# न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री प्रदीप सिंह सांगावत, आर. ए. एस.

**अपील संख्याः–** 23/2018 (225 आर. टी. एक्ट)
आर0सी0एम0एस0 संख्या :– 2018/00107

उनवान

1. पदम सिंह पुत्र श्री केशव सिंह जाति ठाकुर निवासी ग्राम पथैना तहसील भुसावर जिला भरतपुर।
2. गीता देवी पत्नी पदम सिंह जाति ठाकुर निवसी ग्राम पथैना तहसील भुसावर जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. देवेन्द्र सिंह } पुत्रान दिगम्बर सिंह जाति ठाकुर निवसी पथैना तहसील भुसावर जिला
2. छैलबिहारी } भरतपुर।
3. दिगम्बर सिंह पुत्र बहादुर सिंह
4. भजन सिंह } पुत्रान दिगम्बर सिंह
5. कमल सिंह }

.....रेस्पोंडेंट।

अपील अन्तर्गत धारा 225 राज0 काश्त0 अधि0 1955 विरूद्ध आदेश न्याया0 उपखण्ड अधिकारी, भुसावर दिनांक 01.06.2016 प्रकरण संख्या 43/2016 उनवानी देवेन्द्र सिंह बनाम दिगम्बर सिंह।

अभिभाषकगण :–

1. अभिभाषक अपीलाण्ट श्री दिनेश शर्मा उपस्थित।
2. अभिभाषक रैस्पो0 श्री लोकेन्द्रनाथ चतुर्वेदी उपस्थित।

निर्णय दिनांक :– 09.05.2019

1. यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भुसावर के निर्णय दिनांक 01.06.2016 के विरूद्ध पेश की गयी है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी/रैस्पो0 संख्या 01 व 02 ने मूल वाद के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्ध प्रतिवादी/रैस्पो0 संख्या 03 लगायत 05 इस आशय का पेश किया कि वादी–प्रतिवादी एक ही संयुक्त हिन्दु परिवार के सदस्य हैं एवं मुताबिक जमाबन्दी वादपत्र में अंकित विवादित आराजी के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार हैं। विवादित आराजी पक्षकारो की पैतृक एवं संयुक्त हिन्दू परिवार की अभिभाज्य

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

आराजी है। वादीगण/रैस्पो0 संख्या 01 व 02 के पिता प्रतिवादी/रैस्पो0 संख्या 03 दिगम्बर सिंह बुजुर्ग व्यक्ति हैं एवं प्रतिवादी/रैस्पो0 संख्या 04 व 05 ने उन्हें अपने बहकावे में ले रखा है। अतः वह आये दिन विवादित आराजी को दीगर जगह रहन, वय, मुन्तकिल करने की धमकी देते हैं व विवादित आराजी से वादीगण/रैस्पो0 संख्या 01 व 02 को बेदखल व महरूम करने पर आमदा हैं। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रतिवादी/रैस्पो0 संख्या 03 लगायत 05 को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किये जाने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से रैस्पो0/वादीगण संख्या 03 लगायत 05 को मूलवाद के निर्णय तक रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित दिये। जिससे व्यथित होकर अपीलाण्ट ने यह अपील प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी के तहत इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रार्थना पत्र धारा 96 सी0पी0सी0 में अपीलाण्ट का तर्क है कि अपीलाण्ट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नही थे। विवादित आराजी, अपीलाण्ट ने प्रतिवादी/रैस्पो0 संख्या 3 दिगम्बर सिंह से दिनांक 08.06.2007 तथा 03.11.2008 को जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय की है। अतः आक्षेपित आदेश दिनांक 01.06.2016 से उनके हित प्रभावित होते हैं। अतः प्रार्थनापत्र धारा 96 के तहत अपील ग्रहण किये जाने की प्रार्थना की गयी। हमने मनन किया। अपीलाण्ट द्वारा विवादित आराजी, रैस्पो0 संख्या 03 से जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय की है। अतः धारा 96 सी0पी0सी0 के तहत अपील ग्रहण की गई।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेण्ट व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपील मीमो के तथ्यों को दोहराते हुए तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाधीन आदेश विधि विरूद्ध एवं पत्रावली के तथ्यों के विपरीत होने के कारण काबिल खारिजी है। विवादित आराजी का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रैस्पो0 सख्या 03 है एवं रैस्पो0 संख्या 03 द्वारा विवादित आराजी खसरा नम्बर 2052 में से 1/2 हिस्सा एवं 2164, 2113 में से 1/2 हिस्सा अपीलाण्ट को दिनांक 08.06.2007 एवं 03.11.2008 से जरिये रजिस्टर्ड वयनामा विक्रय किया है। अपीलाण्ट तभी से विवादित आराजी पर काबिज रहकर काश्त कर रहे हैं। रैस्पो0 का विवादित आराजी से कोई संबंध सरोकार नहीं है। इस तथ्य पर अदालत तहत ने कोई गौर नहीं किया है। वर्तमान में विवादित आराजी का रैस्पो0 संख्या 03 रिकार्डेड खातेदार है अन्य रैस्पो0 का विवादित आराजी से कोई संबंध सारोकार नहीं है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने एक रिकार्डेड खातेदार को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करने में भारी भूल की है। इसके अतिरिक्त उनका यह भी कथन है कि रैस्पो0 आपस में साज किये हुये हैं। रैस्पो0 ने विवादित आराजी में से मात्र 02 बीघा 14 विस्वा रकवा को अपीलाण्ट को विक्रय किया है जो रैस्पो0 संख्या 03 के नोशनल शेयर से कम है। अपीलाण्ट विवादित आराजी के सदभावी क्रेतागण हैं एवं उनका विवादित आराजी पर सन् 2007 से कब्जा काश्त है। रैस्पो0 संख्या 03 ने विवादित आराजी पर लोन ले रखा था इस वजह से विवादित आराजी बाबत् अपीलाण्ट का दाखिला नहीं खुल सका है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त सभी तथ्यों पर ध्यान ना देते हुये, अपीलाधीन

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है। अपने तर्को के समर्थन में आरआरडी 1990 पेज 419, 1994 पेज 22 का हवाला देते हुये, अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर, अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

5. विद्वान अभिभाषक रैस्पो0 ने जवाबी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि अनुरूप सही है। अपीलाण्ट संयुक्त अधिकार की सम्पत्ति में विवादित भूमि का बंटवारा कराकर ही अपना हक अलग कराने के अधिकारी होते हैं परन्तु उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार मुकदमा बनने की कोई चेष्टा नहीं की गयी है। इसके अतिरिक्त उनका यह भी कथन है कि बिना विभाजन कराये, अपीलाण्ट एक अजनबी क्रेता है एवं विवादित आराजी में संयुक्त रूप से काबिज होने के अधिकारी नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्ण तथ्यों की जॉच उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर आरआरडी 1988 पेज 71, 1996 पेज 148, आरआरटी 2011–12 पेज 662 का हवाला देते हुये, अपील अपीलाण्ट खारिज करने का निवेदन किया।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्ष के तर्को पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत जमाबन्दी संवत 2071–74 के अवलोकन से यह तथ्य तो स्पष्ट है कि विवादित आराजी के भीम सिंह पुत्र मौहर सिंह, दिगम्बर सिंह, राधेश्याम पिसरान बहादुर सिंह की संयुक्त खातेदारी में दर्ज है। दिगम्बर सिंह सह–कृषक ने अपने 1/2 भाग के हिस्से की भूमि के खसरा नम्बर 2052, 2164, 2113 में से 1/2 हिस्सा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलाण्ट के पक्ष में दिनांक 08.06.2007 एवं 03.11.2008 को कर दिया। रैस्पो0 का तर्क है कि एक सह–कृषक अविभक्त भूमि में से अपने हिस्से की भूमि का हस्तान्तरण नहीं कर सकता। परन्तु यह व्यवस्था तो मण्डल द्वारा 1977 आरआरडी पृष्ठ 470 में वृहद्पीठ द्वारा स्पष्टतयाः निर्णित की गई है कि कोई भी सह–कृषक अपने हिस्से की भूमि के अविभक्त भाग को हस्तानान्तरण कर सकता है। पत्रावली में संलग्न वयनामा के अवलोकन से स्पष्ट जाहिर है कि सह–कृषक दिगम्बर सिंह ने विवादित आराजी में से किसी निश्चित भाग का हस्तानान्तरण अपीलाण्ट के पक्ष में नहीं किया है, बल्कि खसरा नम्बर 2052, 2164, 2113 में से 1/2 भाग का हस्तानान्तरण किया है। हस्तगत अपील में अपीलाण्ट ने केवल राजस्व रिकार्ड में खसरा नम्बर 2052, 2164, 2113 में से 1/2 भाग, जो दिगम्बर सिंह के नाम दर्ज था वह अपने नाम दर्ज करने की प्रार्थना की गयी है। विक्रय पत्र में कब्जा देना बतलाया गया है अतः नामान्तकरण खोलने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। रिमाण्ड करने से भी इस मामले में अनावश्यक देरी के अलावा कुछ लाभ नहीं होगा क्योंकि विक्रय पत्र के आधार पर कानूनी प्रावधानों को देखते हुये नामान्तकरण खोलना होगा। यदि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा विक्रय करने एवं कब्जा देने के बाद विक्रेता इन्कार करता रहा और उसे (recognise) किया जाता रहा तो मुकदमेबाजी का अन्त नहीं होगा। यह सही है कि राजस्व मण्डल, राजस्थान उच्च न्यायालय व सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों के अनुसार कोई सह–कृषक से खरीदी गई भूमि के आधार पर बंटवारा कराये बिना अस्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त नहीं कर सकता था व काबिज नहीं हो सकता था जैसा कि 1984 एस.सी. पृष्ठ 1802 तथा 1966 एस.सी. पृष्ठ 470 में भी प्रतिपादित किया गया है। मगर अविभक्त भूमि के

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

क्रय के आधार पर नामान्तकरण खरीददार के पक्ष में दर्ज करने में कोई मनाही नहीं है। अतः प्रथम दृष्टया प्रकरण अपीलाण्ट के पक्ष में साबित होता है एवं अपीलाधीन आदेश के रहते, अपीलाण्ट की नामान्तकरण की कार्यवाही रूकी होने के कारण, सुविधा सन्तुलन एवं अपूर्णनीय क्षति के बिन्दू भी अपीलाण्ट के पक्ष में साबित होते हैं। उपरोक्त विवेचन के आधार पर हम अपील अपीलाण्ट स्वीकार योग्य पाते हैं।

7. अतः आदेश है कि अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 01.06.2016 निरस्त किये जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ वापस लौटाया जावें।

8. निर्णय आज दिनांक 09.05.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

**(प्रदीप सिंह सांगावत)**
**आर.ए.एस.**
**भू प्रबंध अधिकारी पदेन**
**राजस्व अपील प्राधिकारी**
**भरतपुर**