न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, हनुमानगढ़
पीठासीन अधिकारी करतारसिंह पूनियां आर.ए.एस.

अपील संख्या 260 / 2021

आरसीएमएस नं. 2021 / 260

किरतार सिंह पुत्र श्री लेखराम जाति कुम्हार निवासी महराना तहसील भादरा जिला हनुमागनढ।

--अपीलांट

बनाम

भूप सिंह पुत्र अमर सिह जाति छिम्पा निवासी महराना तहसील भादरा जिला हनुमागनढ।

-- रेस्पोडेंट्स

अपील अर्न्तगत धारा 225 आरटीएक्ट

विरूद्ध आदेश दिनांक 24.11.2021

द्वारा उपखण्ड अधिकारी भादरा

प्र0 सं0 38 / 2021 किरतार सिह बनाम भूप सिह

श्री विजय कौशिक अभिभाषक अपीलार्थी

श्री मदन मोहन जोशी अभिभाषक रेस्पोडेण्ट

राजस्व अपील अधिकारी हनुमानगढ़ (राज.)

निर्णय दिनांक 6.10.2021

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उद्घोषणा का वाद प्रस्तुत कर उसके साथ आवेदन पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा का आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। प्रार्थना–पत्र में कथन किया कि चक 8 एमआरएन में कुल 1.518 है0 भूमि है जिसमें महताब पुत्र लेखराम का 1/7 हिस्सा दर्ज है इसी प्रकार चक 9 एमआरएन में 2.277 है. भूमि है जिसमें महताब पुत्र लेखराम का 1/7 हिस्सा दर्ज है । वादभूमि का खाता संयुक्त है जिसमे सायल किरतार का चक 8 एमआरएन

राजस्व अपील प्राधिकारी
हनुमानगढ़

व चक 9 एमआरएन में 5/14 हिस्सा खातेदारी दर्ज है। वाद भूमि दादालाई पैतृक कृषि भूमि है जिसे महताब के अलावा शेष खातेदार काश्त करते आ रहे हैं महताब ने इस भूमि को कभी काश्त नहीं किया है। महताब ने अपने पिता की मृत्यु के बारहवें पर वाद भूमि में अपना हक व हिस्सा शेष खातेदारान के पक्ष में त्याग कर दिया तथा मौखिक पारिवारिक बंटवारा में उसी समय गांव में स्थित अन्य रिहायशी प्लॉट कृषि भूमि के बदले में ले लिए थे। इसलिए वादी भूमि में महताब का कोई हक हिस्सा कब्जा काश्त नहीं रहा है। महताब को वाद भूमि की जानकारी भी नहीं है। लेकिन गैरसायल भूपसिंह ने उक्त दानों चकों की महताब पुत्र लेखराम के नाम से 1/7 हिस्से को दिनांक 22.03.2021 को खरीद लिया। विक्रय के समय महताब का कब्जा काश्त नहीं था। भूपसिंह उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर वाद भूमि में अच्छी किश्म की भूमि पर कब्जा करना चाहता है। यदि वह अपने मकसद में कामयाब हो जाता है तो प्रार्थी को अनावश्यक परेशानी होगी। इसलिए उसके विरूद्ध यह स्थगन आदेश दिया जावे कि वह बिना खाता विभाजन करवाये भूमि में प्रवेश ना करे ना ही उसमें ट्यूबवेल, कुंआ लगाए या अन्य निर्माण करे व ना ही भूमि का नामान्तरण अपने पक्ष में करवाये। रेस्पोडेण्ट द्वारा जवाब प्रार्थना–पत्र पेश करने पर विचारण न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय के द्वारा भूमि के मौका रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश दिया और रेस्पोडेण्ट को नामान्तरण करवाने की छूट गलत रूप से दी गई है, जिससे व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट ने अपनी बहस में कथन किया कि प्रश्नगत भूमि अपीलाण्ट व अन्य सह खातेदारान के कब्जा काश्त में चली आ रही है रेस्पोडेण्ट भूपसिंह एवं महताब सिंह के कब्जा में कभी भी नहीं रही। वह प्रश्नगत भूमि को नामान्तरण किसी सूरत में अपने नाम दर्ज करवाने का ना तो अधिकारी है ना ही कानूनन नामान्तरण उसके पक्ष में दर्ज हो सकता है। प्रश्नगत भूमि का अभिलेख में नामान्तरण होने पर रेस्पोडेण्ट भूमि पर कब्जा करने का प्रयास करेगा एवं अच्छी किस्म की भूमि पर काबिज होने का एवं निर्माण करने एवं खुर्द बुर्द करने का प्रयास करेगा जिससे मौके पर झगड़ा होने का अन्देशा है इस स्थिति पर विचारण न्यायलाय ने कोई गौर नहीं किया है। महताब ने अपने पिता की मृत्यु के बारहवें पर वाद भूमि

राजस्व अपील अधिकारी हनुमानगढ़ (राज.)

राजस्व अपील प्राधिकारी
हनुमानगढ़

में अपना हक व हिस्सा शेष सहखातेदारान के पक्ष में हकत्याग कर दिया था तथा मौखिक बंटवारा में उसे गांव में स्थित रिहायशी प्लाट ले लिए थे। इसलिए वाद भूमि में उसका कोई हक हिस्सा नहीं रहा। इसलिए उसके द्वारा किया गया विक्रय दस्तावेज प्रारम्भतः से ही शून्य है। सह सहखतोदारन के हक में द्वारा बिना किसी सूचना के एक स्ट्रेन्जर प्रचेजर को भूमि का विक्रय कर दी प्रश्नगत भूमि के स्वत्व के सम्बन्ध में दावा में सम्पूर्ण तथ्य बाद साक्ष्य सिद्ध होन के उपरान्त ही तैय होना है तब तक भूमि की स्थित को परिवर्तित कानूनन नहीं होनी चाहिए। अपीलाण्ट का आवेदन पूर्ण रूप से स्वीकार होना चाहिए था। गैरसायल एक अजनबी क्रेता के रूप में भूमि के विभाजन बिना किसी विशिष्ट भाग पर कब्जे में नहीं कर सकता और ना ही अपने हिस्से को किसी अन्य अजनबी व्यक्ति को हस्तान्तरण नहीं कर सकता है। नामान्तरण के समय कब्जा देखा जाना आवश्यक है। विचारण न्यायालय का आदेश विधि सम्मत नहीं है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

4. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट ने अपनी बहस में कथन किया कि रेस्पोडेण्ट ने महताब पुत्र लेखराम के नाम से 1/7 हिस्सा को दिनांक 22.03.2021 को खरीद कर की थी। प्रश्नगत भूमि महताब सिंह का हक हिस्सा था उसके नाम से राजस्व रिकार्ड थी। महताब सिह को अपना हक हिस्सा बेचने का अधिकार है। इस प्रकार उक्त वाद भूमि में गैरसायल महताब के हिस्से पर रिकार्डेड खातेदार है क्योंकि रेस्पोडेण्ट ने उक्त वाद भूमि में महताब के हिस्से की निर्धारित राजकोषीय दर अदा कर खरीद की है है। इस प्रकार गैरसायल रजिस्टर्ड बैयनामा के आधार पर तथा नामान्तरण एक फिस्कल कार्यवाही जिसके साथ कब्जे के साथ कोई संबंध नहीं है इसलिए नाम रिकार्ड में दर्ज करवा पाने का अधिकारी है। विचारण न्यायालय का आदेश विधि सम्मत है। अपीलाण्ट ने मिथ्या तथ्यों के आधार पर यह अपील रेस्पोडेण्ट को हैरान परेशान करने के लिए पेश की है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जावे। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में 2001 आरआरटी (2) पेज 1375, 2013 (2) आरआरटी पेज 1108,, 2008 आरआरडी पेज 762,, 2018 (2) पेज 845, 2006 (2) आरआरटी पेज 11.01 के न्यायिक दृष्टान्त पेश किये।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

राजस्व अपील प्राधिकारी
हनुमानगढ़

6. अपील में आये तथ्यो के अनुसार अपीलाण्ट प्रश्नगत भूमि का सह खातेदार है तथा उक्त भूमि में प्रत्येक किला मुरब्बा में काश्त करता है। अपीलाण्ट का भाई लेखराम का कानूननी वारिस होने के कारण महताब का भी उतना ही हिस्सा राजस्व रिकार्ड में दर्ज है। जिसे उसने रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 22.03.2021 को रेस्पोडण्ट भूपसिंह को विक्रय कर दिया। इस प्रकार उक्त भूमि में महताब के हिस्से पर रिकाडैर्ड खतोदार है क्योंकि रेस्पोडेण्ट ने प्रश्नगत भूमि में से महताब के हिस्से को निर्धारति राजकोष दर अदा कर खरीद की है। रेस्पोडण्ट रजिस्टर्ड बैयनामा के आधार पर नामान्तरण करवाने का अधिकारी है। नामान्तरण एक फिस्करल कार्यवाही है जिसका कब्जे के साथ कोई संबंध नहीं है। विचारण न्यायालय ने यह अभिमत दिया है कि गैरसायल एक अजनबी क्रेता के रूप में विभाजन बिना किसी विशिष्ट भाग पर कब्जे में नहीं रह सकता है और ना ही अपने हिस्से को किसी अन्य अजनबी व्यक्ति को हस्तान्तरण करेगा। रेस्पोडेण्ट ने जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा प्रश्नगत भूमि में महताब के हक हिस्से को खरीद किया है, किसी विशिष्ट भू भाग का नहीं खरीदा है। इसलिए रेस्पोडेण्ट को प्रश्नगत भूमि का नामान्तरण करवाने का अधिकार है। विचारण न्यायालय का आदेश विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने योग्य है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेष्ण के आधार पर अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है एवं उपखण्ड अधिकारी भादरा का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24.11.2021 यथावत रखा जाता है। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित भिजवाया जावे। पत्रावली निर्णित शुमार व नम्बर से कम की जाकर दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 6.10.22 को मेरे द्वारा खुले न्यायालय में सुनाया गया।

6/10/22

(करतारसिंह पूनिया)
राजस्व अपील प्राधिकारी
हनुमानगढ़