेसिफिक परफारमेन्स (Specific performance) का दावा पेश कर सकते हैं । परन्तु राजस्व न्यायालय इस दस्तावेज के आधार पर किसी प्रकार अधिकार देने में सक्षम नहीं है । इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने इस दस्तावेज के आधार पर प्रतिवादी को जो अधिकार दिये हैं वो विधि विरूद्ध है । तद्नुसार तनकी नम्बर 1 पूर्ण रूप से वादीगण के पक्ष में तय पायी जाती है ।

तनकी नम्बर 2– इस तनकी को सिद्ध करने का भार वादीगण पर है । आराजी संयुक्त खाते की है एक सहखातेदार का कब्जा दूसरे सहखातेदार के विरूद्ध प्रतिकूल कब्जा नहीं होता है । एक सहखातेदार का कब्जा समस्त सहखातेदारों की ओर से माना जाता है । तद्नुसार यह तनकी वादीगण के पक्ष में तय पायी जाती है । अधीनस्थ न्यायालय ने विधि सम्मत रूप से इसे वादीगण के पक्ष में तय किया है ।

तनकी नम्बर 3– इस तनकी को सिद्ध करने का भार प्रतिवादी पर है । तनकी नम्बर 1 में विस्तृत रूप से विवेचना की जा चुकी है । अचल सम्पत्ति जिसकी कीमत 100/– रूपये से अधिक है उसका विक्रय पंजीकृत एवं मुद्रांकित दस्तावेज के आधार पर ही हो सकता है । राजस्व न्यायालय इकरारनामे के आधार पर किसी प्रकार के अधिकार खरीददार को देने में सक्षम नहीं है और न ही राजस्व न्यायालय स्टाम्प ड्यूटी की शर्त पर कोई अधिकार क्रेता को दे सकता है । तद्नुसार यह तनकी प्रतिवादी के खिलाफ तय पायी जाती है । अधीनस्थ न्यायालय ने इसे प्रतिवादीगण के पक्ष में तय कर विधिक त्रुटि की है ।

तनकी नम्बर 4– इस तनकी को सिद्ध करने का भार प्रतिवादी नम्बर 4 पर है । प्रतिवादी नम्बर 4 ने अपने लम्बे कब्जे का कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है और वैसे भी कृषि भूमि में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते हैं । तद्नुसार यह तनकी प्रतिवादी नम्बर 4 के खिलाफ तय पायी जाती है । अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक रूप से इस तनकी को प्रतिवादी नम्बर 4 के खिलाफ तय किया है ।

तनकी नम्बर 5 – तनकी नम्बर 1 व 2 वादीगण के पक्ष में तय पायी जाती है । तनकी नम्बर 3 व 4 प्रतिवादीगण के खिलाफ तय पायी जाती है । तद्नुसार दावा वादी स्वीकार होने योग्य है । अधीनस्थ न्यायालय ने इसे आंशिक रूप से स्वीकार कर त्रुटि की है ।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 08.10.2015 अपास्त किया जाता है । वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम बानपुर की खसरा नम्बर 95 रकबा 2.75 हेक्टर, खसरा नम्बर 96 रकबा 1.16 हेक्टर, खसरा नम्बर 108 रकबा 0.28 हेक्टर, खसरा नम्बर 429 रकबा 0.03 हेक्टर, खसरा नम्बर 431 रकबा 0.02 हेक्टर, खसरा नम्बर 434/765 रकबा 0.03 हेक्टर, खसरा नम्बर 491 रकबा 1.24 हेक्टर, खसरा नम्बर 503 रकबा 0.19 हेक्टर, खसरा नम्बर 525 रकबा 0.47 हेक्टर कुल 9 किता की 6.17 हेक्टर में वादीगण का 1/2 हिस्सा पृथक दर्ज करने के लिए एवं प्रतिवादीगण 1 लगायत 3 का 1/2 हिस्सा पृथक से दर्ज करने के लिए विभाजन की प्रारम्भिक डिक्री जारी की जाती है । प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि मुताबिक प्रारम्भिक डिक्री तहसीलदार अटरू से विभाजन के प्रस्ताव राजस्व मण्डल के नियम 18 से 21 की पालना में प्राप्त कर विभाजन की अंतिम डिक्री जारी करें । पक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 25.04.2018 को उपस्थित होवें ।

निर्णय आज दिनांक 14.02.02018 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(भागवंती जेठवानी)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा