न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 40/2018 (उदयपुर आर्डर)

1. श्री दीपलाल पिता उदेराम जी जोशी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभगर जिला उदयपुर (राज0)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. श्री खेमराज पिता भगवानलाल जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
2. श्री देवीलाल पिता भगवानलाल जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
3. श्री मोहनलाल पिता गोपाल जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
4. श्री उदयलाल पिता माणा जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
5. श्री रामलाल पिता हीरा जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
6. श्री नारायणलाल पिता हीरा जी ब्राह्मण निवासी वरणी तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर (राज0)
7. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार वल्लभनगर जिला उदयपुर
8. उप तहसीलदार भीण्डर तहसील वल्लभनगर जिला उदयपुर

..... रेस्पोन्डेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी
अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय सहायक कलेक्टर
(फास्ट ट्रेक) वल्लभनगर दिनांक 28–01–2015
प्रकरण संख्या 412/2013 प्रार्थना पत्र

———

उपस्थित :–1– श्री मनोज कोठारी अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री विजय ओस्तवाल अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3, 5

——————/——————

निर्णय **दिनांक 29–11–2018**

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट प्रार्थी द्वारा विपक्षी रेस्पोन्डेन्ट के विरूद्ध धारा–212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम वरणी में आराजी नंबर 1252 रकबा 8 बिस्वा भूमि राजस्व रेकार्ड में मोहनलाल, खेमराज, देवीलाल व भूरीबाई वगैराह के नाम दर्ज थी। विपक्षी संख्या–1 से 6 एक ही खानदान के है तथा विवादित भूमियां विपक्षी संख्या–1 से 6 की मोरूषी होकर मूल पुरूष रत्ता जी के समय से चली आ रही है। प्रार्थना पत्र की कलम संख्या–3 में वर्णित सजरे अनुसार रत्ता के वारिसान विपक्षी संख्या–1 से 6 है। इस विवादित भूमि का रत्ता के चारो पुत्र किशेर, गोपाल, भगवान व माणा के मध्य आपसी सेटलमेन्ट हुआ। जिसमें यह भूमि भगवान पुत्र रत्ता के कब्जे में आई, जिसके पड़ोस प्रार्थना पत्र की कलम संख्या–4 अनुसार होकर इस भूमि का भगवान पुत्र रत्ता ही आधिपत्यधारी होकर खातेदार व काबिज था। विवादित भूमि को रत्ता ने अपने परिवार की जायज आवश्कताओं की पूर्ति के लिए सम्वत् 2020 का श्रावण शुदी 15 दिनांक 5–8–1963 को रूपये 285/– में प्रार्थी को विक्रय कर कब्जा सौंप दिया तथा विक्रय पत्र बही में लिखवाकर हस्ताक्षर करवा लिए तब से प्रार्थी का इस भूमि पर एकान्तिक कब्जा होकर वह खातेदार है तथा धारा 63(1)(4) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत विपक्षीगण के अधिकार समाप्त हो चुके व उक्त विक्रय के बाद भी विपक्षीगणों के कोई हक व अधिकार नहीं होते हुए भी वे दखलन्दाजी करते है तथा विक्रय करने को आमादा है। अतएव प्रार्थी को दखलन्दाजी नहीं करने व भूमि का विक्रय नहीं किये जाने के लिए विपक्षी के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा दिलवाई जाय।

प्रकरण में विपक्षी संख्या–3 मोहनलाल की और से खण्डन का जवाब पेश कर निवेदन किया कि विवादित भूमि में विपक्षी का 1/4 हिस्सा है तथा कोई फेमिली सेटलमेनट नहीं हुआ है। भगवान जी को अकेले इस भूमि को विक्रय किये जाने का कोई अधिकार नहीं है तथा ऐसा विक्रय विधि विरूद्ध होकर इससे कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते। प्रतिकूल कब्जा भी लागू नहीं होता। उत्तरदाता का 1/4 हिस्से पर बैंक रहन है। दिनांक

8–6–1963 का विक्रय इकरार के आधार पर वाद में राजस्व न्यायालय का क्षैत्राधिकार नहीं बनता। प्रार्थी द्वारा प्रकरण में अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में देवराम, हीरा, रतनलाल, प्रभूलाल, लक्ष्मीलाल ने शपथ पत्र पेश किया।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों को सुनने के बाद अपने निर्णय दिनांक 28–1–2015 से प्रार्थी अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट प्रार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 16–2–2015 को पेश की।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्ट को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या–3 व 5 की और से अधिवक्ता श्री विजय ओस्तवाल ने उपस्थिति दी।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गई। दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने अपील मेमों में लिखित तथ्यों को ही पुनः दोहराया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटिपूर्ण होना बताते हुए खारिज करने की प्रार्थना की। वहीं अधिवक्ता रेस्पोन्डेन्ट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट के प्रमुख अपील उजर यह है कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय व विधि के विपरीत है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज, शपथ पत्र व मौके के फोटोग्राफ से अपीलान्ट के कब्जे की पुष्टि होती है। दस्तावेज भले से अपंजीकृत हो, परन्तु रेस्पोन्डेन्ट का कब्जा प्रमाणित होता है। इकरार नहीं होकर दस्तावेज विक्रय पत्र है।

हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के रेकर्ड का अवलोकन कर बहस पर मनन किया तो यह पाया कि प्रकरण में विवादित आराजी बाबत् जहां तक प्रथम दृष्टया प्रकरण का प्रश्न है, यह सुस्पष्ट होता है कि विवादित आराजीयात सभी रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 6 के नाम खातेदारी से दर्ज है। अपीलान्ट का यह कथन कि विवादित आराजीयात जो कि संयुक्त परिवार की है तथा फेमिली सेटलमेन्ट में यह भूमि भगवान को मिली, इस बाबत् अन्य पक्षकार सह–खातेदारान की सहमति व दस्तावेज उपलब्ध नहीं है। इसके विपरीत विपक्षी सह–खातेदार मोहनलाल विवादित भूमि में अपना 1/4 हिस्सा होना बताता है। फेमिली सेटलमेन्ट की प्रमाणिकता इस स्तर पर साक्ष्य अभाव में ग्राह्य नहीं है। सह–खातेदारी की

भूमि जिसमें भगवान का 1/4 हिस्सा है, उसे सम्पूर्ण भूमि का खातेदार इस स्तर पर नहीं माना जा सकता एवं तद्नुसार काई विक्रय इकरार यदि भगवान करता भी है, तो उससे क्रेता को उक्त सम्पूर्ण आराजी का विक्रय करने का विधिक अधिकार नहीं है। जहां तक विक्रय दस्तावेज का प्रश्न है, उक्त दस्तावेज अपंजीकृत दस्तावेज है। हालांकि दौराने अपील अपीलान्ट द्वारा उस पर कमी स्टाम्प जमा करवा दिया जाना बताया है, परन्तु अपंजीकृत दस्तावेज को विक्रय इकरार से अधिक नहीं माना जा सकता तथा राजस्व न्यायालयों में विक्रय इकरार से प्रथम दृष्टया खातेदारी नहीं दिये जाना विधिक स्थिति है। प्रकरण में उपरोक्तानुसार प्रथम दृष्टया स्वत्व प्रार्थी अपीलान्ट का प्रकट नहीं होता। प्रकरण में जहां तक प्रथम दृष्टया कब्जे का प्रश्न है, विपक्षी रेकार्डेड खातेदार है तथा प्रार्थी अपीलान्ट के पास विक्रय इकरार उपलब्ध है। विक्रय इकरार कोलेट्रल उद्धेश्य से काम में लिया जा सकता है। परन्तु इकरार नामे के आधार पर खातेदारी अथवा अस्थाई निषेधाज्ञा दिया जाना विधिक नहीं होता। क्योंकि इकरारनामा ढाल के रूप में काम आ सकता है, तलवार के रूप में नहीं। शपथ पत्रों से कब्जा माने जाने का कोई आधार नहीं है। फोटोग्राफ को भी उसी आराजी का होने की अथवा स्थाई कब्जा होने की साक्ष्य इस स्तर पर नहीं मानी जा सकती।

उपरोक्तानुसार प्रथम दृष्टया स्वत्व व कब्जा प्रार्थी अपीलान्ट के पक्ष में प्रमाणित नहीं होने से प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थी अपीलान्ट का नहीं बनता। अतएव सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के सिद्धान्त भी अपीलान्ट प्रार्थी के पक्ष में नहीं रहते। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी ओलान्ट का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथा विधिक त्रुटि नहीं की है।

अतः अपील अपीलानट सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28–1–2015 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 29–11–2018 को मेरे हस्ताक्षर से खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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