न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—519/2016/225 (2016/00519)

1. भागचंद भडाणा पुत्र सुवालाल, जाति गुर्जर, निवासी चन्द्रनगर, अजमेर ।
2. राजेश पी. चौधरी, पुत्र आर0.एल.चौधरी, नि0 मीणा कॉलोनी, रामगंज, जिला अजमेर ।
3. देवकरण सैल पुत्र भारमल, जाति जाट, नि0 दौराई, तहसील व जिला अजमेर ।
4. किशनलाल पुत्र गवरूलाल, जाति जाट, नि0 ग्राम दौराई, तहसील व जिला अजमेर ।
5. सांवरलाल पुत्र हरलाल, जाति जाट, नि0 ग्राम दौराई, तहसील व जिला अजमेर ।
6. रामचंद्र पुत्र नंदराम, जाति जाट, निवासी ग्राम दौराई, तहसील व जिला अजमेर ।

अपीलांटस

बनाम

1. शरद कुमार शर्मा,
2. रजत कुमार शर्मा,
   दोनों पत्रुगण राजेन्द्र प्रसाद शर्मा, नि0 28/26, चौधरी होटल के पीछे, रामगंज, अजमेर ।
3. तहसीलदार, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर, दिनांक 27.6.2016 अंतर्गत प्रकरण संख्या 66/2012.

उपस्थितः—

1. श्री लेखू मंघानी, वकील अपीलांटस।
2. श्री निर्मल कुमार जैन, वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2.
3. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3.

निर्णय

दिनांकः— 21.5.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के निर्णय दिनांक 27.6. 2016 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वर्किंग जमाबंदी संवत् 2041 के अनुसार खसरा नंबर 2202 रकबा 2—5—00, खसरा नंबर 2257 रकबा 2—10—00, खसरा नंबर 2356 मिन रकबा 2—15—00 कुल 7 बीघा 5

बिस्वा के खातेदार कुम्हेर सिंह वल्द प्रहलादसिंह कौम राजपूत निवासी सुभाष नगर थे । उक्त खातेदार ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.10.2011 के द्वारा उक्त भूमि का 1/8 हिस्सा देवकरण सैल को बैचान किया । इसी प्रकार अन्य विक्रय पत्र दिनांक 19.10.2011 के द्वारा उक्त खसरा नंबर की शेष 1/4 भूमि श्री रामचंद्र, भागचंद को बैचान की । उक्त बैचाननामे के आधार पर नामांतकरण संख्या 1270 दिनांक 20.5.2011 तथा नामांतकरण संख्या 1338 दिनांक 15.11.2011 स्वीकृत हुए तथा वर्किंग जमाबंदी में अपीलांट का नाम बहैसियत खातेदार दर्ज हो गया । वर्तमान रेस्पो0 संख्या 1 ने वादपत्र एवं प्रार्थना पत्र धारा 212 राज0काश्त0अधि0 उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में पेश कि पैरा संख्या 1 में वर्णित भूमि उनके द्वारा लीज डीड के जरिये किराये पर ली है । उक्त लीज डीड दिनांक 9.5.2007 से प्रारंभ होकर दिनांक 8.4.2027 अर्थात् 19 साल 11 माह अवधि की होगी। अपीलांटस द्वारा जो विक्रय कराये गये है वे विधिविरूद्ध है । अतः वर्तमान अपीलांट को पाबंद किया जावे कि वे भूमि का बेचान नहीं करे । अधी0न्याया0 ने दिनांक 25.5.2012 को मौके एवं रिकार्ड की यथास्थिति के आदेश पारित किये तत्पश्चात् दिनांक 27.6.2016 को पूर्व में दिये गये आदेश दिनांक 25.5.2012 को कन्फर्म करने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 उपस्थित । अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 ने दिनांक 27.6.2016 को पारित आदेश से पूर्व अपीलांट को सुनवाई का अवसर नहीं दिया । उक्त पत्रावली तारीख पेशी दिनांक 16.8.2016 में निर्धारित थी, इस पेशी से पूर्व ही प्रकरण राजस्व लोक अदालत कैम्प न्याय आपके द्वार अभियान 2016 में ग्राम दौराई में दिनांक 27.6.2016 को प्रस्तुत हुआ जिसकी कोई सूचना वर्तमान अपीलांट को नहीं दी गई परन्तु इसे कैम्प दौराई में रखते हुए इसका एकपक्षीय निर्णय कर दिया गया । इस प्रकार अधी0न्याया0 का आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वर्तमान अपीलांट ने मूल खातेदार से विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की है तथा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतकरण स्वीकृत हुआ है तथा वर्किंग जमाबंदी में बहैसियत खातेदार दर्ज है । खातेदार के विरूद्ध किसी भी प्रकार की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करना नियम विरूद्ध है। रेस्पो0 संख्या 1 ने विवादित भूमि लीजडीड पर लेना कहकर अपीलांट जो कि विवादित भूमि का रिकार्डेड खातेदार है के विरूद्ध वादपत्र एवं प्रार्थना पत्र पेश किया है । राजस्व रिकार्ड के अनुसार विवादित भूमि कृषि भूमि है तथा लीजडीड अकृषि कार्य के लिये दी गई है जो किसी भी स्थिति में प्रारंभ से ही शून्य है । राज0काश्त0अधि की धारा 45 के प्रावधानों के अनुसार कृषि भूमि लीज पर दिये जाने पर प्रतिबंध है । यदि धारा 46 मे वर्णित आसामी जो अवयस्क है, पागल है या मूख है, वह केवल 5 वर्ष के लिये कृषि भूमि को दे सकता है । प्रस्तुत प्रकरण में वर्तमान रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने प्रश्नगत भूमि 19 साल 11 माह के लिये लीज पर दी है यह लीज प्रारंभ से ही शून्य है । इस संबंध में आर0आर0डी0 1975 पेज 100 का न्यायिक दृष्टांत पेश किया । बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 ने दिनांक 25.5.2012 को आदेश पारित कर विवादित भूमि के मौके एवं रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित किये है जबकि उक्त पेशी पर किसी भी प्रकार की कोई बहस नहीं हुई थी

तत्पश्चात् अधी0न्याया0 ने प्रकरण को कैम्प दौराई में बिना अपीलांट को सूचित किये रखकर एकतरफा में पूर्व आदेश को कन्फर्म करने के आदेश पारित किये है जो विधिविरूद्ध होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश दिनाक 27.6.2015 एवं 25.5.2012 को निरस्त किया जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.6.2016 की सूचना प्रथम बार अपीलांट को दिनांक 28.11.2016 को हुई जब वादपत्र की सुनवाई निर्धारित थी, इसके पश्चात् अपीलांट ने दिनांक 9.12.2016 को प्रश्नगत आदेश की नकल लेने के लिये आवेदन किया तथा नकल प्राप्त होने पर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है। अपील में हुआ विलंब सद्भाविक है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. जवाब में विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने कथन किया कि विवादित भूमि खातेदार द्वारा रेस्पो0 को सालाना लीज राशि 30,000/—रू0 पर 19 साल 11 माह की अवधि के लिये दी गई थी जिसकी लीज अवधि दिनांक 9.5.2007 से प्रारंभ होकर दिनांक 8.4.2027 तक निर्धारित की गई तथा कब्जा उक्त अवधि के लिये ली निष्पादित करते हुए रेस्पो0 को सुपुर्द किया गया है । उपरोक्त लीज रेस्पो0 के हक में दिनांक 9.5.2007 को निष्पादित करते हुए पंजीयन उप पंजीयक, अजमेर के समक्ष पंजीबद्ध कराया गया है । उक्त लीज के पेटे खातेदार ने 50,000/—रू0 बतौर जमानत प्राप्त किये है तथा उक्त लीज डीड को निरस्त कराये बिना अथवा अवधि पूर्ण हुए बिना कब्जा प्राप्त करने अथवा बेदखल करने का अधिकार अपीलांटस को नहीं है । खातेदार ने विवादित भूमि को लीज पर दिये जाने का तथ्य छिपाकर भूमि अपीलांटस को विक्रय की है । अपीलांटस बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये रेस्पो0 को उनकी लीजशुदा भूमि से बेदखल नहीं कर सकते है । प्रथमदृष्टया केस, सुविधा का संतुलन तथा अपूर्णीय क्षति के बिन्दू रेस्पो0 के पक्ष में पाये जाने से अधी0न्याया0 ने अपीलांटस को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबदं किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

7. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है। अपीलांटस ने विलंब के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सदभाविक प्रतीत होते है । हम न्यायहित में अपीलांटस को सुना जाना उचित समझते है । अतः न्यायहित में अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

8. प्रकरण के गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से प्रथमदृष्टया यह स्पष्ट है कि खातेदार कुमेरसिंह पुत्र प्रहलादसिंह द्वारा अपीलाधीन भूमि जरिये पंजीबद्ध लीजडीड दिनांक 9.5.2007 को रेस्पो0 संख्या 1 व 2 को 19 साल 11 माह हेतु दी गई एवं कब्जा भी पंजीबद्ध लीजडीड के अनुसार रेस्पो0 संख्या 1 व 2 को सुपुर्द कर दिया था । यह पंजीबद्ध लीजडीड किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त किये जाने के संबधं में कोई भी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है । वकील अपीलांटस का कथन है कि धारा 45 राज0काश्त0अधि0 के अनुसार लीज पांच वर्ष से अधिक के लिये निष्पादित नहीं की जा सकती है परन्तु अधिवक्ता रेस्पो0 का कथन है कि लीज का निष्पादक स्वंय कुमेरसिंह स्वंय इस बात की आपत्ति नहीं ले सकता है कि लीजडीड गलत हुई है क्योंकि कुमेरसिंह स्वंय के द्वारा निष्पादित लीजडीड से बाधित व बाध्य है। यदि कुमेरसिंह को यह लगता है कि लीजडीड

दिनांक 9.5.2007 कानूनन गलत है तो कुमेरसिंह को सक्षम न्यायालय में लीजडीड के निरस्तीकरण हेतु वाद पेश करना चाहिये था । हालांकि यह बिन्दू मूल वाद में बाद साक्ष्य तय किया जावेगा परन्तु प्रथमदृष्टया खातेदार कुमेरसिंह द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के पंजीबद्ध लीजडीड निष्पादित किया जाना एंव अपीलाधीन भूमि का कब्जा सुपुर्द किया जाना सिद्ध होता है । बिना कब्जे के व बिना लीजडीड को निरस्त कराये कुमेरसिंह द्वारा अपीलाधीन भूमि अपीलांटस को हस्तातंरण करना प्रथमदृष्टया विधिसंगत नहीं माना जा सकता है एवं ऐसे हस्तातरंण से रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के हकों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है । यदि अपीलांटस द्वारा अपने विक्रयपत्रों के आधार पर रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के परमिसीव पजेशन जो कि खातेदार कुमेरसिंह द्वारा दिनांक 9.5.2007 को दिया गया है में दखल व व्यवधान करते है तो रेस्पो0 संख्या 1 व 2 को असुविधा व अपूर्णीय क्षति कारित होने की संभावना है । अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसंगत प्रतीत होता है ।

9. अतः अपील अपीलांटस खारिज की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.6.2016 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

10. निर्णय आज दिनांक 21.5.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर