

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील डिक्री/टी.ए./2381/2002/बून्दी

नगरपालिका मण्डल, लाखेरी जिला बून्दी जरिये अधिशाषी अधिकारी।

..अपीलार्थी

**बनाम**

1. श्री सीताराम पुत्र श्री रामदेव
2. श्री दिनेश पुत्र श्री रामदेव
3. श्री मुकेश पुत्र श्री रामदेव
4. श्री कमलेश पुत्र श्री रामदेव  
सभी जाति माली निवासी ग्राम लाखेरी तहसील इन्द्रगढ़ जिला बून्दी।
5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, इन्द्रगढ़।

..उत्तरदातागण

**खण्ड पीठ**

श्री बजरंग लाल शर्मा, सदस्य  
श्री मदन मोहन शर्मा, सदस्य

**उपस्थित**

श्री अजीत सिंह : अधिवक्ता अपीलार्थी  
श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी : अधिवक्ता उत्तरदातागण

---

**निर्णय**

**दिनांक: 19/6/2012**

अपीलार्थी द्वारा यह द्वितीय अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 224 के अंतर्गत राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के निर्णय दिनांक 13/2/2002 (अपील संख्या 42/2001) से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है।

2. हस्तगत अपील प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि उत्तरदाता संख्या 1 से 4/वादीगण ने एक नियमित वाद अधिनियम की धारा 88, 89 एवं 188 के अंतर्गत नगरपालिका, लाखेरी एवं राज्य शासन के विरुद्ध सहायक

कलेक्टर, केशवरायपाटन के न्यायालय में प्रस्तुत किया। इस नियमित वाद में उन्होंने यह कथन किया कि खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर ग्राम लाखेरी को दिनांक 25/1/72 को क़य की गई है तथा वर्ष 1972 से निरन्तर विवादग्रस्त भूमि पर वे काबिज हैं अतः उन्हें विवादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे उन्होंने अपने वाद पत्र में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदार घोषित करने का कथन किया। परीक्षण न्यायालय ने वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद को खारिज कर दिया। परीक्षण न्यायालय के निर्णय दिनांक 25/4/2001 से व्यथित होकर उत्तरदातागण ने एक अपील राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के न्यायालय के प्रस्तुत की, जिसे अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 13/2/2002 को खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टर ग्राम लाखेरी का खातेदार घोषित कर दिया। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

3. उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

4. विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का बहस में कथन है कि विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13/2/2002 स्पष्टतः विधि विरुद्ध एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत है। उनका कथन है कि दिनांक 25/1/72 को विवादित भूमि को क़य करने के संबंध में उत्तरदातागण ने कथन किया है लेकिन सही स्थिति तो यह है कि खसरा नम्बर 2079 के साबिक खसरा नम्बर 691 थे जिसके खातेदार विक्रेतागण श्री रामेश्वर पुत्र किशनचन्द्र नहीं थे। उनका कथन है कि जब विक्रेता राजस्व अभिलेखों में विवादित भूमि का खातेदार ही दर्ज नहीं था तो उसे इस भूमि को बेचने का कोई अधिकार नहीं था। उनका कथन है कि विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने न्यायालय के क्षेत्राधिकार का दुरुपयोग करते हुए उत्तरदातागण को अनुचित लाभ पहुंचाने की दृष्टि से यह निर्णय पारित किया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है। उन्होंने कथन किया कि विवादित भूमि में से 3 बीघा 5 बिस्वा सिवाय चक भूमि थी जिसे जिला कलेक्टर ने दिनांक 20/12/77 को नगरपालिका, लाखेरी को आबादी हेतु आवंटित किया था। उनका बहस में आगे तर्क है कि यह भूमि आबादी के बीच में स्थित है तथा इस भूमि के साबिक खसरा नम्बर 691 मिन है तथा विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत जाकर यह विधि विरुद्ध निर्णय पारित किया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है। उनका यह भी कथन है कि विवादित भूमि राजस्व अभिलेख के अनुसार सिवाय चक भूमि थी जिसे श्री रामेश्वर पुत्र श्री किशनचन्द्र बेचान करने में सक्षम नहीं था। उनका कथन है कि विवादित भूमि नगरपालिका की भूमि है अतः अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित किये गये निर्णय एवं डिक्री को अपास्त किया जावे।

5. विद्वान अधिवक्ता उत्तरदातागण का बहस में कथन है कि विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने पत्रावली पर दस्तावेजी साक्ष्य का विश्लेषण करते हुए विधिसम्मत तरीके से निर्णय पारित किया है। उन्होंने कथन किया कि विवादित भूमि पर लम्बे समय से उत्तरदातागण काबिज हैं एवं उन्होंने दिनांक 25/1/72 को पंजीकृत विक्रय संलेख से यह भूमि क्रय की है तथा वे सद्भावी क्रेता के रूप में काबिज है। परीक्षण न्यायालय में नगरपालिका की ओर से जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत की गई है अतः अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित किये गये निर्णय को बहाल रखा जावे।

6. उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया एवं अभिलेख का अवलोकन किया गया।

7. इस प्रकरण में यह एक निर्विवाद स्थिति है कि उत्तरदातागण संख्या 1 से 4/वादीगण ने एक नियमित वाद अधिनियम की धारा 88, 89 एवं 188 के अंतर्गत सहायक कलेक्टर, केशवरायपाटन के न्यायालय में नगरपालिका, लाखेरी एवं राज्य शासन के विरुद्ध प्रस्तुत किया था। इस प्रकरण में नगरपालिका एवं राज्य शासन की ओर से कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया तथा न ही विवादक निर्धारित किये गये। लेकिन इसके बावजूद भी परीक्षण न्यायालय ने वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद को इस आधार पर खारिज कर दिया कि उनके द्वारा वाद पत्र में उल्लेखित अभिवचनों को सिद्ध नहीं किया गया है तथा विवादित भूमि सिवाय चक भूमि है जो नगरपालिका क्षेत्र में स्थित है एवं इस भूमि का बेचान श्री रामेश्वर वगैरह द्वारा नहीं किया जा सकता था। परीक्षण न्यायालय ने यह भी स्पष्ट किया कि वर्तमान खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर के साबिक खसरा नम्बर के संबंध में पूर्ण मिलान क्षेत्रफल प्रस्तुत नहीं किया गया है। उन्होंने यह भी अभिमत प्रकट किया कि नगरपालिका की भूमि पर वादीगण के प्रतिकूल कब्जे के संबंध में साक्ष्य पर्याप्त नहीं है।

8. अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने विवादित भूमि पर उत्तरदातागण श्री सीताराम वगैरह का निर्बाध कब्जा मानते हुए तथा दिनांक 25/1/72 के पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर विवादित भूमि के क्रय को मान्यता देते हुए विवादित भूमि की खातेदारी श्री सीताराम वगैरह के पक्ष में घोषित की गई है। इस प्रकरण में दोनों ही अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा विवादकवार अभिमत प्रकट नहीं किये गये हैं क्योंकि परीक्षण न्यायालय में प्रतिवादीगण की ओर से कोई जवाब प्रस्तुत नहीं हुआ था, इस प्रकरण के निम्न विवाद बिन्दु महत्वपूर्ण है:-

1. क्या विवादित भूमि दिनांक 25/1/72 को श्री रामेश्वर पुत्र श्री किशनचन्द्र जाति ब्राहमण द्वारा बेचान की गई भूमि का भाग है तथा क्या विवादित भूमि दिनांक 25/1/72 को स्वयं विक्रेता के खाते में दर्ज थी तथा उसे इस भूमि का बेचान करने का अधिकार था ?

2. क्या विवादित भूमि पर उत्तरदातागण का कब्जा निर्बाद रूप से पिछले 30 वर्षों से होने के कारण प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादीगण खातेदारी अधिकारों की घोषणा का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी है ?

3. क्या पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से विवादित भूमि के खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर प्रारंभ से ही नगरपालिका क्षेत्र में स्थित सिवाय चक भूमि है जो नगरपालिका को जिला कलेक्टर द्वारा सामुदायिक उपयोग/आवासीय उद्देश्यों हेतु हस्तांतरित की गई है ?

9. उपरोक्त विवाद बिन्दुओं का निस्तारण इस न्यायालय के समक्ष उपलब्ध अभिलेखों ज०के आधार पर निम्न प्रकार किया जा रहा है :-

विवाद बिन्दु संख्या- 1 क्या विवादित भूमि दिनांक 25/1/72 को श्री रामेश्वर पुत्र श्री किशनचन्द्र जाति ब्राहमण द्वारा बेचान की गई भूमि का भाग है तथा क्या विवादित भूमि दिनांक 25/1/72 को स्वयं विक्रेता के खाते में दर्ज थी तथा उसे इस भूमि का बेचान करने का अधिकार था ?

इस न्यायालय के समक्ष उपलब्ध दस्तावेजों से यह सिद्ध होता है कि श्री रामेश्वर पुत्र श्री किशनचन्द्र ब्राहमण द्वारा दिनांक 25/1/72 को पंजीकृत बेचान साबिक आराजी संख्या 434/1 रकबा 2 बीघा, 434/7 रकबा 15 बिस्वा, 434/2 रकबा 3 बीघा, 480/1 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, 433/1 रकबा 10 बिस्वा, एवं 2002/434 रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा कुल कित्ता 6 रकबा 11 बीघा का बेचान श्री जगन्नाथ, श्री चौथमल पिसरान श्री रामचन्द्र व श्री सीताराम वल्द श्री रामदेव माली को 3500/- रुपये में किया गया था। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर साबिक खसरा नम्बर 691 का भाग है तथा यह भूमि सिवाय चक भूमि थी जिसका बेचान उत्तरदातागण या उनके पूर्वजों को दिनांक 25/1/72 को नहीं किया गया था। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह संकेत मिलता है कि विवादित भूमि दिनांक 25/1/72 को क्रय की गई भूमि के खसरा नम्बरों से चिपती हुई है तथा संभवतः उत्तरदातागण का इस भूमि के किसी भाग पर कब्जा काशत रहा है लेकिन यह संदेह से परे सिद्ध है कि विवादित भूमि राजकीय भूमि थी, जो श्री रामेश्वर द्वारा उत्तरदातागण को बेचान नहीं की गई। इस न्यायालय का यह भी सुविचारित मत है कि विवादित भूमि खसरा नम्बर 2079 दिनांक 25/1/72 को श्री रामेश्वर लाल वगैरह (विक्रेता) के खाते में दर्ज नहीं थी तथा न ही वे इस राजकीय भूमि को बेचान करने का अधिकार रखते थे।

विवाद बिन्दु संख्या- 2 क्या विवादित भूमि पर उत्तरदातागण का कब्जा निर्बाद रूप से पिछले 30 वर्षों से होने के कारण

प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादीगण खातेदारी अधिकारों की घोषणा का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी है ?

पत्रावली पर ऐसी कोई साक्ष्य नहीं है जिससे प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उत्तरदातागण को खातेदारी अधिकार प्रदान किये जा सकें क्योंकि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिये उत्तरदातागण/वादीगण को निर्बाध रूप से अपना प्रतिकूल एवं विधिक कब्जा सिद्ध करना होता है। उत्तरदातागण द्वारा ऐसी दस्तोवजी साक्ष्य नहीं प्रस्तुत की गई है जिससे कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उन्हें खातेदारी दी जा सके। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे के संबंध में सरकार बनाम हरफूल सिंह (2000) 5 एस.सी.सी. 652 में निम्न अभिमत प्रकट किया है:-

**Adverse possession, being a hostile user, involves, expressly or impliedly, the denial of title of the true owner and the burden is always on the person, who asserts such a claim, to prove by clear and unequivocal evidence that his possession was hostile to the real owner and in deciding such a claim, the Courts must have regard to the animus of the person doing those acts. There must be legally acceptable evidence and the necessary legal ingredients of adverse possession to substantiate the claim of such a party. Some concrete title of the nature of occupation, with proper proof thereof, would be absolutely necessary and mere vague assertions cannot, by themselves, be substituted for such concrete proof required for open and hostile possession. Lackadaisical findings cannot be recorded upon mere surmises and conjectures in a case of adverse possession for the reason that the person claiming adverse possession must show the possession to be overt and without any attempt of concealment so that the person, against whom time is running, if he exercises due diligence, should be aware of what is happening ?**

उपरोक्त प्रावधानों के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के लिए वादीगण को नगरपालिका के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जा सिद्ध करना होगा। केवल सरसरी दृष्टि से प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते। अधीनस्थ परीक्षण न्यायालय की पत्रावली पर केवल 1981 व 1982 के वर्ष में उत्तरदातागण को 3 बीघा 6 बिस्वा भूमि पर किये गये अतिक्रमण के संबंध में दिये गये भू राजस्व अधिनियम की धारा 91 के नोटिस उपलब्ध हैं जिनसे यह सिद्ध होता है कि उन्हें विवादित भूमि से वर्ष 1981 व 1982 में बेदखल किया गया है तथा उन्होंने शास्ति राशि का भुगतान भी राज्य सरकार को किया है। नगरपालिका, लाखेरी द्वारा भी उत्तरदातागण को केवल 1 बीघा भूमि पर अतिक्रमण का नोटिस दिनांक 24/1/94 को जारी किया गया है। इस प्रकार

विवादित भूमि के कुछ हिस्से पर अतिक्रमण करने के केवल 3 वर्षों (1981, 1982 व 1994) की दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध है। यदि उत्तरदातागण का यह कथन मान भी लिया जावे कि विवादित भूमि आबादी भूमि नहीं होकर कृषि भूमि ही है तो भी उत्तरदातागण को खसरा गिरदावरी या खसरा परिवर्तनशील के दस्तावेजी साक्ष्य से यह सिद्ध करना चाहिए था कि पिछले 30 वर्षों से इस राजकीय भूमि पर उनका अतिक्रमण राज्य शासन के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे के रूप में रहा है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध करने के संबंध में जो कसौटी निर्धारित की है उस कसौटी के अंतर्गत उत्तरदातागण/वादीगण का विवादित भूमि पर कब्जा नहीं रहा है। यह भी एक स्पष्ट एवं स्थापित विधिक स्थिति है कि नगरपालिका के विरुद्ध कोई भी वाद नगरपालिका अधिनियम की धारा 271 के अंतर्गत बिना विधिवत नोटिस दिये नहीं लाया जा सकता। इस प्रकरण में दीवानी प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 के अंतर्गत नगरपालिका के अध्यक्ष ने परीक्षण न्यायालय के समक्ष आवेदन पत्र भी प्रस्तुत किया था। लेकिन वाद में वकील नगरपालिका के उपस्थित नहीं होने के कारण इस आवेदन पत्र पर कोई कार्यवाही नहीं हुई। यह एक विधिक आवश्यकता थी कि वादीगण परीक्षण न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने से पहले वांछित नोटिस नगरपालिका को देते लेकिन ऐसे नोटिस दिये बिना इस प्रकरण में जो भी कार्यवाही अपीलीय न्यायालय द्वारा की गई है, वह विधि विरुद्ध है।

**विवाद बिन्दु संख्या- 3 क्या पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से विवादित भूमि के खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर प्रारंभ से ही नगरपालिका क्षेत्र में स्थित सिवाय चक भूमि है जो नगरपालिका को जिला कलेक्टर द्वारा सामुदायिक उपयोग/आवासीय उद्देश्यों हेतु हस्तांतरित की गई है ?**

यह तथ्य भी दस्तावेजी साक्ष्य से सिद्ध है कि साबिक खसरा नम्बर 691 मिन, जिसके हाल नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर बने हैं, की भूमि राजस्व जमाबंदी वर्ष 2052 में नगरपालिका की आबादी के रूप में दर्ज अभिलेख है तथा इसके पूर्व में यह भूमि राजकीय भूमि थी। यह एक तथ्यात्मक स्थिति है कि साबिक खसरा नम्बर 691 मिन की यह भूमि जिनके हाल खसरा नम्बर 2079 रकबा 0.69 हैक्टेयर बने हैं यह प्रारंभ से ही सरकारी भूमि थी तथा इसका बेचान उत्तरदातागण को नहीं किया जा सकता था।

यह भी एक साक्ष्य से समर्थित स्थिति है कि प्रश्नगत भूमि वर्ष 1952 से आबादी भूमि के रूप में दर्ज है। यदि प्रश्नगत भूमि दिनांक 25/1/72 से उत्तरदातागण द्वारा खरीदी गयी भूमि का भाग होती तो वे 28 वर्ष तक इस भूमि को राजकीय भूमि/नगरपालिका की भूमि के रूप में दर्ज क्यों रहने देते। यदि उनका इस भूमि पर निर्बाध अतिक्रमण/कब्जा होता तो तहसीलदार द्वारा उनके विरुद्ध धारा

91 भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही भी की जाती। इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अभिलेख के अवलोकन के बाद इस न्यायालय का यह सुविचारित मत है कि उत्तरदातागण द्वारा नगरपालिका की भूमि को हड़पने के लिए यह वाद प्रस्तुत किया था जो परीक्षण न्यायालय ने विधिसम्मत तरीके से खारिज कर दिया था क्योंकि उन्होंने अपने वाद पत्र में उल्लेखित अभिवचनों को साक्ष्य से सिद्ध नहीं किया था।

विद्वान अपीलीय न्यायालय ने बिना किसी विश्वसनीय साक्ष्य के अपने न्यायालयी क्षेत्राधिकार का दुरुपयोग करते हुए नगरपालिका के खाते की भूमि की डिक्री उत्तरदातागण के पक्ष में जारी की है जो अपास्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय की कार्यवाही स्पष्टतः उत्तरदातागण को अनुचित लाभ पहुंचाने के लिए निष्पादित की गई है क्योंकि उत्तरदातागण का इस विवादित भूमि से कोई संबंध दस्तावेजी साक्ष्य से सिद्ध नहीं होता है न ही उनके 30 वर्ष के निर्बाध कब्जे की कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध है।

10. इस न्यायालय का सुविचारित मत है कि विवादित भूमि नगरपालिका, लाखेरी की खातेदारी की आबादी भूमि है जिसका उपयोग नगरपालिका करने में स्वतंत्र है।

11. यह न्यायालय उपयुक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को एतद स्वीकार करता है। विद्वान अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 13/2/2002 को विधि विरुद्ध होने के कारण अपास्त किया जाता है। परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25/4/2001 पुष्ट किये जाते हैं। नगरपालिका, लाखेरी को निर्देश है कि बिना किसी देरी के विवादित भूमि से उत्तरदातागण को बेदखल कर इसे व्यापक जनहित के उपयोग में लाने की कार्यवाही करें।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मदन मोहन शर्मा)  
सदस्य

(बजरंग लाल शर्मा)  
सदस्य