न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 19/332

1. प्रभूलाल आत्मज श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
2. गोपाल आत्मज श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
3. राजी बाई पुत्री श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
4. दुर्गा बाई पुत्री श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
5. मानता पुत्री श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
6. बाली बाई पुत्री श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
7. बबीता पुत्री श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
8. गट्टूबाई बेवा श्री रामकरण जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
9. रमेश आत्मज श्री खाना जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
10. प्रहलाद आत्मज श्री खाना जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
11. शोजी आत्मज श्री खाना जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
12. बाबू आत्मज श्री खाना जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी
13. गीता पुत्री श्री खाना जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी

----अपीलान्ट

बनाम

1. मोडू आत्मज ग्यारसा आयु वयस्क जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी (मृतक) जरिये कायममुकामान :–
   1/1. मथरी बाई बेवा मोडू आयु वयस्क जाति बैरवा निवीस पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
   1/2. सत्यनारायण

1/3. मोहनलाल पिसारान स्व0 श्री मोडू जातियान बैरवा निवासीगण पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
1/4. पाना बाई
1/4. मंजू बाई पुत्रियॉ स्व0 श्री मोडू जातियान बैरवा निवासीगण पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।
2. दुर्गालाल आत्मज श्री मोडू गोद पुत्र माना आयु वयस्क जाति बैरवा निवासी पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।

----रेस्पोडन्ट

उपस्थित :— 1. श्री कैलाश गुप्ता, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री कैलाश चन्द नामधराणी, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय

दिनांकः 17.03.2020

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली जिला बून्दी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थीगण अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 212 के अन्तर्गत प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी में कुल 12 किता की 24 बीघा 09 बिस्वा भूमि स्थित है । वादग्रस्त आराजी प्रार्थीगण एवं अप्रार्थीगण की संयुक्त खातेदारी में दर्ज है । उक्त भूमि के बंटवारे के बाबत् वाद पेश किया हुआ है जो दिनांक 12.06.2015 को प्राथमिक डिक्री कर दिया लेकिन अभी प्राथमिक बंटवारे की पालना में बंटवारा रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है । उक्त भूमि शामलाती होने से प्रार्थीगण का उक्त भूमि के प्रत्येक खसरा नम्बर के प्रत्येक इंच पर हक एवं अधिकार है । अप्रार्थीगण भूमि का विधिवत बंटवारा कराये बिना ही बेशकीमती भूमि सडक के सहारे की खसरा नम्बर 53 पर अनाधिकृत रूप से निर्माण करने पर आमादा हैं । भूमि का बंटवारा कराये बिना अप्रार्थीगण को खसरा विशेष की भूमि पर निर्माण करने का कोई अधिकार नहीं है । अप्रार्थीगण ने दिनांक 10.07.2018 को संयुक्त खाते की भूमि खसरा नम्बर 53 पर जबरन निर्माण कार्य चालू कर दिया इस पर प्रार्थीगण ने श्रीमान् के समक्ष रिपोर्ट पेश की और श्रीमान् द्वारा थानाधिकारी हिण्डोली को मौके पर निर्माण कार्य रूकवाने हेतु आदेशित किया था जिस पर थानाधिकारी हिण्डोली द्वारा प्रार्थी प्रभूलाल व अप्रार्थी दुर्गालाल को गिरफ्तार कर दोनों पक्षों को वादग्रस्त आराजी पर निर्माण नहीं करने हेतु मौखिक रूप से पाबन्द किया गया लेकिन अप्रार्थीगण ने न्यायालय से जमानत करवाकर जाने के तुरन्त बाद ही उक्त भूमि पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया । प्रार्थीगण एवं अप्रार्थीगण उक्त भूमि के सहखातेदार हैं,

अप्रार्थीगण को बिना बंटवारा करवाये भूमि पर निर्माण करने का कोई हक व अधिकार नहीं है । प्रथमदृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति प्रार्थी के पक्ष में है ।

3. अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीगण के पक्ष में अप्रार्थीगण के विरूद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा ताफैसला वाद जारी की जावे अप्रार्थीगण वादग्रस्त आराजी के किसी भी भू–भाग पर वाद का अंतिम निर्णय होने तक किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करने, कृषि स्वरूप नष्ट नहीं करने व प्रार्थीगण के कब्जे काश्त में दखलन्दाजी नहीं करे ।

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

5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 24.07.2019 के द्वारा प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2019 से व्यथित होकर अपीलान्ट प्रार्थीगण ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत बंटवारे का वाद प्राथमिक डिक्री हो जाने और न्यायालय द्वारा तहसीलदार हिण्डोली से प्रस्तावित बंटवारा रिपोर्ट मंगवाये जाने के आदेश होने के बावजूद रेस्पोडेन्ट जबरन संयुक्त खातेदारी की भूमि पर पक्का निर्माण कर कृषि स्वरूप नष्ट करने की कोशिश करने पर अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था जिसे त्रुटिपूर्ण रूप से खारिज कर दिया । संयुक्त खातेदारी की भूमि पर प्रत्येक खसरा नम्बर के प्रत्येक इंच पर सभी सहखातेदारों का समान हक व अधिकार रहता है और भूमि का विभाजन कराये बिना संयुक्त खातेदारी की भूमि पर निर्माण करवाया जाना विधि–विरूद्ध है । संयुक्त खातेदारी की भूमि पर कोई भी खातेदार अपना हिस्सा तय कराये बिना व भूमि का कन्वर्जन कराये बिना निर्माण कार्य नहीं कर सकते । अधीनस्थ न्यायालय ने सहखातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं किये जाने को आधार बनाकर पूर्व में जारी अंतरिम अस्थायी निषेधाज्ञा को निरस्त कर दिया जो त्रुटिपूर्ण है । वादग्रस्त आराजी का पक्षकारान के मध्य अभी तक विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। किसी भी पक्ष को कृषि भूमि के कृषि स्वरूप को नष्ट करने का अधिकार नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 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 पक्षकारान के संयुक्त खाते की आराजी वाके ग्राम पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी में स्थित है । प्रार्थीगण ने अप्रार्थीगण के विरूद्ध एक अस्थायी का प्रार्थना पत्र इस आशय का पेश किया था क वादग्रस्त आराजी का विभाजन होने तक अप्रार्थीगण किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करें, कृषि स्वरूप नष्ट नहीं करें और प्रार्थीगण के कब्जे काश्त में हस्तक्षेप नहीं करें । अधीनस्थ न्याालय ने अंतरिम अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की थी इसके

उपरान्त अपीलाधीन निर्णय पारित करते हुए अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र को निरस्त किया है । रेस्पोडेन्ट जबरन संयुक्त खाते की आराजी पर पक्का निर्माण कार्य कर कृषि स्वरूप को नष्ट करने पर आमादा हैं । सहखातेदार अपना हिस्सा तय करवाये बिना, संपरिवर्तन आदेश कराये बिना निर्माण कार्य नहीं करवा सकते । यदि अप्रार्थीगण ने निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया तो प्रार्थीगण को अपूर्णीय क्षति होगी । रेस्पोडेन्ट दुकानों का निर्माण कर रहे हैं, आराजी नेशनल हाईवे से लगी हुई है । जो आराजी रेस्पोडेन्ट अपीलान्ट को विभाजन में देना बताते हैं वो अपीलान्ट के द्वारा क्रय की गई है । वादग्रस्त आराजी संयुक्त खाते की है जिसमें अपीलान्ट का हित–निहित है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 निरस्त फरमाया जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरबीजे 2002 (9) पेज 388 उद्धरत की ।

9. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि जब तक परीक्षण न्यायालय द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के निर्णय में कोई गंभीर त्रुटि न हो तब तक उसे खारिज नहीं किया जा सकता । दावा सन् 2001 से लम्बित था, अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र सन् 2019 में पेश किया गया है । सन् 1965 में आराजी का विभाजन हो गया था और 30 वर्ष पुराने दस्तावेज को भारतीय साक्ष्य अधिनियम के अनुसार सही मानने की अवधारणा है । वादग्रस्त आराजी पर कब्जा रेस्पोडेन्ट का है और अपनी फसलें रखने के लिए कमरे का निर्माण करवाया जा रहा है जिसका रेस्पोडेन्ट को पूर्ण अधिकार है । अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा जो प्रारम्भिक डिक्री पारित की गई है उसको अपीलीय न्यायालय के द्वारा निरस्त कर प्रकरण पुनः सुनवाई के लिए रिमाण्ड किया गया है । वादग्रस्त आराजी में प्रार्थीगण का न तो हिस्सा है और न ही कब्जा है । प्रार्थीगण और अप्रार्थीगण के पूर्वज ग्यारसा थे । ग्यारसा को रत्ना ने 70–80 वर्ष पूर्व गोद लिया था और रत्ना की समस्त जायदाद का मालिक ग्यारसा बना । ग्यारसा के भाई देवी की मृत्यु हुई तो ग्यारसा ने ही उनका क्रियाकर्म किया क्योंकि तब उनका पुत्र कालू नाबालिग था । देवी के पुत्र कालू की शादी भी ग्यारसा ने ही की । कालू के बालिग होने पर जब यह रकम कालू से मांगी तो कालू ने आराजीयात रकबा 14 बीघा 18 बिस्वा में से 06 बीघा 04 बिस्वा भूमि व चाह खसरा नम्बर 48 का 1/2 हिस्सा उनके नाम करने की बात कही । इस पर ग्यारसा ने खसरा नम्बर 49 रकबा 03 बीघा 07 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 57 रकबा 02 बीघा 17 बिस्वा कुल 02 किता की रकबा 06 बीघा 04 बिस्वा भूमि व चाह संख्या 48 का 1/2 हिस अपने बडे पुत्र रामकरण के नाम करवा ली तब से यह आराजी रामकरण एवं उनके बाद उनके वारिसान के नाम खातेदारी में चली आ रही है । ग्यारसा ने अपने पॉचों पुत्रों को बंटवारे में आराजी दी और बंटवारे की याददास्त पारिवारिक सहमति के रूप में निष्पादित की है । इस बंटवारे के अनुसार उनके पुत्र अपने हिस्से में आई आराजी पर काश्त कर रहे हैं । प्रार्थीगण की नियत में बदयान्ति आ रही है । आराजी नेशनल हाईवे से समीप होने के कारण उनके द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र पेश किया है । वादग्रस्त आराजी पर सन् 1965 से रेस्पोडेन्ट का कब्जा है । रेस्पोडेन्ट ने कुछ शपथ पत्र भी पेश किये हैं जिससे उनका कब्जा प्रमाणित होता है । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 बहाल रखा जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआश्रडी 2019 (2) पेज 777 उद्धरत की।

10. अपीलान्ट ने रिबटल में कथन किया दावा वर्ष 2001 से चल रहा है परन्तु दुकान निर्माण रेस्पोडेन्टगण ने जब प्रारम्भ किया तब अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश किया गया ।

11. अपीलान्ट ने अपील में फर्द के साथ विक्रय पत्र की फोटो प्रति पेश की है जिसके अनुसार काल्या आत्मज देवी के द्वारा रामरतन आत्मज ग्यारसा को खसरा नम्बर 29/1 की रकबा 02 बीघा 07 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 29/2 की रकबा 03 बीघा 07 बिस्वा, खसरा नम्बर 34 की रकबा 17 बिस्वा एवं आधार कुआ खसरा नम्बर 28 कुल 03 किता की 06 बीघा 07 बिस्वा आराजी को 1000/– रूपये में बेचान किया है ।

12. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर एक बंटवारे की कच्ची तहरीर की फोटो प्रति संलग्न है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2016–19 संलग्न है जिसके अनुसार काल्या वल्द देवी के खाते में कुल 08 किता की 14 बीघा 13 बिस्वा आराजी दर्ज है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2032–35 संलग्न है जिसके अनुसार काल्या पुत्र देवी हिस्सा 1/2 एवं रामकरण पुत्र ग्यारसा हिस्सा 1/3 खसरा नम्बर 48 रकबा 03 बिस्वा आराजी दर्ज है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2057–60 संलग्न है जिसके अनुसार रामकरण पुत्र ग्यारसा के खाते में कुल 02 किता की 06 बीघा 04 बिस्वा भूमि दर्ज है । भू–प्रबन्ध विभाग की नकल जमाबन्दी भी संलग्न है । भू–प्रबन्ध विभाग का मिलान क्षेत्रफल की फोटो प्रति भी पत्रावली पर संलग्न है। फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2057–60 संलग्न है जिसके अनुसार कान्हा आत्मज ग्यारसा के खाते में खसरा नम्बर 38 की रकबा 03 बीघा 07 बिस्वा भूमि दर्ज है । इसी प्रकार फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2057–60 संलग्न है जिसके अनुसार खाना आत्मज ग्यारसा के खाते में खसरा नम्बर 41 की रकबा 16 बिस्वा भूमि दर्ज है । फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2069–72 नया खाता संख्या 69 में प्रभूलाल, गोपाल पिसरान रामकरण, राजीबाई, मानता, बाली बाई, बबीता, दुर्गाबाई पुत्रियॉ रामकरण गट्टूबाई बेवा रामकरण, रमेशचन्द, प्रहलाद, शोजीलाल, बाबूलाल पिसरान खाना, गीताबाई पुत्री खाना, दुर्गालाल आत्मज मोडू, मोडू पिसरान ग्यारसया, रामचन्द्र, रतीराम, राजेश पिसरान पांचू, कालू, नन्दू, मोहन पुत्री पांचू के संयुक्त खाते में वादग्रस्त आराजीयात दर्ज है । इसके अलावा नामान्तरकरण संख्या 405 और नक्शा ट्रेस की प्रति भी पत्रावली पर संलग्न है ।

13. वादग्रस्त आराजी पक्षकारान के संयुक्त खाते में दर्ज है । अपीलान्ट प्रार्थीगण का यह कथन है कि रेस्पोडेन्टगण संयुक्त खाते की आराजी को संपरिवर्तन कराये बिना दुकानों का निर्माण करवा रहे हैं और कृषि स्वरूप नष्ट करने पर आमादा हैं । रेस्पोडेन्टगण का यह कथन है कि वादग्रस्त आराजी पारिवारिक बंटवारे में उन्हें प्राप्त हुई है और वो अपनी फसलों को रखने के लिए कमरे निर्माण कर रहे हैं । वादग्रस्त आराजी संलग्न राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार पक्षकारों के संयुक्त खाते में दर्ज है । पक्षकारों के अधिकार एवं स्वत्व मूल दावे में साक्ष्य के उपरान्त तय होंगे इस स्टेज पर नहीं । इस स्टेज पर वादग्रस्त आराजी पक्षकारों के संयुक्त खाते में दर्ज है और संयुक्त खाते में दर्ज आराजी का कृषि स्वरूप नष्ट करने एवं निर्माण कार्य करने का सहखातेदारों को कोई अधिकार नहीं होता है क्योंकि संयुक्त खाते की आराजी में प्रत्येक सहखातेदार का प्रत्येक इंच पर कब्जा माना जाता है । ऐसी स्थिति में हम प्रथमदृष्टया प्रकरण,

सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति अपीलान्ट प्रार्थीगण के पक्ष में पाते हैं और अप्रार्थीगण रेस्पोडेन्टगण को ताफैसला दावा बिना संपरिवर्तन आदेश प्राप्त किये, कृषि भूमि के स्वरूप को परिवर्तित नहीं करे और उस पर निर्माण कार्य नहीं करने हेतु अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करना उचित समझते हैं ।

14. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2019 निरस्त किया जाता है । अप्रार्थीगण रेस्पोडेन्ट को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वे वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम पेच की बावडी तहसील हिण्डोली की आराजी खसरा नम्बर 19 रकबा 04 बिस्वा, खसरा नम्बर 20 रकबा 02 बीघा 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 40 रकबा 19 बिस्वा, खसरा नम्बर 50 रकबा 03 बीघा 17 बिस्वा, खसरा नम्बर 51 रकबा 02 बीघा 01 बिस्वा, खसरा नम्बर 52 रकबा 01 बीघा 12 बिस्वा, खसरा नम्बर 53 रकबा 04 बीघा 17 बिस्वा, खसरा नम्बर 54 रकबा 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 55 रकबा 01 बीघा 07 बिस्वा, खसरा नम्बर 56 रकबा 14 बिस्वा, खसरा नम्बर 59 रकबा 02 बीघा 09 बिस्वा, खसरा नम्बर 108 रकबा 03 बीघा 11 बिस्वा कुल 12 किता की 24 बीघा 09 बिस्वा भूमि पर ताफैसला वाद बिना सक्षम अधिकारी के संपरिवर्तन आदेश किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करे, कृषि स्वरूप को नष्ट नहीं करें ।

15. निर्णय आज दिनांक 17.03.2020 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

17/3/2020

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा