न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

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

अपील संख्या :– 23/10 (223 आरटीए)
आरसीएमएस संख्या :–2010/00091

उनवान

1. दीपचन्द पुत्र ठण्डी जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।
2. बीरबल पुत्र ठण्डी (मृतक)
   - 2/1. सुमरन सिंह
   - 2/2. सूरजमल
   - 2/3. रामकिशन
   - 2/4. वीरी सिंह
   - (पुत्र)
   - 2/5. श्रीमती जमुना वेवा

   बीरबल जाति जाट निवासी न्यामदपुर तह0 वैर जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. देवीराम पुत्र मूला (मृतक)
   - 1/1. धनीराम
   - 1/2. धर्मवीर
   - 1/3. राजवीर

   पुत्र देवीराम जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।
2. छोटेलाल पुत्र मूला जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....असल रेस्पोंडेंट ।

3. भूमि विकास बैंक शाखा बयाना जरिये प्रबन्धक।
4. राजस्थान सरकार जरिये श्री तहसीलदार वैर जिला भरतपुर।
5. सब रजिस्ट्रार तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....तरतीवी रेस्पोंडेंट ।

अपील अन्तर्गत धारा 223 विरूद्ध निर्णय व डिक्री न्यायालय उपखण्ड अधिकारी वैर दिनांक 29.12.2008 प्र.सं 187/2001 उनवानी देवीराम बनाम सम्पत।

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलाण्ट श्री दुलीचन्द शर्मा, श्री हेमराज शर्मा उपस्थित।
2. वकील रैस्पो0 श्री महाराज सिंह डागुर उपस्थित।

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

निर्णय दिनांक–01.04.2024

1. यह अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वैर के निर्णय दिनांक 29.12.2008 के विरूद्ध पेश की गई है। अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि वादी/असल रैस्पो0 ने अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्ध प्रतिवादी/अपीलाण्ट व तरतीवी रैस्पो0 इस आशय का पेश किया वाद पत्र में अंकित विवादित आराजी को वादी/असल रैस्पो0 ने प्रतिवादी/अपीलाण्ट से दिनांक 11.02.1972 को पंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय किया है। विक्रय पत्र के आधार पर विवादित आराजी पर वादी/असल रैस्पो0 का नामान्तकरण संख्या 385 दिनांक 23.11.1972 को स्वीकृत हो चुका है। परन्तु विवादित आराजी बैंक में रहन होने से राजस्व रिकार्ड में अमल नहीं हो सका। अतः वाद प्रस्तुत कर विवादित आराजी पर प्रतिवादी के हो रहे खातेदारी इन्द्राजो को निरस्त कर स्वयं को खातेदार काश्तकार घोषित किये जाने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वाद, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से डिक्री कर दिया। जिससे व्यथित होकर प्रतिवादी/अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

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

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यो को दोहराते हुये तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन आदेश खिलाफ कानून व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत होने के कारण काबिल निरस्तनीय है। सुयोग्य अधीनस्थ न्यायाल ने इस ओर ध्यान नहीं दिया कि विवादित भूमि को उनके मृतक भाई सम्पत ने रैस्पो0 असल को कभी भी विक्रय नहीं किया ना ही कभी विक्रय की राशि ही प्राप्त की है। विवादित भूमि पर रैस्पो0 का कोई कब्जा काश्त नहीं है। विवादित भूमि पर अपीलाण्ट का ही कब्जा काश्त है। विवादित भूमि सहखातेदारी की भूमि है अतः बिना विभाजन के ना तो विक्रय की जा सकती है ना ही क्रेता को कब्जा ही दिया जा सकता है। रैस्पो0 ने विक्रय पत्र को कानूनी तरीके से अधीनस्थ न्यायालय में साबित भी नहीं कराया। विक्रय पत्र एक कूटरचित दस्तावेज है। अतः उसके आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते हैं। नामान्तकरण के आधार पर भी असल रैस्पो0 को कोई खातेदारी अधिकार नहीं मिल सकते हैं। अतः विक्रय पत्र एवं नामान्तकरण अपीलाण्ट के विरूद्ध नल एण्ड बाइड है। इसके अलावा उनका यह भी तर्क है कि कथित विक्रय पत्र सन् 1972 का बताया है तथा उसके आधार पर राजस्व रिकार्ड में ना तो इन्द्राजात करवाये एवं ना ही भूमि की आज तक लगान अदा की है। भूमि पर कब्जा भी क्रेता ने प्राप्त नहीं किया तथा कानूनन कब्जा प्राप्त करने की समय सीमा 12 साल भी समाप्त हो चुकी है। इस प्रकार वयनामा के आधार पर प्राप्त होने वाले हक भी कानूनन समाप्त हो चुके हैं। अतः कथित वयनामा के आधार पर असल रैस्पो0 को नियमानुसार खातेदार काश्तकार घोषित नहीं किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त बिन्दुओ की ओर गौर ना करते हुये, अपीलाधीन आदेश पारित किया है। दावा करते समय असल

रैस्पो0 का विवादित आराजी पर कोई कब्जा नहीं था। कब्जा नहीं था तो घोषणा एवं विभाजन का दावा करना चाहिये थो जो नहीं किया गया है। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

4. रैस्पो0 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश विधि अनुरूप है। विवादित आराजी पर रैस्पो0 का कब्जा काश्त है। विवादित आराजी बैंक में रहन रखे होने के कारण राजस्व रिकार्ड में रैस्पो0 का नाम नहीं आ सका। विवादित भूमि पूर्व में यूको बैंक में रहन थी बाद में भूमि विकास बैंक में रहन रख दी। विक्रय पत्र में स्पष्ट अंकित है कि विवादित आराजी रहन मुक्त है, कब्जा भी संभलाया जाना स्पष्ट अंकित है। अतः रैस्पो0 विवादित आराजी के सद्भावी क्रेतागण हैं। यदि विवादित भूमि रहन रखी थी तो धोखा देकर विक्रय क्यों किया। राजस्व रिकार्ड में कोई नोट रहन का नहीं था। इंतकाल/विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय में आज तक चुनौती नहीं दी। विवादित आराजी का रैस्पो0 के पक्ष में नामान्तकरण हुआ है अतः विक्रय करने के बाद से ही विवादित आराजी पर रैस्पो0 का कब्जा काश्त हो गया। राजस्व कर्मचारियो ने जमाबन्दी में इन्द्राज नहीं किये। सदभावी क्रेतागण हैं एवं विवादित आराजी के सहखातेदार हैं। कभी भी विभाजन कराने को स्वतंत्र हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने रहन भी रैस्पो0 पर गलत प्रकार से रखा गया है। रैस्पो0 पर से रहन हटाया जावें एवं अपीलाण्ट की अन्य आराजी से रहन को वसूला जावें। अंत में अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने इस वाद को तय करने हेतु अनुतोष सहित ग्यारह तनकीयॉ कायम की गयी हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रत्येक तनकी पर कारण सहित उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य की पूर्ण विवेचना की जाकर, अपना निष्कर्ष देते हुए निर्णय पारित किया है। अपीलाण्ट अपने जिम्मे की किसी भी तनकी को साबित करने में सफल नहीं हुये हैं। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध नकल वयनामा प्रदर्श –2, नकल दाखिल खारिज संख्या 385 दिनांक 23.11.1972 प्रदर्श–3 से स्पष्ट साबित है कि वादी रैस्पो0 ने विवादित आराजी को जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय किया है एवं उक्त वयनामा के आधार पर नामान्तकरण भी तस्दीक हुआ है। प्रतिवादी अपीलांट ने उक्त दस्तावेजो के कूटरचित होने अथवा अवैध होने के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य ना तो अधीनस्थ न्यायालय में एवं ना ही हस्तगत अपील में प्रस्तुत किये गये हैं। वयनामा दिनांक 11.02.1972 में भी विवादित भूमि पर कोई ऋण व भार से पाक साफ होना एवं कब्जा सॅभलाया जाना अंकित है। इस प्रकार वादी रैस्पो0 विवादित आराजी के सद्भावी क्रेतागण सिद्ध होते हैं। प्रतिवादीगण अपीलाण्ट द्वारा विवादित भूमि को पूर्व में यूको बैंक में रहन रखा एवं उक्त ऋण के चुकता होने पर पुनः भूमि विकास बैंक से ऋण प्राप्त कर लिया। जिससे प्रतिवादी अपीलाण्ट की बदयान्ती स्पष्ट तौर पर जाहिर होती है। प्रतिवादी अपीलाण्ट ने विवादित भूमि पर अपने कथित कब्जे को भी किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य से प्रमाणित नहीं किया है। लिहाजा हम अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप योग्य कोई गुंजाईश शेष नहीं पाते हैं। अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश

तनकीवार तार्किक है। उपरोक्त विवेचनानुसार हम अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य समझते हैं।

6. अतः आदेश है कि अपील अपीलांट खारिज की जाती है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वैर के निर्णय दिनांक 29.12.2008 यथावत रखें जाते हैं। पर्चा डिक्री जारी हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावे तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ वापस लौटाया जावें।

7. निर्णय आज दिनांक 01.04.2024 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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