न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

(पीठासीन अधिकारी :– अशोक कुमार सॉंखला, आर0 ए0 एस0)

अपील संख्या :– 104/2017 अन्तर्गत धारा 223 आर0 टी0 एक्ट

उनवान :– 1. मुसद्दी लाल भारद्वाज पुत्र भैरू प्रसाद जाति ब्राहमण निवासी सिरयानी तहसील नीमराना जिला अलवर हाल निवासी मौहल्ला चादूवाडा तहसील नारनौल जिला महेन्द्रगढ हरियाणा

:———वादी/अपीलांट

बनाम

1 हरि कुमार पुत्र सत्यनारायण पौत्र किशोरीलाल निवासी सिरयानी तहसील नीमराना जिला अलवर हाल निवासी नजदीक आई0 टी0 आई0 महेन्द्रगढ रोड, महावीर चौक नारनौल जिला महेन्द्रगढ हरियाणा

2 मनोज कुमार पुत्र सत्यनारायण निवासी सिरयानी तह0 नीमराना जिला अलवर हाल निवासी यदुवंशी स्कूल, हड पटीकरा के पास, नारनौल तहसील नारनौल जिला महेन्द्रगढ हरियाणा

3 शशि कुमार पुत्र सत्यनारायण निवासी सिरयानी तहसील नीमराना जिला अलवर हाल निवासी सीताराम नसीपुर वाले मौहल्ला खरखडी नारनौल तहसील नारनौल जिला महेन्द्रगढ हरियाणा

4 उप पंजीयक, नीमराना तहसील नीमराना जिला अलवर

5 लैण्ड होल्डर जरिये तहसीलदार, नीमराना जिला अलवर

:———— असल प्रतिवादी/रेस्पो0

6 मामचन्द पुत्र किशोरीलाल जाति ब्राहमण निवासी सिरयानी तह0 नीमराना जिला अलवर राज0 हाल निवासी पाचोवाला सिरसी रोड, जनक विहार प्लॉट नं0 40, जयपुर जिला जयपुर जरिये पावर अर्टोनी होल्डर शिव कुमार भारद्वाज नारनौल मौहल्ला

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

सलामपुरा नजदीक श्याम मंदिर, नारनौल तह0 नारनौल जिला महेन्द्रगढ हरियाणा

:—— तरतीवी रेस्पो0

अपील विरूद्ध निर्णय उपखंड अधिकारी, नीमराना
दिनांक 22.5.2017

उपस्थित :— 1. वकील अपीलांट :— श्री विनोद कुमार यादव

2 वकील रेस्पो0 :— श्री रामेश्वर दयाल

निर्णय दिनांक 8.10.2021

1 यह अपील तहत अदालत उपखंड अधिकारी, नीमराना द्वारा राजस्व वाद संख्या 1860/2015 वावत इस्तकरारहक व हुकम इम्तनाई दवामी वा ताकीदी में पारित निर्णय दिनांक 22.5.2017, जिसके द्वारा वादी का उक्त वाद क्षेत्राधिकार के विन्दू पर खारिज किया है, के खिलाफ राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 223 के तहत पेश की गई है ।

2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी मुसद्दीलाल ने तहत अदालत में वाद पत्र पेश कर निवेदन किया कि वादी व प्रतिवादी संख्या 01 ला0 5 सभी मूलतः एक ही ग्राम सिरयानी तहसील नीमराना जिला अलवर के रहने वाले है एवं रोजगार के सिलसिले में गांव के वाहर रहते है । आराजी खसरा नम्वर हाल 591 रकवा 24 एयर, जिसके सम्वत 2042 से पूर्व के खसरा नम्वर 353 रकवा 18 विस्वा तथा सम्वत 2020 से पूर्व के खसरा नम्वर 257 मिन रकवा 18 विस्वा थे, जो आराजी वाके ग्राम सिरयानी तहसील नीमराना जिला अलवर में स्थित है । आराजी खसरा नम्वर 257 मिन का खातेदार किशोरी लाल पुत्र चिरन्जी लाल था, जिसने उक्त आराजी को दिनांक 3.8.1958 को वादी को बेचान कर दी और मौके पर कब्जा दे दिया । तव से लेकर आज तक 54 सालों से वादी का कब्जा चला आ रहा है । वादी का कंब्जा मुखालफाना हासिल हो गया । उक्त बेचान पत्र पर विक्रेता किशोरीलाल के बडे पुत्र मामचन्द के हस्ताक्षर वतौर

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

गवाह है । उक्त आराजी को उस समय आडली के नाम से जाना जाता था और आराजी गुवनाजा के नाम से जाना जाता है । दिनांक 3.8.1958 से वादी उक्त आराजी अलमशहूर आडली का मालिक कब्जिज चला आ रहा है । प्रतिवादीगण का उक्त कृषि भूमि की स्वामित्व व अधिपत्य से कोई ताल्लुक नहीं है । यहां यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि फरीकेन एक ही परिवार से सम्बन्ध रखते हैं । वादी के दादा ठण्डीराम व किशोरीलाल के पिता चिरन्जीलाल आपस में सगे भाई थे । किशोरी लाल व प्रतिवादीगण ने वादी को आश्वासन दे रखा था कि वादी जब कहेगा, तब आराजी उसके नाम करवा देंगे । परन्तु उन्होंने आराजी वादी के नाम नहीं कराई । आराजी पर प्रतिवादीगण का ही नाम चला आ रहा है, जिसका फायदा उठाकर अब वो आराजी को मुन्तकिल करने की फिराक में है । अतः वाद पत्र डिक्री किया जावे ।

3 दौराने विचारण वाद पत्र प्रतिवादीगण ने जवाब दावा पेश किया, जिसमें उन्होंने निवेदन किया कि कथित लिखतम दिनांक 3.8.1958 के आधार पर वादी को इतने लम्बे अरसे बाद कानूनन वाद लाने का अधिकार नहीं है । उक्त अनरजिस्टर्ड लिखतम के आधार पर वादी प्रतिवादीगण की खातेदारी को कलमजन कराने का अधिकारी नहीं है, ना ही राजस्व न्यायालय कानूनन इस प्रकार की लिखतम के आधार पर किसी खातेदार की खातेदारी के इन्द्राजात को कलमजन कर सकता । इसके बाद तहत अदालत ने निर्णय दिनांक 22.5.2017 को उक्त वाद पत्र यह कहते हुये खारिज किया है कि वाद पत्र प्रतिवादीगण के बुजुर्ग किशोरीलाल द्वारा बेचान की लिखतम बही दिनांक 3.8.1958 के आधार पर पेश किया गया है, जिसका अधिकार क्षेत्र इस न्यायालय को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है । तहत अदालत के उक्त निर्णय दिनांक 22.5.2017 से व्यथित होकर वादी ने यह अपील पेश की है ।

4 बहस में विद्वान वकील वादी अपीलांट का कथन है कि विवादित भूमि के बेचान की लिखतम प्रतिवादीगण के बुजुर्ग किशोरी लाल द्वारा हमको बेचान कर दी । उक्त बेचान पर किशोरीलाल के बडे पुत्र मामचन्द के हस्ताक्षर बतौर गवाह है । इसलिये

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

प्रतिवादीगण रेस्पो0 बेचान के तथ्य से इन्कार नहीं कर सकते । वक्त खरीद से लगभग 60–65 साल से मेरा कब्जा चला आ रहा है । एडवर्स पजेशन भी मेरा साबित है । मैं एडवर्स पजेशन के आधार पर भी खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी हूं । बेचान के बाद प्रतिवादीगण का आराजी में किसी प्रकार का स्वत्व नहीं रहा है, जैसा कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 63 में अभिनिर्धारित किया गया है । स्वयं प्रतिवादी नम्बर 01 मामचन्द ने तहत अदालत में मेरे पक्ष में राजीनामा पेश किया है और मेरा वाद पत्र डिक्री किये जाने में अपनी सहमति जताई है । अपीलाधीन निर्णय अटल सेवा केन्द्र पर पारित किया गया है, जिसकी सूचना मुझे नहीं दी और ना ही मुझे सुनवाई व साक्ष्य पेश करने का अवसर प्रदान किया । तहत अदालत नें मात्र 4 लाईन का आदेश पारित कर दिया, जो स्पीकिंग ऑर्डर की श्रेणी में नहीं आता है । वाद पत्र में जवाब दावा प्रस्तुत हो गया था । ऐसी स्थिति में तनकियात कायम कर उभयपक्ष की प्रत्येक तनकी पर सुनवाई एवं साक्ष्य लेकर तनकीवार निर्णय पारित करना चाहिये था । तहत अदालत में आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 का प्रार्थना पत्र पेश नहीं हुआ था । ऐसी स्थिति में क्षेत्राधिकार के बिन्दू पर वाद पत्र खारिज नहीं किया जा सकता । अगर प्रतिवादीगण को क्षेत्राधिकार के बिन्दू पर कोई आपत्ति थी तो उक्त आपत्ति को वो आदेश 7 नियम 11 के प्रार्थना पत्र में उठाते । तत्पश्चात तहत अदालत इस सम्बन्ध में विधिक तनकी कायम कर उस पर उभयपक्ष की सुनवाई एवं साक्ष्य लेकर निर्णय पारित करती । मेरा यह भी निवेदन है कि नियमित वाद का निस्तारण यूं ही सरसरी तौर पर नहीं किया जा सकता । मौजूदा वाद में प्रतिवादीगण द्वारा जवाब दावा पेश कर दिया गया था । उनकी क्षेत्राधिकार के सम्बन्ध में जो आपत्ति थी, उस आपत्ति को आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 के प्रार्थना पत्र में उठाते । तत्पश्चात तथ्यात्मक एवं विधिक तनकियात कायम कर प्रत्येक तनकी पर उभयपक्ष की सुनवाई एवं साक्ष्य लेकर तनकीवार निर्णय पारित करना चाहिये था, जैसा कि माननीय राजस्व मण्डल ने अपनी विभिन्न नजीरों में प्रतिपादित किया है ।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

अतः निवेदन है कि अपील स्वीकार कर तनकीवार निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण रिमांड किया जावे ।

5 जवाब में विद्वान वकील रेस्पो0 का कथन है कि यह जरूरी नहीं कि आदेश 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र पेश किया जावे । अदालत स्वविवेक से भी आदेश 7 नियम 11 की आपत्तियों को धारण कर उनका निस्तारण कर सकती है । एक तरफ तो ये अनरजिस्टर्ड नुमाइशी लिखतम के आधार पर खातेदारी चाहते हैं तो दूसरी तरफ कब्जा मुखालफाना के आधार पर खातेदारी चाहते हैं । ये दोनों प्लींडिग्स आपस में विरोधाभाषी है । विरोधाभाषी प्लीडिंग्स के आधार पर वाद चलने योग्य नहीं है । इनके पास भूमि का कोई कब्जा नहीं है । बेचान की लिखतम अनरजिस्टर्ड है । ऐसे दस्तावेजों के आधार पर राजस्व न्यायालय कोई टाईटल सिद्ध नहीं कर सकता । इनको सिविल न्यायालय से नुमाईशी लिखतम के आधार पर अपना टाईटल सिद्ध करवाना चाहिये । इनका प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं है । विद्वान वकील रेस्पो0 ने अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत 2017 (2) आर0 आर0 टी0 पेज 1100 व 2004 आर0 आर0 डी0 पेज 173 पेश किये और निवेदन किया कि तहत अदालत का निर्णय विधिसम्मत है । अतः अपील खारिज की जावे ।

6 जवाब बहस में विद्वान वकील अपीलांट का पुनः कहना है कि विद्वान वकील रेस्पो0 ने जो बहस की है तथा जो नजीरें पेश की है, वे सब मेरिटस के सम्बन्ध में है । अर्थात 2004 आर0 आर0 डी0 पेज 173 का प्रकरण तनकीवार मेरिटस पर निर्णित हुआ था और 2017 (2) आर0 आर0 टी0 पेज 1100 में आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 का प्रार्थना पत्र पेश होने पर प्रकरण निर्णीत हुआ था । मौजूदा प्रकरण में ना तो तनकीवार निर्णय पारित हुआ और ना ही आदेश 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र पेश हुआ । इस प्रकार विद्वान वकील रेस्पो0 द्वारा पेश की गई नजीरों के तथ्य मौजूदा प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं । मौजूदा प्रकरण में पारित किया गया अपीलाधीन निर्णय स्पीकिंग ऑर्डर की श्रेणी में नहीं है ।

7 हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया । वाद पत्र के तथ्यों का अवलोकन किया । वादी अपीलांट ने तहत अदालत में वाद पत्र पेश कर निवेदन किया था

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

कि विवादित आराजी उसने दिनांक 3.8.1958 को खातेदार किशोरी लाल पुत्र चिरन्जी लाल से खरीदी है । उक्त बेचान की लिखतम लिखी हुई है । वक्त खरीद से वादी काबिज चला आ रहा है । वादी का एडवर्स पजेशन साबित है, इसलिये वादी को खातेदार घोषित किया जावे । विद्वान वकील वादी अपीलांट द्वारा दिये गये तर्कों एवं वाद पत्र के तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में तहत अदालत में पेश किये गये दस्तावेजात एवं बेचान की लिखतम दिनांक 3.8.1958 का अवलोकन किया । उक्त लिखतम द्वारा विवादित आराजी का बेचान किशोरी लाल ने वादी अपीलांट मुसद्दी लाल को किया है । परन्तु यह दस्तावेज ना तो रजिस्टर्ड नहीं है और ना ही इस प्रकार के दस्तावेज के आधार पर किसी प्रकार का हक तय करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है । वादी अपीलांट को अपने अधिकार तय कराने हेतु सक्षम न्यायालय में चाराजोही करनी चाहिये थी । जहां तक वादी अपीलांट के इस कथन का प्रश्न है कि लिखतम दिनांक 3.8.1958 से आज तक वह काबिज काश्तकार चला आ रहा है, इसलिये उसे एडवर्स पजेशन हासिल हो चुका है तो इस सम्बन्ध में हमारी सुविचारित राय है कि तहत अदालत में ऐसा कोई राजस्व अभिलेख पेश नहीं किया गया है, जिसमें एडवर्स पजेशन हेतु निर्धारित समयावधि तक वादी अपीलांट की काश्त दर्ज हो । वादी अपीलांट ने लिखतम दिनांक 3.8.1958 के आधार पर अपने आपको काबिज होना बताया है । यह कब्जा आपसी सहमति अर्थात रजामंदी से लिया गया है, इसलिये यह कब्जा प्रतिकूल कब्जे की संज्ञा में नहीं आता है । उपरोक्त समस्त तथ्यों के विवेचन की रोशनी में हम अपीलाधीन निर्णय में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि होना नहीं पाते हैं । अपील सारहीन है । लिहाजा अपील खारिज किये जाने योग्य है ।

8 अतः आदेश है कि अपील अपीलांट खारिज की जाकर तहत अदालत द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.5.2017 यथावत रखा जाता है ।

9 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया । पत्रावली फैसल शुमार हो ।

(अशोक कुमार सॉंखला)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर