न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 2020/00111

सत्यनारायण आत्मज श्री केसरीलाल जाति महाजन निवासी ओधन्धा हाल निवासी काबरा भवर ग्रामीण बैंक के पास, पेच की बावडी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।

---अपीलान्ट

बनाम

छोटू लाल आत्मज श्री कल्याण जाति मीणा निवासी काबरी तहसील हिण्डोली जिला बून्दी ।

---रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री कैलाश गुप्ता, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री प्रेमशंकर गुर्जर, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय दिनांकः 16.08.2021

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, हिण्डोली जिला बून्दी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2020 के विरूद्ध पेश की गई हैं ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी रेस्पोडेन्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अन्तर्गत स्थायी निषेधाज्ञा एवं बेदखली का वाद प्रस्तुत किया । उक्त वाद के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम पेच की बावडी तहसील हिण्डोली में खसरा नम्बर 773/129 रकबा 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 794/684 रकबा 01 बिस्वा कुल 02 किता की कुल रकबा 03 बिस्वा भूमि स्थित है । प्रार्थी ने उक्त भूमि रिहायशी प्रयोजन से क्रय की थी जिसमें प्रार्थी ने दो

दुकाने एवं उक्त दुकानों के नीचे अण्डर ग्राउण्ड गोदाम के लिये दो कमरों का निर्माण करवाया था । प्रार्थी ने उक्त दोनों दुकानें दिनांक 01.02.2006 को अप्रार्थी को 250000/– रूपये में बेचान कर दी थी । प्रार्थी ने अप्रार्थी से 100000/– रूपये साई के रूप में नगद प्राप्त कर लिये एवं शेष रकम 02 महिने बाद भुगतान करने पर भूमि का संपरिवर्तन करवाकर रजिस्ट्री करवाने का इकरार किया था । अप्रार्थी के द्वारा बकाया राशि का भुगतान प्रार्थी को अभी तक नहीं किये जाने से उक्त भूमि का संपरिवर्तन एवं बेचान का पंजीकरण नहीं हो पाया है । अप्रार्थी द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किया है ऐसी स्थिति में उक्त इराकर स्वतः ही समाप्त हो गया है। इकरारनामा निरस्त हो जाने के बावजूद प्रार्थी की उक्त भूमि में अप्रार्थी ने दुकान का निर्माण कार्य शुरू कर दिया जिस पर प्रार्थी ने मना किया तो उन्होंने बताया कि हमने तुम्हारी समस्त भूमि क्रय कर ली है मैं तो निर्माण करूंगा । प्रार्थी के अनपढ होने का फायदा उठाकर अप्रार्थी ने 02 बिस्वा के स्थान पर 03 बिस्वा भूमि अंकित करवा ली । वादग्रस्त आराजी अभी भी कृषि भूमि है तथा प्रार्थी अनुसूचित जनजाति का व्यक्ति है जबकि अप्रार्थी महाजन होने से सामान्य वर्ग में आता है । उक्त बेचान धारा 42 बी के उल्लंघन में है । प्रार्थी को अधिकार प्राप्त है कि वह अप्रार्थी को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करावे । प्रथमदृष्टया प्रकरण प्रार्थी के पक्ष में है ।

3. अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी के पक्ष में अप्रार्थी के विरूद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जावे कि ताफैसला वाद अप्रार्थी वादग्रस्त आराजी में मकान व दुकान या अन्य किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करे । उक्त कृत्य न तो स्वयं अप्रार्थी करे और न ही अपने किसी प्रतिनिधि से करावे ।

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

5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 24.07.2020 के द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए अप्रार्थी को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करते हुए आदेश पारित किया कि अप्रार्थी ताफैसला वाद वादग्रस्त आराजी पर कोई निर्माण कार्य नहीं करे एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखें ।

6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24.07.2020 से व्यथित होकर अप्रार्थी अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजी पर अपीलान्ट का वाद दायरी के 14 वर्ष पूर्व से ही बेचान दिनांक 01.02.2006 से कब्जा होना व मौके पर दुकानें, मकान एवं गोदाम बना होना स्वीकृत तथ्य था फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की है । अपीलान्ट ने समस्त राशि का भुगतान कर दिया है । रेस्पोडेन्ट का वादग्रस्त आराजी पर कोई स्वत्व शेष नहीं रहा है । वादग्रस्त आराजी पर अपीलान्ट का शांतिपूर्ण कब्जा काश्त चला आ रहा है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2020 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 विद्वान् अभिभाषक ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराया और कथन किया कि रेस्पोडेन्ट वादी द्वारा अपीलान्ट प्रतिवादी के खिलाफ एक दावा पेश कर अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र इस आशय का पेश किया कि वादग्रस्त आराजी कुल 02 किता की रकबा 03 बिस्वा वाके ग्राम पेच की बावडी में स्थित है जो रेस्पोडेन्ट वादी ने रिहायशी प्रयोजन हेतु क्रय की है जिसमें रेस्पोडेन्ट वादी ने 02 दुकानें, गोदाम और 02 कमरों का निर्माण करवा लिया है । अपीलान्ट को दिनांक 01.02.2006 को 2.50 लाख रूपये में बेचान करके 01 लाख रूपये नगद साई के प्राप्त किये और शेष राशि आखातीज पर भुगतान की शर्त रखी । इकरारनामे में अपीलान्ट को कब्जा देने और संपरिवर्तन करवाकर पंजीयन की शर्त रखी गई । संपरिवर्तन क्रेता ने नहीं करवाया और विक्रय पत्र का पंजीयन भी नहीं करवाया । इस पर रेस्पोडेन्ट के द्वारा अपीलान्ट को निर्माण कार्य करने से रोका गया । रेस्पोडेन्ट प्रार्थी का यह भी कथन है कि 02 बिस्वा के स्थान पर 03 बिस्वा का बेचान करवा लिया गया है । अपीलान्ट अप्रार्थी ने जवाब में कथन किया कि आराजी आवासीय एवं व्यावसायिक कार्य में ली जा रही है । वादग्रस्त आराजी सन् 2006 में अपीलान्ट को बेचान कर कब्जा संभला दिया गया है । 14 वर्षो से शांतिपूर्ण कब्जा अपीलान्ट का चला आ रहा है । रेस्पोडेन्ट को कोई विक्रय राशि अदा करना शेष नहीं है । कब्जे के अभाव में स्थायी निषेधाज्ञा का दावा एवं अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र पोषनीय नहीं है फिर भी परीक्षण न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित कर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करने एवं मौके पर यथा स्थिति बनाये रखने का आदेश पारित किया है । निर्माण कार्य पूर्व में हो चुका है । वादग्रस्त आराजी आबादी में स्थित है । आराजी पर प्रार्थी का कब्जा नहीं है । अपीलान्ट ने सम्पूर्ण राशि अदा कर दी है । 14 वर्षों के बाद कब्जा प्राप्ति का दावा अवधि बाधित है । विक्रय के उपरान्त रेस्पोडेन्ट के कोई अधिकार वादग्रस्त आराजी में शेष नहीं रह जाते हैं । धारा 183 बी का श्रवणाधिकार तहसीलदार को है परीक्षण न्यायालय को नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटिपूर्ण रूप से प्रार्थना पत्र स्वीकार किया है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2020 निरस्त फरमाया जावे । उन्होंने अपने पक्ष के समर्थन में आरआरडी 2002 पेज 623, आरआरडी 1991 पेज 299, आरबीजे (22) 2015 पेज 258, आरएलआर 1986 पेज 985 उद्वरत की ।

9. रेस्पोडेन्ट के विद्वान् अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि वादग्रस्त आराजी के खातेदार कृषक रेस्पोडेन्ट हैं जो कि अनुसूचित जनजाति के सदस्य हैं । अपीलान्ट के पक्ष में कोई पंजीकृत दस्तावेज नहीं है । इकरारनामे के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा कोई सहायता प्रदान नहीं की जा सकती । धारा 42 बी का उल्लंघन होने से भी अपीलान्ट को वादग्रस्त आराजी में कोई अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते । परीक्षण न्यायालय द्वारा वादग्रस्त आराजी पर कोई निर्माण कार्य नहीं करने एवं मौके की यथा स्थिति बनाये रखने का ही आदेश पारित किया है जो विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2020 बहाल रखा जावे ।

10. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । परीक्षण न्यायालय में रेस्पोडेन्ट के द्वारा एक दावा स्थायी निषेधाज्ञा एवं बेदखली का पेश किया गया है जिसके साथ अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र पेश किया गया है । अपीलान्ट के द्वारा परीक्षण न्यायालय में जवाब प्रार्थना पत्र पेश किया गया है ।

11. परीक्षण न्यायालय की पत्रावली में फोटो प्रति नकल जमाबन्दी संवत् 2073–76 संलग्न है जिसके अनुसार वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट के खाते में दर्ज है । कुछ फोटोग्राफ्स भी पेश किये गये है । इसके अलावा एक तहरीर की फोटो प्रति भी पेश की गई है जो कि अपंजीकृत है । रेस्पोडेन्ट प्रार्थी का यह कथन है कि वादग्रस्त आराजी उनके खाते की है जिसके बाबत् सन् 2006 में एक इरारनामा किया गया है परन्तु इकरारनामे के मुताबिक रजिस्ट्री नहीं होने से इकरारनामा स्वतः ही नरस्त हो गया है । अतः उनके पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जावे।

12. अपीलान्ट के अभिभाषक का यह कथन है कि धारा 183 बी के दावे का श्रवणाधिकार तहसीलदार को है । इस क्रम में हमारा मत है कि दावा धारा 188 एवं 183 का है जिसका प्रथमदृष्टया श्रवणाधिकार उपखण्ड अधिकारी को ही है । जहॉ तक दावे के अवधि बाधित होने का प्रश्न है यह मूल दावे में साक्ष्य के उपरान्त तय होगा इस स्टेज पर नहीं । इस स्टेज पर वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट के खाते में दर्ज है । अपीलान्ट अपंजीकृत तहरीर से इसे क्रय करना बताते हैं । रेस्पोडेन्टगण अनुसूचित जनजाति के सदस्य हैं व अपीलान्ट सवर्ण हैं । तद्नुसार प्रथमदृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति रेस्पोडेन्ट के पक्ष में तय पायी जाती है । परीक्षण न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय में वादग्रस्त आराजी पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करने और मौके की यथास्थिति बनाये रखने का जो आदेश पारित किया है उसमें किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है । वैसे भी कृषि भूमि पर संपरिवर्तन आदेश के किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता ।

13. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.07.2020 बहाल रखा जाता है ।

14. निर्णय आज दिनांक 16.08.2021 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

16/8/2021

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा