न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 21 / 2018 (उदयपुर आर्डर)

श्रीमती टमू बाई पुत्री स्वर्गीय देवा जी डांगी पत्नी ऊंकार लाल जी डांगी, निवासी पुंला, हाल छोटा बेदला, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. शंकरलाल पिता स्वर्गीय देवा जी डांगी, निवासी पुंला, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
2. आहुती इण्टर प्राईजेज पंजीकृत भागीदारी फर्म जरिये भागीदार राजेश नलवाया पुत्री भंवरलालजी नलवाया, निवासी 90, पंचवटी, उदयपुर (राज.)
3. अमरजीतसिंह पिता श्री जीतमल वागरेचा, निवासी 17, हिरण मगरी, सेक्टर नंबर 3, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
4. मुकेश जैन पिता श्री लक्ष्मीलाल जैन, निवासी 13, न्यु ग्लास फैक्ट्री, ओल्ड सुन्दरवास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
5. मुकेश सोनी पिता श्री राजमल सोनी, निवासी 323–ए, रोड़ नंबर 10, अशोक नगर, उदयपुर (राज.)
6. श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी श्री मांगीलाल डांगी, निवासी पुंला, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
7. नगर विकास प्रन्यास, जरिये सचिव नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (राज.)
8. राज्य सरकार जरिये भूमिधारी तहसीलदार बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा–225 राजस्थान
काश्तकारी अधि.1956 विरूद्ध निर्णय
सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक) गिर्वा
दिनांक 10–04–2018, प्र.सं. 28 / 17

———/———

उपस्थित :– 1– श्री आलोक जैन अभिभाषक अपीलान्ट

2– श्री सुधीर जारोली अभिभाषक रे.सं. 1, 6

3– श्री रोशनलाल जैन अभिभाषक रे.सं. 3, 4

4– श्री अंशुल गुप्ता अभिभाषक रेस्पो. सं. 2

5– श्री नरपतसिंह चुण्डावत अभिभाषक न.वि.प्र.

6– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 15–10–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/अपीलान्ट विपक्षी/रेस्पोन्डेन्टगण के विरूद्ध धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का एक आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम पुला में प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 2 वर्णित कुल किता 4 रकबा 0.5250 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसमें विपक्षी संख्या 2 से 6 के नाम प्रार्थना पत्र में वर्णित हिस्सा अनुसार दर्ज है। प्रार्थना पत्र वर्णित भूमि प्रार्थीया एंव विपक्षी संख्या 1 हिन्दु संयुक्त परिवार की अविभाजित भूमि होकर अपने दादा सवा जी के समय से काबिज चली आ रही है। सवा जी से उक्त भूमि देवा को प्राप्त हुई, जिनके एक पुत्र प्रतिवादी संख्या 1 व पुत्री प्रार्थीया हुई। इस प्रकार विवादित भूमि में प्रार्थीया का भी 1/2 हिस्सा होकर इसी अनुसार काबिज है, किन्तु भूमि विपक्षी संख्या 1 अकेले के नाम अंकित हो जाने के कारण उनके द्वारा नुमाईशी विक्रय विपक्षी संख्या 2 से 6 को कर दिया गया है, जो प्रार्थीया के मुकाबले प्रभाव शून्य है। दिनांक 23–05–2017 को विपक्षी संख्या 1 से 6 मौके पर आये तथा जबरन कब्जा कर निर्माण करने की धमकी दी, जिस पर प्रार्थीया ने राजस्व अभिलेखों की जानकारी की तो उसे पता चला कि प्रार्थीया का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज होना रह गया है। विवादित भूमि मौरूसी होने से प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थीया के पक्ष में है तथा सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति के सिद्धान्त भी प्रार्थीया के पक्ष में हैं। विपक्षीगण अजनवी व्यक्ति होकर जबरन कब्जा करने पर आमादा हैं। अतएवं निवेदन किया कि विपक्षीगण को पाबन्द किया जावे कि वे मूलवाद के निर्णय तक विवादित भूमि का हस्तान्तरण नहीं करें तथा मौके की यथास्थिति बनाये रखें।

प्रकरण में विपक्षी संख्या 2 ने जवाब प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा तथा निवेदन किया कि वह सद्भावी क्रेता है, जिसने प्रतिफल अदा कर विपक्षी संख्या 1 से भूमि क्रय की है। देवा के शंकरलाल के अलावा कोई संतान नहीं है। प्रार्थीया जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवा लेती तब तक पंजीकृत विक्रय पत्र से प्रभावित किसी दन्द्राज की दुरस्ती हेतु ऐसा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं कर सकती। विपक्षी संख्या 2 का पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर करीब 10 वर्षो से निरन्तर कब्जा चला आ रहा है, प्रार्थीया के मन में बदनियती आ जाने से यह प्रार्थना पत्र पेश किया है। अतएवं प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

प्रकरण में विपक्षी संख्या 3, 4 व 5 की ओर से भी खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीया की वर्तमान में कोई पैत्रृक सम्पत्ति वादग्रस्त आराजियात में निहित नहीं है, न प्रार्थीया का कोई स्वामित्व व आधिपत्य है। प्रार्थीया एवं विपक्षी संख्या 1 ने मिलीभगत कर विक्रित सम्पत्ति हड़पने की नियत से दुर्भावना से यह प्रार्थना पत्र पेश किया है। वादग्रस्त आराजियात में प्रार्थीया के कोई हक–हकूक निहित नहीं हैं।

प्रकरण में प्रार्थिया द्वारा जवाबबुल जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी स्वर्गीय देवा की जाईन्दा पुत्री है तथा उसका शंकरलाल के बराबर हक हिस्सा है। विक्रय पत्र प्रार्थीया के मुकाबले प्रारम्भ से ही प्रभाव शून्य हैं, क्योंकि सहखातेदारी भूमि का बिना विधिवत विभाजन कराये प्रार्थीया के हिस्से को दरकिनार कर उक्त विक्रय किये गये हैं।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 10–04–2018 को उभयपक्षों को सुनने के बाद प्रार्थीया का वाद आदेशिका पर लिखते हुए साबित नहीं होना मानकर खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रार्थीया द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 23–04–2018 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 6 की ओर से वकील श्री सुधीर जारोली उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 व 4 की ओर से वकील श्री रोशनलाल जैन उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 की ओर से वकील श्री अंशुल गुप्ता उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 7 नगर विकास प्रन्यास की ओर से वकील

श्री नरपतसिंह चुण्डावत उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 8 राज्य सरकार की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 5 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट में अपील मीमों में ही वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराया एवं अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की तथा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलान्ट/प्रार्थीया को अपने बहन होने का कथन किया गया। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट ने प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पेश शुदा नजीरों का अवलोकन नहीं किया गया है तथा प्रार्थना पत्र की मंशा को समझे बिना निर्णय पारित किया गया है। यह निर्विवाद है कि उक्त भूमि देवा की होकर उसके दो संताने अपीलान्ट पुत्री व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 पुत्र हुए। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट का उक्त भूमि में 1/2 हिस्सा है, परन्तु नामान्तरकरण अकेले रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के नाम खुल जाने से उसके द्वारा सम्पूर्ण भूमि का विक्रय कर दिया गया है, जो अपीलान्ट के मुकाबले प्रारम्भ से ही प्रभाव शून्य हैं। अधिनस्थ न्यायालय ने अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों बिन्दुओं पर कोई विवेचन नहीं किया है। यदि भूमियों का विक्रय आगे किया जाता है अथवा भूमि का संपरिवर्तन किया जाकर भूमि की प्रकृति को बदला जाता है तो प्रार्थीया/अपीलान्ट को अपूर्णीय क्षति होगी।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया तथा अपीलान्ट द्वारा लिये गये उजरात एवं बहस पर मनन किया गया तो प्रकट आया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 10–04–2018 को अपनी आदेशिका में सिर्फ यह अंकित किया है कि वादग्रस्त भूमि की प्रार्थीया रेकार्डेड खातेदार नहीं है एवं प्रार्थीया का कब्जा भी नहीं है। उक्त आधार पर प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, जबकि अधिनस्थ न्यायालय के लिए यह लाजमी था कि प्रकरण में अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों तत्वों प्रथम दृष्टया केस, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय

क्षति के सिद्धान्तों पर विवेचन कर निर्णय पारित करते, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आदेशिका पर सरसरी निर्णय पारित कर दिया गया है, जो प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण है। यदि हम प्रथम दृष्टया प्रकरण के बारे में देखे तो यह सुस्पष्ट आता है कि विवादित भूमियां देवा के समय की थी तथा उसकी मृत्यु पर नामान्तरकरण संख्या 19 अकेले उसके पुत्र शंकरलाल के नाम स्वीकृत हुआ है, जिसमें यह अंकित किया गया है कि देवा मर गया है उसके वारिसान के नाम नामान्तरकरण खोलकर पेश है। उक्त नामान्तरकरण देवा के पुत्र शंकरलाल अकेले के नाम स्वीकृत हुआ है तथा शंकरलाल द्वारा इन भूमियों का आगे हस्तान्तरण विपक्षी/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 के पक्ष में कर दिया गया है तथा भूमियों का आगे हस्तान्तरण विपक्षी संख्या 3 से 6 को कर दिया गया है। हम प्रकरण में प्रथम दृष्टया प्रकरण के सम्बन्ध में प्रथम दृष्टया स्वत्व को देखना उचित समझते हैं।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 37 पर अपीलान्ट/प्रार्थीया टमुबाई का जन्म प्रमाण पत्र उपलब्ध है, जिसमें उसके पिता का नाम देवा अंकित है। इसके विपरीत विपक्षीगण द्वारा यह कहीं प्रमाणित नहीं कराया गया है कि अपीलान्ट/प्रार्थीया देवा की पुत्री नहीं हो। अर्थात देवा के वारिसान के रूप में विपक्षी संख्या 1 शंकरलाल तथा प्रार्थीया टमुबाई होना प्रमाणित है एवं हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 अनुसार वह प्रथम श्रेणी की उत्तराधिकारी है। तद्नुसार हम प्रथम दृष्टया केस प्रार्थीया के पक्ष में पाते हैं, परन्तु राजस्व अधिकारियों एवं विपक्षी संख्या 1 की अविधिक कार्यवाहियों के आधार पर भूमियां अकेले विपक्षी संख्या 1 के नाम दर्ज हो गयी है, जो प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण है। तद्नुसार हम यह पाते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थीया का प्रथम दृष्टया स्वत्व होने के बावजूद उसके रेकार्डेड खातेदार दर्ज नहीं होने के आधार पर प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया है, जो त्रुटि पूर्ण है। हम हमारे द्वारा किये गये उपरोक्त विवेचन अनुसार प्रथम दृष्टया स्वत्व प्रार्थीया के पक्ष में पाते हैं।

इसी प्रकार जहां तक प्रथम दृष्टया कब्जे का प्रश्न है, कब्जा किसका है इस बाबत् रेकार्डेड खातेदार की तुलना में यह नहीं कहा जा सकता कि कब्जा निर्णायक रूप से 1/2 हिस्से पर प्रार्थीया का है अथवा नहीं। तद्नुसार हम प्रथम दृष्टया प्रकरण में स्वत्व प्रार्थीया का पाते हैं एवं प्रार्थीया का 1/2 हिस्से पर स्वत्व होने के कारण यदि भूमियों का विक्रय शंकरलाल

के विक्रेताओं द्वारा आगे कर दिया जाता है अथवा भूमि का संपरिवर्तन हो जाता है तो इससे वाद की बहुलता एवं जटिलता बढेंगी। तद्नुसार हम इस हद तक प्रथम दृष्टया प्रकरण अपीलान्ट/प्रार्थीया के पक्ष में पाते हैं तथा इस हद तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के बिन्दु भी अपीलान्ट के पक्ष में पाते हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 10–04–2018 अपास्त किया जाता है तथा विपक्षीगण/ रेस्पोन्डेन्टगण को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वे मूल वाद के निस्तारण तक विवादित आराजियात का विक्रय हस्तान्तरण नहीं करें तथा किसी अन्य प्रकार से प्रसारित नहीं करें तथा भूमियों का रूपान्तरण इत्यादि नहीं करावें एवं राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति मूल वाद के निस्तारण तक बनाये रखें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 15–10–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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