

न्यायालय अपर जिला कलक्टर (प्रथम), जोधपुर
पीठासीन अधिकारी श्री मदनलाल नेहरा आर0ए0एस0

राजस्व अपील सं. : 51/2021 (2021/99)

अपीलान्ट्स

श्रीमती चन्द्र कंवर धर्मपत्नी महेन्द्रसिंह, जाति राजपुरोहित, निवासी ग्राम बड़ली, तहसील व जिला जोधपुर।

बनाम

रेस्पोडेन्ट्स

1. रामसिंह पुत्र भंवरसिंह
2. सुरेन्द्रसिंह पुत्र भंवरसिंह
3. किशोरसिंह पुत्र राणीदानसिंह
4. उम्मेदसिंह पुत्र राणीदानसिंह

समस्त जातियान पुरोहित, निवासीगण ग्राम करवड़, तहसील व जिला जोधपुर।

5. तहसीलदार जोधपुर।

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध बंटवाड़ा आदेश क्रमांक 3228 दिनांक 02.08.2021 जो तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित किया गया व उसकी पालना में म्यूटेशन संख्या 1982 स्वीकृत किया गया।

उपस्थिति

1. अधिवक्ता श्री सत्यनारायण राजपुरोहित (अपीलान्ट्स)।
2. अधिवक्ता श्री गुलाबसिंह चम्पावत (रेस्पोडेन्ट संख्या 01 से 04 तक)

—: आदेश :- दिनांक :- 28.11.2022

अपीलान्ट ने यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, बंटवाड़ा आदेश क्रमांक 3228 दिनांक 02.08.2021 जो तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित किया गया व उसकी पालना में म्यूटेशन संख्या 1982 स्वीकृत किया गया, के विरुद्ध पेश की है। जिसके संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम करवड़ में खेत खसरा संख्या 358 रकबा 23 बीघा 04 बिस्वा का किशोरसिंह, उम्मेदसिंह पुत्रगण राणीदान सिंह व रामसिंह, सुरेन्द्रसिंह पुत्रगण भंवरसिंह की खातेदारी का था। उक्त भूमि में से उम्मेदसिंह पुत्र राणीदानसिंह ने जरिये आम मुख्र्यार भंवरसिंह के 02 बीघा भूमि मुझ अपीलान्ट चन्द्र कंवर को विक्रय की एवं बेचाननामा का दस्तावेज उपपंजीयक (तृतीय) जोधपुर के कार्यालय में दिनांक 09.02.2018 को पंजीबद्ध हुआ एवं माफिक बेचान म्यूटेशन के लिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख पटवारी हल्का को दे दी। उसके बाद कोरोना का समय आ गया तथा 02 साल तक पटवारी



हल्का से सम्पर्क नहीं कर सकी। हाल ही में अपीलान्त पटवारी हल्का के पास म्यूटेशन व जमाबन्दी की नकल लेने गई तो पटवारी हल्का ने बताया कि रजिस्ट्री के अनुसार म्यूटेशन नहीं होगा, क्योंकि खातेदारों ने सहमति से बंटवाड़ा कर लिया है तथा म्यूटेशन संख्या 1982 भर दिया है, जिस पर अपीलान्त ने दिनांक 10.09.2021 को पटवारी हल्का से म्यूटेशन तथा तहसील से बंटवाड़ा की नकल प्राप्त की। रेस्पोंड उम्मेदसिंह द्वारा भूमि खसरा नं० 358 रकबा 23.04 बीघा में से 2 बीघा भूमि अपीलार्थी को रजिस्टर्ड बेचान करने पर भी उसी भूमि का अपने नाम से सहमति से बंटवाड़ा करवा लिया गया, जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की है।

अपील पंजीबद्ध कर रेस्पोंडेन्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 की ओर से अभिभाषक श्री गुलाबसिंह चम्पावत ने वकालतनामा पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय से मूल रिकॉर्ड तलब किया गया। मूल रिकॉर्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की गुणावगुण पर बहस दिनांक 21.11.2022 को सुनी जाकर पत्रावली आदेश हेतु रखी गयी।

अपीलार्थी के अभिभाषक ने अपनी बहस शुरू करते हुए अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बतलाया कि बंटवाड़ा से पूर्व ही उम्मेदसिंह ने 02 बीघा भूमि अपीलान्त को बेचान कर दी थी, इसलिए उक्त खाते में अपीलान्त सहखातेदार थी इसलिए अपीलान्त की सहमति के बगैर किसी प्रकार का बंटवाड़ा नहीं किया जा सकता था। अपीलान्त को उक्त भूमि में से 02 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के बेचान के तथ्यों को छूपाकर जो पक्षकारों ने आपसी सहमति से बंटवाड़ा किया है, वह गलत एवं गैर कानूनी होने के कारण बंटवाड़ा आदेश निरस्त योग्य है।

अपीलान्त के अभिभाषक ने अपनी बहस में यह भी बतलाया कि बंटवाड़े में सभी सहखातेदारों के हस्ताक्षर होने आवश्यक होता है। अपीलान्त बेचान की तारीख दिनांक 09.02.2018 से ही उक्त भूमि की सहखातेदार हो गई थी, इसलिए बिना सह-खातेदार के हस्ताक्षर जो बंटवाड़ा किया है, वह विधि विरुद्ध है। इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का बंटवाड़ा आदेश निरस्त योग्य होने से निरस्त करने की प्रार्थना की।

अपीलान्त के अधिवक्ता ने प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम में बतलाया कि अपीलार्थी बंटवाड़ा व जो म्यूटेशन भरा गया, उससे पूर्व अपीलान्त को कोई नोटिस या सूचना नहीं दी गई। अपीलान्त दिनांक 10.09.2021 को पटवारी हल्का के पास जमाबन्दी व रजिस्ट्री के आधार पर म्यूटेशन की नकल लेने पटवारी हल्का के पास गई तो पटवारी हल्का ने अपीलान्त को बताया कि म्यूटेशन नहीं भरा जायेगा क्योंकि खातेदारों के मध्य बंटवाड़ा हो गया है। इस प्रकार अपील जानकारी की तिथि से अन्दर मियाद प्रस्तुत है। अपील पेश करने में जो थोड़ी बहुत देरी हुई है, वह माफ किये जाने योग्य होने से अपील पेश करने में हुई देरी को कण्डोन करने की प्रार्थना की।

रेस्पोंड संख्या 01 से 04 के विद्वान अभिभाषक ने बहस में बतलाया कि खेत खसरा संख्या 358 रकबा 23 बीघा 04 बिस्वा रेस्पोंडेन्टगण की संयुक्त सहखातेदारी की भूमि है, उक्त भूमि में से भूमि आवाप्ति सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार ने खसरा नं० 358/1 रकबा 05 बीघा 03 बिस्वा गैर मुमकिन सड़क

म्यूटेशन संख्या 1828 दिनांक 28.01.2020 को स्वीकृत किया गया जिससे उक्त भूमि सहखातेदारों की नहीं रही परन्तु अपीलान्ट ने भूमि आवाप्ति खातेदारी भूमि खसरा संख्या 358/1 रकबा 05 बीघा 03 बिस्वा भूमि के सम्बन्ध में अपील व स्थगन प्रार्थना-पत्र पेश कर दिया। इस प्रकार अपीलान्ट ने खसरा संख्या 358/1 की सहखातेदारी की भूमि नहीं होते हुए सम्पूर्ण भूमि की अपील व स्थगन प्रार्थना-पत्र पेश कर दिया। इस कारण कानूनन अपीलान्ट की अपील उक्त कानूनी बिन्दु के आधार पर निरस्त योग्य है। रेस्पोडेन्ट्स ने बहस के निरन्तर बतलाया कि अपीलान्ट ने न्यायालय के समक्ष जिस बंटवाड़ा आदेश को चुनौती दी है, उस बंटवाड़ा आदेश में तहसीलदार जोधपुर के वहां अपीलान्ट पक्षकार नहीं थी। इस कारण तहसीलदार जोधपुर के आदेश के विरुद्ध अपील पेश करने के साथ अपील पेश करने की अनुमति प्रार्थना-पत्र धारा 96 सिविल प्रक्रिया संहिता के साथ पेश करना चाहिए थी। प्रार्थना-पत्र के बिना अपीलान्ट की अपील निरस्त योग्य है।

रेस्पोडेन्ट्स ने बहस में यह भी बतलाया कि अपीलान्ट ने न्यायालय के अपीलाधीन बंटवाड़े के साथ-साथ अपीलाधीन बंटवाड़े के अनुसरण में स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1982 की संयुक्त रूप से अपील पेश करते हुए दोनों आदेशों को निरस्त करने की इस्तदुआ की है जबकि कानूनन दोनों आदेशों की एक अपील एक नहीं होकर दोनों आदेशों की अलग-अलग अपील होगी। अतः अपील विधि विरुद्ध होने से अपील अपीलान्ट निरस्त योग्य है।

रेस्पोडेन्ट्स ने बहस में आगे बतलाया कि उक्त भूमि के संबंध में आम मुख्तयारनामा सन् 2014 में निष्पादित किया गया था तथा सन् 2018 में बेचाननामा निष्पादित कराया उस समय उक्त भूमि संयुक्त सहखातेदारी की भूमि दर्ज थी। इस कारण विशेष भू-भाग का संयुक्त सहखातेदारी की भूमि में से बेचान नहीं हो सकता। धारा 211 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत कोई सहखातेदार अपना हक व हिस्सा बेच सकता है, परन्तु विशेष भू-भाग का बेचान नहीं कर सकता है अगर विशेष भू-भाग का बेचान किया है तो ऐसा बेचान शून्य होगा। ऐसे बेचान के आधार पर अपीलान्ट को कानूनन कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होगा। हस्तगत प्रकरण में विशेष भू-भाग दर्शाते हुए बेचाननामा निष्पादित किया है। इस कारण उक्त बेचाननामा शून्य होने के कारण अपीलान्ट को उक्त भूमि में कोई हक व अधिकार कानूनन प्राप्त नहीं हुए है। अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 09.02.2018 को बेचाननामा निष्पादित किया गया था। भू-राजस्व अधिनियम की धारा 133 के तहत 90 दिन के अन्दर हल्का पटवारी, भू-अभिलेख निरीक्षक एवं तहसीलदार को हस्तान्तरण की सूचना देना आनिवार्य था, परन्तु अपीलान्ट ने अपनी अपील में हस्तान्तरण संबंधी प्रार्थना-पत्र पेश करने की कोई दिनांक उल्लेखित नहीं की तथा न ही प्रार्थना-पत्र पेश करने की कोई प्रति अपील के साथ पेश की इससे स्पष्ट है कि अपीलान्ट ने बेचान होने के बाद करीब 4 साल तक कोई म्यूटेशन स्वीकृत नहीं कराया। इस आधार पर अपीलान्ट की अपील निरस्त योग्य है।

रेस्पोडेन्ट्स ने अपनी बहस में बतलाया कि अपीलान्ट ने अपील में मुख्य आधार लिया कि सहमति बंटवाड़ा में तहसीलदार ने अपीलान्ट की सहमति नहीं ली जबकि वास्तविकता में अपीलान्ट ने उक्त हस्तान्तरण के सम्बन्ध में हल्का पटवारी व तहसीलदार को अवगत नहीं कराया। अपीलान्ट विवादित भूमि में सहखातेदार रेवेन्यू

रिकॉर्ड जमाबन्दी में दर्ज नहीं किये गये जबकि धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत आपसी सहमति से बंटवाड़ा रिकॉर्डेड सहखातेदारों के मध्य होगा। अपीलान्ट रिकॉर्डेड सह खातेदार नहीं था इस कारण सहमति बंटवाड़े में उसकी सहमति लेना आवश्यक नहीं था। उक्त भूमि पर अपीलान्ट का कोई कब्जा व काश्त नहीं है। अपीलान्ट को कानूनन उक्त सहमति बंटवाड़ा को चुनौती दिये बिना स्वयं के द्वारा सक्षम न्यायालय में खातेदारी घोषणा का दावा पेश करके अपना हक व हिस्सा बंटवाड़े के दावे में अलग से हक व हिस्सा तय करा सकती है अन्यथा अपीलान्ट को उक्त भूमि में सहखातेदार नहीं माना जाएगा।

रेस्पोडेन्ट्स ने बहस के अन्त में बतलाया कि आम मुख्तयारनामा के आधार पर उक्त भूमि का बेचान किया है। उक्त बेचान होने से पहले बेचानकर्ता को सूचना का नोटिस व सुनवाई का कोई मौका नहीं दिया गया तथा उनकी सहमति के बिना उक्त बेचाननामा निष्पादित किया गया। उक्त सम्पूर्ण भूमि का बेचान करने के बाद सम्पूर्ण प्रतिफल आम मुख्तयार ने ही प्राप्त किया। आम मुख्तयार निष्पादित करते समय यह तय किया गया था कि रेस्पो0 उम्मेदसिंह को अपनी खातेदारी भूमि 02 बीघा का बेचान रूपये तीस लाख में तय किया गया था परन्तु उक्त भूमि का कोई भुगतान रेस्पोडेन्ट उम्मेदसिंह को नहीं किया गया तथा प्रतिफल बेचानकर्ता भंवरसिंह राजपुरोहित ने ही प्राप्त किया। उक्त बेचाननामों के संबंध में रेस्पो0 उम्मेदसिंह को मालूम होता तो सभी सहखातेदार सम्पूर्ण भूमि का आपसी सहमति से बंटवाड़ा नहीं करवाते। अन्त में रेस्पो0 अधिवक्ता ने रेस्पो0 पक्ष की ओर से उल्लेखित कानूनी बिन्दुओं के आधार पर अपीलान्ट की अपील प्रथम स्तर पर निरस्त करने की प्रार्थना की। बहस के समर्थन में निम्न न्यायिक निर्णय पेश किये :-

1. RRD 1996 PAGE NO 148
2. 2017 (2) RRT 1281
3. 2013 (1) RRT 383
4. 2018(2) RRT 1505
5. RRD 1995 PAGE NO 99

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। रेस्पो0 पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्याय निर्णयों का भी अध्ययन किया। अपीलार्थीया का अपील में मुख्य कथन है कि रेस्पो0 उम्मेदसिंह द्वारा उसकी सहखातेदारी भूमि खसरा नं0 358 रकबा 23.04 बीघा में से 2.00 बीघा भूमि का अपीलार्थीया के पक्ष में रजिस्टर्ड बेचान करने के पश्चात भी विक्रय की गई भूमि को अपने हिस्से की बताते हुए अन्य सहखातेदारों की सहमति से बंटवाड़ा करवा लिया गया। अपील का गुणावगुण निर्णय करने से पूर्व प्रार्थना-पत्र धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम का निस्तारण करना उचित समझते हैं। अपीलार्थीया/प्रार्थीया ने प्रार्थना-पत्र में व्यक्त किया कि दिनांक 10.09.2021 को जमाबन्दी एवं नामान्तरकरण की नकल लेने हेतु पटवारी के पास जाने तथा हल्का पटवारी द्वारा अपीलार्थीया को विवादग्रस्त भूमि का बंटवारा होने से उसके पक्ष में नामान्तरकरण स्वीकार नहीं होने की जानकारी देने पर अपीलार्थीया आदेश दिनांक 02.08.2021 की सर्वप्रथम जानकारी होने पर यह अपील प्रस्तुत की गई। प्रत्यर्थीपक्ष/अप्रार्थीपक्ष की ओर से उक्त प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों का खण्डन नहीं करने, न ही काउन्टर शपथ-पत्र पेश किया गया। अतः न्यायहित में

प्रार्थना-पत्र स्वीकार करते हुए अपील में हुए विलम्ब को क्षम्य (Condone) किया जाता है तथा अपील अन्दर मियाद शुमार करते हुए गुणावगुण पर निर्णय इस प्रकार किया जा रहा है।

अपीलार्थीपक्ष का अपील में मुख्य कथन है कि उसने ग्राम कड़वड़ के खसरा नं0 358 रकबा 23 बीघा 04 बिस्वा भूमि में से रकबा 02 बीघा भूमि सहखातेदार उम्मेदसिंह पुत्र राणीदानसिंह से जरिये रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 09.02.2018 को खरीद की गई उसके पश्चात भी अपीलार्थी को पक्षकार बनाए बिना उक्त विवादग्रस्त भूमि के सहखातेदारों ने तहसीलदार जोधपुर के समक्ष आपसी सहमति से बंटवाड़ा कर तस्दीक करवा लिया गया जबकि वो भी 02 बीघा की सहखातेदार थी। अपीलार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज से प्रथम दृष्ट्या पाया गया कि उसने उक्त विवादग्रस्त भूमि में से 02 बीघा भूमि क्रय की है। रेस्प0 पक्ष ने मुख्य एतराज किया कि बिना बंटवाड़ा किये किसी सहखातेदार द्वारा विशेष पड़ौसान की भूमि क्रय करना विधि में शून्य मानने योग्य है। प्रथमतः अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में अपीलार्थी पक्षकार नहीं होने से बिना अनुमति लिये यह अपील दायर नहीं कर सकती हे। रेस्प0 पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक निर्णय RRT 2013(1) PAGE NO 383 तथा RRT 2018 (2) PAGE NO 1505 पर माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा भी अभिनिर्धारित किया कि अप्रार्थी प्रार्थना-पत्र में पक्षकार नहीं था तथा प्रार्थना-पत्र पेश करने हेतु वह सक्षम नहीं था एवं कार्यवाहियों में हिस्सा नहीं ले सकता था। प्रस्तुत अपीलाधीन आदेश में अपीलार्थी पक्षकार नहीं होने से यदि उसके हित प्रभावित होते है तो अपील अनुमति का प्रार्थना-पत्र पेश करना चाहिए था अतः अपील अनुमति का प्रार्थना-पत्र पेश नहीं करने से अपील निरस्त योग्य है। द्वितीयत अपीलार्थी द्वारा भूमि रेस्प0 संख्या 04 (उम्मेदसिंह) से भूमि क्रय की गई जो अपीलाधीन आदेश के जरिये जो भूमि उम्मेदसिंह को बंटवाड़ा में प्राप्त हुई है, उसमें से अपनी क्रय की गई भूमि का हक हकूक तय कराने के लिए सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर अनुतोष प्राप्त कर सकता है अतः अपीलाधीन बंटवाड़ा आदेश को निरस्त करना न्यायसंगत नहीं है।

उरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलार्थीपक्ष निरस्त योग्य होने से निरस्त की जाती है। आदेश की प्रति के साथ मूल अभिलेख अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।

(मदनलाल नेहरा)
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर।

निर्णय आज दिनांक 28.11.2022 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(मदनलाल नेहरा)
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर