न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री मुनिदेव यादव, आर. ए. एस.

अपील संख्या :– 131/01 (223 आरटीए)
आरसीएमएस संख्या :–2001/00013

उनवान

1. भगवान सिंह
2. भोलू
3. राजू
4. महेन्द्र

} पिसरान जोरमल जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।

5. परभाती पुत्र मौहर सिंह जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. प्रताप पुत्र बुद्धी जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर (मृतक)
   - 1/1. बदन सिंह } पुत्र प्रताप सिंह
   - 1/2. हनुमान सिंह }
   - 1/3. विमला पुत्री प्रताप सिंह
   - 1/4. मुस0 इमरती विधवा प्रताप सिंह

   } जाति जाट निवासी ग्राम बल्लभगढ तह0 वैर जिला भरतपुर।
2. फतेह सिंह पुत्र रामबाबू जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर

..... असल रेस्पॉडेंट ।

3. गिरधर पुत्र उम्मेद
4. दारा पुत्र उम्मेद

} जाति जाट निवासी बल्लभगढ तह0 वैर जिला भरतपुर।

5. लल्लू नाबालिग व विलायत माता मुस0 रामपति वेवा उम्मेद जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।
6. मवासी पुत्र गंगावक्स (मृतक)
7. गिर्राज पुत्र गंगावक्स
8. मुस0 गुलवेदी वेवा सरदार
9. शेर सिंह
10. बच्चू सिंह
11. विजेन्द्र सिंह
12. ज्ञान सिंह

} पिसरान सरदार जाति जाट निवासी बल्लभगढ तह0 वैर जिला भरतपुर।

13. घूडे पुत्र अजीराम
14. कजोडी पुत्र अजीराम
15. उदय सिंह पुत्र देवीलाल (मृतक)
    - 15/1. वीर सिंह पुत्र उदय सिंह
    - 15/2. मुस0 विद्या वेवा उदय सिंह
16. हुक्म सिंह पुत्र देवीलाल
17. रामभरोसी पुत्र देवीलाल
18. नाहर सिंह पुत्र अजमत

} जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....तरतीवी रेस्पॉडेंट ।

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

अपील अन्तर्गत धारा 223 विरूद्ध निर्णय व डिक्री न्यायालय सहायक कलक्टर, वैर दिनांक 31.03.2001 प्र.सं 53/95 उनवानी प्रताप सिंह बनाम भगवान सिंह।

अपील संख्या :– 130/01 (223 आरटीए)
आरसीएमएस संख्या :–2001/00002

उनवान

1. भगवान सिंह पुत्र जोरमल जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. प्रताप पुत्र बुद्धी जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर (मृतक)
   1/1. बदन सिंह } पुत्र प्रताप सिंह
   1/2. हनुमान सिंह }
   1/3. विमला पुत्री प्रताप सिंह
   1/4. मुस0 इमरती विधवा प्रताप सिंह
   } जाति जाट निवासी ग्राम बल्लभगढ तह0 वैर जिला भरतपुर।
2. फतेह सिंह पुत्र रामबाबू जाति जाट निवासी बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर
3. एस बी आई बैंक बल्लभगढ तहसील वैर जिला भरतपुर।

..... असल रेस्पोंडेंट ।

अपील अन्तर्गत धारा 223 विरूद्ध निर्णय व डिक्री न्यायालय सहायक कलक्टर, वैर दिनांक 31.03.2001 प्र.सं 60/95 उनवानी भगवान सिंह बनाम प्रताप सिंह।

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलाण्ट श्री राजेश कुमार सोगरवाल उपस्थित।
2. वकील रैस्पो0 श्री महाराज सिंह डागुर उपस्थित

निर्णय **दिनांक–04.04.2024**

1. यह दोनों अपीले अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम न्यायालय सहायक कलक्टर, वैर के निर्णय दिनांक 31.03.2001 के विरूद्ध पेश की गई है। दोनों अपीलो में समान पक्षकार, समान विषयवस्तु, समान आराजी होने के कारण एक ही निर्णय से निर्णित की जा रही हैं। निर्णय की एक–एक प्रति दोनों अपीलो में पृथक–पृथक शामिल की जावें।

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

2. अपील संख्या 131/2001 के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि वादी/असल रैस्पो0 ने अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्ध प्रतिवादी/अपीलाण्ट इस आशय का पेश किया कि आराजी खसरा नम्बर 160 व 167 वाके ग्राम बल्लभगढ में स्थित है जिसमें वादी/असल रैस्पो0 1/8 हिस्से के खातेदार काश्तकार एवं काबिज आराजी हैं शेष आराजी पर प्रतिवादीगण अपीलाण्ट व तरतीवी रैस्पो0 राजस्व रिकार्ड में दर्ज हिस्सेनुसार खातेदार हैं। आराजी खसरा नम्बर 339, 342 मिन, 343 मिन, 346 किता 4 रकवा 19 वाके ग्राम बल्लभगढ में स्थित है। जिसमें वादीगण असल रैस्पो0 वहिस्सा बराबर 1/4 हिस्से के खातेदार व काबिज आराजी हैं। वादीगण असल रैस्पो0 ने 339 में अपने हिस्से में एक पुख्ता कुँआ का निर्माण तीन साल पूर्व कराया था जिससे वह अपने हिस्से की आराजी की सिंचाई करते हैं। शेष आराजी में प्रतिवादीगण रैस्पो0 व तरतीवी रैस्पो0 राजस्व रिकार्ड के अनुसार खातेदार हैं। खसरा नम्बर 347 में वादीगण असल रैस्पो0 1/8 हिस्से क खातेदार हैं शेष में प्रतिवादीगण रैस्पो0 व तरतीवी रैस्पो0 राजस्व रिकार्ड अनुसार खातेदार हैं। खसरा नम्बर 350 में वादीगण 1/8 हिस्सा के खातेदार हैं। वादी असल रैस्पो0 सीधे–साधे लोग हैं जबकि प्रतिवादीगण अपीलाण्ट झगडालू किस्म के व्यक्ति हैं। वह लट्ठ एवं ताकत के बल पर वादी असल रैस्पो0 की आराजी को जबरन हडपना चाहते हैं एवं वादी असल रैस्पो0 की पुख्ता चाह पर भी कब्जा करना चाहते हैं। अतः वाद प्रस्तुत कर स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वाद दर्ज रजिस्टर किया जाकर, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से डिक्री कर दिया। जिससे व्यथित होकर प्रतिवादी/अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

3. अपील संख्या 130/01 के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि वादी अपीलाण्ट ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध प्रतिवादी/रैस्पो0 इस आशय का प्रस्तुत किया कि आराजी खसरा नम्बर 339, 342, 343, 346 रकवा 19 बीघा वाके ग्राम बल्लभगढ में स्थित है। जिसमें वादी अपीलाण्ट कुल आराजी में एक बैल का खातेदार काश्तकार एंव काबिज आराजी है। संवत 2019 में वादी अपीलाण्ट के पिता को उक्त आराजी पर शिकमी दर्ज कर रखा है। संवत 2018 में एक इकरारनामा भी कर दिया था तभी से वादी अपीलाण्ट का विवादित आराजी पर कब्जा काश्त है। परन्तु उक्त विवादित आराजीयात पर प्रतिवादीगण रैस्पो0 का नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज चला होता आ रहा है, जो खिलाफ मौका व कानून है। उक्त गलत इंद्राजो के आधार पर प्रतिवादीगण रैस्पो0 विवादित आराजीयात को दीगर व्यक्तियों को रहन, वय, मुंतकिल करने पर आमदा हैं। यदि वह अपनी उपरोक्त मंशा में कामयाब हो गये तो वादी अपीलाण्ट को अपरमित क्षति होगी। अतः वाद प्रस्तुत कर विवादित आराजी का 1/4 हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किये जाने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वाद, दर्ज रजिस्टर किया जाकर, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर वादी अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

4. अपीले प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेंट एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गई।

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

5. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यो को दौहराते हुये तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन आदेश खिलाफ कानून व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत होने के कारण काबिल निरस्तनीय है। यह है कि अधीनस्थ न्यायालय में दो दावे हुये, रैस्पो0 ने अपीलाण्ट के विरूद्ध धारा 188 का दावा किया जो डिक्री हुआ एवं अपीलाण्ट ने रैस्पो0 के विरूद्ध एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 89 व 188 का किया जो खारिज हुआ। उक्त दोनों दावो के विरूद्ध यह दोनों अपीले अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित आराजी पर रैस्पो0 के कब्जे काश्त की जो विवेचना की गयी है। वह गलत है। जब कोई व्यक्ति का विवादित आराजी पर कब्जा काश्त ही नहीं है तो धारा 188 के तहत दावा चलने योग्य नहीं रहता है। खसरा नम्बर 339, 342 मिन, 343, 346 रकबा 19 बीघा को छोडकर शेष नम्बरो पर दावा गलत प्रकार से डिक्री किया। क्योंकि अन्य खसरा नम्बरान में अपीलाण्ट रैस्पो0 के साथ सहखातेदार हैं। अतः एक सहखातेदार, दूसरे सहखातेदार को किसी भी प्रकार की निषेधाज्ञा से पाबन्द नहीं किया जा सकता है। खसरा नम्बर 160, 137 में रैस्पो0 का हिस्सा 1/8 है एवं अपीलाण्ट भी उक्त खसरा नम्बरो में सहखातेदार हैं। अतः उक्त खसरा नम्बरो पर अपीलाण्ट को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द नहीं किया जा सकता है। खसरा नम्बर 339, 342, 343, 346 के 1/4 भाग को रैस्पो0 के पिता बुद्धि ने अपीलाण्ट के पिता जोरमल को दिनांक 27.03.1961 में जरिये इकरारनामा विक्रय कर दिया था। साक्ष्य अधिनियम के अनुसार 30 वर्ष पुराना दस्तावेज को प्रमाणित कराने की आवश्यकता नहीं है। जबकि अपीलाण्ट के पक्ष में 40 वर्ष पुराना इकरारनामा है। विवादित आराजी पर संवत 2016 से 2027 तक की खसरा गिरदावरी में अपीलाण्ट के पिता विवादित आराजी पर बतौर शिकमी के इंद्राज रहे हैं। अतः अधीनस्थ न्यायालय को विवादित आराजी में 1/4 हिस्से का अपीलाण्ट को खातेदार काश्तकार घोषित करना चाहिये था। रैस्पो0 विवादित आराजी पर ना तो मौखिक साक्ष्य एवं ना ही दस्तावेजी साक्ष्य से अपना कब्जा साबित नहीं कर पाये हैं। जबकि अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में अपने गवाह डीडब्ल्यू 2 मौहर सिंह से विवादित आराजी पर अपना कब्जा काश्त प्रमाणित कराया है। इस प्रकार विवादित आराजी पर अपीलाण्ट का कब्जा सिद्ध है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 19 एए से भी विवादित आराजी पर अपीलाण्ट स्वतः ही खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के अधिकारी हैं। अंत में अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त करते हुये, रैस्पो0 का दावा अन्तर्गत धारा 188 खारिज किये जाने एवं अपीलाण्ट का दावा अन्तर्गत धारा 88, 89 व 188 स्वीकार किये जाने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आरआरडी 1988 पेज 133, 2000 पेज 516, 1972 पेज 202, 1999 पेज 553, 1989 पेज 651, आरबीजे 1995 पेज 480, 1996 पेज 174 का उद्धरण प्रस्तुत किया।

6. विद्वान अभिभाषक रैस्पो0 ने अपनी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि अनुरूप सही है। अपीलाण्ट का इकरारनामा अनरजिस्टर्ड दस्तावेज हैं। अपीलांट की स्वीकारोक्ती है कि रैस्पो0 विवादित आराजी के खातेदार थे एवं विवादित आराजी अपीलाण्ट ने इकरारनामा से खरीदी है। विधि अनुसार इकरारनामा के आधार पर ना तो अपीलाण्ट को विवादित आराजी में कोई खातेदारी अधिकार मिल सकते हैं एवं ना ही उनका विवादित आराजी पर कब्जा काश्त ही सिद्ध होता है। इकरारनामा के आधार पर विवादित आराजी का विक्रय प्रारंभ से ही शून्य है। इसके अलावा कथित इकरारनामा में कोई खसरा

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी

नम्बर भी अंकित नहीं है। अतः यह नहीं कहा जा सकता कि इकरारनामा किस भूमि का है। एक तरफ अपीलाण्ट विवादित आराजी को जरिये इकरारनामा से खरीदना बताते हैं वही दूसरी तरफ विवादित आराजी पर शिकमी के इंद्राजो के आधार पर स्वयं को स्वतः विवादित आराजी पर खातेदारी अधिकार मिलना कहते हैं। दोनों कथन विरोधाभाषी हैं। अपीलाण्ट को विवादित आराजी का शिकमी भी नहीं माना जा सकता है। क्योंकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत एक शिकमी को अपनी संविदा साबित करनी पडेगी, जो कि भूमिधारी से प्रमाणित होना आवश्यक है। यदि अपीलाण्ट के पूर्वज विवादित आराजी पर शिकमी दर्ज भी हैं तो वह मात्र खसरा गिरदावरी में दर्ज हैं एवं खसरा गिरदावरी खातेदारी अधिकारो के लिये वैध दस्तावेज नहीं है। अपीलाण्ट व उनके पूर्वज किसी भी जमाबन्दी में विवादित आराजी पर शिकमी दर्ज नहीं है। वैसे भी शिकमी के अधिकार ना तो आनुवांशिक होते हैं एवं ना ही स्थानांतरणीय होते हैं। अपीलाण्ट का दावा भी शिकमी के आधार पर प्रस्तुत नहीं है। इस प्रकार अपंजीकृत इकरारनामा चाहे कितने वर्षो पुराना हो, से ना तो अपीलाण्ट को खातेदारी अधिकार सृजित होते हैं एवं ना ही वह साक्ष्य में ही ग्राहय है। इसके अलावा 100 रूपये से अधिक मूल्य की सम्पत्ति का हस्तांतरण अपंजीकृत है तो वह साक्ष्य में ग्राहय नहीं माना जा सकता। अंत में दोनों अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में डीएनजे 2018 पेज 826, आरआरटी 2018(1) पेज 182, आरआरडी 14.08.2011 पेज 508, 1986 पेज 567, 642 का उद्धरण प्रस्तुत किया।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया। अपीलाण्ट एक तरफ अपने पिता के द्वारा विवादित आराजी खसरा नम्बर 339, 342, 343, 346 किता 4 रकवा 19 बीघा में से 1/4 हिस्सा जरिये इकरारनामा रैस्पो0 के पिता से क्रय करना बताते हैं एवं दूसरी तरफ विवादित आराजी पर संवत 2017 से 2024 तक खसरा गिरदावरी में अपने पिता के शिकमी इंद्राजो के आधार पर खातेदारी अधिकार बताते हैं। हम पाते हैं कि कथित इकरारनामा जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध है वह अनरजिस्टर्ड है एवं ना ही स्टाम्प पर है एवं ना ही उक्त इकरारनामा में कोई खसरा नम्बर ही दर्ज है। रजिस्ट्रेशन एक्ट के अनुसार किसी सम्पत्ति की 100/- रूपये से अधिक कीमत है तो उसका रजिस्टर्ड होना आवश्यक है। इस प्रकार अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर ना तो अपीलाण्ट का विवादित आंराजी पर स्वमित्व ही माना जा सकता है एवं ना ही उनका कब्जा काश्त माना जा सकता है। इसके अलावा अपीलाण्ट स्वयं को अपने पिता के खसरा गिरदावरी संवत 2017 से 2024 में शिकमी के इंद्राजो के आधार पर विवादित आराजी में खातेदारी अधिकार प्राप्त होना कथन करते हैं। प्रथम तो अपीलाण्ट ने अपने दावे में शिकमी के आधार पर खातेदारी अधिकार बाबत् अपने वाद पत्र में कोई कथन नहीं किया है। द्वितीय खसरा गिरदावरी में शिकमी के इंद्राजो से वादी अपीलाण्ट को कोई लाभ नहीं पहुँचता है। शिकमी के अंकन जमाबन्दी में होना आवश्यक है। इसके अलावा एक उप अभिधारी के लिए यह आवश्यक है कि वह दस्तावेजी साक्ष्य से विवादित आराजी को उप काश्त पर लिया जाना साबित करें तथा लगान देना या देने के लिए दायी होना भी आवश्यक है तथा लगान संदाय से पूर्व उप अभिधारी को उप अभिधृति की संविदा को सबित करना भी नितांत आवश्यक है। अपीलाण्ट द्वारा एक भी दस्तावेज ऐसा प्रस्तुत नही किया, जिसमें उनके द्वारा लगान जमा करना साबित होता हो एवं उप अभिधारी की संविदा साबित होती हो। इसके

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

अतिरिक्त हम यहाँ यह भी स्पष्ट करना उचित समझते हैं कि वादग्रस्त आराजी पर वादी/अपीलाण्ट के पूर्वजो के खसरा गिरदावरी में शिकमी इंद्राज रहे हैं, विधिक प्रावधानों के अनुसार शिकमी काश्त या उपपट्टे के आधार पर, विरासतन वारिसों को खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते। तर्क के लिये यह मान भी लिया जावें कि संवत 2012 से 2024 के बाद भी विवादित आराजी पर वादी अपीलाण्ट के पूर्वज की शिकमी काश्त दर्ज होती, तो भी उनकी मृत्यु के साथ ही या अधिकतम पाँच वर्ष की समाप्ति पर जो भी पहले हो, उनके शिकमी अधिकार समाप्त हो जातें। अतः विरासत के आधार पर वादीगण अपीलाण्ट को खातेदारी अधिकरी प्रदान करने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है। उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय ने उचित रूप से वादी/अपीलाण्ट का दावा अनरजिस्टर्ड इकरारनामा के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होने के कारण खारिज किया है एवं रैस्पो0 का दावा अन्तर्गत धारा 188 डिक्री किया है। लिहाजा हम अपील अपीलाण्ट में कोई बल नहीं पाते हैं। लिहाजा दोनों अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य समझते हैं।

8. अतः आदेश है कि दोनों अपील अपीलांट खारिज की जाती है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर वैर के निर्णय व डिक्री दिनांक 31.03.2001 यथावत रखें जाते हैं। पर्चा डिक्री जारी हो। दोनों पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ वापस लौटाया जावें।

9. निर्णय आज दिनांक 04.04.2024 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मुनिदेव यादव)
भू प्रबन्ध अधिकारी पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर