न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी सुनीता डागा, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 125/2018 दायरा दिनांक : 06.08.2018

उनवान

अर्जुनलाल आत्मज रामगोपाल जाति कुल्मी निवासी मिश्रोली तहसील पचपहाड जिला झालावाड

.... अपीलांट

बनाम

1– भैरूलाल आत्मज हरलाल जाति कुल्मी निवासी मिश्रोली

2– रामगोपाल आत्मज हरलाल जाति कुल्मी निवासी मिश्रोली

अकवाम निवासीगण ग्राम मिश्रोली तहसील पचपहाड जिला झालावाड

3– चन्द्रा बाई पुत्री हरलाल पत्नी कन्हैयालाल पाटीदार निवासी गुराडिया जोगा तहसील पचपहाड जिला झालावाड

5– केसर बाई पुत्री हरलाल पत्नी पूरा लाल पाटीदार निवासी ग्राम मिश्रोली तहसील पचपहाड जिला झालावाड

6– स्टेट ऑफ राजस्थान जर्ये तहसीलदार पचपहाड जिला झालावाड

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित – श्री सी.पी.खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री ए.के.जैन एवं रूपेश कुमार श्रृंगी अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक** : 31–12–2018

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, भवानीमण्डी के प्रकरण संख्या – 19/दावा/2017 निर्णय व डिक्री दिनांक 30–06–2018 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित आराजी ख.नं. 1466/2 रकबा 8 बीघा 2 बिस्वा का वादी/रेस्पोडेंट क्रम 1 की 1/4 हिस्से का खातेदार घोषित कर बटवांरे का आदेश पारित किया है, जो त्रुटिपूर्ण है। अपीलांट के हक में दिनांक 16–01–1998 की वसीयत के आधार पर नामान्तरकरण सं. 2324 दिनांक 12–01–2007 में आराजी का खातेदार काश्तकार दर्ज है।

विक्रय पत्र दिनांक 25–09–1980 से साबित है कि ख. नं. 1466 की आराजी खातेदार रामकरण आत्मज सीताराम से 12000/– रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलांट के दादा हरलाल ने प्राप्त की थी। उपरोक्त आराजी क्रय शुदा होने से, व आरटी एक्ट के प्रावधानों के अन्तर्गत खातेदार को किसी को भी हस्तान्तरित करने का पूर्ण अधिकार है। इसलिए हरलाल आत्मज मेवा ने रजिस्टर्ड वसीयतनामे के जर्ये दिनांक 16–01–1998 को उक्त आराजी अपीलांट को वसीयत की थी। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 2324 दिनांक 12–01–2007 तस्दीक किया गया जिसमें किसी प्रकार की अवैधानिक त्रुटि नहीं थी। परंतु अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय में जवाबदावा पेश नहीं कर सका तथा उक्त परिस्थितियों के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेंट नं. 1 को विवादित आराजी का 1/4 हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किया गया, जो गलत व विधि के प्रावधानों के विपरीत है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का फैसला अपास्त कर अपीलाट को उपरोक्त आराजी का पुनः खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे।

इसी प्रकार समान वादग्रस्त आराजी का अन्य वाद लीला बनाम अर्जुन भी अन्तर्गत धारा 223 आरटीए के तहत पेश हुआ जिसमें अपीलांट उपरोक्त आराजी के सद्भाविक क्रेता है। अधीनस्थ न्यायालय

द्वारा कानूनी प्रावधानों पर गौर नहीं फरमाया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेंट नं. 1 के जवाबदावा, साक्ष्य व बयान इत्यादि नहीं करवाए गये तथा प्रस्तुत वाद अदम सबूत खारिज कर दिया जो निरस्त होने योग्य है।

अपीलांट द्वारा कथन किया गया कि उपरोक्त आराजी हरलाल द्वारा स्वयं क्रय की गई थी तथा आरटीए की धारा 39 व 40 के तहत् इस प्रकार अर्जित आराजी का खातेदार को वसीयत करने का पूर्ण अधिकार है।

हरलाल द्वारा विवादित ख.नं. 1466 की आराजी खातेदार रामकरण आत्मज सीताराम से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25—09—1980 को 12000/—रूपये में क्रय की तथा उपरोक्त आराजी का पूर्ण मालिक था अतः हरलाल द्वारा उपरोक्त विवादित आराजी की वसीयत अर्जुनलाल को की गई है, जिसका उन्हें पूर्ण अधिकार था। हरलाल की मृत्यु के पश्चात् नामान्तरकरण संख्या 2324 दिनांक 12—01—2007 के जर्ये आराजी वसीयतनामा रेस्पोडेंट अर्जुनलाल की खातेदारी दर्ज हो गई तथा अर्जुनलाल ने उक्त ख.नं. 1466/2 रकबा 8 बीघा 2 बिस्वा में से आधा हिस्सा अपीलांट को 4 लाख रूपये में दिनांक 29—05—2009 को बेचान कर दिया। तबसे अपीलांट काबिज है तथा दावे की कार्यवाही जैरकार होने से नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं हो सकी। अतः अपीलांट उपरोक्त आराजी के क्रेता होने के बावजूद पक्षकार नहीं बनाए गये तथा उन्हें साक्ष्य व जवाबदावा इत्यादि प्रस्तुत करने का अवसर प्राप्त नहीं हो सका। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध होने से निरस्त होने योग्य है। अतः अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे।

अपील दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । उभयपक्षीय बहस सुनी गई। वकील अपीलांट द्वारा लिखित बहस भी पेश की गई एवं बहस में अपील के तथ्यों को दोहराया गया।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा तथ्यों की पुष्टि में नजीर आरआरडी 1990 पृष्ठ 425, आरआरटी 2015 (2) पृष्ठ 1074 तथा एआईआर 1999

सुप्रीम कोट 979 पेश की, जिनका भी अध्ययन किया गया। वकील अपीलांट द्वारा दस्तावेज विक्रय पत्र प्रति दिनांक 25–09–80 व वसीयतनामा प्रति दिनांक 16–01–98 भी पेश की।

अभिभाषक रेस्पोडेंट द्वारा बहस में कथन किया गया कि हरलाल को 8.15 बीघा भूमि पुश्तैनी बटवांरे में प्राप्त हुई थी उसका बेचान हरलाल द्वारा किया किया गया तथा उक्त बेचान से प्राप्त रकम में हरलाल द्वारा उपरोक्त विवादित आराजी क्रय की गई। इस प्रकार वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी जमीन के बेचान से क्रय की गई, में रेस्पोडेंट का उसमें पैतृक अधिकार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय उचित है। अपील अपीलांट खारिज फरमायी जावे।

हमारे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली व दस्तावेजों का अध्ययन किया गया व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का भी अध्ययन किया गया। जिसके अनुसार वादग्रस्त आराजी हरलाल द्वारा रामकरण आत्मज सीताराम से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25–09–80 को क्रय करना प्रमाणित है।

वकील रेस्पोडेंट का कथन कि उपरोक्त आराजी पुश्तैनी आराजी के बेचान में प्राप्त रकम से खरीदी गई है, की पुष्टि में कोई दस्तावेजी साक्ष्य इत्यादि प्रस्तुत नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा केवल वादी के मौखिक कथन पर कि उपरोक्त आराजी स्वअर्जित नहीं थी, को सत्य मानकर वादग्रस्त आराजी को पुश्तैनी मानने की त्रुटि की है। रेस्पोडेंट वकील का कथन कि ख.नं. 1029, 1028, 1027, 1114 व 1030 जिसके हाल ख.नं. 1277, 1278, 1279, 1311 व 1312 बने है, का बेचान हरलाल द्वारा किया गया है तथा वादग्रस्त आराजी क्रय की है। क्योंकि हरलाल द्वारा उकत कथन का उल्लेख रजिस्टर्ड क्रयनामे भी कही नहीं किया गया है। हरलाल द्वारा उपरोक्त वादग्रस्त भूमि दिनंक 25–09–80 को क्रय की गई है। तथा रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 16–01–98 को की गई है। तत्पश्चात् नामान्तरकरण नं. 2324 दिनांक 12–01–07 द्वारा हरलाल की मृत्यु पश्चात् जमीन अपीलांट के नाम दर्ज की गई है। दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर हरलाल वादग्रस्त आराजी का सद्भाविक क्रेता है एवं वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी प्रमाणित नहीं है। केवल मात्र

मौखिक रूप से कह देने से कि वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी आराजी के बेचान से प्राप्त रकम से क्रय की गई है, प्रमाणित नहीं होता है।

अतः उपरोक्त आराजी स्वअर्जित होने से हरलाल को वसीयत करने का पूर्ण अधिकार था। वसीयत रजिस्टर्ड की गई है। वसीयत को हरलाल के वारिसों द्वारा कही चैलेंज नहीं किया गया है। हरलाल द्वारा किये गये रजिस्टर्ड बेचान को भी किसी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। रजिस्टर्ड दस्तावेज बिना किसी आधार के न मानने का कोई उचित कारण पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है।

अन्य अपील (अर्जुन बनाम भैरूलाल) में भी अपीलांट उपरोक्त वादग्रस्त आराजी के सद्भाविक क्रेता है। जिनको उनके अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता है।

इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 30–06–18 को अपास्त किया जाता है तथा अपील अपीलांट स्वीकार करते हुए अपीलांट को उपरोक्त आराजी का पूर्ववत खातेदार काश्तकार घोषित किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 31–12–2018 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(सुनीता डागा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा