न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री सुनील आर्य , आर. ए. एस.

अपील संख्याः– 11/2019 (225 आर. टी. एक्ट) .....
जीसीएमएस संख्या :– 2019/00061 .....

उनवान ...

1. मिट्ठू सिंह पुत्र घीसा जाति गूजर निवासी ग्राम कालोहार तहसील भुसावर जिला भरतपुर।
.....अपीलांट।

बनाम

1. अजमत } पुत्रगण घीसा जाति गूजर निवासी कालोहार तहसील भुसावर जिला भरतपुर।
2. लक्ष्मन प्रसाद }
3. राजस्थान सरकार तहसीलदार भुसावर जिला भरतपुर।
4. मेवा पत्नी खैमचन्द जाति गूजर निवासी कालोहार तहसील भुसावर जिला भरतपुर।

..... रेस्पोंडेंट।

अपील विरूद्ध निर्णय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भुसावर दिनांक 10.05.2019 मि.नं. 64/17 उनवानी मिट्ठू सिंह बनाम अजमत।

अभिभाषकगण :–

1. श्री महाराज सिंह वकील अपीलांट उपस्थित।
2. रैस्पो0 बाबजूद सूचना अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक–27.11.2024

1. यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भुसावर के निर्णय दिनांक 10.05.2019 के विरूद्ध पेश की गयी है। संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी/अपीलाण्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध अप्रार्थी/रैस्पो0 इस आशय का पेश किया कि प्रार्थना पत्र में दर्ज विवादित आराजी वाके ग्राम कालोहार तहसील भुसावर प्रार्थी अपीलाण्ट व अप्रार्थी रैस्पो0 की संयुक्त खातेदारी की आराजी है। मूल वाद विभाजन का विचाराधीन है। अप्रार्थी रैस्पो0 अच्छी–अच्छी आराजी पर कब्जा करना चाहते हैं। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मूल वाद के निस्तारण तक अप्रार्थी रैस्पो0 को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किये जाने का निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर प्रार्थी/अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर, रैस्पो0 एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। रैस्पो0 बाबजूद सूचना न्यायालय में उपस्थित नहीं आये। अतः उनके विरूद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लायी जाकर बहस अपीलाण्ट एक पक्षीय सुनी गयी।

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यों को दोहराते हुए बहस में तर्क प्रस्तुत किए कि अपीलाधीन आदेश कानून व रिकार्ड के खिलाफ होने के कारण काबिल निरस्तनीय हैं। यह है कि विवादित आराजी सहखातेदारी की आराजी है, जिसका अभी विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय में विवादित आराजी के विभाजन का दावा विचाराधीन है। रैस्पो0 अच्छी–अच्छी आराजी पर कब्जा कर उसे दीगर व्यक्तियों को रहन, वय, मुंतकिल करना चाहते हैं एवं दौराने दावा कुछ भूमि का विक्रय भी कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय शुदा आराजी पर स्थगन नहीं दिया जा सकता के आधार पर गलत प्रकार से प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। दौराने दावा विवादित आराजी की सुरक्षा हेतु स्थगन आवश्यक है। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

4. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस अपीलाण्ट पर मनन किया। हम पाते हैं कि विवादित आराजी का अभी विधिवत विभाजन नहीं हुआ है एवं अधीनस्थ न्यायालय में मूल वाद विवादित आराजी के विभाजन का है। यह सही है कि एक सहखातेदार, दूसरे सहखातेदार को विवादित आराजी में उनके हिस्से को विक्रय करने से पाबन्द नहीं करा सकते। परन्तु दौराने वाद विवादित आराजी के खुर्द–बुर्द होने से वाद बहुलता एवं वाद जटिलता होने की संभावना से भी इंकार नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी रैस्पो0 संख्या 01 द्वारा अपने हिस्से की आराजी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र मेवा पत्नि खैमचन्द जाति गूजर को विक्रय करने एवं विक्रय शुदा आराजी पर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी किया जाना उचित ना पाकर प्रार्थी/अपीलाण्ट का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 44 में यह व्यवस्था दी गयी है कि संयुक्त अधिकार की सम्पत्ति में क्रयकर्ता को बंटवारा कराकर ही अपना हक अलग कराने का अधिकार है एवं एक सहकृषक के खाते की क्रय की गई भूमि में अजनबी व्यक्ति, बंटवारा कराकर ही अपना हिस्से में प्रवेश कर सकता है। क्योंकि बॅटवारे से पूर्व विवादित भूमि में किसी सहकृषक का निश्चित भू भाग नहीं होता है तो बेचान के द्वारा कौनसा भाग हस्तान्तरण किया गया है यह निश्चित नहीं किया जा सकता, तो ऐसी निश्चित भूमि को क्रय करने या कब्जा लेने का आधार अजनबी क्रेता को नहीं होता है। अजनबी क्रेता बॅटवारा कराकर क्रय शुदा भूमि पर काबिज हो सकता है। लिहाजा हम विवादित आराजी की सुरक्षा हेतु मूल वाद के निस्तारण तक प्रार्थना पत्र में अंकित विवादित आराजी वाके ग्राम कालोहार तहसील भुसावर के रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखने की पाबन्दी उचित समझते हैं। उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलाण्ट स्वीकार योग्य समझते हैं।

5. अतः आदेश है कि अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भुसावर के निर्णय दिनांक 10.05.2019 अपास्त किये जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर, रैस्पो0 एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। रैस्पो0 बावजूद सूचना न्यायालय में उपस्थित नहीं आये। अतः उनके विरूद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लायी जाकर बहस अपीलाण्ट एक पक्षीय सुनी गयी।

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यों को दोहराते हुए बहस में तर्क प्रस्तुत किए कि अपीलाधीन आदेश कानून व रिकार्ड के खिलाफ होने के कारण काबिल निरस्तनीय हैं। यह है कि विवादित आराजी सहखातेदारी की आराजी है, जिसका अभी विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय में विवादित आराजी के विभाजन का दावा विचाराधीन है। रैस्पो0 अच्छी–अच्छी आराजी पर कब्जा कर उसे दीगर व्यक्तियों को रहन, बय, मुंतकिल करना चाहते हैं एवं दौराने दावा कुछ भूमि का विक्रय भी कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय शुदा आराजी पर स्थगन नहीं दिया जा सकता के आधार पर गलत प्रकार से प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। दौराने दावा विवादित आराजी की सुरक्षा हेतु स्थगन आवश्यक है। अंत में अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

4. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस अपीलाण्ट पर मनन किया। हम पाते हैं कि विवादित आराजी का अभी विधिवत विभाजन नहीं हुआ है एवं अधीनस्थ न्यायालय में मूल वाद विवादित आराजी के विभाजन का है। यह सही है कि एक सहखातेदार, दूसरे सहखातेदार को विवादित आराजी में उनके हिस्से को विक्रय करने से पाबन्द नहीं करा सकते। परन्तु दौरान वाद विवादित आराजी के खुर्द–बुर्द होने से वाद बहुलता एवं वाद जटिलता होने की संभावना से भी इंकार नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी रैस्पो0 संख्या 01 द्वारा अपने हिस्से की आराजी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र मेवा पत्नि खैमचन्द जाति गूजर को विक्रय करने एवं विक्रय शुदा आराजी पर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी किया जाना उचित ना पाकर प्रार्थी / अपीलाण्ट का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 44 में यह व्यवस्था दी गयी है कि संयुक्त अधिकार की सम्पत्ति में क्रयकर्ता को बंटवारा कराकर ही अपना हक अलग कराने का अधिकार है एवं एक सहकृषक के खाते की क्रय की गई भूमि में अजनबी व्यक्ति, बंटवारा कराकर ही अपना हिस्से में प्रवेश कर सकता है। क्योंकि बँटवारे से पूर्व विवादित भूमि में किसी सहकृषक का निश्चित भू भाग नहीं होता है तो बेचान के द्वारा कौनसा भाग हस्तान्तरण किया गया है यह निश्चित नहीं किया जा सकता, तो ऐसी निश्चित भूमि को क्रय करने या कब्जा लेने का आधार अजनबी क्रेता को नहीं होता है। अजनबी क्रेता बँटवारा कराकर क्रय शुदा भूमि पर काबिज हो सकता है। लिहाजा हम विवादित आराजी की सुरक्षा हेतु मूल वाद के निस्तारण तक प्रार्थना पत्र में अंकित विवादित आराजी वाके ग्राम कालोहार तहसील भुसावर के रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखने की पाबन्दी उचित समझते हैं। उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलाण्ट स्वीकार योग्य समझते हैं।

5. अतः आदेश है कि अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भुसावर के निर्णय दिनांक 10.05.2019 अपास्त किये जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार

भू प्रबन्ध अधिकारी
पदेन
राजस्व अपील अधिकारी
भरतपुर (राज.)

होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ वापस भेजा जावें।

6. निर्णय आज दिनांक 27.11.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(सुनील आर्य)
भू प्रबंध अधिकारी पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर