सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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

अपील संख्याः 65/18 **निर्णय दिनांकः 26–07–2019**

1. पतराम पुत्र लालूराम जाति बिश्नोई निवासी हाल नोखा मण्डी तहसील नोखा जिला बीकानेर।

–अपीलांट्

–बनाम–

1. हनुमानराम पुत्र लालूराम जाति बिश्नोई निवासी काकड़ा हाल बीकासर बास, जोरावरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
2. भगवानाराम पुत्र लालूराम जाति बिश्नोई निवासी काकड़ा हाल नोखा मण्डी तहसील नोखा जिला बीकानेर।
3. हेतराम पुत्र लालूराम जाति बिश्नोई निवासी काकड़ा हाल नोखा मण्डी तहसील व जिला बीकानेर।
4. उपपंजीयक, नोखा
5. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदार नोखा।

–रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरुद्व आदेश दिनांक 02–11–2018
उपखण्ड अधिकारी, नोखा

उपस्थितः–

1. श्री दिनेश गहलोत, अभिभाषक अपीलांट
2. श्री लक्ष्मीनारायण सियाग, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट
3. श्री नन्दराम कासनियॉ, राजकीय अभिभाषक

–निर्णय–

1. अपीलांट ने यह अपील उपखण्ड अधिकारी, नोखा के आदेश दिनांक 02–11–2018 जिसके द्वारा अपीलांट का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया, के विरुद्व इस न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है ।

2. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

3. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि वादगत् भूमि ग्राम माडिया के खेत खसरा नम्बर 273 तादादी 2.46 हेक्टर, खसरा नम्बर 276 तादादी 2.55 हेक्टर, खसरा नम्बर 683/243 तादादी 0.27 हेक्टर कुल किता 3 तादादी 5.28 हेक्टर भूमि अपीलांट के नाना छोगा वल्द जसराम की खातेदारी भूमि रही है। उनके स्वर्गवास के उपरान्त विरासतन अपीलांट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 की माता रूखमा व रेशी, चुनी, मीरा, धापू, अणची पिसरान छोगाराम के नाम बहिस्सा बराबर दर्ज हुई। अपीलांट की माता रूखमा पुत्री छोगाराम पत्नि लालूराम का जायन्दा पुत्र होने के कारण अपीलांट का वादगत् भूमि पर जन्म से ही अधिकार है। अपीलांट की माता रूखमा पुत्री छोगाराम पत्नि लालूराम ने अपीलांट के हकों को अनदेखा करके जो अपने हिस्सा से अधिक भूमि का बैयनामा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम करवा दिया जो अपीलांट के अधिकारों पर प्रारम्भ से ही प्रभाव शून्य एवं नल व वायड एवं अपीलांट अपने हिस्से की भूमि की धोषणा करवाने का अधिकारी होने से अदालत मातहत के समक्ष वाद प्रस्तुत किया है।

उन्होंने आगे बताया कि वादगत् भूमि एक संयुक्त खातेदारी की भूमि है एवं सभी पक्षकार वादगत् भूमि के को—टीनेन्ट है। अतः प्रथम दृष्टया मामला अपीलांट के पक्ष में साबित है। रेस्पोडेन्ट वादगत् संयुक्त खाते की भूमि को बिना विभाजन करवाये ही कुछ हिस्सा बेचान करने पर आमादा है। अपीलांट द्वारा अदालत मातहत के समक्ष धारा 212 आरटीए के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर अदालत मातहत द्वारा दिनांक 23—11—2017 में अपीलांट के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करते हुए वादगत् भूमि को आगामी आदेश तक विक्रय न करने हेतु अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई। तत्पश्चात् दिनांक 17—01—2018 को उक्त अस्थाई निषेधाज्ञा को आगे नहीं बढ़ाये जाने के आदेश पारित करने पर अपीलांट द्वारा उक्त आदेश की अपील प्रस्तुत किये जाने पर न्यायालय हाजा द्वारा अपीलांट की अपील को स्वीकार किया गया। तत्पश्चात् उक्त आदेश की अपील माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर में प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण को अंतिम निस्तारण हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जैर अपील पारित किया गया है। उक्त आदेश में अधीनस्थ न्यायालय जिस विक्रय पत्र को आधार बनाया गया है उक्त विक्रय पत्र

अपने आप में संदेहास्पद दस्तावेज है। विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने की दिनांक को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की उम्र मात्र 11 वर्ष थी अर्थात वह नाबालिग था। प्रकरण में यह तथ्य भी निर्विवाद है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पक्षकारों के मध्य धोषणा का वाद जैरकार है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट उक्त आदेश की आड़ में वादगत् भूमि को आगे बेचान करने पर आमादा है। यदि रेस्पोडेन्ट अपने मकसद में कामयाब हो गये तो अपीलांट को अपूरणीय क्षति कारित होगी तथा मुकदमें की आवृति बढ़ेगी। विधि का यह सर्वमान्य सिद्वान्त है कि संयुक्त खाते की भूमि को बिना विभाजन कराये उक्त भूमि के आंशिक भू–भाग का विक्रय नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उक्त स्थिति स्पष्ट होने के बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जैर अपील पारित करते हुए पक्षकारों के मध्य अनावश्यक रूप से पेचिदगियॉ उत्पन्न कर दी गई है। जबकि उच्चतर न्यायालयों द्वारा विभिन्न न्यायिक दृष्टांतों के माध्यम से सुस्थापित किया जा चुका है कि जहॉ पक्षकारों के मध्य विवाद का निस्तारण धोषणा के माध्यम से किया जाना हो वहॉ वादपत्र के निस्तारण तक वादग्रस्त भूमि के मौके व राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति कायम रखा जाना न्यायोचित है।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने आगे बताया कि वादगत् भूमि जोकि एक संयुक्त खाते की विरासतन भूमि है जिसके विभाजन का वाद अदालत मातहत के समक्ष जैरकार है तथा अपीलांट/रेस्पोडेन्ट के हक व हकूकों का निर्धारण अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष जैरकार वाद में ही तय होने है। ऐसी स्थिति में यदि वाद के निर्णय तक वादगत् भूमि के मौके व रिकार्ड की यथास्थिति कायम रखे जाने में कोई आपत्ति नहीं होनी चाहिए। अदालत हाजा द्वारा पूर्व में दोनों पक्षों को वादगत् भूमि के मौके व रिकार्ड की यथास्थिति कायम रखने के आदेश प्रसारित किये गये थे, उक्त धारणा के विपरीत जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जैर अपील पारित करते एक तरह से रेस्पोडेन्ट को वादग्रस्त भूमि से अपीलांट को बेदखल करने अन्य को बेचान करने के अधिकार प्रदान कर दिये गये है। जो किसी भी स्थिति में विधि सम्मत आदेश नहीं है।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट द्वारा अपने कथन के समर्थन में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष डीएनजे 2014 पार्ट II पेज 650 व

डीएनजे 2011 पार्ट I पेज 169 के न्यायि दृष्टांत पेश किये गये जिसमें अभिलिखित करते हुए प्रतिवादीगण को वादग्रस्त भूमि के अन्तरण व विक्रय से पाबन्द किया गया है। इसी प्रकार आरआरटी 2002 पार्ट II पेज 882 में यह सिद्वान्त प्रतिपादित किया गया है कि सम्पति की प्रकृति के बदले जाने की पूर्ण संभावना होने पर अप्रार्थीगण को निर्माण करने व भूमि के अन्तरण करने से पाबन्द किया गया। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर वादगत् भूमि के वाद के निर्णय तक दोनों पक्षों को मौके व रिकार्ड की यथास्थिति कायम रखे जाने व भूमि विक्रय नहीं करने के आदेश प्रदान करावें।

4. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांट द्वारा अदालत मातहत के समक्ष वादगत् भूमि को पैतृक भूमि मानते हुए व वादगत् भूमि पर अपना हिस्सा 6/24 बताते हुए वाद प्रस्तुत किया गया। उक्त वाद के साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि वादगत् भूमि पर उसका 6/24 हिस्सा निहित है, भूमि शहर के नजदीक होने से अप्रार्थीगण वादगत् भूमि से उसे बेदखल करने पर अमादा है। अदालत मातहत द्वारा दिनांक 23—11—2017 को अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई। जिसे दिनांक 17—01—2018 को दोनो पक्षों की बहस सुने के पश्चात् आगे नहीं बढ़ाया गया। उक्त आदेश की अपील व तत्पश्चात् माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर में निगरानी प्रस्तुत होने पर प्रकरण दोनों पक्षों की सुनवाई हेतु रिमाण्ड किया गया।

उन्होनें आगे बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों की बहस सुनने के पश्चात् आदेश जैर अपील में यह अभिलिखित किया गया है कि प्रार्थी की माता द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का विक्रय किया गया है। उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार छोगा द्वारा दिनांक 02—03—1967 को ही प्रार्थी हनुमानराम को भूमि का विक्रय किया जा चुका था, परन्तु किसी कारणवश राजस्व रिकार्ड में उसका अंकन नहीं हुआ होगा। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति का सिद्वान्त प्रार्थी के पक्ष में नहीं होकर अप्रार्थी के पक्ष में है। यदि अप्रार्थी को जरिये अंतरिम निषेधाज्ञा से रोका जाता है तो अपूरणीय क्षति अप्रार्थी को ही होगी। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत धारा 212 आरटीए के प्रार्थना पत्र तीनों

महत्वपूर्ण इन्ग्रिडन्ट्स प्रथम दृष्टया मामला, सुवधिा का संतुलन व अपूरणीय क्षति पर अपना विवेचन अंकित करते हुए आदेश जैर अपील पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रूटि नहीं है।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा आगे कथन किया किया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 वादगत् भूमि का रिकार्डेड खातेदार है ऐसी स्थिति में विधि का यह सर्वमान्य सिद्वान्त है कि किसी भी रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व टीआई नहीं दी जा सकती। वादगत् भूमि अर्से से हनुमानराम अर्थात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की खातेदारी भूमि चली आ रही है। चूंकि वादगत् भूमि नोखा के चिपती होने वा नोखा के पानी निकासी व सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु नगरपालिका द्वारा नगरपालिका क्षेत्राधिकार में ली जाने की कार्यवाही करने पर अपीलांट द्वारा मात्र बाधा उत्पन्न करने के उद्वेश्य मात्र से तमाम कार्यवाही की जा रही है।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने आगे बताया कि वादगत् भूमि के बाबत् प्राईमाफेसी प्रकरण के लिए रिकार्डेड प्रमाण की आवश्यकता है जोकि अपीलांट का नहीं है। इसी प्रकार जहॉ तक अपूरणीय क्षति का प्रश्न है चूंकि वादगत् भूमि अपीलांट की खातेदारी भूमि है ऐसी स्थिति में अपूरणीय क्षति का बिन्दु रेस्पोडेन्ट के पक्ष में बनता है। अपीलांट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय व न्यायालय हाजा के समक्ष तथ्यों को छिपाते हुए अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में अदालत मातहत द्वारा प्रकरण की वस्तुस्थिति को ध्यान में रखते हुए आदेश जैर अपील पारित किया गया है। अदालत मातहत का उक्त आदेश पूर्णतया विधिसम्मत आदेश है। अतः अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जाकर आदेश जैर अपील यथावत बहाल रखा जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपने कथन के समर्थन में एपेक्स कोर्ट जजमेंट 2013 पार्ट II पेज 645 व आरआरडी 1989 पेज 564 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

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

6. हस्तगत् प्रकरण में अपीलांट का मुख्य कथन है कि वादगस्त् भूमि एक पैतृक सम्पति है जिस पर अपीलांट्स का बाई बर्थ हक व हिस्सा निहित है। जबकि रस्पोडेन्ट्स का कथन है कि अपीलांट के नाना छोगा द्वारा वादगत् भूमि 1967 में ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को विक्रय कर दी गई है तथा रिकार्ड में अमल दरामद होते हुए रेस्पोडेन्ट संख्या 1 आज दिनांक को वादगत् भूमि का रिकार्डेड खातेदार है। ऐसी स्थिति में रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व अस्थाई निषेधाज्ञा पारित नहीं की जा सकती।

इस संबंध में हमने अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। प्रकरण में सर्वप्रथम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट/प्रार्थी के अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र पर दिनांक 23—11—2017 को वादगत् भूमि को विक्रय नहीं करने के आदेश प्रदान किये गये थे तथा प्रकरण में आगामी पेशी 17—01—2018 नियत की गई थी तथा उक्त दिनांक को दोनों पक्षों की बहस सुनने के पश्चात् उक्त अस्थाई निषेधाज्ञा को आगे नहीं बढ़ाया गया। इस आदेश की अपील न्यायालय हाजा के समक्ष अपील होने पर प्रकरण इस निर्देश के रिमाण्ड किया गया कि उभय पक्षों को सुनवाई व सबूत का मौका देते हुए विधि सम्मत निर्णय करें एवं तब तक मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें। अपील न्यायालय के आदेश के विरूद्व निगरानी माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर में पेश होने पर प्रकरण अंतिम निस्तारण करने हेतु उपखण्ड अधिकारी, नोखा को प्रतिप्रेषित किया गया। उपखण्ड अधिकारी द्वारा पक्षकारों को सुना जाकर दिनांक 02—11—2018 को अंतिम रूप पारित करते हुए अभिलिखित किया गया है कि दस्तावेजों के अनुसार हनुमानराम द्वारा दिनांक 02—03—1967 को जरिये बैयनामा क्रय करना साबित होता है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति का सिद्वान्त प्रार्थी के पक्ष में नहीं होकर अप्रार्थी के पक्ष में है। यदि अप्रार्थी को जरिये अंतरिम निषेधाज्ञा से रोका जाता है तो अपूरणीय क्षति अप्रार्थी को ही होगी। उक्त आदेश की पुनः अपील पेश की गई है। जिसमें दिनांक 19—11—2018 को अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई है।

प्रकरण में यह तथ्य निर्विवाद है कि वादग्रस्त भूमि का अन्तरण वर्ष 1967 में जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र हो चुका था। तत्पश्चात् करीब 50 वर्ष उपरान्त भी उक्त विक्रयपत्र को चुनौती नहीं दी गई है। विक्रय पत्र रिकार्डेड खातेदार द्वारा अपने हिस्से की सीमा तक करवाया गया है। 50 वर्ष उपरान्त मृतका खातेदार के अन्य वारिसों द्वारा मौके पर कब्जा बताकर तथा जन्म से ही नोशनल शेयर का तर्क देकर अपने पक्ष में निषेधाज्ञा चाहता है ताकि रिकार्डेड खातेदार के विरूद्व निषेधाज्ञा की आड़ में कब्जा कर सके। अपीलांट का प्रथम दृष्टया मामला नहीं बनता है ना ही कोई अपूरणीय क्षति की संभावना है। अतः परीक्षण न्यायालय के अपीलाधीन आदेश में कोई दखल करना उचित नहीं समझते है।

7. अतः उक्त विवेचना के आधार पर अपीलांट् की अपील खारिज की जाती है एवं उपखण्ड अधिकारी नोखा का आदेश दिनांक 02—11—2018 यथावत बहाल रखा जाता है

8. निर्णय आज दिनांक 26—07—2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामनिवास जाट)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर