2016/00389

न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 5/2016 (उदयपुर आर्डर)

लक्ष्मणसिंह पिता रामसिंह जी राव, निवासी आसोलियों की मादड़ी, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्ट

बनाम

1. सवा पिता दूदा जी गायरी, निवासी मानमथारा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. भजा पिता जेता जी गायरी, निवासी मानमथारा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
3. माना पिता जेता जी गायरी, निवासी मानमथारा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती उदी पत्नी डालू जी गायरी, निवासी कानड़खेड़ा, तहसील कपासन, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)
5. श्रीमती भंवर कुंवर बेवा विजयसिंह जी राव राजपूत, निवासी आसोलियों की मादड़ी, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
6. भोपालसिंह पिता श्री चतरसिंह जी राव राजपूत, निवासी मानमथारा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
7. मेघसिंह पिता श्री चतरसिंह जी राव राजपूत, निवासी मानमथारा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
8. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, मावली, जिला उदयपुर (राज.)
9. पटवारी, पटवार हल्का बोयणा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज.)
10. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम–1955 विरूद्ध
निर्णय उपखण्ड अधिकारी, मावली
दिनांक 29.02.2016 प्र॰सं॰ 254/10

---/---

<u>उपस्थित (वक्त बहस)</u> 1. श्री मनीष शर्मा अभिभाषक अपीलान्ट

2. श्री पन्नालाल मारू अभिभाषक रे. सं. 1, 2, 3, 6, 7

3. श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक रे. 8, 9, 10

———::———

<u>निर्णय</u> **<u>दिनांक 09—08—2018</u>**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट/प्रार्थी ने रेस्पोन्डेन्ट/विपक्षीगण के विरूद्ध एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम आसोलियों की मादड़ी में खसरा नंबर 312 रकबा 23 बीघा 11 बिस्वा भूमि स्थित है, जिसमें प्रार्थी एवं विपक्षी संख्या 5 श्रीमती भंवर कुंवर का 1/2 हिस्सा एवं विपक्षी संख्या 1 से 4 का 1/2 हिस्सा जमाबन्दी में दर्ज है। उक्त भूमि पर प्रार्थी का कब्जा 40 वर्षो से चला आ रहा है, विपक्षीगण का कोई कब्जा नहीं है। उक्त भूमि दिनांक 18—10—2010 को श्रीमती उदी ने विपक्षी संख्या 6 व 7 को गलत तरीके से विक्रय कर दी, जबकि उदी के पति श्री कना जी मृत्यु आज से करीब 40 वर्ष पूर्व हो चुकी है जिसके कोई संतान नहीं थी एवं श्रीमती उदी ने करीब 35 वर्ष पूर्व कानडखेड, तहसील कपासन निवासी डालू से पुर्नविवाह कर लिया और वहीं रहने लगी, जिनके नुत्फे से एक लड़का पैदा हुआ, जिसका नाम सुरेशचन्द्र होकर विक्रय पत्र पर साक्ष्य दी है। उक्त भूमि मेरे पिता रामसिंह जी के कब्जे काश्त की थी तथा संवत् 2023 के नकल खसरा में उनका नाम दर्ज था। अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर में मुकदमा नंबर 2/83 रेफ्रेन्स का प्रस्तुत हुआ, जिसमें प्रार्थी का पक्ष मजबूत माना। उक्त आराजी नंबर 312 के साबिक आराजी नंबर 152/3 रकबा 175 बीघा 19 बिस्वा थे, जिसमें से प्रार्थी के पिता रामसिंह ने पनसिंह जी को विक्रय कर दी, जिसका पट्टा संवत् 2005 में रणजीतसिंह मेहता जागीरदार ने जारी किया। दिनांक 29—01—1949 को निष्पादित कर पट्टा जारी किया, लेकिन प्रार्थी के पिता अपने खातेदारी में दर्ज नहीं करवा सके, किन्तु कब्जा उनका निरन्तर रहा तथा उनकी मृत्यु पश्चात प्रार्थी का चला आ रहा है। इसलिए प्रार्थी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदारी हक से दर्ज कराने के अधिकारी हैं। प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थी के पक्ष में होकर सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति भी प्रार्थी के पक्ष में है। अतएवं विवादित भूमि में विक्रय हस्तान्तरित नहीं

करनें एवं प्रार्थी के कब्जे काश्त में बाधा उत्पन्न नहीं करने हेतु विपक्षीगण को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे तथा मौके पर रेकार्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे।

प्रकरण में विपक्षी संख्या 4, 6 व 7 द्वारा खण्डन का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त भूमि जेता व कालू गाडरी की थी, जेता की मृत्यु हो गयी है जिसके चार पुत्र दूदा, कन्ना, भज्जा व माना हुए। दूदा की मृत्यु होकर उसका पुत्र सवा है। कन्ना की भी मृत्यु हो चुकी है, जिसकी विधवा उदी है। कालू की मृत्यु हो चुकी है, जिसने अपने जीवनकाल में अपना हिस्सा लक्ष्मणसिंह व विजयसिंह को विक्रय कर दिया। विजयसिंह की मृत्यु होकर उसकी पत्नी विपक्षी संख्या 5 है। कालू के विक्रय पत्र दिनांक 25–05–1972 में स्पष्ट अंकित है कि मौके पर बंटवाड़ा होकर हिस्से अनुसार कब्जा है व उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पर में पड़ोस भी अंकित हैं। उक्त प्रार्थना पत्र में लक्ष्मणसिंह के पिता का नाम रामसिंह लिखा है, जो गलत है बल्कि लक्ष्मणसिंह के पिता का सही नाम मोड़सिंह है। उक्त भूमि पर प्रार्थी का कोई कब्जा नहीं है, प्रार्थी ने सारे तथ्य गलत अंकित किये हैं। विपक्षी संख्या 4 ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपना हिस्सा विपक्षी संख्या 6 व 7 को विक्रय किया है एवं आज भी विपक्षी संख्या 4 उदी के हिस्से पर विपक्षी संख्या 6 व 7 का कब्जा है। प्रार्थी जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सिविल न्यायालय से निरस्त नहीं करवा दे तब तक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। प्रार्थी का कोई प्राईमाफेसी केस नहीं है न ही सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में है। प्रार्थी लक्ष्मणसिंह रामसिंह का गोदीना लड़का नहीं है उसके असली पिता का नाम मोड़सिंह है, जब तक सिविल न्यायालय से गोद साबित नहीं करवा ले तब तक प्रार्थना पत्र लाने का उसे कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थी ने जो पट्टा प्रस्तुत किया है वह फर्जी होकर बनावटी है। पट्टा बही में कोई नंबर अंकित नहीं है। अगर पट्टा वास्तव में सही होता तो जमीन कभी भी उनके नाम दर्ज हो जाती। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर विपक्षी संख्या 4 उदी के स्थान पर विपक्षी संख्या 6 व 7 अपने नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज करवाने के अधिकारी हैं।

विपक्षी संख्या 1, 2, 3 की ओर से भी खण्डन का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त भूमि जेता जी व कालू जी की थी। जेता की मृत्यु हो गयी है जिसके चार पुत्र दूदा, कन्ना, भज्जा व माना हुए। दूदा की मृत्यु

होकर उसका पुत्र सवा है। कन्ना की भी मृत्यु हो चुकी है, जिसकी विधवा उदी है। कालू की मृत्यु हो चुकी है, जिसके तीन पुत्र अमरा, परथा व तेजा हुए। अमरा की भी मृत्यु हो चुकी है, जिसके एक पुत्र मांगीलाल है। इस तरह कालू के आधे हिस्से पर उसके वारिसान का कब्जा है। कालू के हिस्से पर प्रार्थी व विपक्षी भंवर कुंवर का नाम गलत दर्ज हो गया है। प्रार्थी के पिता का नाम रामसिंह नहीं होकर मोड़सिंह है। प्रार्थी व विपक्षी भंवर कुंवर का उक्त भूमि पर कभी कब्जा नहीं रहा। प्रार्थी एक तरफ जमीन का मालिक बनकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर रहा है वहीं दूसरी ओर प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी चाह रहा है, दोनों कथन विरोधाभाषी होने से प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं है। कालू के वारिसान इस प्रकरण में आवश्यक पक्षकार हैं, जिन्हें पक्षकार बनाये बिना प्रार्थना पत्र नहीं चल सकता। पट्टा फर्जी एवं बनावटी होकर साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपलब्ध साक्ष्यों एवं उभयपक्षों की बहस सुनने के बाद अपने निर्णय दिनांक 29—02—2016 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 08—03—2016 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को तलब करने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1, 2, 3, 6 व 7 की ओर से वकील श्री पन्नालाल मारू उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 5 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 8, 9 व 10 राज्य सरकार की ओर से औपचारिक पक्षकार श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। दौराने बहस अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने तथा अस्थाई निषेधाज्ञा दिये जाने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट का प्रमुख उजर यह है कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एवं विधि के विपरीत है। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पिता तथा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 ने अतिरिक्त जिला कलक्टर में प्रकरण संख्या

2/83 प्रार्थना पत्र (रेफ्रेन्स) में शपथ पत्र प्रस्तुत कर किया जिसके अनुसार रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 4 का उक्त भूमि में कोई अधिकार नहीं है तथा रेस्पोन्डेन्ट उक्त कथनों से विबन्धित हैं, किन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने इसे नजर अंदाज कर दिया है। प्रथम दृष्टया प्रकरण अपीलान्ट के पक्ष में था, क्योंकि अपीलान्ट उक्त भूमि के एक मात्र मालिक होकर संवत् 2005 से काबिज चले आ रहे हैं, जबकि रेस्पोन्डेन्ट का एक दिन भी कब्जा नहीं रहा। सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति भी अपीलान्ट के पक्ष में थे यदि अपीलान्ट को मौके से बेदखल कर दिया जाता है तो अपीलान्ट जो कि उक्त भूमि के विधिक मालिक काबिज है, उसको मानसिक आर्थिक क्षति होगी, जिसका एवजाना रूपयों में आका जाना संभव नहीं होगा। उदी द्वारा किया गया विक्रय पूर्णतया अविधिक है, क्योंकि उदी अपने पति की मृत्यु के पश्चात पुनर्विवाह डालू के साथ कर लिया। अधिनस्थ न्यायालय ने पेश शुदा नजीरों का भी विवेचन नहीं किया है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि प्रकरण में अपीलान्ट/प्रार्थी ने इस भूमि में अपना स्वत्व होने का प्रमुख आधार उसके पक्ष में पट्टा होना बताया है। उक्त पट्टा अर्जुन कंवर के नाम जारी शुदा है तथा अर्जुन कंवर द्वारा रामसिंह के नाम कोई खाम कागज पर तहरीर दी गयी है। उक्त पट्टा अत्यन्त पुराना होकर न तो स्टाम्प पर है, न ही अधिकृत व्यक्ति द्वारा जारी किया गया है तथा अक्रियान्वित पट्टा है, जिसकी विश्वसनियता प्रथम दृष्टया इस स्तर पर प्रमाणित नहीं है, मूलवाद में साक्ष्य के आधार पर ही इसकी विश्वसनियता तय होगी।

प्रकरण में जहां तक अतिरिक्त जिला कलक्टर के यहां चले प्रकरण संख्या 2/83 का प्रश्न है, उसमें विपक्षी कालू/जेता अथवा उनके वारिसान द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किये गये हैं, जिसमें उनके द्वारा अपना कब्जा नहीं होना जाहिर किया गया है। हालांकि उक्त रेफ्रेन्स प्रकरण प्रेमसिंह द्वारा प्रस्तुत किया गया है, परन्तु उसमें रेस्पोन्डेन्ट ने अपना कब्जा नहीं होना जाहिर किया है। तद्नुसार रेस्पोन्डेन्ट का प्रथम दृष्टया कब्जा नहीं होने की साक्ष्य उपलब्ध है। इसी प्रकार अपीलान्ट द्वारा संवत् 2022 भू–प्रबन्ध विभाग का खसरा प्रस्तुत किया गया है, जिसमें विवादित आराजी पर अपीलान्ट के पिता रामसिंह का कब्जा होना अंकित है। हालांकि इसके विपरीत जो विक्रय

पत्र कालू व उनके वारिसान द्वारा अपीलान्ट व विजयसिंह के पक्ष में निष्पादित किया गया है, उसमें 1/2 हिस्से पर जेता के वारिसान का कब्जा होना बताया गया है। अर्थात कब्जे को लेकर प्रकरण में निसंदेह विसंगति है कि कब्जा किसका है।

प्रकरण में जहां तक स्वत्व का प्रश्न है, विपक्षीगण रेकार्डेड खातेदार हैं तथा उदी द्वारा किये गये विक्रय पत्र की वैधानिकता बाबत् भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विवेचन नहीं किया गया है। हालांकि उदी के विक्रय पत्र से अपीलान्ट के कब्जे को लेकर उसके द्वारा जो उजर लिया गया है, उनका निस्तारण मूलवाद में साक्ष्य सबूत के आधार पर हो सकेगा। प्रकरण में प्रथम दृष्टया स्वत्व व कब्जे को लेकर निष्कर्षात्मक रूप से इस स्तर पर यह नहीं कहा जा सकता कि स्वस्त किस पक्ष का है, इसका विनिश्चियन मूल वाद में साक्ष्य सबूतों के आधार पर ही तय होगा। हमारे द्वारा उपर किये गये विवेचन के दृष्टिगत यदि रेकार्डेड खातेदार द्वारा भूमियों का आगे विक्रय हस्तान्तरण कर दिया जाता है तो प्रकरण में विधिक पेचींदगिया पैदा होंगी एवं अनावश्यक मुकदमेबाजी बढ़ेगी। तद्नुसार हम अधिनस्थ न्यायालय के विवेचन को इस स्तर पर त्रुटि पूर्ण पाते हैं एवं प्रथम दृष्टया प्रकरण अपीलान्ट के पक्ष में पाते हैं एवं इस हद तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के सिद्धान्त भी अपीलान्ट/प्रार्थी के पक्ष में पाते हैं।

रेस्पोन्डेन्ट द्वारा अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरें आर.आर.टी. 2014 (1) पेज 523 एवं आर.आर.डी. 1984 पेज 492 प्रस्तुत की गयी हैं। उक्त दोनों नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों का हम विनम्रता पूर्वक सम्मान करते हैं, परन्तु इस प्रकरण में कब्जे को लेकर निसंदेह विसंगति है, जिसका विनिश्चियन मूलवाद में साक्ष्य सबूतों के आधार पर ही हो सकता है। तद्नुसार उक्त नजीरें इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होती हैं।

प्रकरण में जहां तक अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा न्यायिक नजीरों का प्रश्न है, अपीलान्ट द्वारा न्यायिक नजीरें डी.एन.जे. 2006 (1) पेज 421 (राज.), आर.एल.डब्ल्यू. 2006 (3) पेज 2288 (राज.), सिविल टाईम्स 2004 (1) सुप्रिम कोर्ट पेज 216, आर.आर.टी. 2006 (2) पेज 1085, आर.आर.टी. 2012 (2) पेज 921 एवं आर.एल.डब्ल्यू. 1968 पेज 20 पेश की गयी हैं, जिनमें यह वर्णित किया गया है कि यदि किसी पक्षकार का कब्जा होने की प्रथम दृष्टया विधिक साक्ष्य उपलब्ध हो तथा कब्जा यदि विधिक भी नहीं हो तो भी उसे

बल पूर्वक दखल नहीं किया जा सकता तथा ऐसे प्रकरणों में राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनायी रखी जाना उपयुक्त होता है। तद्नुसार अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नजीरों इस प्रकरण से सुसंगत होकर प्रसांगिक हैं।

उपरोक्त समस्त विवेचन अनुसार अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 29–02–2016 अपास्त किया जाता है तथा इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जाती है कि मूलवाद के निस्तारण तक विवादित आराजियात का विक्रय हस्तान्तरकण नहीं किया जावे तथा मौके व रेकार्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 09–08–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर