न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती निमिषा गुप्ता, आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए/265/2012

उनवान

1. मांगीलाल पिता मोडा कुम्हार निवासी मकरेडी तहसल बिजौलिया जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. देवा पुत्र भुवाना कुम्हार मृतक के बजाय :—
   1/1 छीतर पुत्र देवा कुम्हार निवासी रायती तहसील बेगूँ जिला चित्तोडगढ
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार बिजौलिया जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, बिजौलियां के प्रकरण संख्या 231/2010 (1/2006) निर्णय एवं डिक्री दिनांक 29.4.2010

अधिवक्तागण :—

1. श्री दिनेश सिसोदिया, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री आर सी सारस्वत ,अधिवक्ता प्रत्यर्थी
3. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 9.8.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी/वादी ने अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रतिवादी संख्या 1 के खाते एवं कब्जे की कृषि भूमि ग्राम सतकूडीया पटवार हल्का

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

रेसून्दा में स्थित होकर प्रतिवादी नम्बर दो द्वारा पोषित राजस्व अभिलेखों में वादग्रस्त जायदाद खसरा नम्बर 420/103 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, खसरा संख्या 492/103 रकबा 5 बीघा 10 बिस्वा, कुल किता 2 रकबा 7 बीघा प्रतिवादी नम्बर एक के नाम पर अभिलिखित है। प्रतिवादी नम्बर एक द्वारा अपनी खातेदारी में अभिलिखित कृषि भूमि को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के दिनांक 15.4. 1983 को विक्रय किया जाकर प्रतिवादी नम्बर एक द्वारा अपनी जायदाद कृषि भूमि का कब्जा वादी को दे दिया । वादी ने अपने द्वारा क्रय की गई भूमि पर क्रय दिनांक 15.4. 1983 से निरन्त जरिये काश्त के काबिज चला आ रहा है। वादी द्वारा कृषि भूमि के क्रय किये जाने के पश्चात उसे उन्नत व विकसित करने के लिए आर्थिक लागत व अंग मेहनत लगाई है। वादी ने हजारो रूपये अपनी कुयसुदा भूमि पर लगाये है। प्रतिवादी संख्या 1 का वादग्रस्त आराजी से कोई संबंध नही रहा है। प्रतिवादी नम्बर एक 17–18 वर्षो से ग्राम रायती में रह रहा है। वादी एवं प्रतिवादी नम्बर एक आपसी संबंधी है। वादी ग्रामीण होकर अशिक्षित काश्तकार है। उसने तत्काल खाता परिवर्तन करवाये जाने पर ध्यान नहीं दिया इस कारण भूमि का खाता परिवर्तन नहीं होने के कारण वर्तमान में भी वादग्रस्त आराजी राजस्व अभिलेखों में प्रतिवादी नम्बर एक पर दर्ज चली आ रही है। गत 2–3 वर्षो से वादी वादग्रस्त जायदाद को अपने खातेदारी में करवाने हेतु प्रयासरत था किन्तु प्रतिवादी नम्बर 2 एवं उसके अधीनस्थ कर्मचारियों ने रजिस्ट्री पुरानी कटी होने का अनुचित एवं विधिविरूद्ध बहाना कर खाता परिवर्तन करने से इंकार कर दिया । प्रतिवादी नम्बर 1 वर्तमान जमाबंदी अनुसार खातेदार है इसलिए उसके द्वारा वादी को विक्रय की गई भूमि को पुनः विक्रय करने का प्रयास किया जा रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी को समाचार

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

भिजवाया है कि वह शीघ्र ही खाता परिवर्तन नहीं करवायेगा तो प्रतिवादी नम्बर एक उसे अन्य को विक्रय कर देगा। प्रतिवादी यदि किसी अन्य को भूमि विक्रय कर विवाद पैदा कर सकता है। दिनांक 15.11.2015 को भूमि का खाता परिवर्तन नहीं कराने पर भूमि पुनः विक्रय की धमकी दिये जाने से बिनाय वाद उत्पन्न होकर जारी है। अतः मौजा सतकूडिया स्थित कृषि आराजी नम्बर 420/103 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, 492/103 रकबा 5 बीघा 10 बिस्वा, कुल किता 2 रकबा 7 बीघा से प्रतिवादी नम्बर एक की खातेदारी समाप्त की जावे वादी को वादग्रस्त आराजीजी का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे। प्रतिवादी को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द कराया जावे कि वह वादग्रस्त आराजी को अन्तरित नहीं करे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा वादीगण का वाद पत्र खारिज किया । जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलाण्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर निवेदन किया कि अपीलाधीन निर्णय की यथासमय जानकारी नहीं हो पाई। क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय में उभयपक्ष द्वारा बहस कर ली गई थी। निर्णय हेतु तय तिथी को पीठासीन अधिकारी जी की व्यस्तता के कारण निर्णय नहीं लिखाया जा सका । अपीलार्थी द्वारा जब पता किया गया तो बताया गया कि जब निर्णय लिख दिये जाने के पश्चात निर्णय की जानकारी दी जायेगी। दिनांक 16.6.2012 को जानकारी मिली की विचाराधीन प्रकरण में दिनांक 21.5.2012 को ही कर दिया

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

गया है। तब जाकर अपीलाधीन निर्णय की जानकारी हुई । जिस पर अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपीलाधीन निर्णय की प्रति प्राप्त कर अवलिम्ब अपील प्रस्तुत की है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जावे।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अपीलार्थी ने रेस्पोडेण्ट संख्या 1 की खातेदारी की आराजी जो कि मौजा सतूडिया में आराजी नम्बर 420/103 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा व आराजी नम्बर 492 रकबा 492/103 रकबा 5 बीघा 10 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 7 बीघा दिनांक 15.4.1983 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से कब्जा प्राप्त किया था। तभी से वादग्रस्त आराजी पर अपीलाण्ट का कब्जाकाश्त चला आ रहा है। उक्त विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद काफी समय गुजर जाने के बाद जब अपीलार्थी/वादी ने नामान्तरकरण खोले जाने हेतु निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने यह मानते हुए कि जब अपीलार्थी/वादी ने वादग्रस्त भूमि क्रय की उस समय विक्रेता/प्रतिवादी के नाम भूमि गैर खातेदारी हक से राजस्व रेकार्ड में दर्ज थी। जिसे विक्रय करने का अधिकार विक्रेता/प्रतिवादी को नहीं था। इसलिए विक्रय वैध नहीं है। वाद को खारिज कर दिया ।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी प्रत्यर्थी संख्या 1 को संवत 2028 में आवंटन की गई थी। संवत 2029 में वादग्रस्त भूमि जमाबंदी में आवंटी/प्रतिवादी के नाम गैर खातेदारी हक से दर्ज रेकार्ड की गई थी। इस प्रकार प्रतिवादी/रेस्पोडेण्ट संख्या 1 को वादग्रस्त आराजी वर्ष 1970 में आवंटित हुई थी। आवंटन के 10 वर्ष पश्चात आवंटिति को आवंटित भूमि पर खातेदारी अधिकार कानूनन प्रदत्त किये जाते है। इस प्रकार वर्ष 1980 में प्रत्यर्थी संख्या 1/प्रतिवादी वादग्रस्त

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

आराजी के खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकारी हो चुका था। उसके पश्चात सन् 1983 में अपीलार्थी ने वादग्रस्त आराजी प्रत्यर्थी संख्या 1/प्रतिवादी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था। यदि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी संख्या1 द्वारा आवंटन के पश्चात आवंटन शर्तो की पालना नहीं की जाती तो उसका आवंटन निरस्त किया जाता । उसे खातेदारी अधिकार प्रदत्त नहीं किये जाते। जबकि वर्तमान में वादग्रस्त आराजियात का प्रत्यर्थी संख्या 1/प्रतिवादी खातेदार काश्तकार राजस्व रेकार्ड में दर्ज है। अतः अपीलार्थी को वादग्रस्त आराजियात की खातेदारी अधिकार दिये जाने में कोई कानूनी बाधा नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री को निरस्त कर अपीलार्थी को वादग्रस्त आराजियात का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विधि के प्रावधानों को समझने में कानूनी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय में भी जब अपीलार्थी/वादी की ओर से बहस की गई तब प्रतिवादी संख्या 1 ने कोई आपत्ति नहीं उठाई। अपीलाण्ट ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर वादग्रस्त आराजियात क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। अतः प्रत्यर्थी संख्या एक का खातेदारी अधिकार राजस्व रेकार्ड में हटाया जावे एवं अपीलार्थी को वादग्रस्त आराजियात का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे।

8. अधिवक्ता अपीलार्थी का यह भी कथन है कि ट्रांसफर प्रोपर्टी एक्ट की धारा 43 के अनुसार " **Transfer by unauthorised person who subsequently acquires interest in property transferred-** Where a person fraudulently or erroneously represents that he is authorised to transfer

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

certain immoveable property and professes to transfer such property for consideration, such transfer shall, at the option of the transferee, operate on any interest, which the transferor may acquire in such property at any time during which the contract of transfer subsists.

Nothing in this section shall impair the right of transferees in good faith ffor consideration whithout notice of the existence of the said option. अतः अपीलार्थी का वादग्रस्त आराजियात में क्रय तिथी से से ही हक अधिकार निहित हो जाता है। अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपने कथनों की पुष्टि में ए आई आर 1962 एस सी पेज 847 की ओर ध्यान आकर्षित किया ।

9. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपील अपीलार्थी मियाद के बिन्दु पर ही खारिज किये जाने का निवेदन किया । प्रत्यर्थी संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि गैर खातेदारी अधिकार की भूमि का बेचान नहीं किया जा सकता है । इसलिए अपीलार्थी को वादग्रस्त भूमि में किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार नहीं दिय जा सकते है। प्रत्यर्थी सख्या 1 को वादग्रस्त भूमि का आवंटन 1970 में किया गया परन्तु जब उसके द्वारा भूमि का बिकाव किया समय उसे खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं हुए थे। इसलिए वादग्रस्त आराजियात को रेस्पोडेण्ट संख्या 1 को विक्रय करने का अधिकार प्राप्त नहीं था। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

10. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अपीलार्थी ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानने का निवेदन किा । अपीलार्थी ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण अंकित किया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानी जाती है।

11. अपीलार्थी के पिता ने प्रत्यर्थी संख्या 1 से वादग्रस्त आराजी वर्ष 1983 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय की थी। जिस समय वादग्रस्त आराजियात का प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा विक्रय किया गया उस समय वादग्रस्त आराजियात का प्रत्यर्थी संख्या 1 खातेदार काश्तकार नहीं था। वक्त विक्रय प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम वादग्रस्त आराजियात गैर खातेदारी हक से दर्ज रेकार्ड थी। गैर खातेदार को अपने खाते में दर्ज गैर खातेदारी हक की भूमि को विक्रय करने का अधिकार नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 39 के अनुसार गैर खातेदारी भूमि का अन्तरण निषेध है। व प्रारंभ से ही प्रभावशून्य है। यद्यपि वादग्रस्त आराजी का आवंटन प्रत्यर्थी/विक्रेता को 1970 में किया गया था । परन्तु वक्त आवंटन वादग्रस्त आराजी विक्रेता के नाम खातेदारी अधिकार से राजस्व रेकार्ड में दर्ज नहीं रही है। Transfer of property Act unauthorised व्यक्ति की बात करता है जबकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में भूमि को आधार माना गया है । जब भूमि दौराने विक्रय अन्तरण योग्य ही नहीं थी तो उसके संबंध में किया गया विक्रय भी आरंभ से ही प्रभावाशून्य है। अतः अपीलार्थी को वादग्रस्त भूमि के खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते है। माननीय राजस्व मण्डल

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

राजस्थान अजमेर ने अपने निर्णय आर आर डी पेज 517 देशराज व अन्य बनाम बिशन दास एवं अन्य में भी यही मत प्रतिप्रादित किया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत होने से उसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

12. अतः अपील अपीलाण्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 21.5.2012 को यथावत रखा जाता है । पर्चा डिक्री मूर्तिब की जावे।

13. निर्णय आज दिनांक 9.8.2018 को सरे इजलास सुनाया गया ।

9/8/18

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी – श्री निमिषा गुप्ता ,आर ए एस

अपील संख्या आर टी ए/265/2012

उनवान

1. मांगीलाल पिता मोडा कुम्हार निवासी मकरेडी तहसल बिजौलिया जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. देवा पुत्र भुवाना कुम्हार मृतक के बजाय :'–
1/1 छीतर पुत्र देवा कुम्हार निवासी रायती तहसील बेगूँ जिला चित्तोडगढ
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार बिजौलिया जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट

अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, बिजौलियां के प्रकरण संख्या 231/2010 (1/2006) निर्णय एवं डिक्री दिनांक 29.4.2010

अपील में डिक्री

(आदेश 41 का नियम 35)

उक्त प्रकरण संख्या आर**टीए/265/2012** मे **उपखण्ड अधिकारी, बिजौलिया** के आदेश की अपील इस न्यायालय मे होने पर निम्नांकित डिक्री जारी की जाती हैः–

यह अपील तारीख 9.8.2018 को अपीलाण्ट की ओर से श्री दिनेश सिसोदिया वकील एवं प्रत्यर्थी की ओर से श्री सी सारस्वत उपस्थिति मे दिनांक 9.8.2018 को सुनवाई के लिये आने पर आदेश दिया जाता है कि :–

अपील अपीलाण्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 21.5.2012 को यथावत रखा जाता है ।

इस अपील के खर्चे जिनका ब्यारा नीचे दिया जा रहा है जिनकी रकम है तथा अपीलाण्ट के द्वारा दिये जाने है तथा मूल वाद के खर्चे जो प्रत्यर्थी द्वारा दिये जाने है।

आज दिनांक 9.8.2018 को मेरे हस्ताक्षर एवं न्यायालय की मुहर से यह डिक्री जारी की जाती है।

9/8/18

(निमिषा गुप्ता)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाडा

अपील के खर्चे

अपीलाण्ट
1. अपील के लिये ज्ञापन
2. शक्ति पत्र के लिये स्टाम्प
3. आदेशिकाओं की तामील
4. प्लीडर की फीस

रेस्पोडेण्ट
1. शक्ति पत्र के लिये स्टाम्प
2. अर्जी के लिये स्टाम्प
3. आदेशिकाओं की तामील
4. प्लीडर की फीस