न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : श्री दाताराम आर.ए.एस.

अपील संख्या : 66/2012 (225 आरटी एक्ट) सगराम बनाम सुआराम

1. सगराम पुत्र श्री उंकारराम जाति मेघवाल निवासी भोपालगढ़ जिला जोधपुर।

..... अपीलांट

बनाम

1. सुआराम पुत्र श्री नाथूराम
2. महेन्द्र पुत्र श्री नाथूराम
3. विमला पुत्री श्री नाथूराम

प्रार्थी सं. 2 व 3 जरिए कुदरती वली माता रूक्मादेवी पत्नी नाथूराम जातियान बावरी निवासीगण–चोकड़ी कला तहसील भोपालगढ़ जिला जोधपुर।

4. खेताराम पुत्र श्री ढगलाराम के कायम मुकाम
   - 4/1 श्रीमती इन्द्रा पत्नी श्री खेताराम
   - 4/2 शोभा पुत्री खेताराम
   - 4/3 भतिया पुत्री श्री खेताराम
   - 4/4 ममता पुत्री श्री खेताराम
   - 4/5 पूराराम पुत्र श्री खेताराम

   4/2 से 4/5 नाबालिग जरिए माता कुदरती वली माता प्रत्यर्थी संख्या 4/1
5. समु पुत्री श्री ढगलाराम
6. चौथी पुत्री श्री ढगलाराम
7. पांचीदेवी पत्नी श्री ढगलाराम सभी जातियान बावरी निवासीगण चोकड़ी कला तहसील भोपालगढ़ जिला जोधपुर
8. भूमिधारी जरिए तहसीलदार भोपालगढ़।

..... रेस्पोडेण्ट

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955
विरुद्ध आदेश सहायक कलक्टर भोपालगढ़
दिनांक 17.04.2012 अंतर्गत राजस्व प्रार्थना पत्र सं. 53/2010

उपस्थित :

1. अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री बी.एल. बिश्नोई।
2. रेस्पोडेंट सं. 1 से 3 की ओर से अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ परिहार।
3. रेस्पो. सं. 4 से 7 बावजूद तामील अनुपस्थित।
4. रेस्पो.सं. 8 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री दूदाराम चौधरी उपस्थित।

17/11/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

निर्णय

दिनांक : 17.11.2017

1. यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत सहायक कलक्टर भोपालगढ़ के आदेश दिनांक 17.04.2012 के विरुद्ध इस न्यायालय में पेश की गई है।

2. अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 से 3 (प्रार्थीगण) ने एक राजस्व वाद मय प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर कथन किया कि चोकड़ीकला तहसील भोपालगढ़ की सरहद में आया हुआ खेत खसरानं. 976/3 रकबा 6 बीघा 5 बिस्वा जो प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी सं. 1 से 5 की सामलाती भूमि है जिस पर सहुलियत अनुसार काश्त करते आए हैं। इस भूमि में प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी संख्या 1 का 1/5 हिस्सा एवं अप्रार्थी सं. 2 से 5 प्रत्येक का 1/5 हिस्सा है। यह भूमि पुश्तैनी सहदायगी की भूमि है। इस भूमि पर प्रार्थीगण का कब्जा काश्त है इस भूमि को अप्रार्थी संख्या 1 नाथूराम पुत्र ढगलाराम ने अप्रार्थी सं. 6 संगराम पुत्र उंकार राम को बेचान कर दी जिसकी जानकारी ग्राम वासियों ने दी। इस भूमि में 1/5 वे हिस्से मे से 1/4 हिस्सा है यानी बेचानकर्ता का कुल भूमि में 1/20 हिस्सा ही बनता है। फिर भी अपने हिस्से की भूमि से अधिक बेचान कर दिया है। क्रेता ऐलानिया धमकी बेदखली बावत दे रहे हैं। अंत में निवेदन किया गया कि प्रार्थना पत्र स्वीकार कर स्वीकार कर अप्रार्थीगण को पाबंद किया जावे कि प्रार्थीगण के कब्जे व काश्त मे किसी प्रकार की दखल अंदाजी न करे न किसी अन्य से करावें। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जारिए नोटिस तलब किया गया। जिस पर अप्रार्थी सं. 2 व 5 ने अपना जबाब पेश किया। एवं अप्रार्थी सं. 6 ने भी अलग से जबाब पेश किया। जिसमें यह बताया गया कि विवाद ग्रस्त भूमि अप्रार्थी संख्या 1 नाथूराम को 1/5 हिस्से के रूप में मिली हुई है। अन्य भूमि खसरा नं. 87, 88, 91,129, 134 कुल 5 खसरे कुल रकबा 65 बीघा 13 बिस्वा में भी ढगलाराम के वारिसान का हिस्सा बनता है। इस भूमि में नाथूराम का बंट व हिस्सा है जो आज भी बरकार है। प्रार्थीगण नाथूराम को बीमारी की हालत में छोड़कर जैसलमेर जाकर बस गए। नाथूराम अक्सर बीमार रहता था उसने अपनी जायज जरूरतों के लिए रुपयों की आवश्यकता होने के कारण विवादग्रस्त भूमि का बेचाननामा किया। क्रेता ने भूमि क्रय करने के बाद चार दीवारी निकाली एवं मौके पर काबिज है। काबिज व काश्त व्यक्ति के खिलाफ निषेधाज्ञा की डिक्री जारी नहीं की जा सकती। अंत में प्रार्थना पत्र को खारिज करने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने पक्षकारान की अधिवक्ताओं की बहस सुनकर जरिए आदेश दिनांक 17.04.2012 को प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट को जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद कर दिया जिससे व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश की है।

3 उक्त अपील दर्ज की जाकर रेस्पों. को जरिए सम्मन तलब किया गया। एवं अधीनस्थ

17/11/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

न्यायालय का अभिलेख मंगवाया गया। उक्त प्रक्रिया पूर्ण होने पर उभय पक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4 अपीलांट के अधिवक्ता ने प्रकरण के तथ्यों एवं अपील मीमो में वर्णित बिंदुओं को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम चोकड़ीकला तहसील भोपालगढ़ का खसरा नंबर 976/3 रकबा 6 बीघा 5 बिस्वा है। जिसका मूल खातेदार ढगलाराम पुत्र हेमाराम था। ढगलाराम की मृत्यु के बाद यह भूमि उसके वारिसान नाथूराम, खेताराम पुत्र ढगलाराम, पांचीदेवी पत्नी ढगलाराम, समू व चौथी पुत्रियान ढगलाराम के नाम दर्ज हुई। इस प्रकार उक्त भूमि में सभी का 1/5 व 1/5 हिस्सा था। नाथूराम पुत्र ढगलाराम ने अपने हिस्से 1/5 की भूमि जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलांट सगराम को बेचान कर दी एवं मौके पर कब्जा सुपूर्द कर दिया। जिसका राजस्व रिकार्ड में अमलदरामद भी हो चुका है। रेस्पोडेंट संख्या 1, 2 व 3 (प्रार्थीगण) सुआराम महेन्द्र व विमला का कोई हक व अधिकार नहीं है यदि होगा तो वह दावे में तय होगा। अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र में हक व अधिकार तय नहीं किए जा सकते। अपीलांट का उसकी खरीद शुदा भूमि पर कब्जा है जिसके पुष्ठि प्रार्थना पत्र के अप्रार्थी सं. 2 व 5 के जबाब से होती है, जो विवादग्रस्त भूमि के सहखातेदार हैं। अप्रार्थी सं. 2 व 5 ने स्पष्ट रूप से कथन किया है कि विक्रय शुदा भूमि पर क्रेता का कब्जा है। अधीनस्थ न्यायालय ने बेचाननामा को शून्य मान लिया है जबकि अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र में इस तरह का विनिश्चय नहीं किया जा सकता इसका निर्धारण तो दावे में साक्ष्य के पश्चात ही हो सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौके पर कब्जे की रिपोर्ट के बिना काबिज एवं रिकार्डेड खातेदार के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की है वह विधि विरुद्ध है। जमाबंदी के अनुसार रेस्पोडेंट्स सं. 1 से 3 (प्रार्थीगण) रिकार्डेड खातेदार नहीं है। बल्कि अपीलांट–अप्रार्थी संख्या 6 रिकार्डेड खातेदार है। स्ट्रेंजर पर्चेजर के संबंध में सहखातेदार का ही आब्जेक्शन मान्य हो सकता है अन्य का नहीं। इस प्रकरण में प्रार्थीगण का कोई लेना देना नहीं है जबकि अप्रार्थी संख्या 6 रिकार्डेड खातेदार है वह अजनबी नहीं है जबकि प्रार्थी ही अजनबी है। प्रार्थीगण जब खातेदार ही नहीं है तो उनका कब्जा कैसे हो सकता है। इस संबंध में कोई साक्ष्य या दस्तावेज भी पेश नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने रजिस्टर्ड बेचान को बिना किसी साक्ष्य सबूत नल एण्ड वोइड घोषित कर दिया है जबकि रजिस्टर्ड बेचान को शून्य घोषित करने का अधिकार सिर्फ सिविल न्यायालय को है। प्रार्थीगण ने तथ्यों को छुपा कर केवल 1 खेत के लिए दावा पेश किया है। जबकि ग्राम चौकड़ी कला के खसरा नं. 87, 88, 91, 129 व 134 में भी ढगलाराम के वारिस होने से नाथूराम सहखातेदार था व उसकी मृत्यु के बाद उसके वारिसान रुकड़ी पत्नी नाथूराम, सुआराम, महेन्द्र पुत्र नाथूराम विमला पुत्री पुत्री नाथूराम बतौर खातेदार काश्तकार दर्ज हैं। इससे प्रार्थीगण ने नाथूराम को ढगलाराम से वारिस के रूप में प्राप्त होने वाली कुल भूमि के तथ्य को छुपाया है व केवल खसरा नं. 976/3 की भूमि के संबंध में ही दावा किया है। इस प्रकार न्यायालय के समक्ष प्रार्थीगण क्लीन हैण्ड से नहीं आए हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश में जो कब्जे काश्त में दखलंदाजी नहीं करने का आदेश दिया है उसे सैट असाइड किया

17/11/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

जाने का निवेदन का किया। अपीलांट के अधिवक्ता ने यह तो स्वीकार किया कि दावा विचाराधीन है तब तक अस्थाई निषेधाज्ञा के जरिए भूमि का बेचान नहीं करने बावत पाबंद किया जा सकता है। अतः तदनुसार अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

जबाब में रेस्पो. के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि ढगलाराम रिकार्डेड खातेदार है उसके फोत होने पर उसका पुत्र नाथराम खातेदार दर्ज हुआ लेकिन भूमि पैतृक होने से प्रार्थीगण यान नाथूराम के पुत्रों व पुत्री का भी हिस्सा होता है। वाद खातेदारी अधिकारों की घोषणा एवं विभाजन का है। ढगलाराम के बाद विरासत का नामांतरकरण खोला गया है उससे यह प्रमाणित है कि भूमि पैतृक है। यह नाथूराम की सैल्फ एक्वायर्ड प्रोपर्टी नहीं है। जिसमें बाई बर्थ प्रार्थीगण के अधिकार उत्पन्न हो चुके हैं। राजस्व रिकार्ड से स्पष्ट है कि यह रिकार्डेड पैतृक भूमि है। पैतृक भूमि में वादीगण को रिकार्डेड खातेदार माना जावेगा। बिना बंटवारे के अजनबी क्रेता का भूमि पर पजेशन नहीं हो सकता है। अतः प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थीगण के पक्ष में है। नाथूराम द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का बेचान किया गया है इसलिए किया गया बेचान शून्य है वैसे यह दावे में तय होगां। अपीलांट द्वारा रजिस्ट्री कराने के बाद विभाजन के लिए कोई दावा पेश नहीं किया बल्कि रजिस्ट्री करवा कर बैठै रहे ऐसी स्थिति में अपीलांट अजनबी क्रेता होने के कारण 1/5 हिस्से पर बिना बंटवारा कराए काबिज नहीं हो सकता। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश उचित है। अपील निरस्त करने का निवेदन किया।

रिपीटल में अपीलांट के अधिवक्ता ने बताया कि प्रार्थीगण के पजेशन से संबधित कोई डोक्यूमेंट नहीं है और न ही कब्जे के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने कोई जांच की। वारिसान होने का भी डोक्यूमेंट नहीं है। प्रार्थना पत्र के जबाब में सहखातेदारान द्वारा बताया है कि मौखिक बंट किये हैं एवं इस प्रकरण में सहखातेदारान का कोई आब्जेक्शन नहीं है। इस पर रेस्पोडेंट्स के अधिवक्ता ने बीच में ही प्रतिरोध किया कि नाथू ढगलाराम का पुत्र है उसे पुत्र होने से मना नहीं किया है व पुत्र होने के कारण उसका प्रार्थीगण का हिस्सा है व इसके लिए दावा लेकर आए हैं। इस पर अपीलांट के अधिवक्ता ने जोर देकर कहा कि सहखातेदार ने यह स्वीकार किया है भूमि का मौखिक बंटवारा हो गया है इससे बढ़कर क्या सबूत है। स्ट्रेंजर परचेजर सहखातेदार के लिए होता है। हमने जमाबंदी पेश की है जिनसे यह प्रमाणित होता है कि प्रार्थीगण ने अन्य खसरों को छुपाया है। अपीलांट के अधिवक्ता ने अंत में अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त किया जाने हेतु निवेदन किया।

5 उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपांत गंभीरतापूर्वक अध्ययन किया गया।

6 अपीलांट के अधिवक्ता का मुख्य तर्क यह है कि अपीलांट ने भूमि रजिस्टर्ड सेल डीड से खरीदी है और उसके आधार पर मौके पर काबिज होकर राजस्व रिकार्ड में बतौर सहखातेदार दर्ज है ऐसी स्थिति में उसके विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती।

17/11/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

जबकि रेस्पोडेंट के अधिवक्ता का कथन है कि अपीलांट को किया गया विक्रय शून्य है क्योंकि विक्रेता द्वारा पैतृक संपत्ति में से अपने हिस्से से अधिक बेचान कर दिया है। खरीददार स्ट्रेंजर परचेजर है इसलिए उसके विरुद्ध अधीनस्थ न्यायालय ने सही रूप अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की है।

प्रकरण की वस्तुस्थिति यह है कि पक्षकारों के बीच घोषणा का दावा अभी लंबित है इसमें अधिकारों की घोषणा की जानी है। वर्तमान राजस्व रिकार्ड के अनुसार अपीलांट खसरा नं. 976/3 में रजिस्टर्ड सेल डीड के आधार पर 1/5 हिस्से का रिकार्डेड खातेदार है। हमारा यह मानना है कि भूमि के खरीददार ने रिकार्डेड खातेदार से भूमि खरीदी है जो बोनाफाइड पर्चेजर है। खातेदार नाथूराम पुत्र ढगलाराम ने खसरा नं. 976/3 में से अपने संपूर्ण हिस्से का बेचान दिनांक 09.06.2010 को किया गया। पत्रावली में बेचाननामा संलग्न है। इस बेचान में नाथूराम ने 1/5 हिस्सा विक्रय किया है भूखण्ड विशेष का बेचान नहीं किया है। बेचान नामा में स्पष्ट वर्णित है कि अपने 1/5 हिस्सा की संपूर्ण भूमि मैंने खरीददार को बएवज राशि 8000/– बेचान कर प्रतिफल के सारे रुपए प्राप्त आज दिनांक 09.06.2010 को रोकड़ी प्राप्त कर लिए हैं। इस भूमि का कब्जा व अधिकार खरीददार को पूर्णतया करा दिया है। अब मेरे हिस्से की भूमि पर खरीददार खातेदार कृषक की हैसियत से काबिज रहोगे। इस तथ्य की पुष्ठि सहखातेदार अप्रार्थी सं. 2 व 5 के जबाब से भी होती है कि विक्रय शुदा भूमि पर क्रेता का कब्जा है। इस प्रकरण में विचारण न्यायालय ने प्रार्थीगण के कब्जे काश्त बावत कोई जांच किए बिना अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर दी जो विधि सम्मत नहीं है। हमारा यह भी मानना है कि रिकार्डेड खातेदार के विरुद्ध अस्थाई निषेधाज्ञाा तभी जारी की जा सकती है जब प्रार्थी भूमि पर काबिज हो तथा प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थी के पक्ष में बनता हो। भूमि पर काबिज रिकार्डेड खातेदार को अस्थाई निषेधाज्ञा द्वारा बेदखल नहीं किया जा सकता बल्कि कानूनी प्रक्रिया द्वारा ही बेदखली की जा सकती है। प्रार्थीगण के पक्ष में कब्जे काश्त बाबत कोई राजस्व रिकार्ड प्रस्तुत नहीं हुआ है।

खसरा नं. 976/3 में 1/5 हिस्से का किया गया बेचान शून्य है या नहीं इस पर भी विचार किया जाना आवश्यक है। यह तथ्य तो सही है कि विक्रय के समय नाथूराम राजस्व रिकार्ड में 1/5 हिस्से का रिकार्डेड खातेदार था। अतः 1/5 हिस्से को बेचान तकनीकी रूप से सही है। क्योंकि विक्रय पत्र भी 1/5 हिस्से का किया गया है। लेकिन रेस्पोडेंट के अधिवक्ता का कथन है कि यह भूमि पैतृक संपत्ति थी अतः इस भूमि में उसके अलावा उसके पुत्रों व पुत्री भी अधिकार बनता है अतः 1/5 हिस्से में से केवल 1/4 हिस्सा ही नाथूराम का बनता है इस प्रकार नाथूराम का कानूनी रूप से 1/20 हिस्सा ही विक्रय योग्य था। इसका तात्पर्य यह है कि खसरा नं. 976/3 में से नाथूराम 1/20 हिस्सा तो रेस्पोडेंट्स–प्रार्थीगण स्वीकार कर रहे हैं। लेकिन इसके विपरीत अपीलांट ने यह तथ्य भी उजागर किया है कि नाथूराम के नाम खसरा नं. 87, 88, 91, 129 व 134 कुल खसरा 5 रकबा 65 बीघा 13 बिस्वा में संयुक्त खातेदारी है। यह तथ्य रेस्पोडेंट्स सं. 1 से 3 (प्रार्थीगण) ने छुपाया है। इस भूमि में नाथूराम के स्थान पर

17/11/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
जोधपुर

प्रार्थीगण 1 से 3 का नाम राजस्व रिकार्ड में भी अंकित है। यह बात सही है कि यदि भूमि पैतृक है तो पिता अपने हिस्से तक ही बेचान कर सकता है लेकिन प्रकरण में बेचान हो चुका है तथा उसके आधार पर अपीलांट मौके पर काबिज है। जहां तक प्रार्थीगण के अधिकारों का प्रश्न है तो उसके लिए दावा विचाराधीन है। हमारी राय में धारा 212 काश्तकारी अधिनियम के प्रार्थना पत्र में बेचान के बारे में बिना साक्ष्य व सबूत के यह विनिश्चय देना कि बेचान शून्य है उचित प्रतीत नहीं होता। यह तथ्य तो दावे में तय होना है जिसमें उभयपक्षकारान को इस तथ्य को साबित करने का मौका मिलेगा। इसके अलावा अपीलांट का कथन है कि बेचान को शून्य घोषित करना राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है बल्कि किए गए बेचान को सिविल न्यायालय ही शून्य घोषित कर सकता है। हमारी राय में इस बिंदु पर भी अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र में विनिश्चय नहीं दिया जा सकता क्योंकि इसका निर्धारण भी दावे में तय होना है।

अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के निस्तारण के समय केवल तीन बिंदुओं पर विचार करना होता है। वे हैं प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षाति। इस प्रकरण में 1/5 हिस्से का अपीलांट रिकार्डेड खातेदार है, एवं मौके पर कब्जा है। जबकि रेस्पो. 1 से 3 रिकार्डेड खातेदार नहीं है व मौके पर कब्जा नहीं है। अतः प्रथम दृष्टया मामला एवं सुविधा का संतुलन रेस्पोडेंट्स संख्या 1 से 3/प्रार्थीगणं के पक्ष में नहीं हैं। यदि इस प्रार्थना पत्र की स्टेज पर अपीलांट को उसकी खरीदशुदा भूमि से बेदखल कर दिया जाता है तो उसे अपूर्णनीय क्षति होगी। लेकिन यदि अपीलांट द्वारा भूमि का हस्तांतरण या बेचान किया जाता है अथवा अविभाजित भूमि पर निर्माण किया जाता है तो इससे प्रकरण में पेचीदगी बढ़ेगी। अतः न्याय हित में अपीलांट को खसरा नं. 976/3 की 1/5 भूमि को विक्रय व हस्तांतरण न करने के लिए एवं मौके पर निर्माण इत्यादि नहीं करने बावत जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया जाना उचित है।

7 अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जाता है। अपीलांट–अप्रार्थी सं. 6 को जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया जाता है कि ताफैसला दावा खसरा नं. 976/3 की उसके हिस्से में दर्ज 1/5 हिस्से की भूमि का बेचान व हस्तांतरण नहीं करे तथा मौके पर निर्माण इत्यादि नहीं करे।

निर्णय आज दिनांक 17.11.2017 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

17/11/17

राजस्व अपील प्राधिकारी जोधपुर