न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती निमिषा गुप्ता, आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए/211/2013

उनवान

1. अब्दुल वहीद पिता अब्दुल गफार मुसलमान निवासी गंगापुर तहसील सहाडा जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. मु0 हाजरा बेगम पुत्री अल्लाबक्ष मुसलकान निवासी गंगापुर हाल निवासी भदाली खेडा तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
2. उपपंजीयक, सहाडा मुकाम गंगापुर जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम
अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के
प्रकरण संख्या 52/2010 निर्णय दिनांक 22.7.2013

अधिवक्तागण :–

1. श्री एच डी वर्मा , अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री हंसराज यादव ,अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1
3. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 9.8.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1/प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम गंगापुर की सीमा में स्थित साबिक आराजी नम्बर 2174 रकबा 2 बीघा , 2171/1 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा, 2172 रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा, 2170 रकबा 7 बिस्वा, 2173 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, 2175 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, 2176 रकबा 2 बीघा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

17 बिस्वा, 2177 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा, 2178 रकबा 2 बिस्वा, 2179/1 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, 2179/2 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा, 2180 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा, 2181 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, 2184 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा, 309 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा, 319 रकबा 19 बिस्वा कुल कीता 16 रकबा 24 बीघा 5 बिस्वा भूमियॉ निजाई अब्दुल अजीज , अब्दुल हमीद, अब्दुल मजीद, अब्दुल वहीद, अब्दुल हफीज, आत्मज अब्दुल गफ्फार खॉ मुसलमान के नाम बराबरब–बराबर हिस्से से दर्ज रेकार्ड थी। उक्त आराजियात में से अब्दुल वहीद पिता अब्दुल गफ्फार ने अपना सम्पूर्ण हिस्सा समस्त हक अधिकारों सहित मुझ प्रार्थीया को बिल एवज 4000/–रूपये में दिनांक 26.8.1976 को जरिये विक्रय पत्र के विक्रय कर मौके पर कब्जा प्रार्थीया को सिपुर्द कर दिया । जिस विक्रय पत्र को पंजीयन हेतु दिनांक 7.8.1976 को प्रस्तुत किया जिसे दिनांक 26.8.1976 को पंजीबद्ध किया गया । उक्त भूमियॉ निजाई शामलात खाते की थी, जिनका समस्त खातेदारों ने आपसी सहमति से मौखिक विभाजन कर रखा था। जिनमें अब्दुल वहीद के हिस्से में आयी कब्जेसुदा भूमि आराजी नम्बर 2179/1 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा सम्पूर्ण, 2176 रकबा 2 बीघा 17 बिस्वा का 1/5 हिस्सा, 2175 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा सम्पूर्ण, आराजी नम्बर 2170 रकबा 7 बिस्वा का 1/5 हिस्सा, 2178 रकबा 2 बिस्वा का 1/5 हिस्सा, 2177 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा का 1/5 हिस्सा , मुझ प्रार्थीया को बेचना तय हुआ। उसी अनुसार विक्रय पत्र तरतीब दिलाया गया। लेकिन दस्तावेज लिखने वालों ने सेवन से आराजियात में से 2179/1 का भी 1/5 हिस्सा लिख कुल रकबे का योग भी गलत लिख दिया । जिससे उक्त विक्रय पत्र के आधार पर प्राथीया के नाम नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं हो सकी। वक्त विक्रय से यानि सन् 1976 से आज तक

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

प्रार्थीया का अब्दुल वहीद के पैरा संख्या 1 में वर्णित आराजियात के समस्त हक हिस्से पर कब्जा निरन्तर निर्बाध रूप से शांतिपूर्वक चल आ रहा है। विक्रय पत्र के आधार पर मुझ प्रार्थीया के नाम इंतकाल की कार्यवाही नहीं होने से मुझ प्रार्थीया ने विपक्षी नम्बर 1 को कई मर्तबा विक्रय पत्र शुद्धि दस्तावेज लिखवाने बाबत व इंतकाल की कार्यवाही मुझ प्रार्थीया के नाम पर करवाने हेतु कई बार कहा , लेकिन वह हर बार टालमटोल करता रहा और अंत में शुद्धि पत्र के बजाय एक इकरारनामा मुझ प्रार्थीया के पक्ष में दिनांक 4.9.2002 को प्रार्थना पत्र के पेरा संख्या 1 में वर्णित समस्त आराजियात में से 1/5 हिस्से के विक्रय को तरतीब दिला अपने हस्ताक्ष कर वांछित साखे लगवा नोटेरी पब्लिक करवाकर सहमति जाहिर की । ग्राम गंगापुर का नवीन भू प्रबन्धहो जाने से प्रार्थना पत्र की कॉलम नम्बर 1 में अंकित साबिक आराजियात के हाल आराजी नम्बर 2341 लगायत 2349, 2351, 2352, 2353, व 332 कायम हुए। विक्रय पत्र में अशुद्धि के कारण विपक्षी संख्या 1 से 1/5 हिस्से की नामान्तरकरण की कार्यवाही मुझ प्रार्थीया के नाम नहीं हो सकी । और विपक्षी संख्या 1 द्वारा इकरारनामा मुझ प्रार्थीया के पक्ष में लिखने के बावजूद भी विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रार्थीया के पक्ष में विक्रय सुदा भूमियॉ निजाई के नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं कराने से विक्रय सुदा आराजियात में विपक्षी संख्या 1 का नाम ही राजस्व रेकार्ड में चला आ रहा है। जिस हिस्से को प्रार्थीया के नाम खातेदारी हक अधिकार से दर्ज करवाया जाना आवश्यक होने से उसने इस आशय का एक वाद पत्र खातेदारी हक अधिकारों की घोषणा का न्यायालय में प्रस्तुत किया । वाद वर्णित आराजियात में विपक्षी संख्या 1 के 1/5 हिस्से पर मुझ प्रार्थीया का सन् 1976 से निरन्तर निर्बाध रूप से अनवरत शांतिपूर्वक कब्जा एवं उपयोग–उपभोग चला आ

मू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

रहा है। जिससे कब्जा मुखालफाना के सिद्धान्त के आधार पर भी प्रार्थीया का विपक्षी संख्या 1 के 1/5 हिस्से पर 12 वर्षो से भी अधिक समय से निरन्तर निर्बाध रूप से कब्जा चला आने से कानूनन खातेदारी अधिकार निहित हो गये। प्रार्थीया द्वारा वाद वर्णित भूमि निजाई में से विपक्षी संख्या 1 का हिस्सा कय कर लेने के बावजूद भी विक्रय पत्र के आधार पर नमान्तरकरण की कार्यवाही मुझ प्रार्थीया के नाम नहीं होने से राजस्व रेकार्ड में विपक्षी संख्या 1 का नाम ही दर्ज रेकार्ड होने से उसके मन में फितुर आ गया और वह बदयान्ति पूर्वक मुझ प्रार्थीया को बेजा नुकसान कारित करने की नियत से राजस्व रेकार्ड में अपना नाम अंकित होने का नाजायज फायदा उठाते हुए अपना हिस्सा पुनः अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित करने पर आमादा है। प्रार्थीया को अपने कब्जे से बेदखल करने पर आमाद है जिससे उनके विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी फरमाई जाना नितान्त आवश्यक है। विपक्षी संख्या 1 अपने हिस्से को किसी अन्य को रहन, बय, बक्षीस या अन्य किसी तरीके से हस्तान्तरित नहीं करे, व विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत किसी प्रकार के दस्तावेज का पंजीयन नहीं करे। 1/5 हिस्से का जरिय मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करवा अलग से राजस्व खाता खुलवाने की डिक्री हेतु भी वाद प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया ने विपक्षी संख्या 1 को अंतिम बार दिनांक 15.2.2010 को कहा, तो विपक्षी संख्या 1 ने साफ रूप से इंकार हो गया व धमकी दी कि मैं वाद वर्णित भूमियॉ निजाई को अन्यत्र खुर्द बुर्द कर हस्तान्तरित कर दूंगा। प्रथम दृष्टया मामला व सुविधा का संतुलन प्रार्थीया के पक्ष में है । इस कारण प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर विपक्षीगण के विरूद्ध मूल वाद के निस्तारण तक अस्थाई निषेधाज्ञा जारी फरमाई जावे।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया । जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 26.8.76 को 4000/-रूपये में अपीलाण्ट का हिस्सा रेस्पोडेण्ट द्वारा क्रय करने को आधार मानकर प्रथम दृष्टया मामला प्रत्यर्थी/प्रार्थी का मानने में भारी भूल की है। प्रत्यर्थी/प्रार्थी द्वारा तथाकथित विक्रय पत्र फर्जी है। एक तरफ तो प्रत्यर्थी विवादग्रस्त आराजियात को संयुक्त खातेदारान की अविभक्त आराजी मान रहा है तथा दूसरी तरफ विक्रय पत्र में पूरी की पूरी आराजी का बिकाव अपने पक्ष में बता रहा है जो विरोधाभासी है। अपीलार्थी की सामलाती आराजियात थी जिसका बंटवाडा नहीं हुआ तो अपीलाण्ट किस तरह पूरा का पूरा रकबा विक्रय कर सकता था। इस बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई ध्यान नहीं देकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो खारिज योग्य है।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलार्थी ने न तो दिनांक 26.8.76 को विक्रय पत्र पंजीबद्ध कराया है एवं न ही दिनांक 27.7.76 को विक्रय किया है। किसी तरह का कोई इकरार वर्ष 2002 में प्रत्यर्थी के पक्ष में अपीलार्थी द्वारा नहीं किया गया है। झूंठे तथ्यों व कूटरचित दस्तावेज के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया ने अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त की है। जो खारिज योग्य है।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि विवादित आराजियात रकबा 24 बीघा 05 बिस्वा के 1/5 वें हिस्से का खातेदार काश्तकार अपीलार्थी है। खातेदार काश्तकार के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है। यह विधि का सर्वमान्य सिद्धान्त है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश जारी कर अपीलार्थी को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जो खारिज योग्य है। प्रत्यर्थीया /प्रार्थीया के हक में प्रथमदृष्टया मामला एवं सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु प्रमाणित नहीं है। उक्त तीनों बिन्दु अपीलार्थी के पक्ष में है। अधिवक्ता अपीलार्थी ने न्यायिक उद्धरण आर आर टी 2013 (1) पेज 692 से 696 प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया ।

7. प्रत्यर्थी संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अपीलार्थी के हक हिस्से की 1/5 भूमि को प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। वादग्रस्त आराजियात में अपीलाण्ट का नाम दर्ज रेकार्ड होने से अपीलार्थी/विपक्षी विक्रय करने पर आमादा है एवं प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया को उसके हक अधिकार की भूमि से बेदखल करने पर आमादा है। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

8. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । वादग्रस्त आराजियात ग्राम गंगापुर तहसील सहाडा में स्थित होकर अब्दुल अजीज, अब्दुल हमीद, अब्दुल मजीद, अब्दुल वहीद, एवं अब्दुल हफीज पिता अब्दुल गफार खॉ मुसलमान के नाम दर्ज रेकार्ड थी। जो जरिये इंतकाल नम्बर 89 दिनांक

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

17.2.1975 से अब्दुल हफीज पिता अब्दुल गफार का 1/5 वॉ हिस्सा श्रीमती मकबूलन बेगम पत्नि अब्दुल वजीज के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई। जरिये इन्तकाल नम्बर 701 दिनांक 8.6.77 के द्वारा बिकााव से अब्दुल मजीद का 12/5 हिस्रूसा श्रीमती हाजरा बेगम दुख्तर अल्लाबक्ष को विक्रय कर देने से केवल आराजी नम्बर 2170 रकबा 7 बिस्वा, आराजी नम्बर 2176 रकबा 2 बीघा 17 बिस्वा, 2177 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा किता 3 रकबा 4 बीघा 7 बिस्वा में से 1/5 वॉ हिस्सा अब्दुल मजीद के बजाय हाजरा बेगम के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई। जिसकी ताईद राजस्व अभिलेख जमाबंदी संवत 2030 से 2033 से होती है। विक्रय पत्र तादादी 4000/—रू0 के अनुसार अब्दुल वहीद पिता अब्दुल गफार खॉ मुसलमान द्वारा ग्राम गंगापुर तहसील सहाडा स्थित आराजी नम्बर 2179/1 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, आराजी नम्बर 2176 रकबा 2 बीघा 17 बिस्वा, आराजी नम्बर 2175 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, आराजी नम्बर 2170 रकबा 7 बिस्वा का मेरा हिस्सा 1/5 व चाह नम्बर 2178 रकबा 2 बिस्वा का मेरा हिस्सा 1/5 व आराजी नम्बर 2180 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा का मेरा हिस्सा 1/5 हिस्सा, आराजी नम्बर 2177 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा का मेरा हिस्सा 1/5 कुल किता 7 रकबा 5 बीघा 4 बिस्वा भूमि का जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रार्थीया के पक्ष में किया गया जिसमें स्पष्ट अंकन किया गया कि बेचान सुदा रकबा 2 बीघा 17 बिस्वा के ऊपर का हिस्सा 1/5 चाह मुस्तरिया का कब्जा करा दिया है, जिसकी ताईद विक्रय पत्र से होती है। जिस कारण प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया के नाम राजस्व रेकार्ड में वादग्रस्त भूमि दर्ज रेकार्ड करने हेतु मूल वाद में निर्णय होना अभी शेष है चूंकि पक्षकारों के हक हितों का अंतिम तौर पर निस्तारण मूल वाद में होना शेष है। प्रथमदृष्टया मामला एवं सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति प्रत्यर्थीया

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

प्रार्थीया के पक्ष में है। यदि अपीलाण्ट को स्थगन आदेश से पाबन्द नहीं किया गया एवं खातेदार होने के कारण आराजी का बेचान किया गया तो वाद बाहुल्यता बढेगी । प्रस्तुत नजीर में गोद पुत्र होने से खातेदार के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती का अंकन है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में तो रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान कर कब्जा अपीलाण्ट को सुपुर्द करना अंकित है। अतः यह नजीर अपीलाधीन प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत है। जिसमे हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

9. अतः अपील अपीलार्थी सारहीन होने से खारिज की जाी है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित स्थगन आदेश दिनांक 22.7.2013 को यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय आज दिनांक 09.8.2018 को सरे इजलास सुनाया गया ।

9/8/18

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाडा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा