न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 17/260

श्रवण आत्मज स्व0 श्री लच्छीराम आयु 50 साल जाति माली निवासी ग्राम गोर्धनपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।

———अपीलान्ट

बनाम

1. नैमी चन्द आत्मज स्व0 मोहन लाल आयु 35 वर्ष ।
2. पप्पू लाल आत्मज स्व0 मोहन लाल आयु 30 वर्ष ।
3. फौरूलाल आत्मज स्व0 मोहन लाल आयु 24 वर्ष ।
4. मोडी बाई पुत्री स्व0 मोहन लाल पत्नी प्रेम जी उम्र 35 वर्ष ।
5. श्रीमती बजरंगी बाई बेवा मोहन लाल उम्र 65 वर्ष जाति माली निवासीगण गोरधनपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
6. हेमराज आत्मज स्व0 बजरंग लाल आयु 45 साल ।
7. महावीर आत्मज स्व0 बजरंग लाल आयु 42 वर्ष ।
8. श्रीमती नाथी बाई स्व0 बजरंग लाल आयु 66 वर्ष ।
9. श्रीमती प्रेम बाई पुत्री स्व0 बजरंग लाल आयु 40 वर्ष ।
10. श्रीमती सुमित्रा बाई पुत्री स्व0 बजरंग लाल आयु 38 वर्ष ।
11. श्रीमती भरोसी बाई पुत्री स्व0 बजरंग लाल आयु 36 वर्ष ।
12. श्रीमती सरोज बाई पुत्री स्व0 बजरंग लाल आयु 32 वर्ष ।
13. फूलचन्द आत्मज स्व0 लच्छीराम आयु 55 वर्ष जाति माली निवासीगण ग्राम पोस्ट गोरधनपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
14. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार लाडपुरा जिला कोटा ।

———रेस्पोडन्ट

उपस्थित :— 1. श्री ललित नागर, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री अशोक गुप्ता, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट कम 1 की ओर से ।

निर्णय दिनांकः 09.10.2018

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, कोटा जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.03.2017 के विरूद्ध पेश की गई हैं ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 212 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम गोरधनपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा में खाता नम्बर नया 60 की

आराजी खसरा नम्बर 173 की 0.36 हैक्टर, खसरा नम्बर 174 की 0.27 हैक्टर, खसरा नम्बर 181 की 0.73 हैक्टर, खसरा नम्बर 182 की 0.18 हैक्टर, खसरा नम्बर 183 की 0.18 हैक्टर, खसरा नम्बर 361 की 0.11 हैक्टर, खसरा नम्बर 363 की 0.12 हैक्टर, खसरा नम्बर 367 की 0.07 हैक्टर, खसरा नम्बर 368 की 0.05 हैक्टर, खसरा नम्बर 478 की 0.54 हैक्टर, खसरा नम्बर 480 की 0.67 हैक्टर कुल 11 किता की रकबा 3.28 हैक्टर भूमि स्थित है । उक्त भूमि प्रार्थी व अप्रार्थी कम 1 से 5 तथा 6 से 12 व अप्रार्थी कम 13 के संयुक्त खातेदारी की भूमि है । पक्षकारान के पिता व दादा स्व0 लच्छीरराम जी का स्वर्गवास हो जाने के बाद उक्त भूमि के राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी व अप्रार्थी कम 1 से 5 तथा 06 से 12 व अप्रार्थी कम 3 का कमशः 1/4 – 1/4 हिस्से के रूप में राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज चला आ रहा है जिस पर पक्षकारान अपनी सुविधा अनुसार काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं । उक्त भूमि पक्षकारान की पैतृक भूमि है जिसका पक्षकारान के मध्य अभी तक विधिवत विभाजन नहीं हुआ है । अप्रार्थीगण उक्त भूमि पर बिना विभाजन कराये अवैध रूप से नींव खोदकर निर्माण कार्य कराने पर आमादा है और कृषि भूमि की किस्म परिवर्तन करने पर आमादा हैं जिसका उन्हें कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है । यदि दौराने वाद अप्रार्थीगण उक्त भूमि पर ताकत के बल पर निर्माण कार्य कराने एवं किस्म परिवर्तन करने में सफल हो गये तो प्रार्थीगण का वाद पेश करना ही व्यर्थ हो जावेगा । प्रथमदृष्टया प्रकरण प्रार्थी के पक्ष में है तथा सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति होने की संभावना भी प्रार्थी के पक्ष में है ।

3. अतः ताफैसला वाद अप्रार्थीगण को इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि अप्रार्थीगण वादग्रस्त आराजी पर किसी प्रकार का आवासीय व अन्य निर्माण कार्य नहीं करे तथा खसरा नम्बर 368 की 0.05 हैक्टर आराजी पर 60 X 60 वर्गफुट भूमि पर जो निर्माण कार्य कर लिया गया है उसे तुरन्त ध्वस्त कर दें तथा प्रार्थी के कब्जे काश्त में किसी प्रकार की मदाखलत व मजाहमत नहीं करें ।

4. तत्पश्चात् अप्रार्थीगण ने भी अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तुत कर प्रार्थी को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किये जाने का निवेदन किया ।

5. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ने अपने निर्णय दिनांक 24.03.2017 के द्वारा प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों प्रार्थना पत्रों को खारिज कर दिया ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24.03.2017 से व्यथित होकर प्रार्थी अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के संयुक्त खातेदारी की भूमि जिमसें कोई भी सहखातेदार भूमि का वास्तविक व भौतिक रूप से विभाजन करवाये बिना तथा सक्षम अधिकारी से भूमि की किस्म परिवर्तित करवाये बिना कृषि आराजी से आवासीय में परिवर्तित करवाये बिना किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं कर सकता है । यदि इस प्रकार का कोई निर्माण कार्य कर भी लिया गया है तो वह अवैध एवं गैर कानूनी है । इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है वह त्रुटिपूर्ण होने से निस्तनीय है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जावे ।

7. अपीलान्ट ने अपील के साथ भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 05 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलान्ट को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की कोई

जानकारी नहीं थी । उक्त निर्णय की सर्वप्रथम जानकारी उसके अधिवक्ता महोदय द्वारा दी गई जिस पर उक्त अपीलाधीन निर्णय की नकल प्राप्त कर यह अपील न्यायालय हाजा में पेश की गई है । अतः जानकारी के अभाव में अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किया जावे ।

8. अपील अपीलान्ट सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

9. अपीलान्ट के विद्धान अभिभाषक ने दौराने बहस अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराया और निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के संयुक्त खाते की है जिसके बाबत् एक वाद विभाजन एंव स्थायी निषेधाज्ञा का अधीनस्थ न्यायालय में लम्बित है । इस आराजी में अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्टगण भी सहखातेदार है, और संयुक्त रूप से काबिज काश्त हैं । आराजी का बिना विभाजन करवाए रेस्पोडेन्टगण क्रम 1 से 5 खसरा नम्बर 365 की 0.05 हैक्टर आराजी पर अवैध रूप से मकान का निर्माण कर रहा है । अप्रार्थी द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र में यह कथन किया गया कि आराजी खसरा नम्बर 468 की रकबा 0.86 हैक्टर में से 0.32 हैक्टर आराजी प्रतिपक्षी पप्पू आत्मज मोहनलाल द्वारा क्रय कर ली है तथा खसरा नम्बर 368 की भूमि रकबा 05 बिस्वा को भी पूर्व में जरिये इकरारनामा दिनांक 07.04.1998 को अपीलान्ट श्रवण लाल द्वारा मोहनलाल को बेचान कर दी है । मोहनलाल की मृत्यु के उपरान्त बतौर वारिसान प्रतिपक्षीगण काबिज चले आ रहे हैं । अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र एवं काउन्टर प्रार्थना पत्र दोनों को ही खारिज किया है । बिना विभाजन करवाए और बिना सक्षम अधिकारी से किस्म परिवर्तन करवाए कृषि भूमि पर आवासीय परिसर का निर्माण नहीं किया जा सकता । अधीनस्थ न्यायालय ने 04 माह पहले बहस सुनी थी ओर अब निर्णय पारित किया गया है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.03.2017 निरस्त फरमाया जावे ।

10. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि अपीलान्ट ने विक्रय के लिए इकरारनामा किया है । वादग्रस्त आराजी पर उन्होंने स्वयं ने इकरारनामा किया है । अस्थायी निषेधाज्ञा की स्टेज पर इस दस्तावेज को पढा जा सकता है । विक्रय के लिए इकरार कर कब्जा रेस्पोडेन्ट को संभला दिया है इस दस्तावेज को उन्होंने फर्जी नहीं बताया है । रेस्पोडेन्ट इस दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करवा सकता है । काबिज व्यक्ति के खिलाफ अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती । उन्होंने अपने कथन की समर्थ में आरआरडी 2018 (1) पेज 698, 2014 (4) डीएनजे (राज0) पेज 1554, 2017 (2) आरआरटी पेज 1358 उद्धरत की ।

11. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । हमने सर्वप्रथम अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारतीय मियाद अधिनियम का अवलोकन किया । अपीलान्ट ने अपने प्रार्थना पत्र में विलम्ब के जो कारण दर्शित किये हैं वह उचित प्रतीत होते हैं । अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 न्याहित में स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किया जाता है ।

12. अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलान्ट ने प्रार्थना पत्र यह कथन करते हुए पेश किया है कि वादग्रस्त आराजी उनके संयुक्त खाते की है जिसमें अप्रार्थी बिना संपरिवर्तन करवाए निर्माण कार्य कर रहे हैं । प्रार्थी को स्वयं के संयुक्त खातेदारी की आराजी के उपयोग एवं उपभोग

करने से रोक रहे हैं । अप्रार्थी रेस्पोडेन्टगण ने भी काउन्टर प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया है और यह कथन किया है कि अप्रार्थीगण को खसरा नम्बर 478 की रकबा 0.86 हैक्टर में से 0.32 हैक्टर और खसरा नम्बर 368 की 05 बिस्वा से बेदखल नहीं करें ।

13. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में एक इकरारानामे की फोटो प्रति संलग्न है जो कि श्रवण लाल द्वारा आराजी खसरा नम्बर 368 की 05 बिस्वा पूरब की तरफ आराजी के लिए लिखा जाना प्रतीत होता है । एक विक्रय पत्र भी पक्षकारान बजरंगलाल, मोहनलाल, फूल चन्द व श्रवण द्वारा खसरा नम्बर 478 रकबा 0.86 हैक्टर में से 0.32 हैक्टर आराजी के लिए पप्पू पुत्र मोहनलाल के पक्ष में निष्पादित किया गया है जिसकी फोटो प्रति संलग्न है । पत्रावली पर जो नकल जमाबन्दी संवत् 2073 से 2076 की फोटो प्रति संलगन है जिसमें वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के संयुक्त खाते में दर्ज है इसमें खसरा नम्बर 478 की आराजी विक्रय पत्र दिनांक 10.06.2002 के अनुसार विक्रय की गई 0.32 हैक्टर आराजी को कम करते हुए शेष 0.54 हैक्टर आराजी दर्ज की गई है । इस प्रकार वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के संयुक्त खाते में दर्ज है और वादी अपीलान्ट ने विभाजन का वाद अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया हुआ है । वादी अपीलान्ट ने मुख्य रूप से अपने प्रार्थना पत्र में यह कथन किया है कि अप्रार्थीगण संयुक्त खाते की भूमि पर बिना किस्म संपरिवर्तन के निर्माण कार्य कर रहे हैं । अप्रार्थी रेस्पोडेन्ट का कथन यही है कि उन्हें जरिये इकरारनामा खसरा नम्बर 368 रकबा 18 बिस्वा में से प्रार्थी ने 05 बिस्वा क्रय की है परन्तु अचल सम्पत्ति जिसकी कीमत 100/– रूपये से अधिक है उसका अन्तरण बिना पंजीकृत दस्तावेज से नहीं हो सकता है । इस प्रकार इस इकरारनामे के आधार पर इस स्टेज पर रेस्पोडेन्टगण को वादग्रस्त आराजी में कोई अधिकार नहीं दिये जा सकते । जहॉ तक विक्रय पत्र का प्रश्न है विक्रय पत्र में दर्ज खसरा नम्बर 478 की 0.32 हैक्टर समस्त सहखातेदारों ने विक्रय की है और प्रार्थीगण ने खसरा नम्बर 478 की 0.32 हैक्टर आराजी को कम करते हुए शेष आराजी को ही वादग्रस्त आराजी बताया है । वादग्रस्त आराजी संयुक्त खाते की है जिसमें प्रत्येक सहखातेदार का प्रत्येक इंच पर कब्जा माना जाता है । अपंजीकृत विक्रय की तहरीर के आधार पर रेस्पोडेन्ट को खसरा नम्बर 368 में हक–हकूक इस स्टेज पर प्रदत्त नहीं किये जा सकते । वैसे भी कृषि भूमि पर बिना संपरिवर्तन आदेश प्राप्त किये किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता है ।

14. इन तथ्यों के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.03.2017 निरस्त किया जाता है । अप्रार्थीगण रेस्पोडेन्ट को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वह ताफैसला वाद वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 368 की 05 हैक्टर भूमि में बिना संपरिवर्तन आदेश प्राप्त किये किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करें ।

15. निर्णय आज दिनांक 09.10.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

9.10.18

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा