न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी डॉ0 अनुपमा टेलर, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 66/2019 दायरा दिनांक : 06.08.2019

उनवान

1. रामचन्द्र आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़
2. कमला बाई पुत्री मोतीलाल पत्नी किशनलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

.... अपीलांट

बनाम

1 मोतीलाल पुत्र जीवन, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (मृतक डिलीट)

2 बिरधीलाल आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

3 कन्हैया लाल आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

4 सत्यनारायण आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

5 गोपाल आत्मज मोतीलाल, जाति माली, निवासी खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

6 भूली बाई पुत्री मोतीलाल पत्नी नेमीचन्द, जाति माली, निवासी खानपुर हाल जयपुर

7– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार खानपुर, जिला झालावाड

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित – श्री बी एल माहेश्वरी अभिभाषक अपीलांट की ओर से

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

श्री इन्द्रलाल गुप्ता अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 3 व 4 उपस्थित तथा रेस्पोडेंट नं. 1, 2, 5, 6, 7 अनुपस्थित।

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 10.07.2019 द्वारा उपखण्ड अधिकारी, खानपुर जिससे वाद संख्या – 703/2014 वास्ते अन्तर्गत धारा 88–89–53–91–209 आर.टी.ए. वादी का वाद आंशिक रूप से एवं प्रतिवादी 3, 4, 5 का काउण्टर क्लेम पूर्ण रूप से स्वीकार किया गया।

निर्णय **दिनांक : 24.02.2023**

1 वाद पत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि–

2 मुताबिक जमाबंदी संवत 2067–2070 वाके ग्राम खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ के खाता संख्या 591 पुराना 542 के खसरा नम्बर 1093 की 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 1098/2758 की 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 1411/2759 की 01 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नम्बर 1412 की 03 बिस्वा, खसरा नम्बर 2492/2760 की 04 बिस्वा, खसरा नम्बर 2500/2761 की 04 बीघा 09 बिस्वा जुम्ला 6 किता की कुल रकबा 7 बीघा कृषि आराजी स्थित है। जो प्रतिवादी 01 के खाते दर्ज है।

3 मुताबिक जमाबंदी संवत 2067–2070 वाके ग्राम खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ के खाता संख्या नया 586 पुराना 537 के खसरा नम्बर 2480 की 3 बीघा 18 बिस्वा आराजी स्थित है। जो कि प्रतिवादी 01 मोतीलाल के खाते दर्ज है।

4 प्रतिवादी 01 मोतीलाल वादीगण और प्रतिवादीगण 02 से 06 के पिता हैं। वाद की मद नं. 01 व 02 में वर्णित आराजीयात पुश्तैनी है। जिसमें जन्म से वादीगण का शेयर निश्चित है। उक्त सम्पूर्ण आराजीयात पूर्व में वादीगण के दादा जीवन और परदादा खेमसुख के खाते दर्ज थी जो कि विभाजन के बाद वादीगण के पिता मोतीलाल के पृथक रूप से खाते दर्ज हुई है। पुश्तैनी

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

आराजी होने के कारण वादीगण का सम्पूर्ण आराजी में 1/8–1/8 शेयर पृथक पृथक रूप से बनता है जिसकी घोषणा प्राप्त करने और इसी अनुसार आराजी विभाजन कर स्वयं का 1/8–1/8 हिस्सा प्राप्त करने के वादीगण अधिकारी हैं।

5 वादीगण व प्रतिवादी 02 से 06 का विवाह हो गया है। सभी अपने परिवार सहित पृथक पृथक निवास करते हैं। वादी 01 रामचन्द्र दोनों पैरों से विकलांग है तथा पैरों से चलने में असमर्थ है। वादी नं. 1 अपने पिता से प्राप्त कृषि आराजी से ही अपना जीवनयापन कर पा रहा है। उसके पास आय का अन्य साधन नहीं है।

6 प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 ने वादीगण के पिता की बुजुर्गी व बीमारी अवस्था का फायदा उठाकर और उनको धोखाधड़ी से गुमराह करते हुए आराजी मुतनाजा प्रथम के खसरा नम्बर 1411/2759 की 1 बीघा 6 बिस्वा का विक्रय पत्र स्वयं के नाम लिखवा लिया और दिनांक 01.07.2014 को रजिस्ट्री कराने में सफलता प्राप्त कर ली। यह सम्पूर्ण विक्रय बनावटी है। प्रतिफल के रूप में कोई राशि वादीगण के पिता प्रतिवादी 1 को नहीं मिली है। खसरा नम्बर 1411/2759 की आराजी ग्राम खानपुर की आबादी में है जिसका बाजार दर काफी ज्यादा है। प्रतिवादी नं. 1 ने वादीगण व प्रतिवादीगण 2 से 6 को उक्त आराजी में रहने, मकान बनाने के लिए प्लाट (3 बिस्वा का) अरसा 10 सालों से दे रखे हैं। मौके पर प्रत्येक वादीगण का कब्जा 3 – 3 बिस्वा पर है। उक्त रजिस्ट्री कपटपूर्वक कराई गई है। वक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.07.2014 वादीगण के खातेदारी अधिकारों के प्रति एब इनिश्यों नल एण्ड वोईड है। इससे वादीगण के 1/8–1/8 शेयर पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है।

7 वाद कारण दिनांक 04.07.2014 को उत्पन्न हुआ, जबकि वादीगण को उक्त बनावटी विक्रय पत्र की जानकारी मिली। वादीगण ने उनका 1/8–1/8 हिस्सा अलग कराने के लिए

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

कहा तो प्रतिवादी 2 से 5 ने तहसील कार्यालय आने से साफ इंकार कर दिया।

8 अतः वाद पेश कर निवेदन है कि वाद की मद नं. 1 व 2 में वर्णित ग्राम खानपुर की कृषि आराजी खसरा नम्बर 1093, खसरा नम्बर 1098/2758, खसरा नम्बर 1411/2759, खसरा नम्बर 1412, खसरा नम्बर 2492/2760, खसरा नम्बर 2500/2761 कुल किता 6 की कुल रकबा 7 बीघा और खसरा नम्बर 2480 की 3 बीघा 18 बिस्वा में प्रत्येक वादी को 1/8–1/8 शेयर का खातेदार काश्तकार होने की घोषणा की जावे।

9 उक्त सम्पूर्ण आराजी का विभाजन नियमानुसार किया जाकर वादीगण का हिस्सा व खाता पृथक किया जावे, इसका अमल रेवेन्यु रेकार्ड में किया जावे।

10 आराजी विभाजन के अनुसार वादीगण को आराजी पर दखल दिलाया जावे।

11 अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि –

12 वादी ने यह वाद प्रतिवादीगण 1 लगायत 7 के विरूद्ध धारा 88–89–53–91–209 आर.टी.ए.1955 के अन्तर्गत जर्ये अधिवक्ता इस आशय का प्रस्तुत किया कि ग्राम खानपुर की जमाबंदी सम्वत 2067–2070 की खाता संख्या 591 की खसरा नम्बर 1093 की 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 1098/2758 की 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 1411/2759 की 01 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नम्बर 1412 की 03 बिस्वा, खसरा नम्बर 2492/2760 की 04 बिस्वा, खसरा नम्बर 2500/2761 की 04 बीघा 09 बिस्वा कुल 6 किता की कुल रकबा 7 बीघा आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के खाते दर्ज है। इसी प्रकार खाता संख्या 586 की खसरा नम्बर 2480 की 3 बीघा 18 बिस्वा आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के खाते दर्ज है।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

13 प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल वादीगण और प्रतिवादीगण 2 लगायत 6 के पिता हैं। उपरोक्त आराजीयात पुश्तैनी है, जिसमें जन्म से वादीगण का शेयर निश्चित है। यह सम्पूर्ण आराजी पूर्व में वादीगण के दादा जीवन और परदादा खेमसुख जी के खाते दर्ज थी, जो विभाजन के बाद वादीगण के पिता मोतीलाल के पृथक रूप से खाते दर्ज हुई है। खातेदार मोतीलाल के हम 7 संतान कमशः वादी नं. 1, 2 प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 7 हैं तथा आराजी पुश्तैनी होने के कारण वादीगण का सम्पूर्ण आराजी में 1/8–1/8 शेयर पृथक पृथक रूप से बनता है, जिसकी घोषणा प्राप्त करने और इसी अनुसार विभाजन कर स्वयं का 1/8–1/8 हिस्सा प्राप्त करने के वादीगण अधिकारी हैं।

14 वादीगण व प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 का विवाह हो गया है और सभी अपने परिवार सहित पृथक पृथक निवास करते हैं। वादी नम्बर 1 रामचन्द्र दोनों पैरों से विकलांग है तथा चलने में असमर्थ है। वादी नम्बर 1 अपने पिता से प्राप्त कृषि भूमि से ही अपना जीवन यापन कर पा रहा है, उसके पास आय का अन्य साधन नहीं है। प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 ने वादी के पिता की बुजुर्ग व बीमारी अवस्था का फायदा उठाकर और उनको धोखाधड़ी से गुमराह करते हुए आराजी मुतनाजा प्रथम के खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा का बनावटी विक्रय पत्र स्वयं के नाम लिखवा लिया और दिनांक 01.07.2014 को रजिस्ट्री कराने में सफलता प्राप्त कर ली। प्रतिफल के रूप में कोई राशि वादीगण के पिता प्रति0 नं0 1 को नही मिली।

15 उक्त खसरा नम्बर 1411/2759 की आराजी ग्राम खानपुर की आबादी में है जिसकी बाजार दर काफी ज्यादा है। प्रतिवादी नम्बर 1 ने वादीगण व प्रतिवादी 2 लगायत 6 को उक्त आराजी में मकान बनाने के लिए 0.03 बीघा का प्लाट अरसा 10 वर्षों से दे रखा है। मौके पर प्रत्येक वादीगण का कब्जा 3–3 बिस्वा पर है। रजिस्ट्री दिनांक 01.07.2014 कपट पूर्वक कराई गयी है जो वादीगण के खातेदारी अधिकारों के प्रति एक इनिश्यों नल एण्ड

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

वोईड है। इससे वादीगण के 1/8 – 1/8 शेयर पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। अतः वाद पेश कर निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी 6 किता की 7.00 बीघा एवं 3.18 बीघा में प्रत्येक वादी का 1/8 – 1/8 शेयर का खातेदार काश्तकार होने की घोषणा की जावे। वादी के हिस्से का विभाजन किया जाकर पृथक खाता कायम किया जावे और विभाजन के अनुसार कब्जा भी वादीगण को दिलाया जावे।

16 वाद वादी दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को तलब किया गया। प्रतिवादी नम्बर 2, 5, 6, 7 के बावजूद सूचना के न्यायालय में उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही की गई। प्रतिवादी नं. 3, 4 ने वादी के वाद को अस्वीकार करते हुए जवाबदावा मय काउंटर क्लेम पेश किया है कि प्रतिवादी नम्बर 1 ने अपने खाते की 10.18 बीघा आराजी में से केवल खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा का ही बेचान किया है जिसका उन्हें पूर्ण अधिकार था। बेचान पत्र पूर्ण रूप से वैध है। इस बेचान के बाद शेष बची 9.17 बीघा आराजी में वादीगण एवं प्रतिवादी 1 लगायत 5 का बराबर बराबर का अधिकार है। प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 द्वारा खरीदी गयी 1.06 बीघा आराजी उनके पृथक खाते दर्ज की जावे।

17 दौराने वाद दिनांक 26.05.2015 को प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के फौत होने से न्यायालय का आदेश प्राप्त कर वादी ने दिनांक 20.09.2017 को 1/7–1/7 हिस्से की उद्घोषणा चाहने का संशोधित वाद पेश किया। साथ ही अधिवक्ता वादीगण ने काउंटर क्लेम का जवाब पेश किया कि वादीगण के पिता प्रति नम्बर 1 मोतीलाल के समक्ष ऐसा परिस्थिति मौजूद नहीं थी, जो उन्हें आराजी बेचान करने पर मजबूर करती। इनका काउण्टर क्लेम खारिज किया जावे। वादी के वाद, जवाब काउण्टर क्लेम एवं प्रतिवादी के काउण्टर क्लेम के आधार पर विवादित बिन्दुओं पर निम्न प्रकार तनकीयात कायम की गयी :–

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी ★ कोटा ★

18 आया ग्राम खानपुर की जमाबंदी सम्वत 2067–2070 की खाता संख्या 591 की खसरा नम्बर 1093 की 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 1098/2758 की 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 1411/2759 की 01 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नम्बर 1412 की 03 बिस्वा, खसरा नम्बर 2492/2760 की 04 बिस्वा, खसरा नम्बर 2500/2761 की 04 बीघा 09 बिस्वा कुल 6 किता की कुल रकबा 7 बीघा एवं खाता संख्या 586 पर खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 के खाते दर्ज है ? .... वादी

19 आया प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल, वादीगण और प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 के पिता हैं ? .... वादी

20 आया वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी है ? यह पूर्व में वादीगण के दादा जीवन व परदादा खेमसुख जी के खाते दर्ज थी ? विभाजन से वादीगण के पिता मोतीलाल के खाते आयी है ? इस आराजी में वादीगण का 1/7, 1/7 शेयर पृथक रूप से बनता है ? .... वादी

21 आया प्रतिवादी नं. 3, 4, 5 ने वादीगण के पिता मोतीलाल बुजुर्गी का फायदा उठाकर खसरा नम्बर 1411/2759 की रजिस्ट्री दिनांक 01.07.2014 को अपने नाम करवा ली, जबकि पिता मोतीलाल ने इस आराजी में 3, 3 बिस्वा मकान बनाने के लिये सभी पक्षकारों को दे रखी है ? यह रजिस्ट्री वादीगण के अधिकारों पर एब इनिश्यो नल एण्ड वोईड है तथा वादीगण कुल 7.00 बीघा एवं 3.18 बीघा में 1/7, 1/7 के खातेदार टीनेन्ट घोषित होने, अपने हिस्से का विभाजन कराने व कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी हैं ? .....वादी

22 आया खातेदार मोतीलाल ने 7+3.18 बीघा में से 1.01 बीघा आराजी का ही बेचान किया है, जिसे बेचने का उन्हें पूर्ण अधिकार था, इसे केता कन्हैया लाल, गोपाल, सत्यनारायण अपने खाते बंधाने एवं विभाजन कराने के अधिकारी हैं ? शेष बची 9.

डॉ. अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

17 बीघा में वादी एवं प्रतिवादीगण 1 लगायत 5 का बराबर का अधिकार है ? _ प्रति. नं. 3, 4

23 वादी ने अपने वाद के समर्थन में स्वयं, वादी नम्बर 2 कमलाबाई के बयान दर्ज कराये तथा दस्तावेज एक्जीविट पी 1 लगायत एक्जीविट पी 11 प्रदर्श कराये। इसी प्रकार प्रतिवादी नम्बर 3, 4 ने अपने काउंटर क्लेम के समर्थन में प्रति0 कन्हैया लाल गवाह चन्द्रप्रकाश मेघवाल, रामेश्वर यादव के बयान दर्ज कराये तथा नकल रजिस्ट्री बैनामा एक्जीविट डी 1 ए प्रदर्श कराया। अधिवक्ता प्रतिवादी के अनुरोध पर साक्ष्य प्रतिवादी बंद की जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की वाद पर बहस सुनी गयी।

24 विद्वान अधिवक्ता वादी ने अपनी बहस में वाद पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए प्रकट किया कि ग्राम खानपुर की 7.00 बीघा व 3.18 बीघा कुल 10.18 बीघा आराजी वादीगण व प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 के पिता प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के खाते की है। यह आराजी मोतीलाल जी को वादीगण के दादा जीवन जी व परदादा खेमसुख जी मिली है। इस प्रकार यह आराजीयात पुश्तैनी सम्पत्ति है, जिसमें मोतीलाल की सभी संतानों का जन्म से शेयर बनता है।

25 खातेदार मोतीलाल का देहान्त हो गया है। मोतीलाल के हम 7 संतान वादी 1, 2 व प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 मौजूद है। ऐसे में इस आराजी में मोतीलाल की सभी संतानों का 1/7 – 1/7 हिस्सा बनता है और वादीगण 1/7 – 1/7 हिस्से के खातेदार टीनेन्ट घोषित होने के अधिकारी है। प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 ने वादी के पिता की वृद्धावस्था व बीमारी का फायदा उठाकर उनको गुमराह करते हुए खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा की दिनांक 01.07.2014 को रजिस्ट्री अपने नाम करा ली। इन्होंने प्रतिफल की राशि मोतीलाल को अदा नहीं की है। मोतीलाल के सामने ऐसी कोई समस्या भी नहीं थी कि उनको जमीन बेचनी पड़े। यह जमीन आबादी में है जिसकी कीमत काफी ज्यादा है। वहीं इस जमीन में से हम सभी संतानों को

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

3–3 बिस्वा जमीन मोतीलाल जी ने मकान बनाने के लिए दे रखी थी।

26 वादीगण का भी मौके पर 3–3 बिस्वा जमीन पर कब्जा है। ऐसे में कपटपूर्वक कराई गयी रजिस्ट्री दिनांक 01.07.2014 वादीगण के खातेदारी अधिकारों के प्रति एब इनिश्यो नल एण्ड वोईड है। इससे वादीगण के 1/7 – 1/7 शेयर पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। हमने राजस्व रेकार्ड की नकले पेश की है तथा गवाहान के बयान कराये हैं जिनसे हमारा दावा साबित है। अतः हमारा दावा डिक्री कर वादग्रस्त आराजी 6 किता की 7.00 बीघा एवं 3.18 बीघा में प्रत्येक वादी को 1/7–1/7 हिस्से का खातेदार टीनेन्ट घोषित किया जावे तथा वादीगण के हिस्से का विभाजन किया जाकर पृथक खाता कायम किया जावे और मौके पर कब्जा भी दिलाया जावे।

27 विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी ने अपनी बहस में जवाबदावा काउंटर क्लेम में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए प्रकट किया कि हमारे पिता मोतीलाल के खाते में कुल 10.18 बीघा आराजी थी। उन्होंने दिनांक 01.07.2014 को जर्ये रजिस्ट्री बेनामा से अपने खाते की खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा का ही बेचान प्रतिवादी नं. 3, 4, 5 को किया है, जिसका उन्हें पूर्ण अधिकार था। इस बेचान के बाद शेष बची 9.17 बीघा आराजी में वादीगणगण एवं प्रतिवादी 1 लगायत 5 का बराबर बराबर का अधिकार है। इमने रजिस्ट्री बेनामा एवं राजस्व रेकार्ड की नकले पेश की हैं तथा गवाहान के बयान कराये हैं, जिनमें हमारा काउंटर क्लेम साबित है। हमारा काउंटर क्लेम स्वीकार करें तथा प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को खरीदी गयी 1.06 बीघा आराजी का खातेदार टीनेन्ट घोषित किया जाकर उनके पृाकि खाते दर्ज की जावे। इसके बाद शेष बची आराजी में वादीगण एवं प्रतिवादी 2 लगायत 6 का बराबर बराबर हिस्सा है। हमारा काउटर क्लेम साबित है। वादी का दावा खारिज किया जावे।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

28 हमने पत्रावली का अद्योपान्त अध्ययन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। तनकीवार निर्णय निम्न प्रकार पारित किया जाता है :–

29 ग्राम खानपुर की जमाबंदी सम्वत 2067–2070 की खाता संख्या 591 की खसरा नम्बर 1093 की 02 बिस्वा, खसरा नम्बर 1098/2758 की 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 1411/2759 की 01 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नम्बर 1412 की 03 बिस्वा, खसरा नम्बर 2492/2760 की 04 बिस्वा, खसरा नम्बर 2500/2761 की 04 बीघा 09 बिस्वा कुल 6 किता की कुल रकबा 7 बीघा एवं खाता संख्या 586 पर खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 के खाते दर्ज है ? .... वादी

30 इस तनकी को साबित करने का भार वादी पर था। वादी द्वारा प्रस्तुत एक्जीविट पी 1 नकल जमाबंदी सम्वत 2067–2070 खाता संख्या 591 की खसरा नम्बर 1093 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1098/2758 रकबा 0.16 बीघा, खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 1.06 बीघा, खसरा नम्बर 1412 रकबा 0.03 बीघा, खसरा नम्बर 2492/2760 रकबा 0.04 बीघा, खसरा नम्बर 2500/2761 रकबा 4.09 बीघा कुल 6 किता की 7.00 बीघा एवं एक्जीविट पी 2 नकल जमाबंदी सम्वत 2067–2070 खाता संख्या 586 पर खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा आराजी मोतीलाल पुत्र जीवन कौम माली सा0 देह के खाते दर्ज है, जो वाद में प्रतिवादी नम्बर 1 है। इस प्रकार वादी ने इस तनकी को रेकार्ड से बखूबी साबित कराया है। अतः यह तनकी वादी के पक्ष में एवं खिलाफ प्रतिवादी निर्णित की जाती है।

31 आया प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल, वादीगण और प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 के पिता हैं ? .... वादी

32 इस तनकी को साबित करने का भार वादी पर था। वादीगण के वाद बयान वादी नम्बर 1 पी डब्ल्यू 1, वादी नम्बर 2 पी डब्ल्यू 2 में यह बात साफ तौर पर आयी है कि वादीगण और प्रतिवादी 2

अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

लगायत 6, प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल की संतान है। प्रतिवादी कन्हैया लाल डी डब्ल्यू 1 उसका गवाह रामेश्वर यादव डी डब्ल्यू 2, गवाह चन्द्रप्रकाश मेघवाल डी डब्ल्यू 3 भी अपने बयानों में स्वीकार करते हैं कि प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के वादीगण एवं प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 कुल 7 संतानें हैं। इस प्रकार यह तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की जाती है।

33 आया वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी है ? यह पूर्व में वादीगण के दादा जीवन व परदादा खेमसुख जी के खाते दर्ज थी ? विभाजन से वादीगण के पिता मोतीलाल के खाते आयी है ? इस आराजी में वादीगण का 1/7, 1/7 शेयर पृथक रूप से बनता है ? .... वादी

34 इस तनकी को साबित करने का भार वादी पर था। वाद में वर्णित एवं नकल जमाबंदी एक्जीविट पी 1 में अंकित खसरा नम्बर 1093, 1098, 1411, 1412, 2492, 2500 ग्राम खानपुर की नकल जमाबंदी संवत 2034–2037 खाता संख्या 272 जो एक्जीविट पी 4 है, में 11 किता रकबा 28.05 बीघा के मिन्जुमले वादीगण एवं प्रतिवादी 2 लगायत 6 के दादा जीवन पुत्र खेमसुख, जाति माली सा0 दे0 के खाते दर्ज है। मिलान खसरा एक्जीविट पी 5 से एक्जीविट पी 10 के अनुसार भी यह आराजी जीवन पुत्र खेमसुख के खाते दर्ज रही है तथा खातेदार जीवन की मृत्यु के बाद नकल जमाबंदी संवत 2055–2058 की खाता संख्या 396 जो एक्जीविट पी 3 है, में वारिसान मोतीलाल, मांगीलाल, पुष्पाबाई, कल्याणीबाई पिता जीवन, धन्नीबाई बेवा जीवन के हि0 ब0 से खाते दर्ज हुई है।

35 नामा0 सं0 1072 से मृतक धन्नीबाई का नाम खाते से खारिज हुआ है तथा नामा0 सं0 1152 से उक्त खातेदारान के हिस्सों का विभाजन होकर खसरा नम्बर 1093, 1098, 1411, 1412, 2492, 2500 की 7.00 बीघा आराजी मोतीलाल पुत्र जीवन के पृथक खाते दर्ज हुई है। एक्जीविट पी 6 मिलान खसरा संख्या 2020 ग्राम खानपुर है, इसमें खसरा नम्बर 2480 रकबा 3.18

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

बीघा का साबिक नं. 1811/659–560 रकबा 12.17 बीघा बिला नाम का काश्त व कब्जा जीवन दर्ज है। इस प्रकार वादग्रस्त आराजीयात वादीगण की पुश्तैनी सम्पत्ति होना साबित है। अतः यह तनकी वादीगण के पक्ष में व खिलाफ प्रतिवादी निर्णित की जाती है।

36 आया प्रतिवादी नं. 3, 4, 5 ने वादीगण के पिता मोतीलाल बुजुर्गी का फायदा उठाकर खसरा नम्बर 1411/2759 की रजिस्ट्री दिनांक 01.07.2014 को अपने नाम करवा ली, जबकि पिता मोतीलाल ने इस आराजी में 3, 3 बिस्वा मकान बनाने के लिये सभी पक्षकारों को दे रखी है ? यह रजिस्ट्री वादीगण के अधिकारों पर एब इनिश्यो नल एण्ड वोईड है तथा वादीगण कुल 7.00 बीघा एवं 3.18 बीघा में 1/7, 1/7 के खातेदार टीनेन्ट घोषित होने, अपने हिस्से का विभाजन कराने व कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी हैं ? .....वादी

37 इस तनकी को साबित करने का भार वादी पर था। वादीगण ने कथन किया है कि प्रतिवादीगण के पिता मोतीलाल की बुजुर्गी का फायदा उठाकर खसरा नम्बर 1411/2759 की रजिस्ट्री अपने नाम करवा ली जबकि इस आराजी में से मोतीलाल ने 3–3 बिस्वा जमीन सभी पक्षकारों को दे रखी थी, ऐसे में रजिस्ट्री बेचाननामा दिनांक 01.07.2014 वादीगण के अधिकारों पर एब इनिश्यो नल एण्ड वोईड है, किन्तु इस कथन के समर्थन में वादीगण ने कोई लिखित एवं मौखिक साक्ष्य पेश नहीं किया है। चूंकि मोतीलाल के खाते में 7+3.18 कुल 10.18 बीघा जमीन थी, जो पुश्तैनी होना साबित है। ऐसे में हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 के अनुसार प्रतिवादी 1 मोतीलाल समेत उसकी 7 संतानों का इस आराजी में 1/8 – 1/8 हिस्सा होता है। इस प्रकार प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के 1/8 हिस्से में 1.07 बीघा आराजी बनती है।

38 प्रतिवादीगण के गवाह रामेश्वर यादव डी डब्ल्यू 2, गवाह चन्द्र प्रकाश मेघवाल डी डब्ल्यू 3 अपने बयानों की जिरह में स्वीकार

डॉ० अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

करते हैं कि प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल अपनी सभी संतानों से अलग रहता था। यह भी स्वाभाविक है कि अपनी संतानों से अलग रहने वाले पिता की अपने भरण पोषण, हारी बीमारी में इलाज आदि के लिय रकम की आवश्यकताऐं होती है। इस प्रकार प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल ने अपनी आवश्यकताओं के लिए दिनांक 01.07.2014 को खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा आराजी का जो बेचान प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को जर्ये रजिस्ट्री प्रदर्श एक्जीविट डी 1 ए से किया है, इसका कानूनन मोतीलाल को पूर्ण अधिकार था तथा यह बेचान पूर्ण रूप से वैध है।

39 वादीगण यदि इस आराजी में अपना हक लेना चाहते हैं तो इन्हें बेचाननामा दिनांक 01.07.2014 को समक्ष न्यायालय से शून्य/निरस्त घोषित करना चाहिए था। उक्त बेचान के बाद भी खसरा नम्बर 1411/2759 की 0.06 बीघा आराजी शेष मौजूद है। चूंकि यह बेचान वैध पाया गया है।

40 ऐसे में केता/प्रतिवादी नं. 3, 4,5 खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा आराजी को अपने खाते दर्ज कराने के अधिकारी है। वहीं आज प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल का देहान्त हो गया है तथा उसकी वारिस 7 संतान कमशः वादीगण 1, 2 व प्रतिवादी 2 लगायत 6 मौजूद हैं। ऐसे में मोतीलाल के खाते की शेष बची आराजी ग्राम खानपुर की खसरा नम्बर 1093 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1098/2758 रकबा 0.16 बीघा, खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 1412 रकबा 0.03 बीघा, खसरा नम्बर 2492/2760 रकबा 0.04 बीघा, खसरा नम्बर 2500/2761 रकबा 4.09 बीघा कुल 6 किता की 5.19 बीघा, खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा कुल 9.17 बीघा में सभी 7 संताने 1/7 – 1/7 हिस्सा प्राप्त करने एवं अपने हिस्से का विभाजन कराने की अधिकारी है। इस प्रकार यह तनकी वादी के खिलाफ एवं प्रतिवादीगण के पक्ष में निर्णित की जाती है।

डॉ० अनुवर्मा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

41 आया खातेदार मोतीलाल ने 7+3.18 बीघा में से 1.01 बीघा आराजी का ही बेचान किया है, जिसे बेचने का उन्हें पूर्ण अधिकार था, इसे केता कन्हैया लाल, गोपाल, सत्यनारायण अपने खाते बंधाने एवं विभाजन कराने के अधिकारी हैं ? शेष बची 9.17 बीघा में वादी एवं प्रतिवादीगण 1 लगायत 5 का बराबर का अधिकार है ? ... प्रति. नं. 3, 4

42 इस तनकी को साबित करने का भार प्रतिवादी पर था। प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के खाते की ग्राम खानपुर की खाता संख्या 591 की 6 किता की 7.00 बीघा एवं खाता संख्या 586 की 3.18 बीघा कुल 10.18 बीघा वादीगण की पुश्तैनी आराजी होना साबित है। ऐसे में हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 के अनुसार प्रतिवादी 1 मोतीलाल समेत उसकी 7 संतानों का इस आराजी में 1/8–1/8 हिस्सा होता है। इस प्रकार प्रतिवादी नं. 1 मोतीलाल के 1/8 हिस्से में 1.07 बीघा आराजी बनने से प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल ने दिनांक 01.07.2014 को खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा आराजी का जो बेचान प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को जर्ये रजिस्ट्री प्रदर्श एक्जीविट डी 1 ए से किया है, इसका मोतीलाल को पूर्ण अधिकार था तथा इस बेचान के बाद भी खसरा नम्बर 1411/2759 की 0.05 बीघा आराजी शेष बचती है।

43 इस प्रकार यह बेचान वैध होने से केता/प्रतिवादी संख्या 3, 4, 5 खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा आराजी को अपने खाते दर्ज कराने के अधिकारी हैं। वहीं आज प्रतिवादी नं. 1 मोतीलाल का देहान्त हो गया है तथा उसकी वारिस 7 संतान क्रमशः वादीगण 1, 2 व प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 मौजूद हैं। ऐसे में प्रतिवादी नम्बर 1 मोतीलाल के खाते की शेष बची आराजी ग्राम खानपुर की खसरा नम्बर 1093 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1098/2758 रकबा 0.16 बीघा, खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 1412 रकबा 0.03 बीघा, खसरा नम्बर 2492/2760 रकबा 0.04 बीघा, खसरा नम्बर 2500/2761 रकबा 4.09 बीघा कुल 6 किता की 5.19

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

बीघा, खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा कुल 9.17 बीघा में सभी 7 संताने 1/7–1/7 हिस्सा प्राप्त करने एवं अपने हिस्से का विभाजन कराने की अधिकारी है। इस प्रकार यह तनकी प्रतिवादी 3 लगायत 5 के पक्ष में एवं वादीगण के खिलाफ निर्णित की जाती है।

44 उपरोक्त विवेचन के अनुसार वादीगण अपने वाद को आंशिक रूप से साबित कर पाये हैं। वहीं प्रतिवादीगण 3, 4, 5 ने अपने काउंटर क्लेम को बखूबी साबित किया है।

45 अतः वादी का वाद आंशिक रूप से एवं प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 का काउंटर क्लेम पूर्ण रूप से स्वीकार किया जाकर प्राथमिक डिक्री किया जाकर ग्राम खानपुर की जमाबंदी संवत 2067–2070 की खसरा नम्बर 1093 रकबा 0.02 बीघा, खसरा नम्बर 1098/2758 रकबा 0.16 बीघा, खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 1412 रकबा 0.03 बीघा, खसरा नम्बर 2492/2760 रकबा 0.04 बीघा, खसरा नम्बर 2500/2761 रकबा 4.09 बीघा कुल 9 किता की 5.19 बीघा, खतौनी संख्या 537 की खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा आराजी में वादी नं. 1, 2 व प्रतिवादी नम्बर 2 लगायत 6 को प्रत्येक का हिस्सा 1/7–1/7 का खातेदार टीनेन्ट घोषित किया जाता है तथा ग्राम खानपुर की खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 1.01 बीघा आराजी का प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को हिस्सा बराबर से खातेदार टीनेन्ट घोषित किया जाता है। साथ ही पक्षकारान के हिस्सो का विभाजन किया जाकर पृथक पृथक खाता कायम किये जाने की आज्ञा पारित की जाती है। तहसीलदार खानपुर आराजी में आने जाने के रास्ते का प्रावधन करते हुए राजस्व मण्डल के नियम 18 से 21 के अनुसार अच्दी में से अच्छी एवं बुरी में से बुरी के अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार कर पेश करें। खर्चा फरीकेन अपना अपना वहन करेगे। वादी विभाजन की डिक्री हेतु स्टाम्प पेश करें। इस आशय का डिक्री पर्चा जारी हो।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

46 इस न्यायालय में प्रस्तुत अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि –

47 अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 10.07.2019 विधि न्याय एवं संचिका में प्राप्त सिद्धी के सर्वथा विपरीत है।

48 अधीनस्थ न्यायालय ने वादीगण का वाद आंशिक रूप से स्वीकार कर ग्राम खानपुर की 6 किता की 5.19 बीघा भूमि खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा में वादीगण व प्रतिवादी नम्बर 2 ता 7 का 1/7, 1/7 हिस्सा घोषित कर विभाजन करने तथा काउंटर क्लेम स्वीकार कर खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा भूमि का प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को खातेदार घोषित करने व विभाजन करने बाबत निर्णय व प्राथमिक डिक्री पारित करने में त्रुटि की है।

49 अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर कतई ध्यान नहीं दिया कि विवादित भूमियां वादीगण अपीलांटान के दादा परदादा की भूमियां हैं जिनमें प्रत्येक जीवित वारिसान का जन्म से बराबर का हक व अधिकार है। इस कारण प्रतिवादी नम्बर 1 की मृत्यु के बाद उनके खाते की 10.08 बीघा भूमि में वादीगण व प्रतिवादी नम्बर 2 ता 7 को 1/7, 1/7 हिस्से का खातेदार घोषित कर विभाजन की डिक्री पारित करना चाहिए था ऐसा न करने में त्रुटि की है।

50 अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर कतई ध्यान नहीं दिया कि प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 ने प्रतिवादी नं. 1 मोतीलाल जो काफी वृद्ध थे उनको सोचने समझने की शक्ति नहीं थी को बहला फुसला कर व धोखे से बिना किसी प्रकार का प्रतिफल अदा किये अपने पक्ष में 1.01 बीघा भूमि की रजिस्ट्री करवा ली जो अवैध है तथा वादीगण के हितों के विपरीत व प्रभावशून्य है जिसका राजस्व न्यायालय को पूर्ण अधिकार प्राप्त है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय को उक्त तथाकथित विक्रय पत्र को अवैध मानते हुए प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 का काउंटर क्लेम

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

खारिज करना चाहिए था। लेकिन खारिज कर काउंटर क्लेम स्वीकार करते हुए प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 को उक्त भूमि का खातेदार घोषित करने में त्रुटि की है, जो गलत है।

51 अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर कतई ध्यान नहीं दिया कि सम्पूर्ण पुश्तैनी भूमि 10.18 बीघा पर वादीगण व प्रतिवादीगण का शामलाती रूप से अपने अपने हिस्से पर कब्जा काश्त चला आ रहा है। प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 का विशेष कर हिस्से के अलावा खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा भूमि पर कोई स्वतंत्र कब्जा काश्त नहीं रहा है। इस आधार पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री अपास्त होने योग्य है।

52 अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर कतई ध्यान नहीं दिया कि तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 01.07.2014 फर्जी व बनावटी व धोखे से लिखवाये जाने के कारण रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 ने मोतीलाल की मृत्यु तथा वर्तमान समय तक उसका नामान्तरकरण नहीं खुलवाया है और विक्रय पत्र को छिपाये रखा है तथा उक्त विक्रय पत्र जो वादीगण के हितों के विरूद्ध व प्रभावशून्य है के आधार पर अब खातेदार प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय को काउंटर क्लेम खारिज करना चाहिए था, ऐसा न कर काउंटर क्लेम स्वीकार करने में त्रुटि की है।

53 अधीनस्थ न्यायालय ने प्रारम्भिक डिक्री जारी कर फाइनल डिक्री हेतु तहसीलदार खानपुर से विभाजन प्रस्ताव हेतु लिखा गया है। यदि निर्णय व डिक्री की पालना में विभाजन प्रस्ताव भेज दिया गया व उसके आधार पर फाइनल डिक्री जारी कर दी गई तो अपीलांटान को अपरिमित क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी प्रकार से नहीं हो सकेगी। इस कारण निर्णय व डिक्री को अपास्त किया जाना आवश्यक है।

54 अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त निर्णय व प्राथमिक डिक्री के विरूद्ध अन्य कोई अपील पेश नहीं की है।

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

55 अतः अपील पेश कर प्रार्थना है कि अपील अपीलांटान स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 10.07.2019 निरस्त फरमाया जाकर प्रतिवादी रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 का काउंटर क्लेम अस्वीकार करते हुए वादीगण अपीलांटान का वाद डिक्री किया जाकर सम्पूर्ण 10.18 बीघा भूमि में वादीगण व प्रतिवादी नम्बर 2 ता 7 प्रत्येक को 1/7–1/7 हिस्से का खातेदार घोषित कर विभाजन कर अलग खाते दर्ज किये जाने बाबत निर्णय व डिक्री पारित किया जावे।

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

57 विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराया एवं लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस में अंकित किया कि अपीलांट ने रेस्पोडेंट्स के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय में दावा अन्तर्गत धारा 88–89–53–91–209 आर.टी.ए. में पेश किया जिसके कथन इस प्रकार है कि ग्राम खानपुर, तहसील खानपुर में आराजी कुल किता 6 कुल रकबा 7 बीघा व एक किता की 3 बीघा 18 बिस्वा स्थित है। उक्त आराजी अपीलांट एवं रेस्पोडेंट 2 लगायत 6 के पिता रेस्पोडेंट नं. 1 मोतीलाल के खाते दर्ज है। मोती लाल की मृत्यु हो चुकी है।

58 उक्त आराजीयात पुश्तैनी है, यह आराजीयात पूर्व में अपीलांट एवं रेस्पोडेंट 2 लगायत 6 के दादा जीवन और परदादा खेमसुख जी के खाते दर्ज थी, जो विभाजन के बाद मोतीलाल के पृथक रूप से खाते दर्ज हुई। मोतीलाल के सात संताने अपीलांट एवं रेस्पोडेंट 2 लगायत 6 हैं। उक्त आराजीयात पुश्तैनी होने के कारण अपीलांट एवं रेस्पोडेंट 2 लगायत 6 का 1/7, 1/7 हिस्सा बनता है। जिसकी घोषणा प्राप्त करने और विभाजन करवाकर अपीलांट अपना 1/7, 1/7 हिस्सा अलग करवाने के पात्र हैं। अपीलांट नं. 1 रामचन्द्र दोनों पैरों से विकलांग है तथा

डॉ० अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

चलने में असमर्थ है। अपीलांट अपने पिता से प्राप्त कृषि भूमि से ही अपना जीवन यापन कर रहा है उसके पास आय का अन्य साधन नहीं है। रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 ने अपीलांट के पिता की बुजुर्ग व बीमारी अवस्था का फायदा उठाकर और उनको धोखाधड़ी से गुमराह करते हुए आराजी खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा की फर्जी रजिस्ट्री दिनांक 01.07.2014 को करवा ली। प्रतिफल के रूप में कोई राशि मोतीलाल को नहीं दी गई।

59 खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा आराजी खानपुर की आबादी में है जिसकी बाजार दर काफी ज्यादा है। अपीलांट के पिता मोतीलाल ने अपीलांट को 0.03 बिस्वा, 0.03 बिस्वा एवं रेस्पोडेंट 2 लगायत 6 को उक्त आराजी में मकान बनाने के लिए 0.03 बिस्वा, 0.03 बिस्वा के प्लाट अरसा 18 वर्षों से दे रखे हैं, मौके पर प्रत्येक का कब्जा 03, 03 बिस्वा पर है।

60 कानूनन पुश्तैनी आराजी में एक खातेदार पूरे खसरा नम्बर का बेचान नहीं कर सकता है, अपने हिस्से तक ही बेचान कर सकता है। मोतीलाल जी को पुश्तैनी आराजी में प्रत्येक खसरा नम्बर में से अपना हिस्सा बेचान करने का अधिकार था, किन्तु मोतीलाल से रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 ने खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा में से 1.01 बीघा खरीद की है, जबकि मोतीलाल जी को खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा में से अपना हिस्सा 03 बिस्वा ही बेचान करने का अधिकार था। जिस कारण उक्त बेचान अवैध है। इस प्रकार दिनांक 10.07.2019 को बिना अपीलांट के एडवोकेट को सुने कानून के खिलाफ निर्णय व डिक्री पारित किया है।

61 माननीय न्यायालय रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 के पक्ष में किया गया बेचान आराजी 1 बीघा 01 बिस्वा सही मानती है तो भी बंटवारा के अनुसार सभी खसरा नम्बर में से 1 बीघा 01 बिस्वा आराजी रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 को देनी चाहिए।

अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

62 अपीलांट एवं रेस्पोडेंट का सजरा इस प्रकार है। खेमसुख का पुत्र जीवन था, जीवन के पुत्र पुत्रियां मोतीलाल, मांगीलाल, पुष्पाबाई, कल्याणी बाई थे तथा धन्नीबाई बेवा पत्नी थी, मोतीलाल के वारिस अपीलांट एवं रेस्पोडेंटस हैं बंटवारा हो जाने से विवादित आराजी मोतीलाल के हिस्से में आयी है।

63 अधीनस्थ न्यायालय ने बिना अपीलांट एवं एडवोकेट को सुने गलत तरीके से कानून के खिलाफ निर्णय पारित किया है, जिस कारण निर्णय व डिक्री सर्वथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से अपास्त होने योग्य है।

64 अतः लिखित बहस पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जावे तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 10.07.2019 को खारिज फरमाया जावे तथा अधीनस्थ न्यायालय को आदेश फरमाया जावे कि खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा में 1/7, 1/7 हिस्से का बंटवारा किया जावे तथा शेष आराजी का अच्छी से अच्छी व बुरी से बुरी का समान रूप से बंटवारा करने के आदेश फरमाये जावे।

65 अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में नजीर पेश की :–

66 2012(3) Western Law Cases (Raj.) Page 673

67 विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस में अंकित किया कि अपीलांट की लिखित बहस के पैरा नम्बर 1 में दिनांक 01.07.2014 को मोतीलाल प्रतिवादी द्वारा खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा की रजिस्ट्री नहीं करायी गई है। रजिस्ट्री बेचान रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 कन्हैया लाल, सत्यनारायण, व गोपाल के पक्ष में 1.01 बीघा आराजी की रजिस्ट्री करायी गई है। उक्त रजिस्ट्री वैध रूप से विक्रय प्रतिफल की राशि अदा कर करायी गई है।

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

68 वादी अपीलांट का यह कथन कि मोतीलाल की बीमारी व बुजुर्गी का फायदा उठाकर धोखाधड़ी से बिना प्रतिफल के रजिस्ट्री करायी गई है। अपीलांट वादी किसी प्रकार भी उक्त तथ्य को साबित नहीं करा पाया है। इस सम्बन्ध में तनकी नम्बर 4 बनायी गई थी उसे अपीलांट किसी प्रकार भी अपनी शहादत से साबित नहीं कर पाया है। उक्त रजिस्ट्री को शून्य घोषित कराने के लिए वादी अपीलांट को दीवानी न्यायालय में कार्यवाही करनी चाहिए । कानूनी तौर पर यह बेचान प्रारम्भ से ही नल एण्ड वोईड शून्य नहीं है। यह वाइडेबल है जिसे रद्द करने का अधिकार सिर्फ सिविल न्यायालय को है। इस सम्बन्ध में निम्न निर्णय पेश है:–

69 आर. आर. टी. 2014 पार्ट 1 पेज 534

70 आर. आर. डी. 1984 पेज 873

71 डी. एन. जे. 2018 पार्ट 2 राजस्थान पेज 421

72 इस तनकी के सम्बन्ध में यह भी निवेदन है कि मोतीलाल के खाते में जमाबंदी नम्बर 591 संवत 2067–2070 में आराजी खसरा नम्बर 1093 खसरा नम्बर 1098/2758 खसरा नम्बर 1411/2759, खसरा नम्बर 1412 खसरा नम्बर 2492/2760 खसरा नम्बर 2500/2761 कुल 6 किता की 5.19 बीघा, जमाबंदी संख्या 537 की खसरा नम्बर 2480 की 3.18 बीघा आराजी कुल 9.07 बीघा आराजी मोतीलाल के खाते दावा पेश करते समय थी। इस प्रकार यदि वादी अपीलांट की बात मान भी ली जावे तो मोतीलाल का 1/8 हिस्सा बनता है जो 1.03 बीघा के लगभग बनता है तो मोतीलाल के द्वारा किया गया बेचान इस रकबे से कम 1.01 बीघा ही है। इस प्रकार भी बेचान वैध है।

73 वादी अपीलांट द्वारा आराजी को पैतृक सम्पत्ति भी साबित नहीं किया गया है। प्रतिवादी ने मोतीलाल को उक्त आराजी अपने

डॉ० अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

पिता जीवन से प्राप्त होना ही लिखा है जो प्रदर्श 4 है। दावा पेश करते समय मोतीलाल जीवित था इस कारण भी यह आराजी मोतीलाल को उसके दादा से प्राप्त होना साबित नहीं हुई है। उक्त आराजी पैतृक सम्पत्ति दर्ज होना साबित नहीं हुआ है। यहां यह भी वर्णन करना आवश्यक है कि दौराने दावा ही मोतीलाल की मृत्यु हो गई थी और वादी अपीलांट ने उसके सभी संतानों को पक्षकार बना दिया था।

74 अपीलांट की लिखित बहस नम्बर 2 का कथन की असत्य है वह आराजी खसरा नम्बर 1411/2759 का विभाजन मोतीलाल के द्वारा 3–3 बिस्वा आराजी 18 वर्ष पूर्व देना अपनी मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से साबित नहीं कर पाया है।

75 अपीलांट की लिखित बहस नम्बर 3 में अपीलांट ने खसरा नम्बर 1411 का बेचान करने का अधिकार न होना लिखाया है वह भी गलत है। उसका यह कथन भी गलत है कि अपीलांट के एडवोकेट को बिना सुने निर्णय पारित किया हो। अधीनस्थ न्यायालय ने बेचान को सही मानते हुए दावा आंशिक डिक्री किया है और बेचान पत्र को सिविल न्यायालय द्वारा शून्य घोषित कराये बिना इस न्यायालय को उसे रद्द करने का अधिकार नहीं है।

76 अपीलांट की लिखित बहस नम्बर 4 में जो अपीलांट ने लिखा है कि बंटवारा 1411/2759 के 1.01 बीघा आराजी को छोड़कर शेष सभी खसरा नम्बरान का बराबर बराबर बंटवारा नहीं किया है, गलत है। अधीनस्थ न्यायालय ने स्पष्ट रूप से खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.01 बीघा आराजी रेस्पोडेंट प्रतिवादी नम्बर 3, 4, 5 की खातेदारी में दर्ज करने का आदेश दिया है तथा शेष आराजी का 1/7 हिस्सा सब को बराबर बराबर विभाजन करने का आदेश दिया है, इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री वैध है।

डॉ० अनुपमा टैलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

77 अपीलांट की लिखित बहस नम्बर 5 जिस प्रकार लिखी गई है प्लीडिंस के अनुसार सही नहीं है। इस संबंध में कोई आपत्ति वादी द्वारा प्लीडिंग में नहीं उठाई गई है। इसलिए अपील स्टेज पर नये बिन्दु उठाने की अनुमति नहीं होने से खारिज होने योग्य है।

78 अपीलांट की लिखित बहस नम्बर 6 में अपीलांट का यह कथन भी असत्य है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उनके एडवोकेट को बिना सुने ही निर्णय पारित किया हो, इस प्रकार अपील अपीलांट खारिज होने योग्य है।

79 यहां यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेंट नम्बर 3, 4, 5 का काउंटर क्लेम बाबत खसरा नम्बर 1411/2759 स्वीकार किया है। इस सम्बन्ध में अपीलांट के अभिभाषक द्वारा कोई विशेष आपत्तियां या कानूनी बिन्दु लिखित बहस के साथ पेश नहीं किये हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने चूंकि वाद मोतीलाल के जीवित रहते ही पेश किया था और उस समय मोतीलाल का 1/8 हिस्सा कानूनन वादी के द्वारा आराजी मुतनाजा में बनना वादी अपीलांट ने स्वीकार किया है तो न्याय की दृष्टि से एक पिता को जब वह अपने जीवन यापन में असमर्थ हो और सब पुत्र पुत्रियां उसको कोई आर्थिक मदद जीवन यापन में नहीं करती हो तो क्या उसे अपने खर्चे के लिए अपने स्वयं के खाते की आराजी में से आराजी बेचने का अधिकार नहीं है बेचने का अधिकार होना चाहिए और इसी दृष्टि से उसने मजबूर होकर 1.01 बीघा आराजी का बेचान किया है।

80 मोतीलाल ने कर्ता खानदान की हैसियत से अपने खाते की आराजी में से बेचान किया है। वादी नम्बर 2 अपीलांट कमला बाई पी डब्ल्यू 2 ने जिरह में यह भी स्वीकार किया है कि मोतीलाल के पागल होने पर रामचन्द्र व मैने (कमलाबाई) ने इलाज नहीं कराया। इस प्रकार मोतीलाल के द्वारा अपनी व परिवार की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए कर्ता खानदान की हैसियत से आराजी का बेचान वैध रूप से किया है जिसे करने

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

का उसे पूर्ण अधिकार था। इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालयों के निर्णय आर आर डी 1984 पेज 873 व डी एन जे 2018 पार्ट 2 राजस्थान पेज 421 स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पूर्ण विचार व दस्तावेजात के विवेचन के बाद किया है, जो सही है।

81 अतः प्रतिवादी रेस्पोडेंट कन्हैयालाल की ओर से जवाब लिखित बहस पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलांट खारिज फरमाये जाने की कृपा करें।

82 हमने उभयपक्षों के विद्वान योग्य अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्कों एवं कानूनी विनिर्णयों का ध्यानपूर्वक एवं सम्मानपूर्वक अध्ययन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय के रेकार्ड का अवलोकन किया ।

83 प्रस्तुत अपील में अपीलांट द्वारा विवादित आराजी के खसरा नम्बर 1411/2795 रकबा 1.01 बीघा बताया है जबकि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर के निर्णय दिनांक 10.07.2019 के पृष्ठ संख्या 1 पर खसरा नम्बर 1411/2759 की 1.06 बीघा बताया गया है। जबकि प्राथमिक डिक्री दिनांक 10.07.2019 के पृष्ठ संख्या 1 पर खसरा नम्बर 1411/2759 रकबा 0.05 बीघा बताया गया है। ऐसी स्थिति में यह विरोधाभास उत्पन्न होता है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही माना जाये या प्राथमिक डिक्री को। अतः हम इस आधार पर प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

84 उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10.07.2019 अपास्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में दावे के निर्णय व डिक्री में अंकित खसरा नम्बर 1411/2759 की भूमि को नवीनतम जमाबंदी के आधार पर सही करते हुए तथा उभयपक्षकारान को सुनकर

डॉ० अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील में वर्णित बिन्दुओं का बिन्दुवार निस्तारण करते हुए गुणावगुण, साक्ष्य एवं सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान कर पुनः विधि सम्मत रूप से निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 05.05.2023 को उपस्थित होवें।

85 निर्णय आज दिनांक 24.02.2023 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

24/2/2023
(डॉ0 अनुपमा टेलर)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा