न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– अनिल कुमार वार्ष्णेय (आर0 ए0 एस0)

अपील संख्या :– 06/2009 (223 आर0 टी0 एक्ट)
आर0सी0एम0एस0 संख्या :– 2009/00011

उनवान

निरंजन सिंह पुत्र श्री पतराम जाति जाट निवासी ग्राम बसेरी तहसील रूपवास जिला भरतपुर।

.....अपीलाण्ट

बनाम

1. करतार } पिसरान बदन सिंह जाति जाट निवासी बसेरी तहसील रूपवास जिला भरतपुर।
2. फूल सिंह }

..... रैस्पोडेण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, विरूद्ध निर्णय व डिक्री न्यायालय सहायक कलक्टर, उच्चैन दिनांक 17.11.2008 मि.नं. 15/05, 280 /08 उनवानी निरंजन सिंह बनाम करतार।

अभिभाषक :–
1. अधिवक्ता अपीलाण्ट श्री लोकेन्द्र नाथ चतुर्वेदी उपस्थित।
2. रैस्पोडेण्ट अधिवक्ता श्री महाराज सिंह डागुर उपस्थित।

निर्णय दिनांक :– 11.04.2018

1. यह अपील अन्तर्गत धारा 223, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय सहायक कलक्टर, उच्चैन के निर्णय व डिक्री दिनांक 17.11.2008 के विरूद्ध पेश की गई है। सक्षेंप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलाण्ट/वादी की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में एक दावा वास्ते डिक्लेरेशन एवं हुक्म इम्तनाई दवामी, विरूद्ध रैस्पो0/प्रतिवादीगण इस आशय का पेश किया गया कि आराजी खसरा नम्बर 22/1 मिन रकवा 01 बीघा वाके ग्राम बसेरी तहसील रूपवास में से 1/2 भाग का बिरजी पुत्र राम सिंह जाति जाट तथा शेष 1/2 भाग के रैस्पो0/प्रतिवादीगण बहिस्सा बराबर खातेदार काश्तकार काबिज आराजी हैं। अपीलाण्ट/वादी का बिरजी के हिस्से की भूमि पर लगभग 20 साल पुराना कब्जा था, इसलिये अपीलाण्ट/वादी ने किसी कानूनी विवाद से बचने के लिये उक्त आराजी की एवज 20000 रूपये मृतक बिरजी को दिनांक 16.05.2002 को अदा कर दिये तथा दिनांक 16.05.2002 को एक इकरारनामा विक्रय 100/– रूपये के स्टाम्प पर वादी के हक में तहरीर कर गवाही, गवाहान करवाते हुए, तस्दीक कराकर बिरजी ने अपीलाण्ट/वादी के हवाले कर दिया। उस समय उक्त आराजी के बंटवारे के सम्बन्ध में मृतक बिरजी व अन्य खातेदारो के मध्य बाद लम्बित होने के कारण विक्रय पत्र तहरीर व तस्दीक नहीं कराया जा सका। बिरजी का स्वर्गवास हो गया है, रैस्पो0/प्रतिवादीगण उसके एक मात्र वारिस हैं। अपीलाण्ट/वादी ने रैस्पो0/प्रतिवादीगण से बिरजी के नाम चल रहे गलत इंद्राज को दुरूस्त कराने व आराजी अपीलाण्ट/वादी के नाम कराने को कहा तो, वह साफ इंकारी हो गये तथा धमकी दी कि उक्त विवादित आराजी का नामान्तकरण अपने नाम करवा कर, किसी दीगर शख्स को विक्रय कर देंगें। अतः रैस्पो0/प्रतिवादीगण के विरूद्ध वाद प्रस्तुत कर विवादित आराजी खसरा नम्बर 22/1 मिन रकवा 01 बीघा के 1/2 भाग का खातेदार काश्तकार घोषित किये जाने व रैस्पो0/प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किये जाना का अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वाद, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर अपीलाण्ट/वादी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रैस्पो0 को तलव किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

3. विद्वान वकील अपीलाण्ट ने अपनी बहस में अपील मीमो के कथनो को दौहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन डिक्री विधि विरूद्ध एंव पत्रावली पर सिद्ध तथ्यों के विपरीत एवं प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तो के विपरीत पारित की है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी संख्या 01 का निर्णय खिलाफ अपीलाण्ट तय करने में कानूनी त्रृटि की है, इस तनकी का निर्णय करते समय अधीनस्थ न्यायालय को अपीलाण्ट की खातेदारी हकूको के सम्बन्ध में परीक्षण करना था। अपीलाण्ट का विवादित आराजी पर 20 वर्षो से अधिक समय का कब्जा होने के कारण ही विवादित आराजी के काश्तकार बिरजी ने उक्त आराजी को अपीलांट को विक्रय किया था। अतः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिकूल कब्जे को ध्यान में रखकर अपीलाधीन आदेश पारित करना चाहिए था। अपने उक्त पुराने कब्जे को अपीलाण्ट ने अपनी दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य से भलीभॉत सिद्ध किया है। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तमाम बिन्दुओं की और गौर ना करते हुए, अपीलाण्ट का दावा खारिज करने में विधिक त्रुटि की है। इसके अतिरिक्त उनका यह भी कथन है कि अपीलाण्ट ने अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश(क0ख0) रूपवास जिला भरतपुर के निर्णय दिनांक 17.01.2012 पेश की है, जिसमें विक्रय–पत्र दिनांक 16.05.2002 की पूर्ति में रैस्पो0/प्रतिवादीगण को अपीलाण्ट/वादी के हक में तहरीर व तस्दीक करने के आदेश प्रदान किये गये हैं। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर, अपीलाधीन आदेश अपास्त करने एवं अपीलाण्ट का दावा डिक्री किये जाने का निवेदन किया।

4. विद्वान वकील रैस्पो0 ने जवाबी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि अनुरूप सही है। सिविल कोर्ट का कथित आदेश दिनांक 17.01.2012 श्रीमान् अपर सेशन न्यायाधीश संख्या 02 बयाना कैम्प रूपवास के निर्णय दिनांक 12.05.2017 से अपास्त किया जाकर, प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रषित किया जा चुका है अतः कथित आदेश दिनांक 17.01.2012 प्रभाव में नही है। रैस्पो0 को विवादित आराजी में से 1/4 हिस्सा जरिये वसीयत बिरजी व 1/4 हिस्सा बदन सिंह से विरासत में प्राप्त हुआ है एवं रैस्पो0 विवादित आराजी के सम्पूर्ण भाग पर बतौर खातेदार काबिज काश्त हैं। मृतक बिरजी ने अपीलाण्ट को विवादित आराजी के किसी भाग का कोई आधिपत्य नहीं दिया है एवं ना ही कथित इकरारनामा निष्पादित किया; यदि ऐसा कोई इकरारनामा है तो वह कूटरचित है। विवादित आराजी से अपीलाण्ट का कोई संबंध सरोकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाण्ट का दावा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य की विस्तृत विवेचना की जाकर उचित ही खारिज किया है। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आर0आर0डी0 2009 पेज 238,आर0आर0डी0 2011 पेज 508 एवं अपर सेशन न्यायाधीश संख्या 02 बयाना कैम्प रूपवास के निर्णय दिनांक 12.05.2017 की प्रमाणित प्रतिलिपि का हवाला देते हुए, अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया तथा बहस अपीलाण्ट के तर्को पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने इस वाद को तय करने हेतु अनुतोष सहित सात तनकियॉ कायम की हैं। तनकीवार विवेचन निम्न प्रकार है :–

6. तनकी संख्या 01 **"आया वादपत्र की चरण संख्या 01 में वर्णित आराजी बिरजी पुत्र राम सिंह जाति जाट की 1/2 भाग की खातेदारी भूमि होकर वादीगण ने उससे जरिये इकरारनामा विक्रय वायदा से क्रय की है, क्रय करने से वादी खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकारी है"** अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध जमाबन्दी संवत 2061–64 के खाता संख्या 103 में अंकित विवादित आराजी में बिरजी पुत्र राम सिंह 1/2 के खातेदार काश्तकार अंकित हैं अतः बिरजी का विक्रय अधिकार असंदिग्ध रूप से प्रदर्शित होता है। परन्तु भारतीय पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17 के अनुसार विक्रय पत्र का पंजीयन होना आवश्यक है; प्रस्तुत प्रकरण में विक्रय पत्र पंजीयन का कोई कथन नहीं है। अतः विक्रय पत्र के अभाव में, क्रेता अपीलाण्ट/वादी के पक्ष में अधिकार सृजित होना नहीं पाया जाता है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में विक्रय अनुबंध से अधिकार सृजन का प्रावधान नहीं है। अपीलाण्ट/वादी अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क0ख0) दावा संख्या 93/2006 बाबत् मुहायदा पूर्ति (Specific Performance) के आदेश दिनांक 17.01.2012 को अपने पक्ष में होना बताते हैं; परन्तु दूसरी तरफ रैस्पो0 द्वारा उक्त आदेश की दीवानी अपील संख्या 16/2017 न्यायालय अपर सेंशन न्यायाधीश संख्या 02 बयाना, के आदेश दिनांक 12.05.2017 की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करते हुए, उक्त आदेश दिनांक 17.01.2012 को अपास्त किया जाकर, प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना कथन किया है। इस प्रकार अपीलाण्ट/वादी के कथित विक्रय–पत्र का दावा, सिविल न्यायालय से

Web Copy - Not Official

तय होना अभी शेष है। अपीलाण्ट उक्त सिविल वाद के तय होने से पूर्व कोई अनुतोष पाने का पात्र नहीं है। इसके अतिरिक्त अपीलाण्ट/वादी विवादित भूमि पर अपना पुराना कब्जा बताते हैं। किन्तु अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में विवादित आराजी पर अपने कथित कब्जे बाबत् कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है। वैसे भी राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 अंतर्गत प्रतिकूल कब्जे से खातेदारी अधिकार सृजित होने का कोई प्रावधान नहीं है। आर.बी.जे.(18) 2011 पेज 387 में यही सिद्धांत प्रतिपादित किया है। इस प्रकार इस तनकी बाबत् अधीनस्थ न्यायालय के निष्कर्ष में हम हस्तक्षेप करना उचित नहीं पाते हैं।

7. **तनकी संख्या 02 लगायत 6** : चूंकि अपीलाण्ट/वादी के वाद की सफलता के लिए तनकी संख्या 01 मूलभूत तनकी है एवं तनकी संख्या 01 की विवेचना में अपीलाण्ट/वादी के विवादित आराजी में कोई स्वत्व अधिकार नहीं पाये गये हैं, अतः शेष तनकियों की विवेचना की कोई उपयोगिता नहीं रह जाती है। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य की विस्तृत विवेचना की जाकर, तनकीवार तार्किक निर्णय पारित किया है, जिसमें हम हस्तक्षेप की कोई गुंजाईश शेष नहीं पाते हैं। लिहाजा अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य पाते हैं।

8. अतः आदेश है कि अपील अपीलांट खारिज की जाती है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर, उच्चैन के निर्णय व डिक्री दिनांक 17.11.2008 यथावत रखें जाते हैं। पर्चा डिक्री जारी हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ लौटाया जावें।

9. निर्णय आज दिनांक 11.04.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अनिल कुमार वार्ष्णेय)
भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official