न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

अपील/डिक्री/टीए/4990/2004/झालावाड़

1– जमनाबाई बेवा धूलीलाल,
2– मांगीलाल पुत्र धूलीलाल,
3– रामचन्द्र पुत्र धूलीलाल,
4– द्वारकीलाल पुत्र धूलीलाल,
5– कैलाश पुत्र धूलीलाल अकवाम जाति कलाल निवासी बाघेर तहसील खानपुर जिला झालावाड़ राज0।

.....**अपीलांट्स**

बनाम

1– बाबूलाल पुत्र गोपी लाल जाति माली,
2– कल्याणी पुत्री गोपीलाल जाति माली,
3– कलोड़ीलाल उर्फ रामगोपाल पुत्र माधो जाति माली अकवाम निवासीगण ग्राम बाघेर तहसील खानपुर जिला झालावाड़ राज0
4– राज्य सरकार जरिये तहसीलदार तहसील खानपुर।

..... रैस्पोडेंटस

खण्ड पीठ

श्री शिखर अग्रवाल, सदस्य
श्री सुरेन्द्र माहेश्वरी, सदस्य

उपस्थितः–
(1) श्री मुकेश जैन, अधिवक्ता अपीलांट।
(2) श्री समीर अहमद, अधिवक्ता रैस्पोडेंट सं0 3

निर्णय

दिनांक :02 जुलाई, 2019

यह द्वितीय अपील धारा 224 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अन्तर्गत भू–प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 19–08–2004 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है। जिसके द्वारा उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 27–6–2002 के विरुद्ध प्रस्तुत अपील संख्या 212/ 2002 शीर्षक बाबूलाल बनाम धूलीलाल आंशिक स्वीकार करते हुए प्रकरण विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया है।

2– अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादी/रेस्पोडेन्ट ने एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 91 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम,

1955 के अन्तर्गत विचारण न्यायालय में इस आशय का पेश किया कि ग्राम बाघेर तहसील खानपुर के माल की खसरा नं0 577 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा व ख0 नं0 574 रकबा 6 बिस्वा कुल 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि वादी ने जर्ये रजिस्ट्री बयनामा दिनांक 4–10–1970 को खातेदार मॉगीलाल माली से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया। उक्त आराजी वादी के खाते में दर्ज हो गयी तथा सम्वत् 2042 से 2045 की जमाबन्दी खैवट खतौनी सं0 नई 81 पुरानी 77 में वादी की अन्य भूमि के साथ ख0 नं0 574 रकबा 6 बिस्वा तथा 577 की 3 बीघा 3 बिस्वा भूमि खाते में दर्ज हो गई । प्रतिवादी सं0 5 ने बिना किसी आधार व अन्य कोई कारण के वादी के खाते में से उसकी खरीदशुदा आराजी को कम कर दिया तथा गोपी लाल, माधोलाल पि0 मॉगीलाल के खातेदार में दर्ज कर दिया। अतः विवादित भूमि के इन्द्राज दुरूस्त किये जाकर वादी को खातेदार घोषित किया जावें व प्रतिवादीगण के खाते से आराजी कम की जाकर वादी के खाते में दर्ज की जावें। विचारण न्यायालय ने वाद दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को तलब करते हुए दिनांक 27–6–2002 को वादीगण का वाद डिक्री कर दिया व डिक्री की पालना में नामान्तकरण सं0 566 तस्दीक कर दिया जिसकी प्रथम अपील अपीलीय न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा के पेश होने पर अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 19–8–2004 से अपीलांट की अपील आंशिक स्वीकार करते हुए प्रकरण दिशा निर्देशों के साथ परीक्षण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अकलेरा को प्रतिप्रेषित कर दिया जिस निर्णय दिनांक 19–08–2004 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

3– दोनो पक्षो के विद्वान अधिवक्तागण की अपील पर बहस सुनी गयी।

4– विद्वान अधिवक्ता अपीलांट का तर्क है कि सह खातेदारान में आराजी का बंटवारा 40 साल पहले हो चुका था तथा खातेदार माधोलाल ने कब्जे वाली भूमि ही अपीलांट के पिता को बेचान की थी। विवादित आराजी में विक्रेता, रेस्पो0 सं0 3 के पिता का 2/3 हिस्सा है जो करीब 12 बीघा से अधिक है। विवादित आराजी जो अपीलांट के पिता ने क्रय की है, वह केवल 3 बीघा 9 बिस्वा है। ऐसी स्थिति में खातेदार माधो ने अपने हिस्से से अधिक आराजी का बेचान नहीं किया। अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय में यह मान लिया कि बंटवारा किये बिना बेचान नहीं हो सकता है जो गलत है क्योंकि

खातेदार माधो ने अपने कब्जे वाली ही भूमि बेची थी जो विक्रय पत्र दिनांक 4–10–1970 से ही कब्जा चला आ रहा है। सह खातेदारों में बंटवारा हो चुका था किन्तु रेस्पो0 के मन में बदयान्ती आ जाने से एवं बाजारू कीमत बढ़ जाने से अपील प्रस्तुत की थी, का कथन स्वीकार योग्य नहीं है जबकि रेस्पो0 चाहते तो बंटवारा कराकर अपना–अपना हिस्सा अलग–अलग करा सकते थे। अपीलांट के पिता ने विक्रय पत्र के आधार पर कब्जा प्राप्त किया है जो रेस्पो0 सं0 1 के बयान से साबित है। रेस्पो0 ने आज तक विक्रयपत्र को निरस्त कराने की कार्यवाही नहीं की और न ही विचारण न्यायालय में अपीलांट के दावे में कोई काउन्टर क्लेम पेश किया। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट की अपील स्वीकार योग्य नहीं थी। विचारण न्यायालय ने तनकीवार निर्णय पारित कर वाद को डिक्री किया था परन्तु प्रकरण को पुनः प्रतिप्रेषित गलत किया गया है। इसलिए अपीलीय न्यायालय का निर्णय विधि एवं न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अपीलीय न्यायालय का निर्णय दिनांक 19–8–2004 को अपास्त किया जाकर परीक्षण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी अकलेरा का निर्णय व डिक्री दिनांक 27–6–2002 बहाल रखा जावें।

5– इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता रैस्पोडेंट का तर्क है कि धूलीलाल को जो भूमि विक्रय की गई थी, वह संयुक्त खातेदारी की अविभाजित भूमि थी जिसके विक्रय से पूर्व सह खातेदारों की सहमति नहीं ली गयी। परीक्षण न्यायालय ने दावे में जो तनकी बनायी गयी वो अपीलांट बाबूलाल के विरूद्ध हैं जबकि कोई भी सह खातेदार केवल अपने हिस्से की भूमि का ही बेचान कर सकता है एवं शामलाती खाते की स्पेसिफिक खसरा नम्बर का बेचान नहीं कर सकता है। इसलिए अपीलीय न्यायालय द्धारा जो निर्णय व डिक्री पारित की गयी है, वह विधिसम्मत एवं कानून सम्मत है जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। इसलिए अपील अपीलांट खारिज की जाकर अपीलीय न्यायालय के निर्णय व डिक्री को बहाल रखा जावें।

6– हमने विद्वान अधिवक्तागण की ओर से की गयी बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का आद्योपान्त अवलोकन किया। हस्तगत अपील में विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 27–6–2002 में तनकी सं0 1 वादी के पक्ष में निर्णित करते हुए अंकित किया है कि सह खातेदार (वादी) द्धारा बिना विभाजन किये आराजी का बेचान किया है लेकिन उसके हिस्से से अधिक की आराजी का बेचान नहीं हुआ है।

सह खातेदार द्धारा तथाकथित रजिस्टर्ड विक्रयपत्र को निरस्त कराने की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। विवादित आराजीयात पर वादी का कब्जा सन् 1978 से चला आ रहा है। स्वयं प्रतिवादीगण ने अपने बयानों में यह स्वीकार किया है।

7- तनकी सं0 4-5-6 प्रतिवादीगण के खिलाफ तय करते हुए अंकित किया है कि अपने हिस्से की आराजी की बेचान, दान, वसीयत करने का सह खातेदार को अधिकार है। सह खातेदार माधो द्धारा अपने हिस्से से अधिक आराजी का बेचान नहीं हुआ है। उक्त समस्त तनकीयातों के आधार पर दावा वादी डिक्री किया गया है।

8- अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 19-8-2004 में यह अंकित किया है कि जमाबन्दी सम्वत् 2046-47 के अनुसार विवादित भूमि अपीलांट के पिता गोपी, माधो पुत्र मॉगीलाल की संयुक्त खातेदारी में दर्ज थी। जमाबन्दी सम्वत् 2050-53 के अनुसार गोपी पुत्र मॉगीलाल एवं कजोड़ी लाल पुत्र माधो तथा गोपी बेवा माधो की संयुक्त खातेदारी में दर्ज थी। विक्रयपत्र दिनांक 4-10-1978 के अनुसार सह खतोदार माधो द्धारा ख0 नं0 577 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा एवं 574 रकबा 6 बिस्वा तथा ख0 नं0 574 का आधा हिस्सा रेस्पोडेन्ट को 8000 रू0 में विक्रय किया है जबकि उक्त भूमि के विक्रय से पूर्व गोपी एवं माधो की सह खातेदारी में स्थित भूमि का कोई विभाजन होना नहीं पाया जाता है। यद्यपि रेस्पोडेन्ट द्धारा दावे में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजात जमाबन्दी सम्वत् 2042-45 के अनुसार ख0 नं0 574, 577, 576 रेस्पोडेन्ट की खातेदारी में दर्ज नहीं है, अर्थात दावा दायरी की दिनांक को विवादित भूमि अपीलांट की खातेदारी में दर्ज है। कोई भी सह खातेदार बिना बंटवारा कराये केवल अपने हिस्से की भूमि का ही विक्रय कर सकता है। किसी खसरा नम्बर विशेष का विक्रय बिना बंटवारे नहीं किया जा सकता है तथा न ही इस तरह के केता को ही खसरा विशेष पर बिना बंटवारा कराये कब्जा करने का अधिकार ही प्राप्त है। साथ ही यह भी अंकित किया है कि विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में रेस्पो0 / वादी को प्रतिकूल कब्जे के आधार पर विवादित आराजी का खातेदार घोषित किया है जबकि न तो रेस्पो0/वादी ने अपने दावे में ही प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उद्घोषणात्मक खातेदारी चाही और न ही अपीलीय न्यायालय में प्रतिकूल कब्जे के संबंध में कोई तनकीयात कायम की। अतः अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय में अपील को आंशिक स्वीकार कर प्रकरण को विचारण न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया कि दावे

में बनायी गयी तनकीयात का विस्तृत विवेचन करते हुए तनकीवार निर्णय पारित करते हुए वकील अपीलांट द्धारा प्रस्तुत विभिन्न नजीरों में उद्धरित निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्तों के परिप्रेक्ष्य में पुनः नये सिरे से विधिवत निर्णय पारित करें।

9– उपरोक्त तथ्यों के अवलोकन से विदित होता है कि परीक्षण न्यायालय का यह कथन कि सह खातेदार द्धारा बिना विभाजन किये आराजी का बेचान किया है लेकिन हिस्से से अधिक का बेचान नहीं हुआ है, विधिसम्मत नहीं है जिसके बारे में अपीलीय न्यायालय द्धारा सही विवेचन किया गया है। परीक्षण न्यायालय ने यह भी अंकित किया है कि रजिस्टर्ड विक्रयपत्र को निरस्त करवाने बाबत कोई कार्यवाही नहीं की गई है। यह कथन भी विधिसम्मत नहीं है। सह खातेदार द्धारा बिना विभाजन कराये आराजी का बेचान किया गया है। यह विधिसम्मत है कि सह खातेदार आराजी का बेचान, दान, वसीयत तो कर सकता है लेकिन वह अपने हिस्से का ही बेचान, दान या वसीयत कर सकते हैं। आराजी के निश्चित भाग (Particular Khasra) का बेचान नहीं कर सकते हैं। इसलिए अपीलीय न्यायालय द्धारा पारित निर्णय विधिसम्मत एवं न्यायोचित होने से अपील अपीलांट खारिज योग्य है।

10– अतः उपरोक्त विवेचन के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलांट खारिज की जाती है। भू–प्रबन्ध अधिकारी पदेन राजस्व अपील अधिकारी, कोटा द्धारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 19–08–2004 यथावत रखी जाती है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुरेन्द्र माहेश्वरी)
सदस्य

(शिखर अग्रवाल)
सदस्य