न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

पीठासीन अधिकारी :— हरि राम मीना, आर.ए.एस.

अपील सं0:—36/2014 **(223 आर.टी.एक्ट)**

उनवान

1. श्रीमती रेशी पत्नी श्री आस मौहम्मद जाति मेव निवासी ग्राम भुवाका तहसील व जिला अलवर राज0
2. श्रीमती फजरी पत्नी श्री हुसैना खां जाति मेव निवासी ग्राम नाडका तहसील रामगढ जिला अलवर राज0
3. श्रीमती जल्ली पत्नी श्री उमरदीन जाति मेव निवासी ग्राम नाडका तहसील रामगढ जिला अलवर राज0
4. श्रीमती आसीनी पत्नी श्री रहमू खां जाति मेव निवासी ग्राम चिपराडा तहसील रामगढ जिला अलवर राज0

.... अपीलांटान

बनाम

1. जुम्मे खां पुत्र श्री पल्टू खां जाति मेव निवासी ग्राम बहाला तहसील रामगढ जिला अलवर राज0।

.............वादी/असल रेस्पो0

2. भगवान दास पुत्र श्री गोपाल दास जाति खत्री— मृतक
   2/1 गिन्नीदास पुत्र स्व0 श्री भगवान दास जाति खत्री निवासी गंज गली अलवर राज0 अलवर पर्ल गार्डन भवानी तोप चौराहा के पास अलवर राज0
3. गोपीचन्द पुत्र श्री गोपालदास खत्री— मृतक
   3/1 पुनीत कुमार पुत्र स्व0 श्री गोपीचन्द
   3/2 निर्मल कुमारी पुत्री स्व0 श्री गोपीचन्द वारिसान स्व0 श्री गोपीचन्द पुत्र श्री गोपालदास खत्री निवासीयान गंज की गली अलवर राज0
4. ओमप्रकाश पुत्र श्री गोपालदास खत्री निवासी गंज की गली अलवर राज0
5. आस मोहम्मद पुत्र श्री मोरमल जाति मेव निवासी ग्राम भुवाका तहसील व जिला अलवर राज0

..................तरतीबी रेस्पोडेण्टान

उपस्थित :—
1. श्री जगदीश सतीजा, अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री रोहिताश सैन, अभिभाषक रेस्पो0 ।

::: निर्णय :::

दिनांक :—16.03.2020

यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ के निर्णय दिनांक 26.02.2010 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी रेस्पो0 संख्या 01 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष मिन अपीलांट व तरतीबी रेस्पो0 आदि के विरूद्ध के राजस्व वाद इश्तकरारहक व हुक्मईम्तनाईदवामी का प्रस्तुत किया गया जिसमें उसके द्वारा यह दर्ज किया गया कि आराजी खसरा नंबर 1937 रकबा 37 ऐयर व 1939 रकबा 9 ऐयर कुल किता 2 रकबा 46 ऐयर, वाके ग्राम बहाला तहसील रामगढ जिला अलवर प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 (भगवानदास, गोपीचंद व ओमप्रकाश) को अलॉट हुई और इस आराजी के पास ही पाल पर वादी के रिहायशी मकानात बने हुये थे, यह आराजी उबड खाबड थी तो प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 के पिता ने कहा कि आधे बांटे पर इस आराजी को काश्त कर लो और अभी मैं लिख पढी नही कर सकता क्योंकि मैं गैरखातेदार हूं और यह अलॉट की आराजी है, बाद में खातेदारी मिलने पर तुम्हारे हक में बाजार भाव से कम में बयनामा करा दूंगा। इस आश्वासन पर वादी ने काफी जिसमानी मेहनत करके इस आराजी को काबिल काश्त बनाया व इस आराजी में वादी सन 1955 के पास पास से 1/2 बांटे बटाई गल्लले पर काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है और काबिज है।प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 के पिता के मरने के बाद भी यही क्रम चलता रहा है वादी प्रतिवादीगण को आधा बांटा देता रहा है। इस आराजी पर खुल्लम खुल्ला रूप से काबिज चला आ रहा है। वादी का एडवर्स पजेशन भी है, परन्तु प्रतिवादीगण 01 लगायत 03 के दिल में बदयांति आ गई है और उन्होंने इस आराजी उपरोक्त का 2/3 भाग प्रतिवादी संख्या 04 को बिला कब्जा दिये नियम विरूद्ध दिनांक 06.03.1990 को बेचान कर दिया है। जबकि प्रतिवादी संख्या 04 ग्राम भुवाका तहसील अलवर की रहने वाली है, ग्राम बहाला की नही है। वैसे भी खडी फसल पर कोई कब्जा प्रतिवादी संख्या 4 का नतो हुआ और न हो सकता था और न ही प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने कब्जा दिया व प्रतिवादी संख्या 1, 2 ,4, 5 ने दिनांक 20.03.06 को वादी के कब्जे काश्त में रूकावट व मजाहमत पैदा की और धमकी दी कि इस बयनामे की आड में इस आराजी को दीगर लोगों को मुतकिल व मकफूल करने व इंतकाल बय तस्दीक कराने व वादी को जबरन बेदखल करने की धमकी दी। इसलिये वादी को विवादित आराजी का बांटेदार की हैसियत से मुखालफाना कब्जा मानते हुये खातेदार घोषित किया जावे व हुक्मइम्तनाईदवामी से प्रतिवादीगण को पाबंद किया जावे। उपरोक्त वाद में प्रतिवादीगण की इकतरफा कार्यवाही की जाकर वादी का दावा निर्णय डिक्री फरमा दिया गया। जिससे व्यथित होकर अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पो0 को जर्ये सम्मन तलब किया गया । तहत अदालत की पत्रावली तलब करते हुए विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस में दावें के तथ्यों को दोहराया और तहत न्यायालय द्वारा पारित आदेश का हवाला दिया। अभिभाषक अपीलांट का कथन है कि तहत अदालत ने वादी रेस्पो के दावे को निर्णीत करने के लिये कोई तनकी कायम नही की तथा मनमाने तरीके पर निर्णय डिक्री पारित की है। तहत अदालत में मिन अपीलांट की कोई तामील नही

हुई न कोई सम्मन तामील हेतु जारी किये गये तथा कतई विधि विरूद्ध तरीके पर इकतरफा करके इकतरफा में निर्णय व डिक्री पारित की है। मुखालफाना कब्जे का आधार न तो बंटाईदार पर और न ही खरीदार पर लागू होता है। जबकि वादी रेस्पो0 ने स्वयं को विवादित आराजी का बंटाईदार खरीदार बताया है। इसलिये वादी रेस्पो0 को विवादित आराजी में कोई हकूक मुखालफाना प्राप्त नही होते हैं। वादी ने अपने वाद में यह अंकित किया है कि वह निरन्तर आधा बांटा देता आ रहा है। ऐसी स्थिति में बंटाईदार को कोई हक हकूक विवादित आराजी में हासिल नही होते हैं न ही अपीलांट के अधिकार समाप्त हो सकते हैं यद्यपि विवादित आराजी को बंटाई पर नही दिया गया न ही कभी असल रेस्पो0 का विवादित आराजी पर कब्जा काश्त रहा है। तहत अदालत के समक्ष न तो कब्जा मुखालफाना के संबध में और न ही खरीद के संबंध में कोई साक्ष्य पत्रावली पर पेश की गई।तहत अदालत ने मौके पर कब्जे बाबत कोई रिपोर्ट न तो तलब की न ही पत्रावली पर कब्जे बाबत कोई साक्ष्य पत्रावली पर प्रस्तुत हुई। इसके बावजूद तहत अदालत ने वादी रेस्पो0 का कब्जा मानने में व मुखालफाना कब्जा मानने में अहम कानूनी व वाकेआती भूल की है। तहत अदालत ने जिन कानूनी नजीरात का अपने निर्णय में उल्लेख किया है, वह मोजूदा प्रकरण पर कतई लागू नही होती है। जबकि माननीय राजस्व मंडल के अनेक निर्णयों में यह प्रतिपादित किया गया है कि बंटाईदार व क्रेता को मुखालफाना कब्जा के अधिकार प्राप्त नही होते हैं तथा एडवर्स पजेशन का कानून लागू नही होता है। वादी रेस्पो0 का विवादित आराजी पर कोई कब्जा काश्त किसी प्रकार का नही है, न ही रेस्पो0 ग्राम बहाला का मूल निवासी है। तहत अदालत ने मात्र मौखिक साक्ष्य को आधार मानकर खातेदारी हकूक प्रदान करने में अहम कानूनी भूल की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी रामगढ के निर्णय डिक्री दिनांक 26.02.2010 को खारिज फरमाया जावे।

जवाब में अभिभाषक रेस्पो0 का बहस में कथन है कि आराजी खसरा नंबर 1937 रकबा 37 ऐयर व 1939 रकबा 9 ऐयर कुल किता 2 रकबा 46 ऐयर, वाके ग्राम बहाला तहसील रामगढ जिला अलवर प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 (भगवानदास, गोपीचंद व ओमप्रकाश) को अलॉट हुई और इस आराजी के पास ही पाल पर वादी के रिहायशी मकानात बने हुये थे, यह आराजी उबड खाबड थी तो प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 के पिता ने कहा कि आधे बांटे पर इस आराजी को काश्त कर लो और अभी मैं लिख पढी नही कर सकता क्योंकि मैं गैरखातेदार हूं और यह अलॉट की आराजी है, बाद में खातेदारी मिलने पर तुम्हारे हक में बाजार भाव से कम में बयनामा करा दूंगा। इस आश्वासन पर वादी ने काफी जिसमानी मेहनत करके इस आराजी को काबिल काश्त बनाया व इस आराजी में वादी सन 1955 के पास पास से 1/2 बांटे बटाई गल्लले पर काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है और काबिज है।प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 03 के पिता के मरने के बाद भी यही क्रम चलता रहा है वादी प्रतिवादीगण को आधा बांटा देता रहा है। इस आराजी पर खुल्लम खुल्ला रूप से काबिज चला आ रहा है। वादी का एडवर्स पजेशन भी है, परन्तु प्रतिवादीगण 01 लगायत 03 के दिल में बदयांति आ गई है और उन्होंने इस आराजी उपरोक्त का 2/3 भाग प्रतिवादी संख्या 04 को बिला कब्जा दिये नियम विरूद्ध दिनांक 06.03.1990 को बेचान कर दिया है। जबकि प्रतिवादी संख्या 04 ग्राम भुवाका तहसील अलवर की रहने वाली है, ग्राम बहाला की नही है। वैसे भी खडी फसल पर कोई कब्जा प्रतिवादी संख्या 4 का नतो

62

संख्या 4 का नतो हुआ और न हो सकता था और न ही प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने कब्जा दिया व प्रतिवादी संख्या 1, 2 ,4, 5 ने दिनांक 20.03.06 को वादी के कब्जे काश्त में रूकावट व मजाहमत पैदा की और धमकी दी कि इस बयनामे की आड़ में इस आराजी को दीगर लोगों को मुतकिल व मकफूल करने व इंतकाल बय तस्दीक कराने व वादी को जबरन बेदखल करने की धमकी दी। इसलिये वादी को विवादित आराजी का बांटेदार की हैसियत से मुखालफाना कब्जा मानते हुये खातेदार घोषित किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे।

अभिभाषक अपीलांट ने अपने समर्थन में निम्न कानूनी नजीरें पेश की।
2018(1) आरआरटी 482, 2018(2) आरआरटी 1037, 2016 आरआरडी 464, 2017 आरआरडी 770 एवं 352, एआईआर 1996 एससी 910, 2006 आरआरडी 26.

अभिभाषक रेस्पो0 ने अपने समर्थन में निम्न कानूनी नजीरें पेश की।
आरआरडी 2005 421, आरआरडी 2007 496, एआईआर एससी 665.

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा तहत न्यायालय में पेश वाद के तथ्यों तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दि0 26.02.2010 का अवलोकन किया गया । अपीलांट की अपील के तथ्यों का अवलोकन किया गया । उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया। प्रस्तुत कानूनी नजीरों का ससम्मान अवलोकन किया गया।

विवादित आराजीयात को सम्वत् 2061–64 में रेस्पोडेण्ट संख्या 2, 3 व 4 के नाम दर्ज रिकॉर्ड है, जिसका अपीलांट संख्या 01 द्वारा जरिये पंजीकृत बयनामा क्रय किया गया व कब्जा भी प्राप्त किया गया जिसका जमाबंदी 2065–2068 में रेशी पत्नी आस मौहम्मद खतोनी संख्या 426 आराजी खसरा नं0 1937 रकबा 37 ऐयर एवं 1939 रकबा 9 ऐयर दर्ज रिकॉर्ड है। अपीलांट संख्या 01 द्वारा उक्त विवादित आराजीयात जरिये रजि0 बयनामा अपीलांट संख्या 2, 3 व 4 को दिनांक 22.05.2009 से विक्रय कर दिया गया है। उक्त बयनामा के आधार पर अपीलाण्ट संख्या 2, 3 एवं 4 के नाम जमाबंदी 2069–72 में दर्ज रिकॉर्ड है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर एक भी दस्तावेज ऐसा नहीं है कि विवादित आराजीयातपर कभी भी रेस्पोडेण्ट 1 व 5 का कब्जा रहा है। अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नजीरें इस प्रकरण पर पूर्ण रूप से चस्पा होती है क्योंकि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किए जा सकते हैं। अपीलांट द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर विवादित आराजीयात क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। आरआरडी 2006 धारा 88 एवं 128 जानकीदास चेला हरिदास स्वामी बनाम दीनदयाल व अन्य की दृष्टांत इस प्रकरण पर हूबहू चस्पा होती है।

अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दृष्टांत इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होते है क्योंकि अपीलांट ने गैर खातेदारी के दौरान विवादित आराजीयात क्रय की है। माननीय राजस्व मण्डल अजमेर की पूर्ण पीठ द्वारा 2011(2) आरआरटी 721 द्वारा भी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर काश्तकारी अधिकार नहीं दिये जाने का सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। क्रीमिनल न्यायालय की प्रोसिडिंग, सिविल न्यायालयों पर बाध्यकारी नहीं है।

अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपीलांट की अपील स्वीकार योग्य पाए जाने से स्वीकार की जाती है । विद्वान उपखण्ड अधिकारी रामगढ के निर्णय दिनांक 26.02.2010 अपास्त किया जाता है। तदनुसार पर्चा डिक्री जारी हो। खर्चा पक्षकारान अपना—अपना वहन करें ।

पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 16.03.2020 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(हरि राम मीना) 16.3.2020
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अलवर