न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

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

अपील संख्या :– 23/09 (223 आरटीए)
आरसीएमएस संख्या :–2009/00104

उनवान

1. देवीराम (मृतक)
   1/1. धनीराम
   1/2. राजवीर
   1/3. धर्मवीर
   } पुत्रगण देवीराम जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।
2. छोटेलाल पुत्र ठण्डी जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर (मृतक)
   2/1. प्रेम सिंह
   2/2. वीरी सिंह
   } पुत्र छोटेलाल जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. बीरबल पुत्र श्री ठण्डी जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर(मृतक)
   1/1. सुमरन सिंह
   1/2. सूरज
   1/3. रामकिशन
   1/4. वीरी सिंह
   } पुत्रगण बीरबल जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।
2. दीपचन्द पुत्र ठण्डी जाति जाट निवासी न्यामदपुर तहसील वैर जिला भरतपुर।
3. भूमि विकास बैंक शाखा बयाना जरिये प्रबन्धक।
4. राजस्थान सरकार जरिये श्री तहसीलदार वैर जिला भरतपुर।
5. सब रजिस्ट्रार तहसील वैर जिला भरतपुर।

..... 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 महाराज सिंह डागुर उपस्थित।
2. वकील रैस्पो0 श्री दुलीचन्द शर्मा, श्री हेमराज शर्मा 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/अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्ध प्रतिवादी/रैस्पो0 इस आशय का पेश किया वाद पत्र में अंकित विवादित आराजी को वादी/अपीलाण्ट ने प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 से पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा दिनांक 11.02.1972 को क्रय किया है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण संख्या 385 दिनांक 23.11.1972 भी स्वीकृत हो चुका है। परन्तु प्रतिवादी ने राजस्व कर्मचारियो से मिल्लत कर विवादित आराजी से वादी/अपीलाण्ट के नाम निरस्त कर बैंक में रहन रख दिया। बैंक ने रहन बाबत् कोई जानकारी वादी/अपीलाण्ट को नहीं दी। 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। परन्तु रहन बदस्तूर रखा जिससे व्यथित होकर वादी/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 दौहराते हुये तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन आदेश खिलाफ कानून व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत होने के कारण रहन के आदेश तक काबिल निरस्तनीय है। विवादित आराजी पर अपीलाण्ट का कब्जा काश्त है। विवादित आराजी बैंक में रहन रखे होने के कारण राजस्व रिकार्ड में अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट के पक्ष में नामान्तकरण हुआ है अतः विक्रय करने के बाद से ही विवादित आराजी पर अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट पर गलत प्रकार से रखा गया है। अतः अपीलाण्ट पर से रहन हटाया जावें एवं रैस्पो0 की अन्य आराजी से रहन को वसूला जावें। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. रैस्पो0 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि सुयोग्य अधीनस्थ न्यायाल ने इस ओर ध्यान नहीं दिया कि विवादित भूमि को उनके मृतक भाई सम्पत ने

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

अपीलाण्ट को कभी भी विक्रय नहीं किया ना ही कभी विक्रय की राशि ही प्राप्त की है। विवादित भूमि पर अपीलाण्ट का कोई कब्जा काश्त नहीं है। विवादित भूमि पर रैस्पो0 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। अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट को कोई खातेदारी अधिकार नहीं मिल सकते हैं। अतः विक्रय पत्र एवं नामान्तकरण रैस्पो0 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 अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट 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 खारिज किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया। हम पाते हैं कि 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। रैस्पो0 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 अपीलाण्ट ने विवादित आराजी को जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय किया है एवं उक्त वयनामा के आधार पर नामान्तकरण भी तस्दीक हुआ है। प्रतिवादी रैस्पो0 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 18.05.1973 में भी विवादित भूमि पर कोई ऋण व भार से पाक साफ होना एवं कब्जा सॅभलाया जाना अंकित है। इस प्रकार वादी अपीलाण्ट विवादित आराजी के सद्भावी क्रेतागण सिद्ध होते हैं। प्रतिवादीगण रैस्पो0 द्वारा विवादित भूमि कों 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 रैस्पो0 की बदयान्ती स्पष्ट तौर पर जाहिर होती है। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादित आराजी पर रहन को बदस्तूर रखने में कानूनी त्रुटि की है। जब वादी अपीलाण्ट द्वारा उक्त ऋण नहीं लिया गया है तो वह ऋण को किस प्रकार चुकता कर सकते हैं। न्याय होना ही पर्याप्त नहीं है, होते हुये दिखना भी चाहिये। विवादित

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

आराजी पर ऋण प्रतिवादी रैस्पो0 के पूर्व पुरूष द्वारा लिया गया है। परन्तु बैंक के ऋण को भी नजरअन्दाज नहीं किया जा सकता। अतः यहाँ यह विचारणीय है क्या उक्त ऋण विवादित आरजी के पूर्व खातेदारो के अन्य खसरा नम्बर से अथवा विवादित आराजी में प्रतिवादी रैस्पो0 के शेष रकवे से चुकता किया जा सकता है एवं क्या प्रतिवादी रैस्पो0 के पास बैंक के ऋण को चुकता करने के लिये इतना रकवा खातेदारी में है। उक्त बिन्दु को तय करने हेतु हम प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पक्षकारान एवं बंधक ग्रहीता (बैंक) को पुनः सुनवाई व साक्ष्य हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते हैं।

6. अतः आदेश है कि अपील अपीलांट रिमाण्ड की जाती है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वैर के निर्णय दिनांक 29.12.2008 यथावत रखें जाते हैं एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को उपरोक्त तथ्यों की पृष्ठभूमि में बैंक को तलव करते हुये एवं उक्त तथ्य बाबत् उनसे जवाव लेते हुये पुनः विधि अनुसार निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित की जाती है। 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