न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी भागवंती जेठवानी, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 220/2017 **दायरा दिनांक : 26.12.2017**

उनवान

1— शम्भू सिंह आत्मज बुद्धसिंह जी, जाति राजपूत, निवासी ग्राम कोटडा, तहसील सांगोद, जिला कोटा हाल निवासी ग्राम आमली किराड बस्ती कराडिया हाडा, तहसील अटरू, जिला बारां

2— अजय सिंह आत्मज श्री शम्भू सिंह, जाति राजपूत, निवासी ग्राम कोटडा, तहसील सांगोद, जिला कोटा हाल निवासी ग्राम आमली किराड बस्ती कराडिया हाडा, तहसील अटरू, जिला बारां

3— अभय सिंह आत्मज श्री शम्भू सिंह, जाति राजपूत, निवासी ग्राम कोटडा, तहसील सांगोद, जिला कोटा हाल निवासी ग्राम आमली किराड बस्ती कराडिया हाडा, तहसील अटरू, जिला बारां

.... अपीलांट

बनाम

1— ऋषिराज सिंह आत्मज श्री महेन्द्र सिंह जी उर्फ मानवेन्द्र सिंह जी, जाति राजपूत, निवासी डेम्पीयरनगर मथुरा (उत्तरप्रदेश) आवागढ हाऊस, हाल निवासी क—63 जंगपुरा विस्तार योजना, नई दिल्ली

2— राजस्थान सरकार जरिये राजकीय अभिभाषक, कोटा

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित — श्री नरेन्द्र गुप्ता एवं श्री सी पी खण्डेलवाल

अभिभाषक अपीलांट की ओर से

श्री हरिओम चतुर्वेदी एवं योगेन्द्र शर्मा अभिभाषक

रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय दिनांक : 22.03.2018

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, बारां के प्रकरण संख्या – 33/2017 निर्णय दिनांक 18.12.2017 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रेस्पोडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांटगण के खिलाफ एक दावा अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम लेवा तहसील बांरा में अप्रार्थी के कब्जे एवं खाते की आराजियात खाता संख्या नया 6 पुराना 7 का खसरा नम्बर 237 रकबा 3.25 हेक्टर, खसरा नम्बर 240 रकबा 2.17 हेक्टर, खसरा नम्बर 241 रकबा 1.74 हेक्टर, कुल 3 किता की 7.16 हेक्टर, खाता संख्या नया 7 पुराना 8 की आराजी खसरा नम्बर 242 रकबा 2.74 हेक्टर, खाता संख्या नया 133 पुराना 125 की आराजी खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर आराजी है । खाता संख्या 6 और 7 की आराजी प्रार्थी की माता के खाते में थी जिनका देहान्त 03.01.2016 को हो चुका है । फोती इंतकाल संख्या 488 से आराजी प्रार्थी को विरासत में मिली है । खाता संख्या 133 की आराजी प्रार्थी के खाते की है । आराजी वर्तमान में प्रार्थी के खाते में दर्ज है । अप्रार्थी नम्बर 1, 2, और 3 प्रार्थी के रिश्तेदार हैं । अप्रार्थी क्रम 1 को प्रार्थी एवं प्रार्थी की माता ने वादग्रस्त आराजी मुनाफा काश्त पर दी थी । मुनाफा काश्त की राशि अप्रार्थी सन् 2014 तक नियमित रूप से अदा करता रहा । प्रार्थी ने विदेश में

अध्ययन किया और अकसर विदेश में रहता था इस कारण मुख्तयारआम सन् 1996 में अप्रार्थी नम्बर 1 के पक्ष में निष्पादित किया। अप्रार्थी ने प्रार्थी की माता से खाली स्टाम्प और कागजों पर हस्ताक्षर करवा लिये । प्रार्थी सन् 1999 से भारत में निवास कर रहा है । अप्रार्थी मुनाफा काश्त की राशि अदा नहीं कर रहे हैं । अप्रार्थीगण ने षडयत्र पूर्वक आराजी खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर आराजी का विक्रय पत्र अपने पुत्र के नाम निष्पादित करवा लिया है । इसकी जानकारी मिलने पर प्रार्थी ने उप पंजीयक के समक्ष विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं करने के लिए सन् 2016 में आपत्ति पेश की थी जिसका नोट विक्रय पत्र में अंकित कर दिया गया है और एक दावा सिविल न्यायालय में इसको निरस्त करने के लिए पेश किया है । साथ ही अप्रार्थी नम्बर 1 ने उर्मिला कुमारी से गलत रूप से खाली कागजों पर जो हस्ताक्षर करवाये थे उनके आधार पर अपने पुत्रों के नाम दो इकरारनामे फर्जी अंकित किये हैं और इनके बाबत विशिष्ट अनुबन्ध की विशिष्ट अनुपालना का दावा सिविल न्यायालय में पेश कर रखा है जो विचाराधीन है। अप्रार्थी ने प्रार्थी को विवादित आराजी की सन् 2014 से 2017 तक 2000/— रूपये प्रति बीघा प्रतिवर्ष के हिसाब से मुनाफा राशि का भुगतान नहीं किया है । इस पर नोटिस देकर प्रार्थी ने कब्जा सुपुर्द करने का निवेदन किया । अप्रार्थी ने न तो कब्जा सुपुर्द किया और न ही नोटिस का जवाब दिया । अप्रार्थी वादग्रस्त आराजी पर जबरन अतिक्रमण कर प्रार्थी को आर्थित एवं शारीरिक क्षति पहुंचाने पर आमादा है, इस कारण वादग्रस्त आराजी पर ता फैसला दावा प्रापक नियुक्त किया जाये । अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब प्रार्थना पत्र प्राप्त कर दिनांक 16.12.2017 को प्रार्थना पत्र स्वीकार कर तहसीलदार बारां को रिसीवर नियुक्त किया है, जिससे अप्रसन्न होकर यह अपील पेश की गई है ।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि वादग्रस्त आराजी में से खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र

अपीलांट नम्बर 3 को दिनांक 28.06.2016 को बेचान किया है । अपीलांट नम्बर 3 कानूनन इस आराजी के खातेदार कृषक हो गये हैं। रेस्पोडेंट नम्बर 1 की माता उर्मिला कुमारी ने खसरा नम्बर 237 की 3.25 हेक्टर, खसरा नम्बर 240 रकबा 2.17 हेक्टर, खसरा नम्बर 241 रकबा 1.74 हेक्टर कुल 3 किता की 7.16 हेक्टर आराजी अपीलांट नम्बर 3 को विक्रय प्रतिफल की राशि प्राप्त कर आराजी का बेचान कर कब्जा संभला दिया था । अपीलांट नम्बर 3 के पक्ष में इकरारनामा बेचान का निष्पादित किया था जो नोटेरी से तस्दीकशुदा है और खसरा नम्बर 242 रकबा 2.74 हेक्टर आराजी अपीलांट नम्बर 2 को 27.08.1996 को विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा संभला दिया था व इकरारनामा निष्पादित कर नोटेरी से तस्दीक करवाया था । वादग्रस्त आराजी पर अपीलांट नम्बर 2 और 3 निरन्तर काबिज चले आ रहे हैं और वर्तमान में भी काबिज काश्त है । अपीलांट नम्बर 2 और 3 ने वादी रेस्पोडेंट व उनके पिता के खिलाफ विशिष्ट अनुपालना का दावा सिविल न्यायालय में पेश किया है जो विचाराधीन है । सिविल न्यायालय ने ता फैसला दावा अस्थाषी निषेधाज्ञा जारी की है जो प्रकरण में प्रभावशील है । रिसीवर नियुक्त किये जाने का कोई आधार नहीं है । अपीलांट नम्बर 1 ने मुनाफे काश्त पर आराजी को नहीं लिया है वरन आराजी अपीलांट नम्बर 2 और 3 को विक्रय की गई है । पक्षकारों के मध्य कभी लडाई झगडा या शांति भंग नहीं की है । राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 212 की परिधि से बाहर जाकर रिसीवर नियुक्त किया है । अपीलांट नम्बर 2 और 3 सन् 1996 से इस आराजी पर काबिज काश्त है । रेस्पोडेंट नम्बर 1 का कब्जा नहीं है । कब्जे के अभाव में धारा 188 का दावा मेंटेनेबल नहीं है । प्रथम दृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन आदि बिन्दु अपीलांट के पक्ष में है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये ।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । बहस उभयपक्षीय सुनी गई ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि खसरा नम्बर 241 रकबा 2.75 हेक्टर आराजी जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र अपीलांट नम्बर 3 को बेचान की गई है । पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट नम्बर 3 इस आराजी के खातेदार कृषक हैं और काबिज काश्तकार हैं । पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । रेस्पोडेंट ने प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा दिया है । इसके अलावा शेष आराजी के बाबत विक्रय के लिए इकरारनामे अपीलांट नम्बर 3 और 2 के पक्ष में निष्पादित किये गये हैं और कब्जा दिया गया है । अपीलांटगण अतिक्रमी नहीं हैं । अपीलांटगण ने विशिष्ट अनुपालना का दावा सिविल न्यायालय में पेश किया हुआ है, जो जैरकार है और सिविल न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश जारी किया गया है । शांतिभंग के आधार पर राजस्व न्यायालय रिसीवर नियुक्त नहीं कर सकते हैं और न ही काबिज व्यक्ति को बेदखल कर रिसीवर नियुक्त किया जा सकता है । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये । अपने पक्ष के समर्थन में आर आर टी 2017 (1) पेज 234, आर आर टी 2010 (2) पेज 1173, आर एल डब्ल्यू 2011 (2) पेज 1115, 1978 एन यू सी 129–130 पेज 69, आर एल डब्ल्यू 2005 (1) राजस्थान पेज 328 उद्धरत की ।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि वादग्रस्त आराजी की देखभाल शम्भू सिंह जो कि प्रार्थी रेस्पोडेंट के रिश्तेदार हैं करते थे । प्रार्थी रेस्पोडेंट जब अध्ययन के लिए विदेश गये तो उन्होंने उनके नाम एक मुख्तारनामा लिखवाया और इस मुख्तारनामें का गलत रूप से

उपयोग कर खसरा नम्बर 244 रकबा 2.74 हेक्टर का विक्रय पत्र अपीलांट नम्बर 3 के पक्ष में निष्पादित करवा लिया जो कूटरचित एवं फर्जी है जिसको निरस्त करने की कार्यवाही सिविल न्यायालय में जैरकार है । इसी प्रकार गलत रूप से रेस्पोडेंट की माता से खाली कागजों व स्टाम्प पर हस्ताक्षर करवा कर मुख्तारनामे बनवा लिये और विक्रय के इकरारनामा निष्पादित कर लिये जो कूटरचित है । रेस्पोडेंट और उसकी माता ने कभी भी इकरारनामा अपीलांटगण के पक्ष में निष्पादित नहीं किये हैं । अपीलांट शम्भू सिंह कहीं बुद्ध सिंह के दत्तक पुत्र बनते हैं और कहीं अपने पिता का नाम अमर सिंह अंकित करते हैं । अपीलांट को जो कब्जा दिया गया था वह परिमिसिव पजेशन (Permissive Possession) था । आराजी इनमीडियो (Inmedio) है । न तो अपीलांटगण से कोई प्रतिफल लिया गया है और न ही उनके पक्ष में विक्रय के लिए इकरारनामा अथवा विक्रय पत्र निष्पादित किया है । मुख्यतयारनामे का उपयोग उर्मिला कुमारी की मृत्यु के बाद किया गया है । अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है । अपील सारहीन होने से खारिज की जाये । अपने पक्ष के समर्थन में आर एल डब्ल्यू 2013 (1) पेज 361, आर एल डब्ल्यू 2013 (2) पेज 1127, आर एल डब्ल्यू 2012 (1) पेज 49, आर बी जे 2008 (15) पेज 184, डी एन जे 2009 (एस सी) पेज 984, आर बी जे 2017 पेज 513, डी एन जे 2016 (3) राजस्थान पेज 1461, आर बी जे 2017 (24) पेज 584, आर बी जे 2014 (21) पेज 253, आर बी जे 17 पेज 141 उद्धरत की । साथ ही अपीलांट ने कुछ दस्तावेजों की फोटो पतियां भी पेश की है जिसमें अपीलांट नम्बर 1 शम्भू सिंह के पिता का नाम अमर सिंह अंकित है व मतदाता सूची में उनके पिता का नाम बुद्ध सिंह अंकित है ।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर जो दस्तावेजात पेश किये गये हैं उनमें नकल जमाबंदी सम्वत 2072–75 खाता संख्या नया 7 की फोटो प्रति सलंग्न है जिसमें खसरा नम्बर 242 की 2.74 हेक्टर आराजी प्रार्थी रेस्पोडेंट के खाते में दर्ज है । फोटो प्रति नकल जमाबंदी सम्वत 2072–75 खाता संख्या 6 के अनुसार कुल 3 किता की 7.16 हेक्टर आराजी रेस्पोडेंट प्रार्थी के खाते में दर्ज है । एक विक्रय पत्र की फोटो प्रति भी पत्रावली पर सलंग्न है जो कि शम्भू सिंह पुत्र बुद्ध सिंह ने

ऋषिराज के मुख्तार की हैसियत से अभय सिंह के पक्ष में निष्पादित किया है । यह विक्रय पत्र खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर के लिए निष्पादित किया गया है जो उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 29.06.2016 को पंजीबद्ध हुआ है और इसमें धारा 39 का नोट अंकित है । पत्रावली पर एक मुख्तयारनामा दिनांक 27.07.1996 की फोटो प्रति भी सलंग्न है जिसके अनुसार प्रार्थी रेस्पोडेंट ने खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर आराजी के लिए अपीलांट नम्बर 1 को मुख्यतयारआम नियुक्त किया है । एक प्रथम सूचना रिपोर्ट की फोटो प्रति भी पत्रावली पर सलंग्न है और अभिभाषक द्वारा दिये गये नोटिस की प्रति भी सलंग्न है । अपील में अपीलांट ने दो इकरारनामे भी पेश किये हैं एक इकरारनामा बेचान कुल 3 किता की 7.16 हेक्टर आराजी के लिए है जो उर्मिला कुमारी के द्वारा अपीलांट नम्बर 3 के पक्ष में निष्पादित किया जाना अंकित है और दूसरा इकरारनामा खसरा नम्बर 242 रकबा 2.74 हेक्टर आराजी के लिए अपीलांट नम्बर 2 के पक्ष में निष्पादित किया जाना अंकित है । ये दोनों इकरारनामे सन् 1996 में निष्पादित किया जाना अंकित है । इन इकरारनामें के आधार पर सिविल न्यायालय में पेश किये गये दावे की प्रति भी पेश की गई है और न्यायालय की आदेशिका की प्रति भी पेश की गई है जिसमें रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये हैं ।

हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया । वादग्रस्त आराजी के बाबत पत्रावली में जो जमाबंदी की फोटो प्रतियां सलंग्न है उनके अनुसार खसरा नम्बर 242 रकबा 2.74 हेक्टर आराजी रेस्पोडेंट प्रार्थी के खाते में दर्ज है और खाता संख्या नयी 6 की 3 किता की 7.16 हेक्टर आराजी भी प्रार्थी रेस्पोडेंट के खाते में दर्ज है । खसरा नम्बर 244 रकबा 2.75 हेक्टर आराजी के लिए अपीलांट नम्बर 3 के पक्ष में एक विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है जिसको निरस्त करने की कार्यवाही प्रार्थी रेस्पोडेंट ने सिविल न्यायालय में पेश की हुई है जो जैरकार है । इसी प्रकार अपीलांट नम्बर 2 और 3 के पक्ष में भी विक्रय पत्र के इकरारनामा निष्पादित किये गये हैं और इस विक्रय के लिए निष्पादित किये गये इकरारनामों के आधार पर अपीलांटगण के

द्वारा सिविल न्यायालय में स्पेसिफिक परफारमेन्स (Specific performance) के दावे पेश किये गये हैं जो अभी भी लम्बित हैं और सिविल न्यायालय के द्वारा एक प्रकरण में रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिनांक 07.07.2017 को पारित किया है । इस प्रकार वादग्रस्त आराजी के बाबत पक्षकारों के अधिकार एवं स्वत्व सिविल न्यायालय में उनके द्वारा पेश किये गये दावों के निर्णय पर निर्भर करेगा । सिविल न्यायालय के द्वारा पक्षकारों के प्रकरणों में पारित किये गये निर्णयों के अनुसार ही उनके अधिकार तय किये जा सकेगे । सिविल न्यायालय ने ता फैसला दावा रेकार्ड की यथास्थिति के आदेश भी एक प्रकरण में पारित किया है ।

जहां तक मौके पर कब्जे का प्रश्न है, पक्षकारान के द्वारा जो दस्तावेजात पेश किये गये हैं और जो मौखिक बहस में कथन किया है उनके द्वारा वादग्रस्त आराजी पर कब्जा अपीलांटगण का है । रेस्पोडेंट प्रार्थी का कथन है कि यह कब्जा परिमिसिव पजेशन (Permissive Possession) है । मुनाफा काश्त पर आराजी दी गई थी तद्नुसार कब्जा परिमिसिव पजेशन (Permissive Possession) है । वादग्रस्त आराजी के खातेदार कृषक कौन होगे यह सिविल न्यायालय में लम्बित दावों के निर्णय पर निर्भर करेगा और वादग्रस्त आराजी पर कब्जा अपीलांटगण का है । अधीनस्थ न्यायालय ने शांतिभंग होने के अंदेशे के आधार पर रिसीवर नियुक्त किया है जबकि राजस्व न्यायालय शांति भंग होने के आधार पर रिसीवर नियुक्त नहीं कर सकता है । आर एल डब्ल्यू 2011 (2) पेज 1115 व आर आर टी 2010 (2) पेज 1173 यहां चस्पा होती है परन्तु हम इस प्रकरण में प्रार्थी रेस्पोडेंट के हितों की रक्षार्थ नकद प्रतिभूति के आधार पर अपीलांटगण को कब्जा बनाये रखने की अनुमति प्रदान किया जाना उचित समझते हैं, क्योंकि रिसीवर की नियुक्ति कठोरतम व्याधि होती है और काबिज व्यक्ति को बेदखल कर रिसीवर नियुक्त किया जाना उचित प्रतीत होता नहीं है ।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि पक्षकारों के अधिकार व स्वत्व सिविल न्यायालय में लम्बित प्रकरणों के निर्णयों पर निर्भर करते हैं व पेश किये गये प्रार्थना पत्र व जवाब प्रार्थना पत्र के आधार पर वादग्रस्त आराजी पर कब्जा अपीलांटगण का है, ऐसी स्थिति में रेस्पोडेंट प्रार्थी का धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का दावा मेन्टेनेबल (maintainable) है अथवा नहीं । इस बिन्दू का परीक्षण भी मूल दावे के निस्तारण के समय किया जाना आवश्यक है ।

रेस्पोडेंट प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के पृष्ठ संख्या 5 में यह अंकित किया है कि उनके द्वारा यह आराजी 2000/— रूपये प्रति बीघा प्रतिवर्ष मुनाफे पर अप्रार्थीगण को जुपाई थी । ऐसी स्थिति में नकद प्रतिभूति राशि 2500/— रूपये प्रति बीघा प्रतिवर्ष निर्धारित करना हम उचित समझते हैं । साथ ही यहां यह भी उल्लेखनीय है कि रेस्पोडेंट अप्रार्थी ने अपने पक्ष के समर्थन में जो नजीर पेश की है उनमें से आर बी जे 2017 पेज 584, आर बी जे (21) 2014 पेज 252, आर बी जे (17) 2010 पेज 141 उद्धरत की है जो नकद प्रतिभूति से सम्बन्धित है और इस प्रकरण में चस्पा होती है ।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.12.2017 में निम्नानुसार संशोधन किया जाता है :—

प्रार्थना पत्र प्रार्थी आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है । यदि अप्रार्थी अपीलांटगण वादग्रस्त आराजी पर अपना कब्जा बनाये रखना चाहते हैं तो 2500/— रूपये प्रति बीघा प्रतिवर्ष नकद प्रतिभूति की राशि तहसीलदार बारां के कार्यालय में जमा करवाये । यह राशि

प्रतिवर्ष वो 30 जून तक जमा करवा दे । यदि अपीलांट अप्रार्थी द्वारा नियत समय के भीतर नकद प्रतिभूति की राशि तहसील कार्यालय में जमा नहीं करवायी जाती है तो तहसीलदार वादग्रस्त आराजी को अपने कब्जे में लेकर नियमानुसार काश्त की व्यवस्था करें ।

निर्णय आज दिनांक 22.03.2018 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(भागवंती जेठवानी)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा