न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी ममता कुमारी तिवारी, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2022/97 **दायरा दिनांक : 27.06.2022**

उनवान

अब्दुल अजीज दत्तक पुत्र मोहम्मद इब्राहिम जाति मुसलमान निवासी बुनकर कॉलोनी वार्ड नंबर 12 मांगरोल तहसील मांगरोल जिला बारां राज0

.... अपीलांट

बनाम

1– आमना खातून पत्नि अब्दुल अजीज जाति मुसलमान निवासी नहर से आगे पेट्रोल पम्प के पास बारां रोड मांगरोल तहसील मांगरोल जिला बारां, राज0

2– सरकार जर्ये तहसीलदार मांगरोल जिला बारां राज0 .... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री बृजराज किशोर शर्मा अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित

निर्णय **दिनांक : 11.07.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, मांगरोल के प्रकरण संख्या – 31/2020, निर्णय दिनांक 09.02.2022 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 188, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश किया और यह कथन किया कि प्रार्थी कस्बा मांगरोल का स्थायी निवासी है। पुश्तैनी भूमि खाता संख्या 25 वाके माल मांगरोल खसरा नं. 4497 रकबा 0.57 हैक्टर, खसरा नं. 4498/4985 रकबा 0.10 हैक्टर, खसरा नं. 4499 रकबा 0.28 हैक्टर, किता 3 रकबा 0.95 हेक्टर पर काश्त कार्य कर परिवार का पालन करता है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मांगरोल ने अपने निर्णय दिनांक 09.02.2022 में प्रार्थी/अपीलांट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 212 आरटीएक्ट वास्ते अस्थाई निषेधाज्ञा खारिज कर दिया, जिससे अप्रसन्न होकर यह अपील पेश की गयी है।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि प्रार्थी/अपीलांट कस्बा मांगरोल का स्थायी निवासी है। पुश्तैनी भूमि खाता संख्या 25 वाके माल मांगरोल खसरा नं. 4497 रकबा 0.57 हैक्टर, खसरा नं. 4498/4985 रकबा 0.10 हैक्टर, खसरा नं. 4499 रकबा 0.28 हैक्टर, किता 3 रकबा 0.95 हेक्टर पर काश्त कार्य कर परिवार का पालन करता है और रेस्पो क्रम 1 की कृषि भूमि खसरा नंबर 4499/4710 रकबा 0.10 हेक्टर, खसरा नंबर 4506 रकबा 1.32 हैक्टर, किता 2 रकबा 1.42 हैक्टर में स्थित है और

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपीलांट की खसरा नंबर 4499 रकबा 0.28 हैक्टर और रेस्पो. की खसरा नंबर 4499/4710 रकबा 0.10 हेक्टर आपस में मिली हुई है जिनके बीच में मेड बंदी नहीं हुई है। रेस्पों. क.1 व अपीलांट के पिता अब्दुल रजाक के मध्य सन् 1994 में मेडबंदी को लेकर विवाद हुआ, विवाद के समाधान के लिए रेस्पो0 कम 1 द्वारा रेस्पो0 कम 2 को एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर संज्ञान लेते हुए रेस्पो0 कम 2 के आदेश कमांक भू.अ./9415 दिनांक17.07.1994 की पालना हेतु दोनो पक्षों में समझोता करवाया गया कि खसरा नंबर 4499/4790 की पूर्वी सडक की तरफ से 200 वर्गमीटर भूमि ट्यूबवेल के लिए छोडी गयी है जो प्रार्थी अपीलांट के पिता अब्दुल रजाक के खेत खसरा नंबर 4499 मे मिली रहेगी तथा खसरा नंबर 4499 की 300 वर्गमीटर भूमि पश्चिमी तरफ की अब्दुल रजाक के खाते की आराजी में अप्रार्थी कम 1/रेस्पो0 को काश्त के लिए छोडी गयी। दोनों उक्त समझोते के अनुसार अपनी–अपनी छोडी गयी जमीनों पर काबिज काश्त है तथा दोनो ने मिलकर एक इकरार नामा 1994 मे तहरीर कर उस पर दोनों पक्षों ने अपने अपने हस्ताक्षर गवाहान के समक्ष किये तथा दिनांक 17.07.1994 की मुताबिक आदेश श्रीमान् तहसीलदार साहब मांगरोल कमांक भू.अ./94/5/17/7/1994 की पालना में दिनांक 17.07.1994 को भू–अभिलेख निरीक्षक मांगरोल, पटवार हल्का मांगरोल अपीलांट के पिता अब्दुल रजका एवं अप्रार्थी/रेस्पो0 कम 1 के पति अब्दुल अजीज एवं अन्य ग्राम मोतबीरान की मौजूदगी में मौके का सीमाज्ञान किया तथा पर्चा मौका सीमाज्ञान उक्त विवादित स्थल का दिनांक 17.07.1994 को तैयार किया तथा उभय पक्षकार व गवाहान के हस्ताक्षर कराये गये किन्तु उक्त समझोते का अंकन आज दिन तक राजस्व रिकार्ड में नहीं हुआ है एवं अपीलांट ने उक्त विवादित रकबे में अपनी बोरिंग करवाकर ट्यूबवेल लगवाया तथा उसका उपयोग उपभोग कर रहा है।

अपीलांट/प्रार्थी उक्त समझोते अनुसार विवादित रकबे पर अपने पिता के जीवनकाल एवं उनका इंतकाल होने के बाद उक्त विवादित भूमि पर अपीलांट ने ट्यूबवेल लगाकर अपनी काश्तकारी की आराजी को सिंचित करता आ रहा है किन्तु रेस्पो0 कम 1 के मन में बदनियति आ जाने के कारण उन्होने गैरकानूनी रूप से ताकत के बल पर अपीलांट को बेदखल करने का प्रयास करने लगे जिसके कारण अपीलांट को अधीनस्थ न्यायालय में उक्त वाद एवं स्थगन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करना पडा। अधीनस्थ न्यायालय ने गैरकानूनी रूप से उक्त प्रार्थना पत्र का दिनांक 09.02.2022 को निर्णय पारित कर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने में गंभीर कानूनी त्रुटि की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्य को अपने आदेश में स्वीकार किया है कि आराजी खसरा नंबर 4499/4710 में से पूर्वी तरफ 200 वर्गमीटर भूमि रेस्पो0 द्वारा ट्यूबवेल के लिए छोडी है तथा अपीलांट ने खसरा नंबर 4499 की 300 वर्गमीटर भूमि पश्चिमी तरफ रेस्पो0 कम 1 को काश्त हेतु छोडी हुई है तथा दोनों के द्वारा आपसी समझोते से लेण्ड एक्सचेंज की है अतः राज0 टीनेन्सी एक्ट की धारा 48 के अनुसार अपीलांट व रेस्पो0 जिनके खेत आपस में मिले हुए है तथा एक दूसरे के उपयोग उपभोग में वर्षों से आ रहे है तथा जिन्होने उक्त भूमि को एक्सचेन्ज करने हेतु आपसी सहमति से इकरार नामा भी लेखबद्ध कर लिया है वे कानूनन उक्त लेण्ड को

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

एक्सचेन्ज करने के अधिकारी है तथा उस अनुरूप अपने अधिकारों की घोषणा कराने हेतु नालिशी है एवं इस बाबत् अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा का वाद भी प्रस्तुत किया हुआ है।

अपीलांट गत् 28 वर्षों से लगातार आज तक उक्त विवादित आराजियात खसरा नंबर 4499/4710 की पूर्वी साइड 200 वर्गमीटर जिसमें उसका ट्यूबवेल लगा हुआ है का बहैसियत स्वामी, कब्जाधारी, काबिज काश्त चला आ रहा है तथा कानूनन उक्त आराजियात पर वह अस्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों का नजरअंदाज कर अपीलांट का प्रार्थना पत्र 212 राज.टी. एक्ट खारिज करने में गंभीर कानूनी त्रुटि की है। रेस्पो0 कम 1 द्वारा गत् 28 वर्षों में अपीलांट के विरूद्ध उक्त आराजी विवादग्रस्त से बेदखली हेतु कोई कानूनी कार्यवाही नहीं की है अतः वह अब अपने उक्त जवाबदेही से ही एस्टोप्ड है तथा वह जायज 12 वर्षों से अधिक समय से होने से भी वह बेदखली की कार्यवाही करने से बाधित है एवं विदाउट ड्यू प्रोसेस ऑफ लॉ रेस्पो0 कम 1 अपीलांट को उक्त विवादित आराजी से बेदखल करने की अधिकारी नहीं है। अतः अपील स्वीकार फरमायी जाकर निर्णय अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मांगरोल दिनांक 09.02.2022 खारिज फरमाया जावे तथा आराजी खसरा नंबर 4499/4790 की रकबा 0.10 पूर्वी साइड में 200 वर्गमीटर भूमि पर अपीलांट को रेस्पो0 के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा इस आशय की जारी की जाये कि वह अपीलांट के कब्जे काश्त में किसी तरह की बेजा दखलन्दाजी न करे तथा उसमें स्थित अपीलांट को ट्यूबवेल का उपयोग उपभोग करने दे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 16.06.2022 को हुई । जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है । अतः विलम्ब का शमन किया जाये ।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन 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 आपसी समझोते से लेण्ड एक्सचेंज की है अतः राज0 टीनेन्सी एक्ट की धारा 48 के अनुसार अपीलांट व रेस्पो0 जिनके खेत आपस में मिले हुए है तथा एक दूसरे के उपयोग उपभोग में वर्षों से आ रहे है तथा जिन्होने उक्त भूमि को एक्सचेन्ज करने हेतु आपसी सहमति से इकरार नामा भी लेखबद्ध कर लिया है वे कानूनन उक्त लेण्ड को एक्सचेन्ज करने के अधिकारी है तथा उस अनुरूप अपने अधिकारों की घोषणा कराने हेतु नालिशी है। अतः अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये।

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया । अतः हम अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

हमने अभिभाषक अपीलांट की एकतरफा बहस पर मनन किया। प्रस्तुत अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं दस्तावेजों का गहनता से अवलोकन किया।

प्रस्तुत प्रकरण में अपीलांट द्वारा आराजी खसरा नं. 4499/4790 रकबा 0.10 हैक्टर पूर्वी दिशा में 200 वर्गमीटर भूमि पर अस्थायी निषेधाज्ञा चाही गयी है। उक्त खसरा नंबर के रिकार्डेड खातेदार रेस्पोडेंट है। अपीलांट द्वारा उक्त खसरा नं. पर अस्थायी निषेधाज्ञा दिनांक 17.07.1994 के सीमाज्ञान एवं समझोते के आधार पर चाही गयी है। उक्त सीमाज्ञान में 4499/4790 के अन्दर ट्यूबवेल होना बताया गया है जो अनजाने में ट्यूबवेल खुदवाना बताया गया है। अपीलांट के अधिवक्ता द्वारा उक्त समझौते को विनिमय की श्रेणी में बताया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में समझोते के अवलोकन से प्रकट होता है कि सीमाज्ञान – समझोते पर रेस्पोडेंट के हस्ताक्षर नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में भूमि के विनिमय की निर्धारित प्रकिया है जिसके पूर्ण होने पर ही विनिमय मान्य होता है। इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई विनिमय पत्र (Exchange deed) प्रस्तुत नहीं हुआ। किसी भी समझौते–सीमाज्ञान के आधार पर रिकार्डेड खातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा नही दी जा सकती।

अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय प्रथम दृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन तथा अपूरणीय क्षति के तत्वों का विवेचन कर पारित किया गया है जिसमें कोई त्रुटि प्रकट नहीं होती है। यदि अपीलांट का विवादित खसरा नंबर पर कोई हक होगा तो वह साक्ष्य सुनवाई से मूल वाद में तय होगा। तब तक रिकार्डेड खातेदार को उसके अधिकारों से वंचित नहीं किया जा सकता।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 09.02.2022 यथावत रखा जाता है ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया । 11/7/2024

(ममता कुमारी तिवारी)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा