न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

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

अपील संख्या आर टी ए / 87 / 2014

उनवान

1. छीतर सिंह आत्मज सोहन सिंह राजपूत निवासी थोब का खेडा, तहसील माण्डल, जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट / विपक्षी

बनाम

1. ऊंकार लाल आत्मज कजोड सुथार निवासी भीमडियास, तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
2. देवचन्द आत्मज कजोड सुथार निवासी भीमडियास, तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार माण्डल जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, माण्डल के प्रकरण संख्या 571 / 2013 आदेश दिनांक 28.1.2014

अधिवक्तागण :–

1.श्री श्याम लाल वैद , अधिवक्ता अपीलार्थी
2.श्री एस एन सोमाणी ,अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1, 2
3. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 31.1.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी /प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार की निम्न पडौसों के मध्य स्थित आराजी नम्बर 2 रकबा 27

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

बीघा 17 बिस्वा मौजा थोब का खेडा तहसील माण्डल में स्थित है :–

पूर्व – अख्खे सिंह , बल्लु सिंह, मिठु सिंह, हरि सिंह, एवं चन्द्रभान सिंह पिता भोपाल सिंह राजपूत निवासी राजपुरा की आराजियात,

पश्चिम :– भैय सिंह पिता रूप सिंह जी की आराजी, महावीर सिंह पिता गोवर्धन सिंह जी की आराजियात एवं श्री जोरावर सिंह पिता फतेह सिंह जी की आराजियात,

उत्तर :– चुन्नी लाल पिता मुला जी गाडरी निवासी भीमडियास , सरहद राजपुरा की आराजियात,

दक्षिण :– चरनोट ।

2. उक्त पडौसो के मध्य स्थित आराजी नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा ग्राम थोब का खेडा की जमाबंदीसंवत 2034 से 2037 तक में प्रार्थी छीतर सिंह के नाम व खातेदारी अधिकारों से अंकित होकर प्रार्थी के खातेदारी अधिकारों एवं आधिपत्य में थी।उक्त आराजी में से 10 बीघा भूमि प्रार्थी ने दिनांक 23.8.1978 को विपक्षी कम संख्या 1 व 2 ऊंकार लाल , देवचन्द आत्मज श्री कजोड जी सुथार निवासी भीमडियास को विकय कर दी । विकयसुदा आराजी के पडौस निम्न है :–

पूर्व :– राजपुरा वालों की जमीन,

पश्चिम रास्ता वर्तमान में भैरू सिंह ,रूप सिंहकी आराजी ,

उत्तर– प्रार्थी की शेष आराजी संख्या 2 रकबा 17 बीघा 17 बिस्वा ग्राम थोब का खेडा तहसील माण्डल,

दक्षिण :– चरनोट बिलानाम ग्राम थोब का खेड ।

3. उक्त पडौसों के बीच स्थित 10 बीघा आराजिय विकय की गई । उस समय अर्थात 23.8.1978 को धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में पूरा रकबा विकय किया जायेगा । रकबे का टुकडा विकय नहीं किया जा सकता ।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

इस प्रकार का ज्ञान विक्रेता एवं क्रेता को होने से प्रार्थी ने उक्त वादग्रस्त पूरी आराजी नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा ग्राम थोब का खेडा तहसील माण्डल का विक्रय पत्र लख उसका पंजीयन विपक्षी संख्या 1 व 2 के पक्ष में करा दिया ।

4. विक्रय पत्र में 27 बीघा 17 बिस्वा भूमि का विक्रय केवल 4000/– में ही किया गया जबकि उस समय अर्थात 23.8.1978 में कुल 27 बीघा 17 बिस्वा भूमि का बाजार मूल्य 14000/–से अधिक था किन्तु क्योंकि प्रार्थी ने विपक्षी क्रम संख्या 1 व 2 को केवल उक्त भूमि में से 10 बीघा भूमि का ही विक्रय किया इसलिए विक्रय मूल्य चार हजार रूपये ही लिया गया एवं उक्त आराजी की शेष 17 बीघा 17 बिस्वा भूमि जो विक्रयशुदा भूमि के उत्तर में स्थित है। वह प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार में रही एवं विक्रयशुदा भूमि के उत्तर के पडौस में प्रार्थी की आराजी होना अंकित किया गया । जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी ने उक्त पूर्ण आराजी 27 बीघा 17 बिस्वा विक्रय न कर उसका दक्षिण तरफ का 10 बीघा भूमि ही विक्रय किया । इसी कारण विकय्र सुदा भूमि का उत्तर का पडौस प्रार्थी की आराजी का लिखा गया ।

5. विपक्षी क्रम संख्या 1 व 2 श्री ऊंकार लाल देवचन्द सुथार प्रार्थी के पक्ष में एक तहरीर बही में निष्पादित कर दी कि " ठाकुर साहब श्री छीतर सिंह जी राजपूत निवासी थोब का खेडा तहसील माण्डल की सरहद में आराजी नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा जो कि छीतर सिंह के खाते में दर्ज होकर नये रेकार्ड मुताबिक दर्ज है। इस जमीन में से हम दोनों भाईयों ने 10 बीघा जमीन मोल खरीदी है परन्तु शेष जमीन इसी खाते में आती है सरकारी प्रतिबन्ध के कारण पूरा हिस्सा बिकाऊ होता है इसलिए आपने पूरा खाता 4000/–चार हजार रूपये पेटे प्रार्थीगण के नाम

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा (राज.)

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

रजिस्ट्री करा दी है जब सरकारी कानून हट जाएगा तो 17 बीघा 17 बिस्वा जमीन तुरन्त प्रभाव से हम आपके नाम करा देंगे। 10 बीघा भूमि के अलावा बेची जमीन आपकी है और आपकी ही रहेगी आप भोग जो, हमारा इस भूमि पर कोई अधिकार नहीं है यह फैसला आपके हमारे आपस में हुआ है कायम रहेगा लिखी बात दूजी बोलेंगे नहीं, हमारी दस बीघा जमीन आपकी मरजी पडे उस तरफ से माप कर दे देना , लगान आपके हिस्से का आप जमा कराना यह फैसल हम दोनों भाईयों ने राजीखुशी बिना किसी नशे पते के लिखा दिया जो बगत जरूरत काम आवे। ''

6. उक्त तहरीर से स्पष्ट है कि प्रार्थी ने उक्त 27 बीघा 17 बिस्वा आराजी में से विपक्षी क्रम संख्या 1व 2 केवल 10 बीघा भूमि ही विक्रय की शेष भूमि 17 बीघा 17 बिस्वा आराजी प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार मे रही किन्तु विक्रय पत्र 27 बीघा 17 बिस्वा सम्पूर्ण आराजी का लिखा गया । प्रार्थी के स्वत्व एवं अधिकार की आराजी नम्बर 2 रकबा 17 बीघा 17 बिस्वा ग्राम थोब का खेडा तहसील माण्डल के पडौस निम्न प्रकार है :-

पूर्व :- छतसाल सिंह, करणी सिंह, मीठू सिंह, हरिसिंह राजपूत निवासी राजपूरा वालों की आराजियात

पश्चिम :- श्री महावीर सिंह पिता जोरावर सिंह एवं श्री गोवर्धन सिंह पिता फतेह सिह जी की आराजियात

उत्तर :- श्री चुन्नी लाल पिता मुला जी गाडरी निवासी राजपुरा की आराजियात सरहद ग्राम राजपुरा,

दक्षिण:- विपक्षी ऊंकार लाल व देवचन्द सुथार की प्रार्थी द्वारा विक्रय की गई 10 बीघा आराजी संख्या 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा का दक्षिणी तरफ का हिस्सा ।

उक्त चारों पडौसों के मध्य स्थित आराजी संख्या 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा में से उत्तर तरफ का 17 बीघा 17 बिस्वा भूमि प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार में अपने

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

पूर्वजों के समय से चली आ रही है इस 17 बीघा 17 बिस्वा आराजी में विपक्षी कम संख्या 1 व 2 को कोई स्वत्व एवं अधिकार नहीं है इस पर प्रार्थी का आधिपत्य अपने पूर्वजों के समय से खातेदार की हैसियत से चला आ रहा है।

7. विक्रय पत्र में 27 बीघा 17 बिस्वा भूमि का विक्रय केव 4000 रूपये में ही किया गया जबकि उक्त समय अर्थात 23.8.1978 में कुल 27 बीघा 17 बिस्वा भूमि का बाजार मुल्य 14000/– रूपये से अधिक का था, किन्तु क्योंकि प्रार्थी ने विपक्षी कम संख्या 1व 2 को केवल उक्त भूमि में से 10 बीघा भूमि का ही विक्रय किया । इसलिए विक्रय मूल्य चार हजार रूपया ही लिया गया एवं उक्त आराजी की शेष 17 बीघा 17 बिस्वा भूमि जो विक्रय सुदा भूमि के उत्तर में स्थित है। वह प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार में रहीं एवं विक्रय सुदा आराजी के उत्तर के पडौस में प्रार्थी की आराजी होना अंकित किया गया । जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी ने उक्त पूर्ण आराजी 27 बीघा 17 बिस्वा विक्रय न कर उसका दक्षिणी तरफ का 10 बीघा भूमि ही विक्रय किया । इसी कारण विक्रयसुदा भूमि का उत्तर का पडौस प्रार्थी की आराजी का लिखा गया।

विक्रय पत्र दिनांक 23.8.1978 के कारण रेवेन्यू रेकार्ड में उक्त आराजी संख्या 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा विपक्षी कम संख्या 1 व 2 के नाम पर नामान्तरकरण करके अंकित कर दी गई। जबकि विपक्षी कम संख्या 1व 2 का आधिपत्य केवल उक्त आराजी संख्या 2 के 10 बीघा भूमि पर ही रहा शेष आराजी रकबा 17 बीघा 17 बिस्वा पर प्रार्थी का कब्जा बतौर खातेदार कृषक की हैसियत से चला आ रहा है। प्रार्थी ने विपक्षी संख्या 1 व 2 को वादग्रस्त आराजी वर्णित तहरीर के अनुसार आराजी संख्या 2 के उत्तरी भाग की 17 बीघा 17 बिस्वा भूमि को प्रार्थी के नाम पर कराने

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

को कहा परन्तु विपक्षी संख्या 1व 2 के मन में दुर्भावना आ गई है विपक्षी संख्या 1 व 2 प्रार्थी के नाम करवाने में आना–कानी कर रहे है। विपक्षी संख्या 1व 2 के नाम पर वादग्रस्त आराजी दर्ज होने के कारण उक्त आराजी संख्या 2 के 17 बीघा 17 बिस्वा से प्रार्थी को बेदखल करने की धमकी दे रहे हैं एवं पुलिस में शिकायत करते रहते हैं। अतः मूल वाद के निस्तारण तक विपक्षी क्रम संख्या 1 व 2 के विरूद्ध इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी जारी की जावे कि विपक्षी संख्या 1 व 2 ग्राम थोब का खेडा स्थित प्रार्थी की आराजी संख्या 2 के उत्तरी भाग की 17 बीघा 17 बिस्वा भूमि में प्रार्थी के उपयोग उपभोग में किसी प्रकार से व्यवधान उत्पन्न नही करें न करावे एवं उक्त आराजी से प्रार्थी को जबरन अनाधिकृत रूप से बेदखल नहीं करे न करावे व उक्त भूमि को किसी भी तरह से अन्तरित या भारित न करे।

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

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

10. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है उनका यह भी निवेदन है कि अपीलार्थी/ प्रार्थी के आधिपत्य एवं अधिकार की आराजी नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा मौजा थोब का खेडा तहसील माण्डल में से प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 को दिनांक 23.8.1978 को 10 बीघा भूमि का ही विक्रय किया था। विक्रय पत्र में उक्त विक्रय सुदा रकबे के पडौस भी अंकित किये थे । जिसमें उत्तर

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व ... अधिकारी
भीलवाड़ा

की भूमि अपीलार्थी की बताई गई है। जिससे प्रमाणित होता है कि अपीलार्थी ने मात्र 10 बीधा भूमि का ही विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया था। शेष रकबे पर अपीलार्थी का ही कब्जाकाश्त व उपयोग उपभोग चला चला आ रहा है।

11. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 श्री ऊंकार लाल देवचन्द सुथार ने प्रार्थी के पक्ष में एक तहरीर बही में निष्पादित की जिसके अनुसार उनके द्वारा मात्र 10 बीघा भूमि ही क्रय किया जाना प्रमाणित होता है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावे।

12. प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि प्रत्यर्थीगण ने वादग्रस्त आराजी का सम्पूर्ण रकबा 27 बीधा 17 बिस्वा क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है । उक्त सम्पूर्ण रकबे पर प्रत्यर्थी संख्या 1व 2 का कब्जा चला आ रहा है। राजस्व रेकार्ड में भी वादग्रस्त आराजी का सम्पूर्ण रकबा प्रत्यर्थी संख्या 1व 2 के नाम पर दर्ज रेकार्ड है। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे। प्रत्यर्थी के अधिवक्ता ने न्यायिक उद्धरण आर आर डी 2014 पेज 463, आर आर डी 2016 पेज 232, एवं आर आर डी 2015 पेज 210 की तरफ ध्यान आकर्षित कर अपी अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया ।

13. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध विक्रय पत्र की फोटो प्रति का अवलोकन किया गया । उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की फोटो प्रति के अनुसार अपीलार्थी द्वारा मौजा थोब का खेडा की आराजी नम्बर 2 रकबा 27

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व ... प्राधिकारी
भीलवाड़ा

बीघा 17 बिस्वा का विक्रय पत्र तादादी 4000/– दिनांक 23.8.1978 अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के पक्ष मे निष्पादित किया गया है। जमाबंदी संवत 2034 से 2037 में इन्तकाल नम्बर 24 द्वारा आराजी नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा का ऊंकार लाल, देवचन्द पिता कजोड सुथार के नाम दर्ज करने की स्वीकृति का अंकन है। जमाबंदी संवत 2069–2072 में ऊंकार लाल व देवचन्द के साथ शान्ति पत्नि राम लाल हिस्सा 210/557 भी अंकित है, जिसे प्रकरण में खातेदार होते हुए भी पक्षकार नहीं बनाया है। इसका अंकन अधीनस्थ न्यायालय में प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत जवाब प्रार्थना पत्र में भी किया गया है। चूंकि विक्रय पत्र अपीलार्थी द्वारा विक्रय पत्र से वादग्रस्त नम्बर 2 रकबा 27 बीघा 17 बिस्वा का विक्रय किया गया है एवं इसी आधार पर राजस्व रेकार्ड में अंकन किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु अपीलार्थी के पक्ष में प्रमाणित नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय में चूंकि मूल वाद अभी विचाराधीन है। जिसमें उभयपक्ष की साक्ष्य से प्रकरण का निस्तारण होना शेष है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है वह विधिसम्मत है। जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है।

14. अतः अपील अपीलार्थी सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.1.2014 को यथावत रखा जाता है।

15. निर्णय आज दिनांक 31.1.2019 को सरे इजलास सुनाया गया ।

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी,
भीलवाड़ा