न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 19/84

1. चन्द्रकला पत्नी स्व0 राजेश कुमार जाति धाकड ।
2. अंकिता पुत्री स्व0 राजेश कुमार नाबालिग जरिये वली माता श्रीमती चन्द्रकला निवासीगण ग्राम दसलाना तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।

बनाम

1. सत्यप्रकाश आत्मज श्री बंशीधर जाति ब्राह्मण निवासी मकान नम्बर 02–ए–20, महावीर नगर विस्तार योजना कोटा ।
2. लक्ष्मीनारायण पुत्र श्री पन्ना लाल जाति धाकड ।
3. सुरेश चन्द पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण जाति धाकड निवासीगण ग्राम दसलाना तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
4. रामस्वरूप कुमावत पुत्र श्री चतुर्भुज कुमावत निवासी ग्राम झालीपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।

———रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री चन्द्रशेखर कक्कड, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री जगदीश नन्दवाना, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय

दिनांकः 30.12.2019

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, कोटा जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.12.2019 के विरूद्ध पेश की गई हैं ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि वादी अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 53, 88 एवं 188 के अन्तर्गत वाद प्रस्तुत कर कथन किया कि वादीगण एवं प्रतिवादी क्रम 1 से 3 के संयुक्त खाते कब्जे काश्त की कृषि भूमि ग्राम दसलाना तहसील लाडपुरा में खसरा नम्बर 642 की रकबा 3.01 हैक्टर भूमि स्थित है । उक्त भूमि संयुक्त खाते में होने के कारण आराजी का विभाजन नहीं होने से

आराजी के उपयोग–उपभोग में व्यवधान उत्पन्न हो रहा है । उक्त आराजी में बहैसियत विधिक वारिस स्वर्गीय राजेश कुमार पुत्र श्री रामकरण के वादीगण का 2/9 हिस्सा निहित है । उक्त आराजी का पक्षकारान के मध्य विधिवत विभाजन नहीं हुआ है । उक्त आराजी का बिना आवासीय उपयेाग हेतु सम्परिवर्तन के अनाधिकृत रूप से अतिचारी के रूप में भूमि के स्वरूप में परिवर्तन प्रतिवादी क्रम 1 व 4 के द्वारा किया जा रहा है और बिना निर्माण स्वीकृति उक्त आराजी पर निर्माण कार्य किया जा रहा है । मौके पर निर्माण कार्य रोकने पर प्रतिवादी क्रम 04 द्वारा कहा जाता है कि उसे वादग्रस्त आराजी का बेचान कर दिया गया है जबकि उक्त भूमि का किसी भी द्वारा बेचान नहीं किया गया है उक्त भूमि का बेचान न्यायालय की अनुमति के बिना किसी भी परिस्थिति में नहीं किया जा सकता । वादीगण को वादग्रस्त आराजी का विधिवत विभाजन कराने एवं प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द कराने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है ।

3. अतः वादीगण का वाद स्वीकार किया जाकर वादग्रस्त आराजी का पक्षकारान के मध्य विधिवत विभाजन किया जाकर पक्षकारान के हिस्से में प्राप्त भूमि पृथक–पृथक खाते में दर्ज की जावे तथा प्रतिवादीगण क्रम 1 से 4 को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि बिना भूमि का सम्परिवर्तन कराये कोई निर्माण कार्य नहीं करें साथ ही जो निर्माण अवैध रूप से किया गया हे उसे प्रतिवादीगण क्रम 1 से 4 के खर्चे पर हटावे । वादीगण के शांतिपूर्ण कब्जे काश्त में किसी प्रकार की दखलन्दाजी नहीं करें, लडाई–झगडा नहीं करें उक्त भूमि को कहीं खुर्द–बुर्द एवं हस्तान्तरण नहीं करें । उक्त कृत्य न तो स्वयं प्रतिवादीगण करें और न ही अपने किसी प्रतिनिधि से करावें ।

4. प्रतिवादी क्रम 01 ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 एवं धारा 151 सीपीसी पेश कर कथन किया कि वादिनी द्वारा वादग्रस्त आराजी संयुक्त खातेदारी की मानकर विभाजन एवं स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया है । वादग्रस्त आराजी वादिनी के पति स्वर्गीय राजेश कुमार ने प्रतिवादी क्रम 04 को विक्रय कर दी थी तथा भूमि पर क्रेता को कब्जा संभला दिया था तथा क्रेता को भूमि का उपयोग उपभोग करने का अधिकार दिया था जिसके आधार पर भूमि पर प्रतिवादी क्रम 04 का कब्जा है तथा वादिनी के प्रतिवादी क्रम 04 को बेदखल करने की प्रार्थना नहीं की गई है जिससे वादिनी का वाद मेन्टेनेबल नहीं है । वादिनी का वाद बिना प्रतिवादी क्रम 04 को बेदखल कराये मेन्टेनेबल नहीं है तथा आदेश 02 नियम 02 सीपीसी से बाधित है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादिनी का वाद निरस्त फरमाया जावे ।

5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 के द्वारा प्रतिवादी क्रम 01 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी स्वीकार कर वादीगण का वाद खारिज कर दिया ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 से व्यथित होकर अपीलान्ट वादीगण ने न्यायालय हाजा में प्रस्तुत कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर गौर नहीं फरमाया कि इकरारनामे के आधार पर कोई भी अनुतोष राजस्व न्यायालय के द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता । इकरारनामा भी रेस्पोडेन्ट क्रम 04 के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है । अपंजीकृत इकरारनामा साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है और न ही 100/– रूपये से अधिक मूल्य

की सम्पत्ति का विक्रय विधि की मंशा के अनुरूप अपंजीकृत इकरारनामा पर किया जा सकता है । उक्त इकरारनामा प्रारम्भ से शून्य एवं निष्प्रभावी है । इकरानामा मियाद बाधित है व इकरारनामे के आधार पर कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का रेस्पोडेन्ट कम 04 अधिकारी नहीं है । कब्जे एवं इकरारनामे का आधार तथ्य एंव विधि का मिश्रित प्रश्न है जिसे बाद कायम किये जाने तनकी ही निर्णित किया जा सकता है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 निरस्त फरमाया जावे ।

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

8. अपीलान्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराया और कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष खसरा नम्बर 642 रकबा 3.01 हैक्टर की कृषि भूमि वाके ग्राम दसलाना तहसील लाडपुरा जिला कोटा में स्थित है के सम्बन्ध में दावा पेश किया गया था । इस आराजी में अपीलान्ट सह खातेदार दर्ज हैं । दावा विभाजन एवं स्थायी निषेधाज्ञा के लिए पेश किया था । रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी का पेश किया और इकरारनामे के आधार पर स्वयं को क्रेता बताते हुए वादग्रस्त आराजी पर अपना कब्जा बताते हुए दावा खारिज करने की प्रार्थना की थी । अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर दावा वादीगण खारिज किया है । अधीनस्थ न्यायालय का यह निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से खारिज होने योग्य है । इकरारनामे के आधार पर कोई भी अनुतोष राजस्व न्यायालय के द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता । अपंजीकृत इकरारनामा साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है । 100/– रूपये से अधिक मूल्य की अचल सम्पत्ति का विक्रय बिना पंजीकृत दस्तावेज के नहीं हो सकता । इकरारनामा प्रारम्भ से ही शून्य एवं निष्प्रभावी है । इकरारनामे के आधार पर कोई भी अनुतोष मियाद बाधित है । बिना किसी साक्ष्य के वादग्रस्त आराजी पर अपीलान्ट का कब्जा नहीं माना है । अपीलान्ट वादग्रस्त आराजी के सहखातेदार है । कब्जे एवं इकरारनामे का प्रश्न तथ्य एवं विधि का मिश्रित प्रश्न है जिसको तनकी बनाकर ही निर्णित किया जा सकता है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 निरस्त फरमाया जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआरडी 2009 पेज 238 उद्धरत की ।

9. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि वादिनी के पति राजेश कुमार ने आराजी प्रतिवादी कम 04 को विक्रय कर दी थी और कब्जा संभला दिया था । वादग्रस्त आराजी पर कब्जा प्रतिवादी कम 04 का है । वादिनी ने प्रतिवादी कम 04 को बेदखल करने की प्रार्थना नहीं की है । इस कारण दावा मेन्टेनेबल नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 बहाल रखा जावे ।

10. हमने पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय में वादिनी अपीलान्टगण के द्वारा अन्तर्गत धारा

53, 88 एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का दावा पेश किया है और यह कथन किया कि संयुक्त खाते में दर्ज वादग्रस्त आराजी का विभाजन किया जावे ।

11. पत्रावली में वादी की ओर से दावे के समर्थन में नकल जमाबन्दी संवत् 2071–74 पेश की गई है उसमें वादग्रस्त आराजी में वादीगण सहखातेदार दर्ज हैं । दावे में प्रतिवादी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी का पेश कर यह कथन किया गया है कि वादग्रस्त आराजी वादिनी के पति राजेश कुमार के द्वारा प्रतिवादी क्रम 04 को विक्रय की गई है, उनका वादग्रस्त आराजी पर कब्जा नहीं है इस कारण दावा मेन्टेनेबल नहीं है परन्तु अपने इस कथन के समर्थन में उनके द्वारा कोई रजिस्टर्ड विक्रय पत्र पेश नहीं किया गया है वरन् इकरारनामे की फोटो प्रति पेश की है जो अंपजीकृत है । अचल सम्पतित जिसकी कीमत 100/– रूपये से अधिक है उसे बिना पंजीकृत दस्तावेज के बेचान नहीं किया जा सकता और वादग्रस्त आराजी पर कब्जा वादिनी का है अथवा नहीं यह विधि एवं तथ्य का मिश्रित प्रश्न है जिसको जवाबदावा प्राप्त कर तनकीयात कायम कर साक्ष्य के उपरान्त ही तय किया जा सकता है । साथ ही राजस्व न्यायालय को इकरारनामे के आधार पर कोई सहायता प्रदान करने का क्षेत्राधिकार नहीं है । इन तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 07 नियम 11 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर दावा वादीगण खारिज करने में त्रुटि की है । विद्वान् अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा उद्धरत नजीर आरआरडी 2009 पेज 238 यहॉ चस्पा होती है ।

12. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 04.02.2019 निरस्त किया जाता है । प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वादीगण अपीलान्ट से जवाबदावा प्राप्त कर दावे एवं जवाबदावे के आधार पर तनकीयात कायम कर प्रत्येक तनकी पर उभयपक्षीय साक्ष्य लेकर नये सिरे से विधि सम्मत रूप से तनकीवार निर्णय पारित करें । पक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे दिनांक 24.02.2020 को अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित हों ।

13. निर्णय आज दिनांक 30.12.2019 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

30/12/19

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा