न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 17/93

छीतर लाल आत्मज श्री गणपत जाति माली निवासी ग्राम दीपपुरा हाल गोविन्द नगर, तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।

---अपीलान्ट

बनाम

1. लक्ष्मीनारायण आत्मज श्री बाला उर्फ बालाराम जाति माली निवासी राजनगर तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
2. चन्द्र प्रकाश पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण जाति माली निवासी राजनगर तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
3. मसरूल हसन आत्मज मोहम्मद यासीन जाति मुसलमान निवासी मार्फत मिलन प्रोपर्टी डीलर देवली अबर रोड देवली अर तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, लाडपुरा जिला कोटा ।

---रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री उत्तम चन्द खण्डेलवाल, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री तेजमल जैन, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय दिनांकः 10.11.2017

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, कोटा जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.02.2017 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 212 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम राजनगर तहसील लाडपुरा में रियासत कोटा के समय गत खसरा नम्बर 138/51 रकबा 21 बीघा 07 बिस्वा भूमि स्थित थी उक्त भूमि प्रार्थी की माता दाखा बाई नाबालिग बिलायत हीरा, शंकर, नारायण, बाला के खाते दर्ज थी । बाद सेटलमेंट उक्त भूमि के नये खसरा नम्बर 137 रकबा 21 बीघा 07 बिस्वा कायम कर सेटलमेंट अधिकारियों ने उक्त भूमि से प्रार्थी की माता दाखा बाई का नाम हटा दिया तथा शंकर, नारायण पिसरान माधो हिस्सा 2/3 एवं लक्ष्मीनारायण आत्मज श्री बाला हिस्सा 1/3 दर्ज कर दिया जो गलत है । बाद सेटलमेंट संवत् 2038 उक्त भूमि के नये खसरा नम्बर 361 रकबा 3.34 हैक्टर कायम हुए । मृतक शंकर

लाल की तथाकथित गलत वसीयत के आधार पर उक्त आराजी अप्रार्थी कम 2 के खाते दर्ज कर दी गई जबकि शंकर को पैतृक सम्पत्ति होने के कारण वसीयत करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं था । अप्रार्थी कम 2 चन्द्र प्रकाश के नाम की गई तथाकथित वसीयत कूटरचित, फर्जी एवं विधि – विरूद्ध होने के कारण चन्द्र प्रकाश को उक्त आराजी पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं । अप्रार्थी कम 2 के पक्ष में स्वीकृत किया गया इंतकाल नम्बर 53 दिनांक 13.12.1994 निरस्तनीय है । वादग्रस्त आराजी में प्रार्थी की मॉ का नाम अंकित है परन्तु बाद में अप्रार्थी कम 1 ने अन्य पूर्व खातेदार शंकर से मिलकर खाते से नाम हटवा दिया तथा जिसका कि उनको कोई अधिकार प्राप्त नहीं है । अप्रार्थी कम 3 प्रोपर्टी डीलर का कार्य करता है । अप्रार्थी कम 1 व 2 अप्रार्थी कम 3 से मिलकर वादग्रस्त आराजी को कृषि कार्य से अकृषि कार्य में परिवर्तित कर भूखण्डों में विभाजित कर गणेश रेजीडेन्सी के नाम से कॉलोनी विकसित कर विक्रय करने पर आमादा हैं जिसका उन्हें कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है । प्रार्थी का प्रथमदृष्टया केस उसके पक्ष में है तथा सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति होने की संभावना भी प्रार्थी के पक्ष में है ।

3. अतः प्रार्थी के पक्ष में तथा अप्रार्थी कम 1 से 3 के विरूद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा पारित की जावे कि अप्रार्थी कम 1 से 3 प्रार्थी के कब्जे काश्त की आराजी खसरा नम्बर 361 की रकबा 3.34 हैक्टर पर उसके हिस्से 1/2 की हद तक कब्जे काश्त में किसी प्रकार की बेजा मदाखलत व मजाहमत न तो स्वयं करे और न ही अपने किसी प्रतिनिधि आदि से करावे तथा वादग्रस्त आराजी को मूल वाद के निस्तारण तक रहन, बेचान, हिबा, वसीयत आदि नहीं करे तथा उक्त भूमि की किस्म में किसी प्रकार की तब्दीली नहीं करे और राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे ।

4. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 11.02.2017 के द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र बाबत् जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा का खारिज कर दिया ।

5. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 11.02.2017 से व्यथित होकर प्रार्थी अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर अपील अपीलान्ट स्वीकार करने एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय निरस्त करने का निवेदन किया ।

6. अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

7. अपीलान्ट के लायके अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराया और कथन किया कि संवत् 2016 में हुए सेटलमेंट से पूर्व उक्त आराजी अपीलान्ट की नानी गणपति बेवा श्रीकृष्ण, हीरा, नारायण, शंकर, बाला बेटा माधो के संयुक्त खाते की भूमि थी तथा गणपति की वारिस एक मात्र अपीलान्ट की माता दाखाबाई थी जो गणपति के स्वर्गवास के समय मात्र 02 वर्ष की बच्ची थी तथा गणपति के स्वर्गवास के पश्चात् गणपति के खाते की उक्त भूमि अपीलान्ट की माता के नाम दर्ज हुई । हीरालाल लाऔलाद फौत हो जाने के कारण उसका नाम खाते से हटा दिया गया तथा नारायण को हनुवतखेडा की आराजी प्राप्त होने के कारण नारायण का भी नाम राजनगर की भूमि से हटा दिया गया तथा शंकर भी लाऔलाद फौत हो गया । इस प्रकार दाखाबाई का उपरोक्त भूमि में 1/2 हिस्सा एवं बाला का 1/2 हिस्सा निहित हुआ । गणपति के मरने के बाद नामान्तरकरण तस्दीक किया गया । रेस्पोडेन्ट वादग्रस्त आराजी को खुर्द–बुर्द एवं उसके स्वरूप में परिवर्तन अर्थात् उक्त भूमि पर भूखण्ड

काट कर उक्त भूमि को बेचान करने पर आमादा हैं । यदि दौराने बाद रेस्पोडेन्टगण ने उक्त भूमि को खुर्द–बुर्द, बेचान आदि कर दिया गया तो अपीलान्ट को अपूर्णीय क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी प्रकार से संभव नही होगी और उसका वाद प्रस्तुत करना ही व्यर्थ हो जावेगा । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है वह त्रुटिपूर्ण होने स निरस्तनीय है । वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने भी पूर्व में वादग्रस्त आराजी की यथास्थिति बनाये रखे जाने का दिनांक 11.03.2013 को समस्त रिकॉर्ड के अवलोकन के पश्चात् आदेश पारित किया था । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.02.2017 निरस्त फरमाया जावे तथा रेस्पोडेन्ट को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि वह वादग्रस्त आराजी को कृषि भूमि से अकृषि में परिवर्तित नहीं करे न सम्पूर्ण अथवा भू–खण्डों के रूप में उक्त भूमि का बेचान करे और न ही उक्त भूमि से अपीलान्ट को बेदखल करे । उन्होंने अपने कथन की पुष्टि में आर.आर.डी. 1975 पेज 429, सीडीआर 2005 पेज 335, आर.आर.डी. 2009 पेज 17, सेक्सन 45 कोटा स्टेट सर्कूलर, आरएलडब्ल्यू 2015 (1) पेज 450 आदि न्यायिक दृष्टांत पेश किये और अपील अपीलान्ट स्वीकार करने का निवेदन किया ।

8. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि रेस्पोडेन्ट वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार हैं और रिकॉर्डेड खातेदार के पक्ष में कब्जे की अवधारणा होती है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया है उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की है । उक्त भूमि से दाखां बाई का नाम उसकी शादी होने के बाद इंतकाल नं0 354 दिनांक 05.04.1945 से हटाया गया है उस समय कोटा रियासत में कोटा सर्कूलर कानून लागू था और कोटा सर्कूलर की दफा 46 (2) में यह प्रावधान था कि कोई स्त्री खातेदार या लडकी खातेदार शादी या नाता कर जावे तो जिस शख्स से विरासत पहुंची है उसके वारिस जायज को हक विरासत पहुंचेगा । स्वयं दाखां बाई ने अपनी शादी होने तथा उक्त भूमि में उसका कोई हक नहीं रहने बाबत् अपनी सहमति जाहिर की और निजामत के समक्ष अपनी अंगूठा निशानी भी की जिस पर वादग्रस्त आराजी से दाखां बाई का नाम हटाया गया । दाखॉ बाई की मृत्यु वर्ष 2008 में हुई है और दाखां बाई ने अपने जीवनकाल में राजस्व रिकॉर्ड के इन्द्राज पर कोई भी आपत्ति नहीं की थी । रेस्पोडेन्ट उक्त भूमि पर वर्ष 1945 अर्थात् राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रभाव में आने से पूर्व से ही बहैसियत खातेदार काबिज काश्त चले आ रहे हैं । रेस्पोडेन्ट वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार हैं और रिकॉर्डेड खातेदार को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द नहीं किया जा सकता । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.02.2017 बहाल रखा जावे । उन्होंने अपने कथन की पुष्टि में 2016 (2) पेज 1144 आदि न्यायिक दृष्टांत पेश किये और अपील अपीलान्ट खारिज करने का निवेदन किया ।

9. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एंव उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया एवं पक्षकारान द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन किया । प्रस्तुत प्रकरण में वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट के नाम खातेदारी में दर्ज है और वह उक्त भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार दर्ज हैं । प्रस्तुत प्रकरण में अपीलान्ट ने वादग्रस्त आराजी में अपना हक हिस्सा होना बताया है तथा रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूमि को दौराने वाद कृषि से अकृषि में परिवर्तन कर खुर्द–बुर्द करना बताया है और कथन किया है कि यदि दौराने वाद उक्त भूमि को खुर्द–बुर्द कर दिया गया तो अपीलान्ट को अपूर्णीय क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी प्रकार से संभव नहीं होगी ।

10. प्रस्तुत प्रकरण में पक्षकरान के स्वत्व अधिकारों का निर्धारण तो मूल वाद के निस्तारण के समय होगा अभी अस्थायी निषेधाज्ञा की स्टेज पर हमे केवल इतना देखना है कि प्रथमदृष्टया प्रकरण किसके पक्ष में है तथा सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति होने की संभावना किसके पक्ष में हैं चूँकि उक्त भूमि रेस्पोडेन्ट के नाम खातेदारी में दर्ज है और वह उक्त भूमि का रिकॉर्डेड खातेदार है यदि दौराने वाद रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूमि के स्वरूप में परिवर्तन कर दिया या उक्त भूमि को खुर्द–बुर्द कर दिया गया तो अपीलान्ट को अपूर्णीय क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी प्रकार से संभव नही होगी और उसका वाद प्रस्तुत करना ही व्यर्थ हो जावेगा । ऐसी स्थिति में हम रेस्पोडेन्ट को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना न्यायहित में उचित समझते हैं कि वह दौराने वाद वादग्रस्त आराजी को खुर्द–बुर्द नहीं करे तथा उक्त भूमि को कृषि से अकृषि में परिवर्तित नहीं करे ।

11. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.02.2017 निरस्त किया जाता है ।

12. निर्णय आज दिनांक 10.11.2017 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(पंकज कुमार ओझा)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा