न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी, रामनिवास जाट, आर.ए.एस

अपील संख्याः 30/18 **निर्णय दिनांकः— 9.04.2019**

1. तेजपाल सिंह
2. गोपीराम

पिसरान रामकुमार जाति कुम्हार निवासी सर्वोदय बस्ती, बीकानेर।

—अपीलांटस्

—बनाम—

1. मंगल सिंह पुत्र जवार सिंह जाति राजपुरोहित निवासी शिवनगर तहसील पूगल।
2. गेमर सिंह पुत्र जवार सिंह जाति राजपुरोहित निवासी 3 बीडी शिवनगर तहसील पूगल हाल फतेहगढ़ जिला जैसलमेर।
3. तेजमाल सिंह पुत्र जवार सिंह जाति राजपुरोहित निवासी शिवनगर हाल राजड़ाल तहसील शिव जिला बाड़मेर।

—रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरुद्व आदेश दिनांक 01—06—2018
उपखण्ड अधिकारी, पूगल

उपस्थितः—

1. श्री सत्यपाल सहू, अभिभाषक अपीलांट्स
2. श्री करण सिंह, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट्स
3. श्री नन्दराम कासनियॉ, राजकीय अभिभाषक

—निर्णय—

1. अपीलांट ने यह अपील उपखण्ड अधिकारी, पूगल के आदेश दिनांक 01—06—2018 जिसके द्वारा अपीलांट की खरीदशुदा खातेदारी भूमि पर जारी अस्थाई निषेधाज्ञा को वाद के निर्णय तक कन्फर्म किया गया है, के विरुद्व इस न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है ।

2. संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार है कि वादगत् भूमि वाके रोही चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 तादादी 19 बीघा कमाण्ड व 6 बीघा अनकमाण्ड कुल 25 बीघा भूमि बतौर पाक विस्थापित रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के पिता जवार सिंह के नाम से आवंटित की गई थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के पिता के स्वर्गवास के उपरान्त वादगत् भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज की गई तथा खातेदारी पुस्तक संख्या 659 क्रम संख्या 14 द्वारा खातेदारी सनद् दिनांक 22—10—2009 को जारी की गई। उक्त खातेदारी भूमि का दौराने राजस्व अभियान कैम्प शिव नगर में आपसी सहमति से व कब्जे काश्त के अनुसार खाता विभाजन दिनांक 06—12—2010 को किया गया।

तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 2 गेमर सिंह द्वारा जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 01—09—2015 को अपनी खातेदारी भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 के किला नम्बर 5, 6, 15 ता 18, 25 कुल तादादी 7 बीघा कमाण्ड एवं किला नम्बर 23, 24 तादादी 2 बीघा अनकमाण्ड कुल तादादी 9 बीघा कमाण्ड/अनकमाण्ड भूमि अपीलांट संख्या 1 तेजपाल सिंह के हक में तस्दीक करवाया गया। इसी प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 3 तेजमाल सिंह द्वारा अपनी खातेदारी भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 के किला नम्बर 1, 10 तादादी 2 बीघा अनकमाण्ड एवं किला नम्बर 11, 12, 19 ता 22 तादादी 6 बीघा कमाण्ड कुल 8 बीघा कमाण्ड/अनकमाण्ड भूमि अपीलांट संख्या 2 गोपीराम के हक में तस्दीक करवाया गया। उपरोक्त पंजीकृत बैयनामें के आधार पर नामान्तरणकरण संख्या 1 दिनांक 20—01—2016 व नामान्तरणकरण संख्या 2 दिनांक 20—01—2016 अपीलांट्स के नाम से स्वीकृत किये गये। इस प्रकार वादगत् भूमि अपीलांट के कब्जे काश्त की भूमि है। उक्त भूमि के अपीलांट्स बोनाफाईड परचेजर है। अदालत मातहत द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य को दरकिनार करते हुए उनके समक्ष प्रस्तुत वाद के निर्णय तक पूर्व में जारी अस्थाई निषेधाज्ञा को कन्फर्म किया गया है। जिससे व्यथित होकर अपीलांट्स द्वारा उक्त अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए अपनी बहस में बताया कि वादगत् भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 तादादी 19 बीघा कमाण्ड व 6 बीघा अनकमाण्ड इस प्रकार कुल 25 बीघा भूमि बतौर पाक विस्थापित रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के पिता जवार सिंह को आवंटित की गई थी। जवार सिंह के स्वर्गवास के उपरान्त उक्त भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के नाम बतौर खातेदार राजस्व रिकार्ड में दर्ज की गई तथा दौराने राजस्व कैम्प शिवनगर आपसी सहमति से व कब्जे काश्त के अनुसार वादगत् भूमि का खाता विभाजन दिनांक 06—12—2010 को किया गया। उक्त खाता विभाजन के पश्चात् सभी पक्षकार अपने — अपने धारण की भूमि पर काबिज काश्त रहे है।

उन्होंने आगे बताया कि कालांतर में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 गेमर सिंह द्वारा अपनी खातेदारी भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 के किला नम्बर 5, 6, 15 ता 18, 25 कुल तादादी 7 बीघा कमाण्ड एवं किला नम्बर 23, 24 तादादी 2 बीघा अनकमाण्ड कुल तादादी 9 बीघा कमाण्ड/अनकमाण्ड भूमि अपीलांट संख्या 1 तेजपाल सिंह को जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा दिनांक 01—09—2015 को बैय कर दी गई व इसी प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 3 तेजमाल सिंह द्वारा अपनी खातेदारी भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 के किला नम्बर 1, 10 तादादी 2 बीघा अनकमाण्ड एवं किला नम्बर 11, 12, 19 ता 22 तादादी 6 बीघा कमाण्ड कुल 8 बीघा कमाण्ड/अनकमाण्ड भूमि अपीलांट संख्या 2 गोपीराम के हक में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बैय कर दी गई। तस्दीक करवाया गया। उपरोक्त पंजीकृत बैयनामें के आधार पर नामान्तरणकरण संख्या 1 दिनांक 20—01—2016 व नामान्तरणकरण संख्या 2 दिनांक 20—01—2016 अपीलांट्स के नाम से स्वीकृत किये गये। इस प्रकार वादगत् भूमि अपीलांट के कब्जे काश्त की भूमि है। उक्त भूमि के अपीलांट्स बोनाफाईड परचेजर है। अदालत मातहत द्वारा बिना रिकार्ड का अवलोलन किये वाद में पूर्व में जारी अस्थाई निषेधाज्ञा को वाद के निर्णय तक कन्फर्म करने में कानूनी भूल कारित की गई है। जबकि तमाम राजस्व रिकार्ड के अवलोकन से साबित है कि अपीलांट्स

वादगत् भूमि के खातेदार काश्तकार है तथा अपीलांट्स द्वारा वादगत् भूमि के पूर्व के खातेदार काश्ताकारों से वादगत् भूमि क्रय की गई है। इस प्रकार वादगत् भूमि के तमाम खातेदारी अधिकार अपीलांट्स के हक में निहित हो चुके है। ऐसी स्थिति में किसी भी रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व अस्थाई निषेधाज्ञा पारित किया जाना कानून के प्रतिपादित सिद्वान्तों के विपरीत है। इस संबंध में कानून का यह प्रतिपादित सिद्वान्त है कि किसी भी रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व अस्थाई निषेघाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है। अदालत मातहत द्वारा कानून के इस महत्वपूर्ण तथ्य को दरकिनार करते हुए आदेश जैर अपील पारित करने में कानूनी भूल कारित की गई है। अतः अपीलांट्स की अपील स्वीकार फरमाई जाकर आदेश जैर अपील निरस्त फरमाया जावे।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने कथन के समर्थन में आरआरडी 1974 पेज 164, आरआरटी 2001 पार्ट II पेज 1244, आरआरटी 2004 पार्ट I पेज 587, आरआरडी 2012 पेज 20, आरआरटी 2012 पार्ट I पेज 78, आरआरटी 2013 पार्ट I पेज 123, आरआरटी 2013 पार्ट I पेज 133, आरआरटी स्प. 2016—17 पेज 637 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत करते हुए रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व निषेघाज्ञा जारी नहीं करने, सद्भावी क्रेता के हितों की सुरक्षा करने तथा न्यायालय द्वारा सहखातेदारों के मध्य विभाजन कर दिये के उपरान्त किसी एक सह खातेदार के पक्ष में तथा अन्य के विरूद्व निषेधाज्ञा जारी करने को विधि विरूद्व बताया है।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस में बताया कि वादगत् भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के पिता जवार सिंह का बतौर पाक विस्थापित आवंटित हुई थी। जवार सिंह की मृत्यु के उपरान्त वादगत् भूमि का इंतकाल संयुक्त रूप से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 के नाम दर्ज किया गया तथा वे अपने —अपने हिस्से की भूमि पर बतौर खातेदार काश्तकार काबिज रहे है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक व हिस्से में वादगत् भूमि के किला नम्बर 3, 4 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 7 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 8, 9 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 12 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 13, 14 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 18, 19 में 0.07 बिस्वा, किला नम्बर 22 में 0.07 बिस्वा व किला नम्बर 23, 27 में 0.07

बिस्वा इस प्रकार कुल 8.10 बीघा भूमि आई। जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 निरन्तर काबिज होकर काश्त करता आ रहा है।

उन्होंने आगे बताया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा अपने–अपने धारण व हक/हिस्से की भूमि का बेचान अपीलांट्स को कर दिया गया। उक्त विक्रय पत्र की आड़ में अपीलांट्स रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के धारण की भूमि पर कब्जा करने पर अमादा है। जिससे व्यथित होकर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अदालत मातहत के समक्ष वादपत्र मय अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर अदालत मातहत द्वारा दिनांक 14–06–2017 को एकतरफा अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई। जिसे कालांतर में सभी पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् दिनांक 01–06–2018 को अपीलाधीन आदेश के माध्यम से वाद के निर्णय तक कन्फर्म किया गया है। उक्त आदेश के किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रूटि नहीं है।

उन्होनें आगे बताया कि जहॉ तक प्रश्नगत् भूमि के बाबत् इंतकाल की अपील दिनांक 31–08–2015 को खारिज किया जाना बताया गया है उक्त आदेश के विरूद्व माननीय संभागीय आयुक्त, बीकानेर के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा चुकी है तथा दिनांक 02–03–2016 को वादगत् भूमि के बाबत् स्थगन आदेश जारी किया गया। उक्त आदेश के विरूद्व माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर में निगरानी प्रस्तुत की गई उक्त निगरानी दिनांक 07–07–2017 को खारिज की जा चुकी है। वादगत् भूमि के बाबत् माननीय संभागीय आयुक्त, बीकानेर का स्थगन आदेश आज भी प्रभावी है। अदालत मातहत द्वारा इन तमाम कानूनी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए आदेश जैर अपील पारित किया गया है। उक्त आदेश से किसी भी पक्षकार के कानूनी अधिकारों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ना है। ऐसी स्थिति में अदालत मातहत के आदेश जैर अपील में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जाकर आदेश जैर अपील यथावत बहाल रखा जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट द्वारा अपने कथन के समर्थन में आरबीजे 1994 पेज 160, आरआरडी 1996 पेज 148, आरआरडी 1994

पेज 778, आरआरटी 2016—17 स्प. पेज 167, आरबीजे 2018 पेज 706, आरआरटी 2016 पार्ट II पेज 1398 व आरआरटी 2018 पार्ट II पेज 1370 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत करते हुए सह खातेदारी की भूमि पर किसी अन्य सह खातेदार या अजनबी क्रेता द्वारा कब्जा करने के प्रयासों को रोकने के लिए न्यायालय द्वारा निषेधाज्ञा से पाबन्द कने को विधि सम्मत बताया है। राजस्व मण्डल, अजमेर ने टीनेन्सी एक्ट की धारा 52 की प्रक्रिया अपनाये बिना एकतरफा विभाजन आदेश को भी बंटवारें की श्रेणी में नहीं माना है।

6. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का विधि के परिप्रेक्ष्य में अध्ययन किया गया।

7. प्रस्तुत प्रकरण में विवादित भूमि के मूल आवंटी जवार सिंह की मृत्यु के उपरान्त उसके तीन वारिसों के प्रत्येक के हिस्से में 1/3—1/3 हिस्से पर कोई विवाद नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष वादी तथा अपील में रेस्पोडेन्ट ने पैतृक भूमि में से अपने 1/3 हिस्से में मुरब्बें की सूक्ष्म इकाई किलों को तोड़ते हुए अपनी कब्जे की भूमि को प्रदर्शित किया है, जबकि विभाजन में किलों को पूर्ण इकाई माना है। अपीलांट रेस्पोडेन्ट् के शेष दो भाईयों के हिस्से की भूमि के क्रेता है तथा बंटवारें के पश्चात् भूमि का क्रय किया जाकर प्रत्येक के 1/3 हिस्से की सीमा तक कब्जा मानकर अपने खातेदारी अधिकारों का निबार्ध उपयोग करना चाहते है।

इस प्रकार पक्षकारों के मध्य विवाद का बिन्दु केवल 9 किलों की भूमि को टुकड़ों में विभाजन को लेकर है। अधिनस्थ न्यायालय ने विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा को वाद के निर्णय तक विवादित भूमि में प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा बताये गये हिस्से व कब्जे की हद तक मौका एवं रिकार्ड की यथास्थिति के एकतरफा आदेश को वाद के निर्णय तक पुष्ट किया है। अधिनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी/रेस्पोडेन्ट द्वारा किलों को तोड़कर अपनी सुविधा के अनुसार सीमा निर्धारित करने के औचित्य पर गौर नहीं किया है। पूर्व में सक्षम अधिकारी द्वारा किये गये विभाजन तथा उक्त विभाजन के आधार पर अस्तित्व में आये रिकार्ड को नजरअंदाज करते हुए केवल प्रार्थी द्वारा बताई गई सीमा के आधार पर

किसी एक पक्षकार के कब्जे को संरक्षण देने से अन्य पक्षकारों के साथ सीमा को लेकर तनाव बढ़ने की संभावना रहती है। न्यायालय का दायित्व है कि पक्षकारों के निर्धारित हिस्से की सीमा तक उनके कब्जे तथा सीमांकन की प्रचलित इकाई को मान्यता देते हुए विवाद की संभावनाओं की रोक हेतु विधि सम्मत आदेश पारित करें।

अधिनस्थ न्यायालय ने अपने एकतरफा आदेश में इस स्थिति को स्पष्ट नहीं किया है तथा वाद के निर्णय तक उक्त आदेश को ही पुष्ट कर दिया है, जो न्यायसंगत नहीं है।

8. अतः उक्त विवेचना के आधार पर अपीलांट्स की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर उपखण्ड अधिकारी, पूगल के अपीलाधीन आदेश दिनांक 01—06—2018 में इस आश्य का संशोधन किया जाता है कि अपीलांट/अप्रार्थी संख्या 3 तेजपाल व अप्रार्थी संख्या 4 गोपीराम वाद के निर्णय तक रेस्पोडेन्ट मंगलसिंह की खातेदारी भूमि चक 3 बीडी के मुरब्बा नम्बर 190/44 के किला नम्बर 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12 की पूर्ण तथा किला नम्बर 14 के 10 बिस्वा पश्चिमी हिस्से की रेस्पोडेन्ट/प्रार्थी की खातेदारी भूमि पर कब्जा काश्त में दखल न करें।

9. निर्णय आज दिनांक 09.04.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामनिवास जाट)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर