न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री अखिलेश कुमार पिपल, आर. ए. एस.

अपील संख्याः– 06 / 2021 (225 आर. टी. एक्ट)
आररीएमएस संख्या – 2021 / 23

उनवान

जयपाल सिंह पुत्र श्री फौरन सिंह जाति जाट निवासी ग्राम जघीना तहसील व जिला भरतपुर। .....अपीलांट।

बनाम

1. अशोक कुमार पुत्र नौरतन सिंह जाति फौजदार निवासी जघीना तहसील व जिला भरतपुर। ..... असल रेस्पोंडेंट।

2. शिवचन्द्रभान पुत्र श्री इन्द्रदेव जाति जाट निवासी 375 कृष्णा नगर, भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर। ..... रेस्पोंडेंट।

अपील अन्तर्गत धारा 225 आर.टी.एक्ट विरूद्ध आदेश न्यायालय सहायक कलक्टर, भरतपुर दिनांक 18.12.2019 उनवानी अशोक कुमार बनाम शिवचन्द्रभान वगै0 प्र0स0 20 / 2019

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलांट श्री गोविन्द सिंह डागुर उपस्थित।
2. वकील रैस्पो0 श्री प्रमोद कुमार उपमन उपस्थित।

निर्णय दिनांक :– 02.08.2021

1. यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम न्यायालय सहायक कलक्टर, भरतपुर के आदेश दिनांक 18.12.2019 के विरूद्ध पेश की गई है। संक्षेप में

अखिलेश कुमार पिपल
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज०)

प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/असल रैस्पो0 द्वारा मूल वाद के साथ एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध अपीलाण्ट एवं तरतीवी रैस्पो0 इस आशय का पेश किया कि आराजी खसरा नम्बर 3490/0.24 वाके ग्राम जघीना नं0 02 तहसील व जिला भरतपुर में स्थित है। जिसमें प्रार्थी/असल रैस्पो0 53/448 हिस्से का काबिज खातेदार काश्तकार दर्ज है और अपने उक्त हिस्से पर काबिज होकर काश्त कर रहा है। विवादित आराजी का अभी विभाजन नहीं हुआ है। परन्तु अब प्रार्थी/असल रैस्पो0 का अप्रार्थीगण/अपीलांट एवं तरतीवी रैस्पो0 के साथ शामिल में काश्त करना संभवा नहीं हो पा रहा है। दिनांक 14.03.2019 को अप्रार्थीगण/अपीलाण्ट एवं तरतीवी रैस्पो0 ने धमकी दी कि अब हम तुम्हारी हिस्से की आराजी पर जबरन कब्जा करेंगें। यदि वह अपनी उपरोक्त मंशा में कामयाब हो गये तो प्रार्थी/असल रैस्पो0 को अपरमित क्षति होगी। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ताफैसला मूल वाद अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से उभयपक्षकारान को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द कर दिया। जिससे व्यथित होकर अप्रार्थी/अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेंट एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यों को दौहराते हुए तर्क दिए कि अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश खिलाफ कानून व रूयेदाद मिसिल है, जो काबिल निरस्तनीय है। विवादित आराजी खसरा नम्बर 3490/0.24 वाके ग्राम जघीना नं0 02 के रिकार्डेड खातेदार तरतीवी रैस्पो0 के 1/2 हिस्से को अपीलाण्ट द्वारा दिनांक 13.03.2019 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र प्रतिफल राशि देकर क्रय किया है तथा वारोज विक्रय पत्र से ही विवादित आराजी के 1/2 हिस्से पर काबिज होकर काश्त कर रहा है। उक्त विक्रय पत्र की जानकारी असल रैस्पो0 को है परन्तु असल रैस्पो0 द्वारा तथ्य छिपाकर एक पक्षीय स्थगन आदेश जारी कर लिया। जिसकी आड में अपीलाण्ट के नाम वयनामा के आधार पर दाखिला खारिज नहीं हो पा रहा है। दाखिला खारिज होने के बाद अपीलाण्ट को पाबन्द किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर ना करते हुये, अपीलाधीन आदेश पारित करने में अहम कानूनी भूल की है। अपीलाण्ट का वयनामा दिनांक 13.03.2019 को विवादित आराजी में 1/2 हिस्सा निहित हो गया है एवं तरतीवी रैस्पो0 का विवादित आराजी से कोई संबंध सारोकार नहीं रहा। इसलिये विवादित आराजी का दाखिला खारिज अपीलाण्ट अपने नाम करा पाने का अधिकारी होता है। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आरआरडी 1990 पेज 419, 1977 पेज 470, आरआरटी 2010(2) पेज 1210, 1392, 2013(2) पेज 1108, आरबीजे 2002 पेज 283, 2004 पेज 80 का

अखिलेश कुमार पिपल
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज०)

उद्धरण पेश करते हुये, अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर, अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 18.12.2019 को निरस्त किये जाने की निवेदन किया।

4. रैस्पो0 के विद्वान अभिभाषक ने जवाबी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाण्ट की स्थिति वादग्रस्त आराजी के संबंध में अजनबी क्रेता की है और अजनबी क्रेता बिना विधिक बॅटवारा कराये कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है तथा इस संबंध में अपीलाण्ट द्वारा आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नहीं की है और जब तक अपीलाण्ट आराजी का विधिवत रूप से विभाजन नहीं करा लेता तब तक आराजी में प्रवेश करने का अधिकार अपीलाण्ट को प्राप्त नहीं है। ऐसी स्थिति में अदालत तहत का आदेश पूर्णतः विधि सम्मत है। अपीलांण्ट का विवादित आराजी के 1/2 भाग पर कोई कब्जा नहीं है ना ही अपीलाण्ट सद्भावी क्रेतागण है। अपीलाधीन आदेश अपीलाण्ट की उपस्थिति में अदालत तहत द्वारा पारित किया गया है अपीलाण्ट की स्थिति आराजी के संबंध में अजनबी क्रेता की है। इस प्रकार जब तक विवादित आराजी का विभाजन नहीं होता तब तक अपीलाण्ट को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादग्रस्त आराजी की सुरक्षा हेतु स्थगन आदेश पारित किया है। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आरआरटी 2016–17 पेज 285, 2017(1) पेज 491, 2018–19 पेज 618, 531, आरआरडी 1993 पेज 206, 1991 पेज 197, 1996 पेज 148 का उद्धरण पेश करते हुये, अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न छायाप्रति वयनामा दिनांक 13.03.2019 के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलाण्ट ने तरतीवी रैस्पो0 शिवचन्द्रभान से आराजी खसरा नम्बर 3489 रकवा 0.3500 है0 सालिम व विवादित आराजी खसरा नं0 3490 रकवा 0.2400 है0 में 1/2 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय किया है। वादी/असल रैस्पो0 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में उक्त रजिस्टर्ड वयनामा के दो दिन बाद दिनांक 15.03.2019 को दावा बाबत् विभाजन मय प्रार्थना पत्र 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत किया है। जिसमें अपीलाण्ट को पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया गया है। जिस पर अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 13.09.2019 को एक प्रार्थना पत्र 01 नियम 10 सीपीसी पेश किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र, बाद सुनवाई उभयपक्ष, दिनांक 18.09.2019 से स्वीकार करते हुये, अपीलाण्ट को प्रकरण में आवश्यक पक्षकार बनाया जाकर उनकी उपस्थिति में अपीलाधीन आदेश पारित किया है। हम पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वाद, विवादित आराजी के विभाजन हेतु प्रस्तुत हुआ है एंव अपीलाण्ट को प्रकरण में पक्षकार मुकदमा बनाया जा चुका है। अतः विवादित आराजी में जो भाग विक्रेता तरतीवी रैस्पो0 को प्राप्त होगा उस पर रजिस्टर्ड वयनामा के आधार पर अपीलाण्ट का स्वत्व प्राप्त होगा। दौराने बहस अपीलाण्ट के विद्वान अभिभाषक की आपत्ति है कि, अपीलाधीन आदेश की वजह से अपीलाण्ट का क्रयशुदा भूमि पर दाखिला खारिज नहीं हो पा रहा है। हमने मनन किया। धारा 44 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम में

अखिलेश कुमार पिपल
अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज०)

यह व्यवस्था दी गयी है कि सांयुक्त अधिकार की सम्पत्ति में क्रयकर्ता को बंटवारा कराकर ही अपना हक अलग कराने का अधिकार है एवं एक सहकृषक के खाते की क्रय की गई भूमि में अजनबी व्यक्ति को बंटवारा कराकर ही अपना हिस्सा अलग करवाकर प्रवेश कर सकता है। बँटवारे से पूर्व जब किसी सहकृषक का निश्चित भू भाग नहीं होता है तो बेचान के द्वारा कौनसा भाग हस्तान्तरण किया गया है यह निश्चित नहीं किया जा सकता है तो ऐसी निश्चित भूमि का क्रय करने या कब्जा लेने का कोई आधार ही नहीं रहता है एवं वह अजनबी व्यक्ति बँटवारा कराकर ही काबिज हो सकता है। हस्तगत प्रकरण में तरतीवी रैसपो0 द्वारा अपीलाण्ट को विवादित आराजी में अपने 1/2 हिस्से पर मुताबिक बयनामा, मद संख्या 26, 27 व 28 में विवादित आराजी पर अपीलाण्ट को कब्जा व दखल दिया जाना उल्लेखित किया है। लिहाजा अपीलाण्ट बिना विधिवत बँटवारा कराये विवादित आराजी में दखल अथवा कब्जा पाने के अधिकारी नहीं होते हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्ष की विधिवत सुनवाई उपरान्त, दौराने वाद विवादित आराजी को सुरक्षित रखने हेतु उभयपक्षकारान को अस्थाई निषेधाज्ञा से पावन्द किया है जिसे हम किसी प्रकार विधि की मंशा के विपरीत नहीं पाते हैं। लिहाजा अपील अपीलाण्ट खारिज योग्य समझते हैं।

6. अतः आदेश है कि अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी भरतपुर के निर्णय दिनांक 18.12.2019 यथावत रखे जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ लौटाया जावें।

7. निर्णय आज दिनांक 02.08.2021 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अखिलेश कुमार पिपल)
आर.ए.एस.
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर