न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी महेन्द्र लोढ़ा, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 141/2019 **दायरा दिनांक : 11.10.2019**

उनवान

1. श्रीमती कांति पुत्री कल्याण पत्नि हरिप्रसाद, जाति ब्राहम्ण, निवासी बडौदा बैंक के सामने बजरिया, सवाई माधोपुर
2. श्रीमती विद्या पुत्री कल्याण, पत्नि नृसिंह लाल, जाति ब्राहम्ण, निवासी हाल खेरड़ा, सवाई माधोपुर
3. श्रीमती सुमित्रा उर्फ कोशल्या पुत्री कल्याण पत्नि हनुमान प्रसाद, जाति ब्राहम्ण, निवासी सीमेन्ट फेक्ट्री, सवाई माधोपुर
4. सुशीला पुत्री कल्याण पत्नि गिरजा शंकर, जाति ब्राहम्ण, निवासी बड़ा मौहल्ला के पास बडौदा, जिला श्योपुर म0प्र
5. संतोष पुत्री कल्याण पत्नि श्री ललिता शर्मा, जाति ब्राहम्ण, निवासी हरनावदा शाहजी, तहसील छीपाबडोद, जिला बारां
6. श्रीमती इन्द्रा पुत्री कल्याण, पत्नी बनवारी लाल, जाति ब्राहमण, निवासी नाकोड़ा कालोनी, बारां जिला बारां

.... अपीलांट

बनाम

1 बिलकिश पत्नि शहजाद, जाति मुसलमान, निवासी श्रमिक कोलोनी बारां, जिला बारां

2 शहजाद पुत्र जाल मोहम्मद, जाति मुसलमान, निवासी श्रमिक कोलोनी बारां, जिला बारां

3 बंशीलाल पुत्री श्री कल्याण, जाति ब्राहम्ण, निवासी समसपुर तहसील बारां, जिला बारां

4 राधेश्याम आत्मज कल्याण, जाति ब्राहम्ण, निवासी समसपुर तहसील बारां जिला बारां

5 राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार बारां

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित – श्री उत्तक चन्द खण्डेलवाल, श्री संजय पाटोदी, श्री जितेन्द्र चौरसिया एवं श्री रमेश चन्द गोयल अभिभाषक अपीलांट की ओर से

श्री एन के सोमानी, श्री ज्ञान प्रकाश शर्मा एवं श्री महेश शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक : 06.04.2021**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, बारां के प्रकरण संख्या – 24/2016 निर्णय दिनांक 30.08.2019 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि निर्णय अधीनस्थ न्यायालय विधि न्याय एवं संचिका में सिद्धि प्राप्त तथ्यों के विपरीत है । अधीनस्थ न्यायालय ने वादीगण अपीलांट के प्रार्थना पत्र पर आदेश प्रदान करते हुए रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 को 800/– रूप्ये प्रतिबीघा प्रतिवर्ष की दर से राशि जमा करवाने पर भूमि पर कब्जा बनाये रखने का आदेश दिया है, जो त्रुटिपूर्ण है । अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन किये बिना ही मनमाने तौर पर निर्णय पारित करने में त्रुटि की है । वादग्रस्त आराजी ग्राम समसपुर, तहसील बारां की खसरा नम्बर 583 रकबा 0.44 हेक्टर, खसरा नम्बर 584 रकबा 1.22 हेक्टर कुल 2 किता की 1.56 हेक्टर भूमि पूर्व में अपीलांट एवं रेस्पोडेंट नम्बर 3 व 4 के पिता स्वर्गीय श्री कल्याण जी के खातेदारी एवं कब्जे काश्त की थी जो उनके स्वर्गवास के पश्चात अपीलांट एवं रेस्पोडेंट नम्बर 3 व 4 के खाते में दर्ज की गई । वादग्रस्त आराजी पर उनके उत्तराधिकारीगण काश्त करने लगे तथा वर्तमान में भी अपीलांटगण अपनी भूमि पर काबिज काश्त हैं । इस प्रकार अपीलांट्स एवं रेस्पोडेंट नम्बर 3 व 4 का वादग्रस्त आराजी में 1/8, 1/8 हिस्सा निहित है । रेस्पोडेंट नम्बर 4 राधेश्याम ने अपने हिस्से में से 1/9 हिस्सा रेस्पोडेंट नम्बर 1 को विक्र कर दी इस प्रकार उक्त भूमि में रेस्पोडेंट नम्बर 4 का 1/72 हिस्सा ही शेष रही है तथा अपीलांट की 6/8

हिस्सा भूमि एवं रेस्पोडेंट नम्बर 3 की 1/8 हिस्सा भूमि निहित है । वादग्रस्त पैतृक सम्पत्ति है । रेस्पोडेंट नम्बर 3 व 4 सगे भाई बहन हैं । उक्त भूमि में किसी भी बाहरी व्यक्ति को चाहे उसके द्वारा किसी सहखातेदार से भूमि क्रय ही क्यों न कर ली हो को काश्त करने अथवा कब्जा प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है । क्रेता चाहे तो बंटवारा करवा कर पृथक से अपना हिस्सा प्राप्त कर सकता है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को नजर अन्दाज करके रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 को प्रतिवर्ष नकद राशि जमा कराने पर कब्जा प्राप्त करने का आदेश दिया है जो त्रुटिपूर्ण है। वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि है जिसका कृषि के अतिरिक्त अन्य उपयोग नहीं किया जा सकता जब तके कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भूमि की किस्म अन्य कार्यों के लिए परिवर्तित न कर दी गई हो, अपीलांट नम्बर 1 व 2 ताकत के बल पर वादग्रस्त आराजी पर कब्जा करके ईट भट्टा लगाने पर आमादा है जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं है । रेस्पोडेंट नम्बर 3 व 4 के द्वारा वादग्रस्त आराजी को रेस्पोडेंट नम्बर 2 के पक्ष में निष्पादित विक्रय अनुबन्ध पूर्ण रूप से अवैध है, कारण कि अपीलांट के हिस्से की भूमि को विक्रय करने का उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं है तथा अपीलांट स्वयं के द्वारा कभी भी अपने हिस्से की भूमि को किसी को भी न तो कोई विक्रय है और न ही कोई विक्रय का अनुबन्ध किया है । वैसे भी अपंजीकृत विक्रय अनुबन्ध के आधार पर किसी के भी सम्पत्ति में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.08.2019 अपास्त की जावे ।

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

हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया । वादग्रस्त आराजी कृषि भूमि है जिस पर रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 अवैध एवं अनाधिकृत कब्जा करने तथा ईट–भट्टा लगाने के प्रयास कर रहे हैं जिसका कि उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं है और न ही अवैध रूप से कृषि भूमि को कोई व्यक्ति इस प्रकार अपने कार्यों में ले सकता है । अपीलांट वादग्रस्त आराजी के खातेदार टीनेन्ट हैं किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को नजर–अन्दाज कर दिया । वादग्रस्त आराजी संयुक्त स्वामित्व की भूमि है । यदि कोई भी सहकाश्तकार अपने हिस्से की भूमि विक्रय कर दे

तब भी वह बाहर का व्यक्ति परिवार के स्वामित्व की भूमि पर कब्जा नहीं कर सकता है, वह चाहे तो नियमानुसार बंटवारा करा सकता है किन्तु संयुक्त रूप से काश्त नहीं कर सकता है । अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य को नजर–अन्दाज कर दिया है । माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर ने भी आर. आर. टी. 2018–19 (सप्लीमेन्ट्री) पेज 497 में यही सिद्धांत प्रतिपादित करते हुए निर्णय प्रदान किया है कि वह क्रेता जब तक कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है तब तक वह मीण्ड एण्ड बाउण्ड से भूमि का विभाजन नहीं करा लेता है । इस प्रकार रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 को अपीलांट के कब्जे काश्त में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेंट नम्बर 1 व 2 को 800/– रूपये प्रति बीघा, प्रतिवर्ष राशि जमा कराने पर कब्जा करने का आदेश कर दिया है तथा उसे कृषि भूमि पर ईट–भट्टा लगाने की खुली छूट प्रदान कर दी है । इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने कानून के विपरीत आदेश प्रदान किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.08.2019 निरस्त किया जाता है । विवादित आराजी के बाबत पूर्व से ही न्यायालय श्रीमान् राजस्व मण्डल, अजमेर के एकलपीठ ने मौके एवं रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश किया हुआ है । अतः अब प्रार्थीगण के उक्त बिन्दु पर विचार किया जाना आवश्यक नहीं है ।

निर्णय आज दिनांक 06.04.2021 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा