W/R

न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील / डिकी / टीए / 4401 / 1999 / सवाईमाधोपुर

1– किरोडीलाल पुत्र नन्दलाल ब्राहमण
2– रसीद पुत्र हसीरखां
3– जहीर पुत्र हसीरखां
4– मुइनुद्दीन पुत्र हसीरखां
5– मु0 रसीदा पुत्री हसीरखां पत्नि जमाल बेग
समस्त जाति मुसलमान निवासी ग्राम नारोली तहसील सपोटरा जिला सवाई माधोपुर (वर्तमान जिला करौली)

.....अपीलार्थीगण

बनाम

1– नन्दकिशोर पुत्र चिरंजीलाल जाति महाजन
2– बृजमोहन मृतक पुत्र चिरंजीलाल जाति महाजन
3– रामजीलाल मृतक पुत्र चिरंजीलाल जाति महाजन
4– देवीलाल मृतक पुत्र चिरंजीलाल जाति महाजन
5– बजरंगलाल पुत्र औंकार
6– कल्याण पुत्र औंकार
7– बजरंगलाल पुत्र केदार
8– बजरंगा मृतक पुत्र भोरिया जाति मीना
9– दीपराम पुत्र भोरिया जाति मीना
समस्त निवासी ग्राम नारोली तहसील सपोटरा जिला सवाईमाधोपुर (वर्तमान जिला करौली)
10–राजस्थान सरकार।

..... प्रत्यर्थीगण

खण्ड–पीठ
श्री मूलचन्द मीणा, सदस्य
श्री एल0 डी0 यादव, सदस्य

उपस्थित :
श्री जे. के. पन्त, अभिभाषक अपीलार्थीगण।
श्री भवानीसिंह, अभिभाषक प्रत्यर्थीगण।
श्री हगामीलाल चौधरी उप राजकीय अभिभाषक।

निर्णय

दिनांकः– 30 / 07 / 2013

1— यह द्वितीय अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, सवाईमाधोपुर (प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा अपील संख्या 25/87 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 25—08—1999 के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में 'अधिनियम, 1955) की धारा 224 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है।

2— अपील ज्ञापन अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि:—

(1) ग्राम नारोली तहसील सपोटरा की वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा व खसरा नम्बर 1377 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा के सम्बन्ध में प्रत्यर्थीगण/वादीगण द्वारा दो वाद संख्या 5/86 व 6/86 एवं अपीलार्थी/वादीगण द्वारा एक वाद संख्या 7/86 न्यायालय सहायक कलेक्टर करौली (विचारण न्यायालय) के समक्ष पेश किया।

(2) एक वाद संख्या 5/86 वास्ते खातेदारी घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा आराजी खसरा नंबर 1377 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा के सम्बन्ध में वर्तमान प्रत्यर्थीगण ओंकारलाल महाजन के पुत्रगण किस्तूरा, केदारलाल व कल्याण (सुलभ संदर्भ के लिये 'पार्टी संख्या—1') द्वारा वर्तमान अपीलार्थीगण संख्या 2 से 5 के पिता हसीर खां व अपीलार्थी संख्या—1 किरोड़ीलाल के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया था। वाद यह था कि वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1377 को वादीगण किस्तूरा आदि ने प्रतिवादी हसीर खां से रुपये 426/— में दिनांक 31—03—1959 को खरीद कर लिया व कब्जा प्राप्त कर लिया। अपंजीकृत लिखावट के आधार पर अवधि 12 साल गुजर जाने से वादीगण धारा 27 मियाद अधिनियम के प्रावधानानुसार वादग्रस्त भूमि के खातेदार हो गये हैं। बाद में प्रतिवादी हसीरखां ने अन्य आराजी खसरा नम्बर 1350 व वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 1377 का पंजीकृत बेचान प्रतिवादी किरोड़ीलाल के पक्ष में दिनांक 24—05—77 को कर दिया, जो प्रारम्भ से ही शून्य (void-ab-initio) व वादीगण के हकों के विरुद्ध प्रभावहीन है। अतः वादीगण को खसरा नम्बर 1377 का खातेदार घोषित करके प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे।

(3) दूसरा वाद संख्या 6/86 वास्ते खातेदारी घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा आराजी खसरा नंबर 1350 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा के सम्बन्ध में चिरंजीलाल पुत्र भौंरीलाल व उसके पुत्रगण— नन्दकिशोर, बृजमोहन, रामजीलाल, और देवीलाल (सुलभ संदर्भ के लिये 'पार्टी संख्या—2' जो कि वर्तमान अपील में प्रत्यर्थी संख्या 1 से 4 हैं) द्वारा वर्तमान अपीलार्थीगण 2 से 5 के पिता/पति हसीरखां पुत्र दिलावर खां तथा अपीलार्थी संख्या—1 किरोड़ीलाल के विरुद्ध प्रस्तुत किया था। वाद यह था कि वादग्रस्त खसरा नम्बर 1350 को प्रतिवादी हसीर खां ने वादीगण चिरंजीलाल आदि के पक्ष में दिनांक 26—09—1958 को बिलएवज रु. 250/— बेचान करके कब्जा वादीगण को दे दिया था।

तत्समय से वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 पर चिरंजीलाल आदि वादीगण का कब्जा बतौर खरीददार चला आ रहा है। अवधि 12 साल से अधिक गुजर जाने के कारण वादीगण वादग्रस्त भूमि के खातेदार धारा 27 मियाद अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार हो गये हैं। वादीगण के पक्ष में बेचान दिनांक 26–09–1958 के बाद प्रतिवादी हसीर खां ने दिनांक 24–05–1977 को प्रतिवादी किरोड़ीलाल के पक्ष में बदनियति पूर्व एक दीगर खसरा नम्बर 1377 सहित वादग्रस्त खसरा नम्बर 1350 का पंजीकृत बेचान कर दिया, जो प्रारम्भ से ही शून्य (void-ab-initio) व वादीगण के हकों के विरुद्ध प्रभावहीन है। प्रतिवादीगण वादीगण के कब्जेकाश्त में रुकावट पैदा करते हैं, अतः खसरा नम्बर 1350 की खातेदारी वादीगण चिरंजीलाल आदि के पक्ष में घोषित की जावे और प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

(4) तीसरा वाद संख्या 7/86 वर्तमान अपीलार्थीगण किरोड़ीलाल व हसीरखा (सुलभ संदर्भ के लिये 'पार्टी संख्या–2') द्वारा ओंकारलाल महाजन के पुत्रगण केदार व कल्याण, चिरंजीलाल व उसके पुत्रगण– बृजमोहन व रामजीलाल, तथा भौंर्या पुत्र जिन्सी व उसके पुत्रगण बजरंगा व दीपराम के विरुद्ध अर्थात पार्टी संख्या–1 व 2 के विरुद्ध आराजी खसरा नम्बर 1350 व 1377 के सम्बन्ध में वास्ते स्थायी निषेधाज्ञा प्रस्तुत किया गया। उक्त सभी प्रतिवादीगण वर्तमान में स्वयं अथवा जरिये वारिसान प्रत्यर्थीगण हैं। पार्टी संख्या–3 किरोड़ीलाल आदि का वाद संख्या 7/86 यह था कि उक्त खसरा नंबरान 1350 व 1377 को रुपये 4000/– में जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र खरीद कर कब्जा प्राप्त कर लिया है, किन्तु पार्टी संख्या–1 व 2 पार्टी संख्या73 के कब्जे काश्त में दखल करते हैं, अतः प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वे उनके कब्जेकाश्त में दखलदांजी न करें।

3– विचारण न्यायालय ने तीनों दावों की एक साथ सुनवाई करके अपने निर्णय दिनांक 01–04–1987 द्वारा पार्टी संख्या–1 व 2 /प्रत्यर्थीगण का वाद संख्या 5/86 व 6/86 खारिज कर दिया तथा पार्टी संख्या–3 अपीलार्थी किरोड़ीलाल आदि का वाद संख्या 7/86 डिक्री कर दिया।

4– विचारण न्यायालय के उक्त निर्णय एंव डिक्री दिनांक 01–04–1987 को निरस्त कराने हेतु पार्टी संख्या–1 व 2 /प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रथम अपील, न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 25–08–1999 द्वारा अपील स्वीकार करते हुये सहायक कलेक्टर करौली का निर्णय दिनांक 01–04–87 निरस्त करते हुये पार्टी संख्या–1 व

2/ प्रत्यर्थीगण का वाद संख्या 5/86 व 6/86 डिक्री कर दिया तथा पार्टी संख्या–3/ अपीलार्थीपक्ष के वाद संख्या 7/86 को खारिज कर दिया, जिससे व्यथित होकर यह द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में पार्टी संख्या–3/ अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत की गई है।

4– उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

5– विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण ने अपील ज्ञापन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये अभिकथन किया किः–

(1) विचारण न्यायालय द्वारा उपलब्ध दस्तावेजात व राजस्व अभिलेख आदि का पूर्ण विश्लेषण एवं विवेचन करते हुये तनकीवार निर्णय पारित किया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उक्त विधिसंगत निर्णय को बिना किसी आधार के उलट दिया। अपीलीय न्यायालय को तनकीवार एवं पक्षकारान की साक्ष्य का विश्लेषण कर निर्णय पारित करना चाहिये था। किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय का निर्णय सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 31 के विपरीत होने से निरस्तनीय है। विचारण न्यायालय द्वारा तनकीवार विश्लेषण करके निर्णय पारित किया था किन्तु प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा तनकीवार साक्ष्य का विश्लेषण किये बिना संक्षिप्त निर्णय पारित किया है।

(2) कि अपीलीय न्यायालय द्वारा पार्टी संख्या–1 व 2 के दावों को अंपजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर डिक्री किया गया है, जो स्थापित विधिक सिद्धान्तों के विपरीत है क्योंकि अपंजीकृत विक्रय पत्र से क्रेता को कोई अधिकार नहीं मिलते हैं। अतः प्रथम अपीलीय न्यायालय का निर्णय अवैध एवं विधि विरुद्ध है।

(3) कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी देने का कोई विध्कि प्रावधान नहीं है। राजस्व मण्डल की वृहद पीठ द्वारा भी यह प्रतिपादित किया जा चुका है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर काश्तकारी अधिनियम में खातेदारी अधिकार मिलने का प्रावधान नहीं है। इसके अलावा पर्टी संख्या–1 व 2 / प्रत्यर्थीगण के वाद संख्या 5/86 व 6/86 अपंजीकृत क्रय पर आधारित है। क्रय का सिद्धान्त अनुमत्त कब्जे पर आधारित है। क्रय व प्रतिकूल कब्जे का सिद्धान्त परस्पर विरोधी हैं और प्रत्यर्थीगण/ पार्टी संख्या–1 व 2 द्वारा दोनों का सहारा एक साथ नहीं लिया जा सकता है। फिर भी प्रथम अपीलीय न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर पार्टी संख्या–1 व 2 / प्रत्यर्थीगण को वादग्रस्त भूमि का खातेदार घोषित कर दिया। इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय का आलोच्य निर्णय वादीगण/ प्रत्यर्थीगण के अभिवचनों के परे (out of pleadings) और राजस्व मण्डल की वृहद पीठ द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त के विरुद्ध है।

(4) कि पार्टी संख्या–3/ अपीलार्थी द्वारा दोनों वादग्रस्त खसरा नम्बरान को पंजीकृत विक्रय पत्र से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है किन्तु

राजस्व अपील प्राधिकारी ने अपीलार्थी का कब्जा नहीं मान कर पंजीकृत बेचान को बिना कब्जे के माना है और राजस्व अपील प्राधिकारी का यह निष्कर्ष गलत है। पंजीकृत विक्रय पत्र को गलत साबित करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नही है, अपितु सिविल न्यायालय को है।

(5) कि हसीरखां द्वारा विक्रय पत्र अपीलार्थी किरोड़ीलाल के पक्ष में दिनांक 24–5–77 को करा देने के पश्चात नामांतरकरण किरोडीलाल के हक में तस्दीक किया गया है एवं कब्जा होने की स्थिति में ही नामांतरकरण तस्दीक होता है। अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर खातेदारी अधिकार देना प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा क्षेत्राधिकार का स्पष्ट दुरूपयोग है। विवादित आराजी पर विक्रय की तिथि से लगातार अपीलार्थीगण का कब्जाकाश्त चला आ रहा है। अपीलीय न्यायालय ने हसीरखां एवं उसके बाद खरीददार किरोडीलाल का कब्जा न मानने एवं पंजीकृत विक्रय पत्र को मान्यता नहीं देने में गंभीर त्रुटि कारित की है।

उपरोक्त तर्कों के साथ विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी पक्ष का निवेदन है कि हस्तगत द्वितीय अपील स्वीकार की जाकर प्रथम अपीलीय न्यायालय का आलोच्य निर्णय निरस्त किया जावे।

6– विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण/ पार्टी संख्या–1 व 2 द्वारा सर्वप्रथम विधिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये अभिकथन किया गया कि दिनांक 04–01–2012 की आदेशिका अनुसार अपील को केवल प्रत्यर्थी बृजमोहन, रामजीलाल, देवीलाल व बजरंगलाल के विरुद्ध उपशमित किया गया है जबकि मृत्यु हो जाने पर प्रत्यर्थीगण के वारिसान को पक्षकार नहीं बनाये जाने से अपील पूर्णतः उपशमित हो चुकी थी। प्रत्यर्थीपक्ष द्वारा इस सम्बन्ध में आपत्ति भी प्रस्तुत की गयी थी, जिसका निर्णय दिनांक 15–03–2013 विधि के विरुद्ध है। अपील को पूर्णत उपशमित मान कर खारिज किया जाना चाहिये था।

7– विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण ने प्रकरण के गुणावगुण पर बहस करते हुये अभिकथन किया किः–

(1) प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत खसरा गिरदावरियों से प्रत्यर्थीगण का विवादित आराजी पर पुराना कब्जाकाश्त बखूबी साबित होने के बावजूद तथा अपीलार्थीगण द्वारा पुख्ता कब्जे संबंधी किसी प्रकार के दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने के बावजूद विचारण न्यायालय द्वारा बिना वैध कब्जे के अपीलीर्थीगण का वाद डिक्री किया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा ऐसे विधि विरुद्ध निर्णय को उलट कर कोई त्रुटि कारित नहीं की है। दिनांक 26–09–1958 व दिनांक 31–03–1959 के अपंजीकृत दस्तावेजात से विवादित आराजी का बेचान प्रत्यर्थीगण के पक्ष में कर देने के बाद जब हसीरखां का किसी तरह का कब्जा ही वादग्रस्त भूमि

पर नहीं रहा था तो उसे दिनांक 24–05–1977 को अपीलार्थी किरोड़ीलाल के पक्ष में बेचानपत्र निस्पादित करने व पंजीकृत कराने का कोई अधिकार नहीं था। वह विवादित आराजी का बेचान कर अपीलार्थी को कब्जा कैसे सोंप सकता है। और बिना कब्जे के पंजीकृत बेचानपत्र से अपीलार्थी को कोई अधिकार नहीं मिल सकते हैं।

(2) प्रतिकूल कब्जे के सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण का तर्क है कि राजस्व मण्डल की पूर्ण पीठ द्वारा जगदीश एवं अन्य बनाम सीताराम व अन्य के प्रकरण में पारित निर्णय दिनांक 03–06–2011 (2011 RRD 508=2011(2) RRT 721) को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगित कर दिया गया है। अतः अभिभाषक अपीलार्थी का यह तर्क सही नहीं है कि काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं मिल सकते हैं।

(3) विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थी पक्ष का यह भी अभिकथन है कि पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्य से विवादित आराजी पर प्रत्यर्थीगण का कब्जाकाश्त आज दिनांक तक साबित है और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों की स्पष्ट विवेचना करते हुये ही विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को निरस्त किया है।

(4) विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रत्यर्थीगण/पार्टी संख्या–1 व 2 के वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादपत्र के कथनों की तरफ ध्यान आकर्षित कर तर्क किया गया कि वादीगण/ प्रत्यर्थीगण द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 27 के प्रावधानानुसार 12 साल से अधिक अवधि का कब्जा होने के आधार पर ही घोषणात्मक अनुतोष चाहा गया था। अतः यह तर्क सही नहीं है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभिवचनों से परे (out of pleadings) जा कर निर्णय पारित किया है।

(5) अन्त में विद्वान अभिभाषक का अभिकथन है कि आलोच्य निर्णय में क्षेत्राधिकार सम्बन्धी अथवा विधिक या तथ्यपरक ऐसी कोई त्रुटि नहीं है जिसके आधार पर द्वितीय अपील के माध्यम से उसमें हस्तक्षेप किया जा सके। अतः प्रस्तुत द्वितीय अपील खारिज की जावे।

8– उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालयों की पत्रावलियों पर उपलब्ध निर्णयों व दस्तावेजात का आद्योपान्त अवलोकन व अध्ययन किया गया।

9– सर्वप्रथम हम प्रत्यर्थी पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत इस आपत्ति पर विचार करना उचित समझते हैं कि दिनांक 04–01–2012 की आदेशिका अनुसार अपील को केवल प्रत्यर्थी बृजमोहन, रामजीलाल, देवीलाल व बजरंगलाल के विरुद्ध उपशमित किया गया है जबकि मृत्यु हो जाने पर प्रत्यर्थीगण के वारिसान को पक्षकार नहीं बनाये जाने से अपील पूर्णतः उपशमित हो चुकी थी। इस बिन्दु पर प्रत्यर्थी पक्ष द्वारा पूर्व में भी आपत्ति की गयी थी, जिस पर मण्डल की एक अन्य खण्ड

पीठ द्वारा बहस उभयपक्ष सुनी जा कर दिनांक 15–03–2013 को आपत्ति को खारिज करते हुये यह निर्णय दिया है कि अन्य प्रत्यर्थीगण अभिलेख पर मौजूद होने से निषेधाज्ञा के प्रकरण में अपील उपशमित नहीं होती है। उक्त आदेश दिनांक 15–03–2013 के विरुद्ध किसी भी पक्षकार द्वारा सक्षम मंच के समक्ष अपील/आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है, अतः इस बिन्दु पर आदेश दिनांक 15–03–2013 अन्तिम हो चुका है। पुनः इसी बिन्दु पर आपत्ति को कोई औचित्य नहीं होने से उक्त आपत्ति को निरस्त किया जाता है।

10– हस्तगत प्रकरण में द्वितीय अपील के स्तर पर विनिश्चयन हेतु मुख्यतः निम्न बिन्दु हैं:–

(1) **अपंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 26–09–1958 रुपये 250/– से पार्टी संख्या–2 /प्रत्यर्थीगण चिरंजीलाल आदि को व अपंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 31–03–1959 रुपये 426/– से पार्टी संख्या–1 / प्रत्यर्थीगण ओंकार व** उसके पुत्र किस्तूरा आदि को वादग्रस्त भूमि **क्रमशः** खसरा नम्बर 1350 व **1377 के खातेदारी अधिकार मिलते हैं या नहीं?**

(2) **क्या प्रत्यर्थीगण–वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादीगण पार्टी संख्या–1 व 2 प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 व 1377** के खातेदार कृषक हो गये हैं?

(3) **क्या** पंजीकृत **विक्रय** पत्र दिनांक 24–05–1977 के आधार पर अपीलार्थी **किरोड़ीलाल वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 व 1377 पर काबिज है और वह वर्तमान प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है?**

11– प्रथम बिन्दु– **अपंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 26–09–1958 रुपये 250/– से पार्टी संख्या–2 /प्रत्यर्थीगण चिरंजीलाल आदि को व अपंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 31–03–1959 रुपये 426/– से पार्टी संख्या–1 / प्रत्यर्थीगण ओंकार व उसके पुत्र किस्तूरा आदि को वादग्रस्त भूमि क्रमशः खसरा नम्बर 1350 व 1377 के खातेदारी अधिकार मिलते हैं या नहीं?**

वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादीगण/ वर्तमान प्रत्यर्थीगण का दावा है कि उन्होने वादग्रस्त खसरा नम्बर 1350 व 1377 को खातेदार हसीर खां से अपंजीकृत बेचान पत्र दिनांक 26–09–1958 रुपये 250/– व दिनांक 31–03–1959 रुपये 426/– से क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था, जिससे वह वादग्रस्त भूमि के खातेदार काश्तकार हो गये हैं। विधि की यह सुस्थापित स्थिति है कि 100/– रुपये से अधिक मूल्य की अचल सम्पति को हस्तान्तरित करने वाले दस्तावेज का सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 54 अनुसार पंजीकरण होना आवश्यक है। उक्त धारा 54 में "only by registered instrument" शब्दवली का प्रयोग किया गया है, जिसका तात्पर्य है कि अगर ऐसा दस्तावेज पंजीकृत नहीं है तो हस्तान्तरित सम्पत्ति में क्रेता को कोई स्वत्व अर्जित नहीं होता है। पंजीयन अधिनियम

1908 की धारा 17 व 49 के प्रावधानों का भी विधिक प्रभाव यही है कि 100/– रुपये से अधिक मूल्य की अचल सम्पत्ति में हस्तान्तरिति को केवल पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख–पत्र से ही अधिकार मिलते हैं। **मैसर्स सूरज लैम्प एवं इण्डस्टरीज प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण–2011 DNJ (SC) 1058= 2011 STPL (Web) page 879 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रुप से यह प्रतिपादित किया है कि अचल सम्पत्ति को हस्तान्तरित करने का एक मात्र विधि मान्य तरीका पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख–पत्र (registered deed of conveyance) ही है। अपंजीकृत विलेख–पत्र से अचल सम्पत्ति में क्रेता को किसी प्रकार के अधिकार अर्जित नहीं होते हैं।** अतः हमारा मत है कि अपंजीकृत विक्रयपत्र/ बही लिखावट दिनांक 26–09–1958 रुपये 250/– व दिनांक 31–03–1959 रुपये 426/– के आधार पर वाद संख्या 5/86 वाद संख्या 6/86 के वादीगण पार्टी संख्या–1 व 2 / वर्तमान प्रत्यर्थीगण को वादग्रस्त भूमि की विधिक रुप से खातेदारी अर्जित नहीं होते है।

12– द्वितीय बिन्दु– **क्या प्रत्यर्थीगण–वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादीगण पार्टी संख्या–1 व 2 प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 व 1377 के खातेदार कृषक हो गये हैं?**

12(1) वादग्रस्त भूमि पर कब्जे के सम्बन्ध में विचारण न्यायालय व प्रथम अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों में भिन्नता है। विचारण न्यायालय का मत है कि खसरा नम्बर 1350 पर वाद संख्या 6/86 के वादीगण पार्टी संख्या–2 चिरंजीलाल व उसके वारिसान का तथा खसरा नम्बर 1377 पर वाद संख्या 6/86 के वादीगण पार्टी संख्या–1 किस्तूरा, केदार, कल्याण पुत्रगण औंकार का अनवरत व निर्बाध कब्जा नहीं रहा है। प्रथम अपीलीय न्यायालय का मत है कि पार्टी संख्या–1 व 2 का अनवरत व निर्बाध कब्जा 1958 से 1980 तक व उसके बाद भी दस्तावेजात व मौखिक साक्ष्य से साबित है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उक्त कथित अनवरत व निर्बाध कब्जे के आधार पर प्रतिकूल कब्जा साबित मान कर पार्टी संख्या–1 व 2 / प्रत्यर्थीगण के वाद संख्या 5/86 व 6/86 को डिक्री करते हुये वर्तमान प्रत्यर्थीगण को वादग्रस्त भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित किया है। विचारण न्यायालय की पत्रावली में दोनों पक्षों की मौखिक साक्ष्य के अवलोकन से जाहिर है कि कब्जे के सम्बन्ध में गवाहान के बयानात में परस्पर विरोधी स्थिति सामने आ रही है। दोनों पक्षों के गवाहान अपने अपने पक्ष के कब्जे की पुष्टि करने का प्रयास करते नजर आ रहे हैं। इस कारण कब्जे के लिये पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य को ही आधार बनाना उचित है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने ईएक्स–16 पटवारी की घटनाबही दिनांक 01–09–80 की प्रति को आधार बनाया है, जिसके अनुसार

नामान्तरकरण संख्या 377 पंचायत द्वारा खसरा नम्बर 1350 का बहक चिरंजीलाल, व खसरा नम्बर 1377 का बहक किस्तूरचन्द, केदार, कल्याण स्वीकृत किये जाने का उल्लेख है। उक्त घटना बही में यह अवश्य लिखा है कि पूर्व का नामान्तरकरण 235 निरस्त करके पंचायत ने कब्जे के आधार पर नामान्तरकरण 377 स्वीकृत किया है। इसका अर्थ यह नहीं है कि यह घटना बही मौके पर कब्जे की पुष्टि करती है। घटना बही केवल ग्राम पंचायत के निर्णय का उल्लेख करती है। कब्जा कब किसने देखा व किस प्रकार वादीगण/ पार्टी संख्या–1 व 2 का कब्जा पाया गया– इस बाबत कोई विवरण इस घटना बही में नहीं है। अतः इस घटना बही दिनांक 01–09–80 को केवल ग्राम पंचायत के निर्णय का सबूत माना जा सकता है, कब्जे का सबूत यह घटना बही नहीं है।

12(2) इसी प्रकार अपीलीय न्यायालय ने हसीर खां के बयान दिनांक 15–6–77 व दिनांक 06–07–77 (ईएक्स–31) पर जोर देते हुये यह माना है कि वादग्रस्त भूमि पर पार्टी संख्या–1 व 2/ प्रत्यर्थीगण का कब्जा था, हसीर खां अथवा उसके पंजीकृत क्रेता किरोड़ीलाल का नहीं। बयान दिनांक 15–6–77 धारा 107 सीआरपीसी के प्रकरण में इन्चार्ज पुलिस चौकी नारोली डांग के समक्ष दिये गये हैं। राजस्व वाद के निर्णय में, जहां वादग्रस्त भूमि में हक–अधिकार का विनिश्चयन होना है, पुलिस चौकी इन्चार्ज के सामने दिये गये इस बयान का हमारे मत अनुसार कोई महत्व नहीं है। फिर भी उक्त बयान में हसीर खां केवल यह स्वीकार करता है कि खसरा नम्बर 1350 व 1377 की भूमि **''मेरी खातेदारी में है और मेरे कब्जे काश्त की है।''** साथ ही हसीर खां ने यह भी कहा है कि खसरा नम्बर 1377 की भूमि केदार, किस्तुरा, रामहेत, कल्याण महाजन को आधे बंट पर काश्त पर दे रखी है और खसरा नम्बर 1350 की भूमि चिरंजी को आधे बंट पर काश्त पर दे रखी है। उक्त बांटेदार लगभग 10–11 साल से बंटाई पर काश्त करते रहे हैं और **''मुझे बंट देते रहे हैं।''** इसी प्रकार कथित बयान दिनांक 06–07–77 ईएक्स–31 न्यायालय अपर मुसिफ एवं न्यायिक मजिस्टरेट प्रथम वर्ग करौली में दीवानी वाद संख्या 286/73 उनवानी जमालखां बनाम सिकन्दरखां वगैरह में दिया गया है। उक्त दीवानी वाद संख्या 286/73 ना तो वर्तमान वादग्रस्त भूमि से सम्बन्धित है और ना ही हसीर खां अथवा वर्तमान पक्षकारान मे से कोई भी उस दीवानी वाद में पक्षकार हैं। हसीर खां केवल एक गवाह है। बयान दर्ज कराते समय प्रसंगवश यह बताया है कि उसके स्वयं की खातेदारी के दो खेत हैं जिन्हे आधे बंट पर चिरंजीलाल आदि से काश्त कराता रहा है। बयान के दौरान हसीर खां से विशेष रुप से पूछा गया कि

आपने कच्ची लिखा पढी से अपने खेत चिरंजी, किस्तूरा आदि को बेचे हैं। इस प्रश्न का उत्तर हसीर खां ने दृढतापूर्व दिया है कि ''**मैने किसी को कोई जमीन नहीं बेची, मैने किरोड़ी को रजिस्टरी कराई।**'' इस प्रकार हसीर खां के इन बयानात से तो वादग्रस्त भूमि पर हसीर खां का ही कब्जा साबित होता है और पार्टी संख्या–1 व 2 केवल हसीर खां के बंटाईदार साबित होते हैं। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा हसीर खां के कथित बयान दिनांक 15–6–77 और 06–07–77 को पार्टी संख्या–1 व 2 / प्रत्यर्थीगण के अनवरत कब्जे का आधार मानना गलत है। इन दोनों ही बयानात से यही स्पष्ट होता है कि 1977 तक भी वादग्रस्त भूमि पर कब्जा हसीर खां का ही था और वर्तमान प्रत्यर्थीगण अथवा उनके पूर्वज वादग्रस्त भूमि पर केवल हसीर खां के बांटेदार ही थे। विचारण न्यायालय द्वारा ईएक्स–1 लगायत ईएक्स–4 गिरदावरी स्लिप सन् 1960–1961, 1962, लगान की रसीद ईएक्स–ए–6 दिनांक 04–08–77, ईएक्स–ए–12 घटना बही पटवारी दिनांक 9–11–78, हसीर खां द्वारा दिनांक 24–5–77 को किरोड़ीलाल के पक्ष में निस्पादित रजिस्टर्ड़ विक्रय पत्र ईएक्स–ए–2, मौका रिपोर्ट पटवारी दिनांक 22–5–85 ईएक्स–ए–11 आदि के आधार पर अंकित यह निष्कर्ष सही है कि वादग्रस्त भूमि पर पार्टी नं. 1 व 2 का लगातार एवं निर्बाध कब्जा नहीं रही रहा है। अपितु 1977 तक कुछ सालों के लिये उनका कब्जा रहा है और बीच बीच में अभिलिखित खातेदार हसीर खां का कब्जा रहा है। 24–5–77 को किरोड़ीलाल के पक्ष में विक्रयपत्र पंजीकृत होने के साथ ही वादग्रस्त भूमि पर किरोड़ीलाल का कब्जा हो गया।

12(3) वादीगण/प्रत्यर्थीगण चिरंजीलाल आदि का वाद संख्या 5/86 व 6/86 में दावा यह है कि अपंजीकृत क्रय लिखावट दिनांक 26–09–1958 व दिनांक 31–03–1959 से वादग्रस्त भूमि पर उनका कब्जा है, जिससे मियाद अधिनियम की धारा 27 के प्रभाव से वादग्रस्त भूमि में उनको खातेदारी अधिकार अर्जित हो गये हैं। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा भी पार्टी संख्या–1 व 2 वादीगण/ प्रत्यर्थीगण के अधिकार घोषणा के वाद प्रतिकूल कब्जे के आधार पर ही डिक्री किये गये हैं। इस सम्बन्ध में विचारणीय बिन्दु यह है कि क्या प्रत्यर्थीगण वादग्रस्त भूमि पर अपना प्रतिकूल कब्जा साबित करने में सफल रहे हैं और क्या प्रतिकूल कब्जे से उन्हें वादग्रस्त भूमि में खातेदारी अधिकार अर्जित हो गये हैं?

12(4) पूर्व अनुच्छेद 12(1) व 12(2) में इस न्यायालय द्वारा यह मत व्यक्त किया जा चुका है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा वादग्रस्त भूमि

पर पार्टी संख्या– 1 व 2 वादीगण/ प्रत्यर्थीगण का अनवरत व निर्बाध कब्जा मानना तथ्यात्मक दृष्टि से सही नहीं है। **प्रतिकूल कब्जा साबित करने के लिये, ऐसे प्रतिकूल कब्जे का दावा (claim) करने वाले पक्ष को यह साबित करना आवश्यक है कि वादग्रस्त भूमि पर उसका वास्तविक भौतिक कब्जा वास्तविक मालिक अथवा अन्य किसी को भी खुले रुप से निष्कासित करते हुये (actual physical possession in open exclusion of the true owner or anybody else), वास्तविक मालिक की जानकारी के बावजूद व उसकी इच्छा के प्रतिकूल (adverse and hostile to the wishes of true owner) और लगातार व निर्बाध (continuous and uninterrupted) रहा है। इन तीनों घटकों को पूरा करते हुये वाद दायरी की दिनांक को कम से कम 12 साल तक लगातार व निर्बाध रुप से वादग्रस्त सम्पत्ति के उपयोग–उपभोग में रहने पर ही प्रतिकूल कब्जा स्थापित माना जा सकता है।** वर्तमान प्रकरण में पार्टी संख्या– 1 व 2 वादीगण/ अपीलार्थीगण का दावा यह है कि दिनांक 26–09–1958 व दिनांक 31–03–1959 को वादग्रस्त भूमि के वास्तविक मालिक व खातेदार हसीर खां द्वारा उनके पक्ष में अपंजीकृत विक्रय पत्र निस्पादित करके कब्जा सौंपा था और तब से वह लगातार वादग्रस्त भूमि पर काबिज चले आने से उनका प्रतिकूल कब्जा स्थापित हो गया है। अगर वादीगण/प्रत्यर्थीगण की इस बात को आधार बनाया जाता है तो वादग्रस्त भूमि पर उनके कब्जे का प्रारम्भ अनुमत्त कब्जे (permissive possession) के रुप में होता है। अनुमत्त कब्जा और प्रतिकूल कब्जा परस्पर विरोधी अवधारणायें हैं और वादी द्वारा दोनों का सहारा एक साथ नहीं लिया जा सकता है। **अगर कोई वादी यह दावा (claim) करता है कि उसका कब्जा प्रारम्भ में अपंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर अनुमत्त कब्जा था जो बाद में प्रतिकूल कब्जे में परिवर्तित** हो गया तो उसके लिये यह बताना आवश्यक है कि अमुक समय बिन्दु तक **(till a particular point of time)** उसका कब्जा अनुमत्त **कब्जा (permissive possession) था और अमुक समय बिन्दु के बाद अमुक घटनाक्रम के कारण (from a particular point of time due to a particular incident) उसका कब्जा प्रतिकूल कब्जे (adverse possession) में परिवर्तित होकर लगातार कुल कितनी अवधि से** प्रतिकूल चला आ रहा है। **चूंकि प्रतिकूल कब्जे के सिद्धान्त में मियाद का बिन्दु महत्वपूर्ण है, अतः दावेदार के लिये वह समय बिन्दु स्पष्ट करना आवश्यक है, जब से वह अपना कब्जा प्रतिकूल मानता है।** अनुमत्त कब्जे से शुरुआत करके प्रतिकूल कब्जे का दावा करने का बिन्दु लिछमन बनाम नागर के प्रकरण (1986 RRD 424) में राजस्व मण्डल की खण्ड पीठ के समक्ष विचारण हेतु प्रस्तुत हुआ, जिसमें 1964 AIR 1254 = 1964 SCR (6) 780 (case of S. M. Karim vs

Mst. Bibi Sakina) में प्रतिपादित सिद्धान्त का अनुसरण करते हुये यह अभिनिर्धारित किया गया किः—

> *"There is yet another aspect of the matter on the point of limitation. The defendant-appellant Lixman DW-1 categorically admits in cross examination that plaintiff-respondent Nagar was the owner of the suit land and he used to pay its land revenue to him. He disclosed in his examination-in-chief that he took the suit land on rent from the plaintiff and regularly paid its rent upto Samvat 2020. It is thus clear that the defendant-appellant admits the title of the plaintiff. He has not disclosed in his written statement from what time he started claiming his title on this suit land on the basis of adverse possession It has been observed in S.M. Karim Vs. Mst. Bibi Sakina, AIR 1964 SC 1254 para 5, as follows:-*
>
> > ***"Adverse possession must be adequate in continuity, in publicity and extent; and a plea is required at the least to show <u>when possession becomes adverse so that the starting point of limitation against the party affected can be found.</u> There is no evidence here when possession became adverse, if it at all did, and a mere suggestion in the relief clause that there was an un-interrupted possession for "several 12 years" or that the plaintiff had acquired "an absolute title" was not enough to raise such a plea. Long possession is not necessarily adverse possession and the prayer clause is not a substitute for a plea."***

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा तथा उसके अनुसरण में राजस्व मण्डल की खण्ड पीठ द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त न्याय सिद्धान्त की रोशनी में जब हस्तगत प्रकरण का परीक्षण करते हैं तो स्थिति यह है कि पार्टी संख्या—1 व 2 वादीगण/प्रत्यर्थीगण द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अपंजीकृत बेचान दिनांक 26—09—1958 व दिनांक 31—03—1959 से कब तक उनका कब्जा अनुमत्त श्रेणी का कब्जा था और कब, किस घटनाक्रम के कारण व किसके विरुद्ध उनका कब्जा प्रतिकूल कब्जे में परिवर्तित हुआ है। अतः हमारा यह मत है कि वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादीगण/ वर्तमान प्रत्यर्थीगण वादग्रस्त भूमि पर अपना प्रतिकूल कब्जा साबित करने में सफल नहीं रहे हैं और इस कारण प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उनके पक्ष में पारित खातेदारी अधिकारों की घोषणात्मक डिक्री विधि के विरुद्ध है।

12(5) चूंकि यह निष्कर्षांकन किया जा चुका है कि वाद संख्या 5/86 व 6/86 के वादीगण/ वर्तमान प्रत्यर्थीगण अपना प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं कर पाये हैं, अतः अब इस बिन्दु पर विचार आवश्यक नहीं रह गया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अन्तर्गत कृषि भूमि में खातेदारी अधिकार अर्जित हो सकते हैं अथवा नहीं। पार्टी संख्या–1 व 2 वादीगण / प्रत्यर्थीगण का वाद संख्या 5/86 व 6/86 इसी आधार पर खारिज किये जाने योग्य हैं कि वादग्रस्त भूमि पर वादीगण/ प्रत्यर्थीगण का प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं है।

13– वादग्रस्त भूमि के बाबत पक्षकारान के बीच चले व निर्णीत हुये कुछ वादकरणों (litigations) के सम्बन्ध में दस्तावेजात विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध है, जिनका प्रसंगवश उल्लेख करना उचित रहेगाः–

(1) धारा 212 अधिनियम, 1955 का प्रार्थनापत्र प्रकरण संख्या 38(ा)/77 उनवानी चिरंजीलाल आदि बनाम हसीर खां, किरोड़ीलाल आदि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली से दिनांक 28–06–77 को निर्णीत हुआ है। चिरंजीलाल आदि का प्रथम दृष्टया मामला व सुविधा का सन्तुलन साबित नहीं होने से प्रार्थनापत्र खारिज किया गया था।

(2) धारा 212 अधिनियम, 1955 का प्रार्थनापत्र प्रकरण संख्या 39(ा)/77 उनवानी किस्तूरा आदि बनाम हसीर खां, किरोड़ीलाल आदि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली से दिनांक 28–06–77 को निर्णीत हुआ है। किस्तूरा आदि का प्रथम दृष्टया मामला व सुविधा का सन्तुलन साबित नहीं होने से प्रार्थनापत्र खारिज किया गया था।

(3) धारा 212 अधिनियम, 1955 का प्रार्थनापत्र प्रकरण संख्या 86/1977 उनवानी किरोड़ीलाल आदि बनाम केदार, कल्याण आदि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी करौली से दिनांक 19–09–77 को निर्णीत हुआ है। वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 व 1377 पर किरोड़ीलाल आदि का प्रथम दृष्टया मामला व सुविधा का सन्तुलन मान कर विपक्षीगण केदार आदि को ताफैसला मूल वाद पाबन्द किया गया था कि वे किरोड़ीलाल आदि के कब्जे–काश्त में दखलन्दाजी नहीं करें।

(4) राजस्व मण्डल स्तर से निर्णीत नजरसानी संख्या 27/84, 28/84 व 29/84 के निर्णय दिनांक (अस्पष्ट) की प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि पत्रावली में है जिसके अनुसार धारा 212 अधिनियम, 1955 के उपरोक्त तीनों प्रकरण वर्तमान प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध विचारण न्यायालय से निर्णीत होने पर राजस्व अपील प्राधिकारी के समक्ष अपीलें प्रस्तुत हुई और राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा विचारण न्यायालय के निर्णयों को बदलते हुये वर्तमान प्रत्यर्थीगण के पक्ष में

निषेधाज्ञा जारी कर दी। उक्त निर्णय के विरुद्ध राजस्व मण्डल में निगरानियां प्रस्तुत हुई जिन्हें राजस्व मण्डल के निर्णय दिनांक 28–08–84 द्वारा स्वीकार करके राजस्व अपील प्राधिकरी के निर्णय को अपास्त कर दिया गया। इस निर्णय दिनांक 28–08–84 के विरुद्ध तीन नजरसानी प्रार्थनापत्र संख्या 27/84, 28/84 व 29/84 प्रस्तुत हुये जिन्हें राजस्व मण्डल द्वारा अस्वीकार कर पूर्व निर्णय दिनांक 28–08–84 को बहाल रखा गया है। अर्थात राजस्व मण्डल स्तर से भी वर्तमान अपीलार्थी किरोड़ीलाल आदि के पक्ष में विरुद्ध प्रत्यर्थीगण अस्थायी निषेधाज्ञा बहाल रही है।

(5) न्यायालय अपर मुसिफ एवं न्यायिक मजिस्टरेट, करौली में धारा 148, 352, 447, 323 भारतीय दण्ड संहिता के अन्तर्गत फौजदरी प्रकरण संख्या 141/77 उनवानी कल्याण, ओंकार आदि बनाम किरोड़ीलाल आदि चला। अभियुक्तगण किरोड़ीलाल आदि पर आरोप यह था कि फर्जी लिखापढी के आधार पर अभियुक्तगण परिवादी कल्याण आदि के कब्जे–काश्त की भूमि जबरन छीनना चाहते हैं और दिनांक 29–06–77 को अभियुक्तगण जबरन खेतों में घुस आये व हल चलाने लगे। इस फौजदारी प्रकरण का निर्णय दिनांक 19–09–1981 को करते हुये न्यायालय का निष्कर्ष था कि– "**क्योकि विवादग्रस्त खेत के कब्जे व खातेदारी के सम्बन्ध में सभी दस्तावेज अभियुक्त किरोड़ीलाल के पक्ष में है। पूर्व खातेदार हसीर खां डी.डब्लू–1 ने भी शपथपूर्वक कहा है कि खसरा नम्बर 1377 व 1350 की रजिस्टरी उसने किरोड़ीलाल को कराई है। रजिस्टरी कराने से पूर्व यह जमीन उसके कब्जे में थी। उसने रजिस्टरी करा कर किरोड़ी को कब्जा दे दिया। किरोड़ी के नाम नामान्तरकरण भी खुल गया है और खातेदारी हो गयी है। कल्याण का इस जमीन पर कभी कोई कब्जा नहीं रहा है।**" इस निष्कर्ष के साथ अपराध सिद्ध नहीं माना गया और किरोड़ीलाल आदि को दोषमुक्त किया गया।

यह सही है कि उपरोक्त सभी दस्तावेजात अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रकरणों व फौजदारी प्रकरण से सम्बन्धित है जिन्हें राजस्व वाद के निर्णय हेतु निर्णायक साक्ष्य नहीं माना जा सकता है, तथापि अन्य सुसंगत साक्ष्य के साथ इन दस्तावेजात को देखने के बाद यह न्यायालय इस जाहिर तथ्य की अनदेखी नहीं कर सकता है कि 1977 में वाद संख्या 5/86, 6/86 व 7/86 दायर करते समय वादग्रस्त भूमि पर प्रत्यर्थीगण का नहीं अपितु किरोड़ीलाल का कब्जा–काश्त था।

14– तृतीय बिन्दु– **क्या पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 24–05–1977 के आधार पर अपीलार्थी किरोड़ीलाल वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1350 व 1377 पर काबिज है और वह वर्तमान प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है?**

जहां तक पार्टी संख्या–3 किरोड़ीलाल आदि के वाद संख्या 7/86 वास्ते स्थायी निषेधाज्ञा का प्रश्न है, पूर्व अनुच्छेद 12(5) व अनुच्छेद 13 में इस न्यायालय का यह मत अंकित किया जा चुका है कि ईएक्स–1 लगायत ईएक्स–4 गिरदावरी स्लिप सन् 1960–1961, 1962, लगान की रसीद ईएक्स–ए–6 दिनांक 04–08–77, ईएक्स–ए–12 घटना बही पटवारी दिनांक 9–11–78, हसीर खां द्वारा दिनांक 24–5–77 को किरोड़ीलाल के पक्ष में निस्पादित रजिस्टर्ड़ विक्रय पत्र ईएक्स–ए–2, मौका रिपोर्ट पटवारी दिनांक 22–5–85 ईएक्स–ए–11 आदि से तथा विभिन्न वादकरणों (litigations) के निर्णयों से यह साबित है कि वाद संख्या 5/86, 6/86 व 7/86 दायर होते समय वर्ष 1977 में वादग्रस्त भूमि पर किरोड़ीलाल का कब्जा था। पंजीकृत बेचान दिनांक 24–05–77 के वक्त हसीर खां द्वारा कब्जा सौंपे जाने से वादग्रस्त भूमि पर वर्तमान अपीलार्थी किरोड़ीलाल का कब्जा हुआ, जो बाद में भी जारी रहा है। पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर उक्त किरोड़ीलाल वादग्रस्त भूमि का अभिलिखित खातेदार भी है। स्थायी निषेधाज्ञा का वाद संख्या 7/86 वादी किरोड़ीलाल द्वारा दिनांक 18–07–77 को प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त वर्णित साक्ष्य से उक्त वाद प्रस्तुत करते समय किरोड़ीलाल का कब्जा साबित है। वैसे भी किरोड़ीलाल के पक्ष में पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 24–5–77 है जिसमें यह अंकित किया गया है कि वादग्रस्त भूमि का कब्जा क्रेता को सौंप दिया गया है। पार्टी संख्या–1 व 2 /प्रत्यर्थीगण चिरंजीलाल आदि व ओंकारलाल के पुत्रगण किस्तूरा, केदार आदि का कहना है कि पंजीकृत बेचान दिनांक 24–5–77 केवल कागजी बेचान है और उक्त बेचान के बावजूद वादग्रस्त भूमि पर कब्जा पार्टी संख्या–1 व 2 / प्रत्यर्थीगण का ही था। अगर ऐसा है तो पार्टी संख्या–1 व 2 द्वारा उक्त बेचानपत्र को निरस्त कराने के लिये सक्षम सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करके उसे निरस्त कराना चाहिये था, किन्तु स्वीकृत रुप से उनके द्वारा आदिनांक उक्त बेचानपत्र को निरस्त नहीं कराया गया है। चूंकि उक्त बेचानपत्र अभिलिखत खातेदार द्वारा निस्पादित व पंजीकृत कराया गया है, अतः ऐसे साधिकार बेचान के विलेखपत्र को शून्य भी नहीं माना जा सकता है। उक्त पंजीकृत बेचानपत्र के अस्तित्व में रहते भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 68 के परन्तुक और राजस्थान भू राजस्व (लैण्ड रेकार्ड) नियम, 1957 के नियम 133 (बी) व (सी) के प्रावधानानुसार यही माना जावेगा कि वादग्रस्त भूमि पर क्रेता किरोड़ीलाल का वास्तविक भौतिक कब्जा उक्त क्रय की दिनांक 24–05–77 को व वाद दायरी की दिनांक 18–07–77 को था। अभिलिखित व काबिज खातेदार उसे बेदखल करने का प्रयास करने वाले अनाधिकृत व्यक्तियों के विरुद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 188 के अन्तर्गत वाद प्रस्तुत कर सकता है और स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री प्राप्त कर सकता है।

15— उपरोक्तानुसार विवेचन के आधार पर इस न्यायालय का सुविचारित मत है कि विचारण न्यायालय द्वारा पार्टी संख्या—1 व 2 के वाद संख्या 5/86 व 6/86 को खारिज करते हुये पार्टी संख्या—3 /अपीलार्थी किरोड़ीलाल के वाद संख्या 7/86 को डिक्री करने का निर्णय दिनांक 01—04—87 सही एवं विधि अनुसार था, और उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 01—04—87 को अपास्त करते हुये प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 25—08—99 विधिक प्रावधानों व तथ्यों के विरुद्ध है। सारांशतः हस्तगत द्वितीय अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

16— परिणामतः हस्तगत द्वितीय अपील को स्वीकार किया जाता है और प्रथम अपीलीय न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर द्वारा अपील प्रकरण संख्या 25/87 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 25—08—99 को एतदद्वारा अपास्त करते हुये विचारण न्यायालय, सहायक कलेक्टर, करौली द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01—04—87 को बहाल रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(एल0 डी0 यादव)
सदस्य

(मूलचंद मीणा)
सदस्य