न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 2019/00212

1. चन्द्र सिंह आत्मज स्व0 गजराज सिंह ।
2. भंवर सिंह आत्मज स्व0 गजराज सिंह ।
3. होमेन्द्र सिंह आत्मज स्व0 गजराज सिंह ।
4. श्रीमती लाडकंवर पत्नी स्व0 गजराज सिंह जाति राजपूत निवासीगण उम्मेदभवन खेडली फाटक कोटा ।

----अपीलान्ट

बनाम

1. दुर्गासिंह आत्मज केसरी सिंह जाति राजपूत निवासी म0 नं0 डी–14 हरिनगर देवली अरब रोड बोरखेडा कोटा ।
2. कल्याण सिंह आत्मज श्री दुर्गासिंह जाति राजपूत निवासी ए–207 जयहिन्द नगर प्रथम पुलिस लाईन, कोटा ।
3. देवेन्द्र सिंह आत्मज दुर्गासिंह जाति राजपूत निवासी मं0 नं0 600 शास्त्री नगर दादाबाडी, कोटा ।
4. चन्द्रभान सिंह आत्मज श्री महेन्द्र सिंह जाति राजपूत निवासी मकान नं0 डी–14 हरिनगर देवली अरब रोड, बोरखेडा कोटा ।
5. जुझार सिंह आत्मज श्री लक्ष्मण सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
6. भंवर सिंह आत्मज श्री लक्ष्मण सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
7. मदन सिंह आत्मज श्री लक्ष्मण सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।
8. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील लाडपुरा जिला कोटा ।

----रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री रघुवीर सिंह राठौड, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री हेमेन्द्र सिंह आसावत, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट कम 1, 3व 4 की ओर से ।
3. श्री नरेन्द्र गुप्ता, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट कम 05 की ओर से ।
4. श्री उत्तम चन्द खण्डेलवाल, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट कम 6 व 7 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक: 23.12.2020

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय सहायक कलक्टर (मुख्यालय) कोटा जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थीगण अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 212 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम कोथला तहसील लाडपुरा में कुल 07 किता की रकबा 3.31 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 168 रकाब 0.02 हैक्टर भूमि स्थित है । इसी प्रकार ग्राम पदमपुरा में खाता संख्या 37 में कुल 03 किता की रकबा 1.74 हैक्टर एवं खाता संख्या 36 में खसरा नम्बर 314 रकबा 2.71 हैक्टर एवं खाता संख्या 30 में खसरा नम्बर 08 रकाब 0.92 हैक्टर एंव खसरा नम्बर 09 रकाब 0.03 हैक्टर भूमि स्थित है । उक्त भूमि पक्षकारान के संयुक्त खातेदारी में दर्ज है । उक्त भूमि दौलतसिंह की मृत्यु के बाद प्रार्थीगण के दादा केशरीसिंह एवं लक्ष्मण सिंह के नाम संयुक्त रूप से दर्ज हुई तथा केशरी सिंह एवं लक्ष्मण सिंह ने दोनों गॉवों की आराजी का बंटवारा कर लिया था और उनकी मृत्यु उपरान्त प्रार्थीगण एवं अप्रार्थीगण उसी अनुसार अपने–अपने हिस्से की भूमि पर काबिज काश्त हैं । प्रार्थीगण के दादा केशरी सिंह संयुक्त परिवार के कर्ता खानदान थे उनको हिस्से में प्राप्त हुई दोनों गॉवों की पुश्तैनी आराजी की आय से उन्होंने अपने जीवनकाल में ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा में स्थित साबिक खसरा नम्बर 05 रकबा 04 बीघा 13 बिस्वा के खातेदार किशनसिंह वल्द भंवर सिंह से उक्त आराजी क्रय कर आराजी के विक्रय का पंजीयन सीधे ही अप्रार्थी क्रम 01 के नाम करवा दिया और उक्त भूमि अप्रार्थी क्रम 01 के नाम दर्ज हो गयी । उक्त क्रयशुदा आराजी प्रार्थीगण के दादाजी द्वारा संयुक्त परिवार की आय से क्रय होने से पुश्तैनी आराजी है । प्रार्थीगण के दादाजी द्वारा अपने जीवनकाल में ही अपने तीनों पुत्रों के मध्य आराजी का मौखिक रूप से विभाजन कर दिया और उक्त विभाजन के अनुसार प्रार्थीगण एवं अप्रार्थीगण अपने–अपने हिस्से की आराजी पर काबिज काश्त हैं। आराजी खसरा नम्बर 167 रकबा 0.62 हैक्टर, खसरा नम्बर 168 रकबा 0.02 हैक्टर वाके ग्राम कोथला जो पूर्व में प्रार्थीगण की दादी जडावबाई के हिस्से में मौखिक विभाजन से प्राप्त हुई थी उनकी मृत्यु उपरान्त उक्त आराजी प्रार्थीगण के पिता एवं अप्रार्थी क्रम 1 से 5 को प्राप्त हुई । प्रार्थीगण की दादी प्रारम्भ से ही प्रार्थी क्रम 01 के पास रही । प्रार्थी क्रम 01 ने ही उनकी देखभाल एवं सेवा सुश्रूषा की जिसकी एवज में प्रार्थीगण के पिता एवं अप्रार्थी क्रम 1 से 5 ने उक्त भूमि को आपसी सहमति से जरिये रिलीज डीड दिनांक 10.10.1995 से प्रार्थी क्रम 01 को रिलीज कर कब्जा संभला दिया तब से ही प्रार्थी क्रम 01 उक्त भूमि पर काबिज काश्त है और वह उक्त भूमि अपने नाम खातेदारी में दर्ज कराने का अधिकारी है । प्रार्थीगण व अप्रार्थीगण के मध्य वादग्रस्त आराजी का पारिवारिक विभाजन हो चुका है और उसी अनुरूप पक्षकारान अपने–अपने हिस्से की आराजी पर काबिज काश्त हैं । प्रार्थीगण उक्त मौखिक पारिवारिक विभाजन व निरन्तर कब्जे काश्त के आधारा पर अपने कब्जेशुदा आराजी का खातेदार कृषक घोषित होकर उक्त भूमि को अपने नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज कराने के अधिकारी हैं । अप्रार्थी क्रम 01 के नाम पुश्तैनी आय से क्रय की गई आराजी संख्या 08 कालूवाले खेत को अप्रार्थी क्रम 01 द्वारा अप्रार्थी क्रम 2, 3 व 4 के नमा जरिये रजिस्टर्ड दान पत्र से नाम करवा दी । अप्रार्थी क्रम 01 का नाम खाते में दर्ज होने

के आधार पर वादपत्र की मद संख्या 5 व 6 में वर्णित हिस्से व कब्जे काश्त की भूमि को अप्रार्थी क्रम 01 बेचान करने पर आमादा है जिसका उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं है जबकि उक्त भूमि प्रार्थीगण के कब्जे काश्त में है । अप्रार्थी को वादग्रस्त आराजी का विभाजन करवाये बिना उक्त कृषि भूमि को बेचान आदि करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है । प्रार्थीगण का प्रथमदृष्टया प्रकरण एवं सुविधा का संतुलन उनके पक्ष में है ।

3. अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण के पक्ष में अप्रार्थीगण के विरूद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जावे कि ताफैसला वाद ग्राम कोथला की खाता संख्या 29 खसरा नम्बर 167 रकबा 0.62 हैक्टर खाता संख्या 35 खसरा नम्बर 236, 237, 238, 241, 249, 255, 256 कुल 07 किता रकबा 3.31 हैकटर, खाता संख्या 36 खसरा नम्बर 168 रकबा 0.02 हैक्टर तथा ग्राम परमपुरा तहसील लाडपुरा की खाता संख्या 36 खसरा नम्बर 314 की आराजी को अप्रार्थी क्रम 01 किसी भी प्रकार से रहन, बेचान, दान, वसीयत एवं अन्य प्रकार से हस्तान्तरित नहीं करे तथा उक्त आराजी को कृषि से अकृषि में परिवर्तन नहीं करें तथा प्रार्थीगण के शांतिपूर्वक कब्जे काश्त में किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करें । उक्त कृत्य न तो स्वयं अप्रार्थीगण करें और न ही अपने किसी प्रतिनिधि से करावें ।

4. अप्रार्थीगण ने जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र में कहे गये कथनों को अस्वीकार करते हुए प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज करने का कथन किया ।

5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 21.06.2019 के द्वारा प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 21.06.2019 से व्यथित होकर प्रार्थीगण अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने वादग्रस्त आराजी को सहखातेदारी की होना मानकर तथा समस्त सहखातेदारान का कब्जा होना मानकर अस्थायी निषेधाज्ञा किसी एक सहखातेदार के पक्ष में जारी नहीं किया जाना मानकर तथा वादग्रस्त आराजी पर कब्जा अपीलान्टगण का नहीं मानकर प्रथमदृष्टया प्रकरण प्रार्थीगण अपीलान्ट के पक्ष में नहीं मानकर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज करने में त्रुटि की है । प्रार्थीगण के दादाजी स्व0 केशरी सिंह प्रतिवादी क्रम 01 व 5 के पिता हैं लक्ष्मण सिंह जी आपस में सगे भाई हैं । प्रार्थीगण के दादा केशरी सिंह सुंयक्त परिवार के कर्ता खानदान थे उनके हिस्से में प्राप्त हुई दोनों गॉवों की पुश्तैनी आराजी की आय से उन्होंने अपने जीवनकाल में ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा में स्थित साबिक खसरा नम्बर 05 रकबा 04 बीघा 13 बिस्वा आराजी क्रय कर सीधे ही प्रतिवादी क्रम 01 के नाम दर्ज करवा दी जो नामान्तरकरण संख्या 19 से प्रतिवादी क्रम 01 के नाम दर्ज है । प्रार्थीगण के पिता की मृत्यु के पश्चात् प्रार्थीगण की बहनों द्वारा प्रार्थीगण के हक में हक त्याग करने से प्रार्थीगण के पिता के स्थान पर प्रार्थीगण का नाम दर्ज हुआ । रेस्पोडेन्ट क्रम 1 ने पुश्तैनी आराजी व मौखिक बंटवारे को नहीं मानकर बेईमानी पूर्वक केवल मात्र वादग्रस्त आराजी में नाम अंकित होने से वह उक्त आराजी को रहन, बेचान, हिबा, वसीयत आदि करने पर आमदा हो रहा है

। प्रथमदृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन प्रार्थीगण अपीलान्ट के पक्ष में है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 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 ने विवादित आराजी को सहखातेदारी की होना मानकर एवं समस्त सहखातेदारों का कब्जा होना मानकर किसी एक सहखातेदार के पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं कर विधिक त्रुटि की है । प्रार्थीगण एवं प्रतिपक्षीगण ग्राम पदमपुरा के निवासी हैं । प्रार्थीगण के दादा केशरी सिंह और प्रतिपक्षी कम 1 लगायत 5 के पिता लक्ष्मण सिंह आपस में सगे भाई थे । पुश्तैनी आराजी केशरी सिंह एवं लक्ष्मण सिंह के नाम संयुक्त रूप से कई गॉवों में स्थित है । दौलत सिंह की मृत्यु के उपरान्त केशरी सिंह और लक्ष्मण सिंह ने आराजियात का बंटवारा कर लिया था और अपने–अपने हिस्से पर काबिज हुए । उनकी मृत्यु के उपरान्त प्रार्थी और प्रतिपक्षी भी उसी अनुरूप काबिज हैं । दोनों गॉवों की पुश्तैनी आराजी की जो आय प्राप्त हुई है उससे ग्राम पदमपुरा तहसील लाडपुरा में खसरा नम्बर 05 की रकबा 04 बीघ 13 बिस्वा आराजी केशरी सिंह ने क्रय कर सीधे ही रजिस्ट्री प्रतिपक्षी कम 01 के नमा करवा दी । यह आराजी भी पुश्तैनी है बंटवारे में प्रार्थी के पिता के हिस्से में साढे सोलह बीघा आराजी आई थी । पिता की मृत्यु के बाद प्रार्थीगण की बहिनों ने प्रार्थीगण के पक्ष में हक त्याग कर दिया है । ग्राम कोथला की खसरा नम्बर 167 और 168 की 0.64 हैक्टर आराजी प्रार्थीगण की दादी जडाब बाई को मौखिक विभाजन में प्राप्त हुई । दादी शुरू से ही प्रार्थी कम 01 के पास रही इस आराजी के बाबत् रिलीज डीड दिनांक 10.10.1995 को निष्पादित कर प्रार्थी कम 1 को इसका कब्जा सौंपा गया था । रेस्पोडेन्ट पुश्तैनी एवं मौखिक बंटवारे को नहीं मानकर वादग्रस्त आराजी अपने नाम दर्ज होने के कारण इसको रहन, बेचान करने पर आमादा हैं । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 निरस्त फरमाया जावे एवं रेस्पोडेन्ट कम 01 को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि वादग्रस्त आराजी को रहन, बेचान नहीं करें । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआरटी 2004 (1) पेज 590 उद्धरत की ।

9. रेस्पोडेन्ट कम 05 के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि अपीलान्ट यह कथन करते हैं कि वागद्रस्त आराजी का मौखिक रूप से विभाजन हुआ है जो अस्वीकार है । वादग्रस्त आराजी का विभाजन नहीं हुआ है । आराजी संयुक्त खाते की है और संयुक्त खाते की आराजी में एक सहखातेदार के पक्ष में दूसरे सहखातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नही की जा सकती । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 बहाल रखा जावे।

10. रेस्पोडेन्ट क्रम 1, 3 व 4 के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि ग्राम पदमपुरा में खसरा नम्बर 05 रकबा 04 बीघा 13 बिस्वा आराजी प्रतिपक्षी क्रम 01 ने अपनी आय से प्रतिफल राशि अदा कर क्रय की है जिसके विक्रय पत्र का पंजीयन, पंजीयन कार्यालय कोटा में हुआ है । रेस्पोडेन्ट इस आराजी के खातेदार कृषक हैं और काबिज काश्त हैं और इस आराजी को रेस्पोडेन्ट क्रम 01 ने अपने पुत्र एवं पौत्र के पक्ष में रजिस्टर्ड दानपत्र निष्पादित कर कब्जा सौंपा है। यह आराजी रेस्पोडेन्ट क्रम 2, 3 व 4 के नाम दर्ज हो चुकी है इस आराजी के बाबत् प्रार्थी को आपत्ति उठाने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है । अनरजिस्टर्ड रिलीज डीड एवं शपथ पत्र के आधार पर हक त्याग नहीं माना जा सकता है । संयुक्त खातेदारी की आराजी में एक सहखातेदार के पक्ष में दूसरे सहखातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 बहाल रखा जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआरडी 1988 पेज 316, आरआरडी 1969 पेज 478, आरबीजे (13) 2006 पेज 22, आरआरडी 1988 पेज 316, आरआरडी 1979 पेज 379, आरआरटी 2016 (1) पेज 117, आरबीजे (9) 2002 पेज 130, आरआरटी 2016 (1) पेज 01, आरआरडी 2008 पेज 474, आरबीजे (9) पेज 230, डीएनजे 2018 (3) पेज 946 उद्वरत की ।

11. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2073–76 खाता संख्या 29 संलग्न है जिसके अनुसार दुर्गासिंह, जुझार सिंह पिसरान केशरी सिंह, चन्द्रसिंह, भंवर सिंह, होमेन्द्र सिंह ग्राम कोथला की प्रार्थना पत्र के मद संख्या 1, 2 व 3 में वर्णित आराजी के सहखातेदार दर्ज हैं । पत्रावली फोटो प्रति भू–प्रबन्ध विभाग की जमाबन्दी संवत् 2038–57 संलग्न है, फोटो प्रति नकल मिलान क्षेत्रफल संलग्न है । इसके अलावा एक अपंजीकृत रिलीज डीड भी पत्रावली पर संलग्न है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2072–75 ग्राम पदमपुरा खाता संख्या 37, 36 और 30 संलग्न है जिसमें भी वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के सहखातेदारी में दर्ज है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2072–75 संलग्न है जिसके अनुसार रेस्पोडेन्ट क्रम 02 आराजी के तन्हा खातेदार दर्ज हैं । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2072–75 के अनुसार नया खाता संख्या 40 की खसरा नम्बर 487/1 की आराजी रेस्पोडेन्ट क्रम 03 के तन्हा खातेदार हैं और फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2072–75 के अनुसार नया खाता संख्या 23 की खसरा नम्बर 488/8 की आराजी के रेस्पोडेन्ट क्रम 03 तन्हा खातेदार दर्ज हैं । इसके अलावा पत्रावली पर संलग्न नकल जमाबन्दी संवत् 2029–32 के अनुसार खसरा नम्बर 05 की रकबा 04 बीघा 13 बिस्वा आराजी दुर्गा सिंह के तन्हा खातेदारी में दर्ज है ।

12. इस प्रकार पत्रावली पर जो राजस्व रिकॉर्ड संलग्न है उसके अनुसार ग्राम पदमपुरा की साबिक खसरा नम्बर 05 रकबा 04 बीघा 13 बिस्वा दुर्गासिंह के तन्हा खाते में दर्ज है और जिसके नये नम्बर कायम होने के उपरान्त यह आराजी टुकडों में रेस्पोडेन्ट क्रम 2, 3 व 4 के खाते में दर्ज है । शेष आराजी पक्षकारों के संयुक्त खाते में दर्ज है । राजस्व रिकॉर्ड में आराजी का विभाजन अभी नहीं हुआ है और जो रिलीज डीड की फोटो प्रति पेश की गई है वह भी अपंजीकृत है । ऐसी रिलीज डीड जो पंजीकृत नहीं है उससे अचल सम्पत्ति में हक का अन्तरण नहीं हो सकता । चूँकि वादग्रस्त आराजी पक्षकारों के संयुक्त खाते में दर्ज है और संयुक्त खाते की आराजी में एक

सहखातेदार के पक्ष में दूसरे सहखातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती और ऐसी आराजी जो रेस्पोडेन्टगण के तन्हा खाते में दर्ज है उनके लिए भी प्रथमदृष्टया प्रकरण अपीलान्ट के पक्ष में नहीं पाये जाने के कारण अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती । विद्वान् अभिभाषक रेस्पोडेन्टगण द्वारा उद्वरत नजीरें यहॉ चस्पा होती हैं । तदनुसार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र विधि सम्मत रूप से खारिज किया है जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं ।

13. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.2019 बहाल रखा जाता है ।

14. निर्णय आज दिनांक 23.12.2020 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

23.12.2020

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा