न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

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

अपील संख्या आर टी ए/155/2016

उनवान

1. सम्पतराज पिता छोटू लाल मीणा निवासी अजमेर रोड, भारत गैस एजेन्सी के पास, भाग्योदय कोलोनी, केंकडी तहसील केंकडी जिला अजमेर
2. शंकर पिता रतना भील निवासी देवरिया द्वारा महावीर शर्मा बावडी वाले, मु0 पोस्ट देवरिया, तहसील फूलिया कला, जिला भीलवाडा
3. श्रीमती संतोकी पुत्री रतना भील निवासी देवरिया द्वारा महावीर शर्मा बावडी वाले, मु0 पो0 देवरिया तहसील फूलिया कला, जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. श्रीमती जोस्या पत्नि मदन लाल मीणा निवासी बडला तहसील फूलिया कला, जिला भीलवाडा
2. श्री मदन लाल आत्मज हजारी मीणा निवासी बडला तहसील फूलिया कला, जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, फूलिया कला के प्रकरण संख्या 8 बी/2016 आदेश दिनांक 9.6.2016

अधिवक्तागण :—

1.श्री बी एल गुर्जर , अधिवक्ता अपीलार्थीगण

2. श्री रमेश चेचाणी, अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण

निर्णय

दिनांक 19.2.2019

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीया/प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम बडला तहसील फूलिया कला में प्रार्थीया एवं विपक्षी संख्या 2व 3 के संयुक्त खाते की कृषि भूमि आराजी नम्बर 646, 657, 1216 क्रमशः रकबा 1.26, 0.20, 1.78 हे0 कुल किता 3कुल रकबा 3.24 हे0 स्थित है। जिसमें से प्रार्थीया का 3/4 हिस्सा व विपक्षी संख्या 2व 3 का 1/4 हिस्सा था। उक्त कृषि भूमि अविभाजित होकर कभी भी इस भूमि का विभाजन नहीं हुआ। आराजी नम्बर 646 एवं 657 के सम्पूर्ण रकबे पर प्रार्थीया ने वर्तमान में चने की फसल काश्त की हुई है। जो अभी भी मौके पर खी हुई है। विपक्षी संख्या 2 व 3 ने उक्त दोनों आराजी 646 , 657 के 1/4 हिस्से का मौखिक रूप से 60,000/—रूपये में बिकाव का इकार करते हुए विपक्षी संख्या 4 से सौदा कर दिया और बिकाव के साठ हजार रूपये विपक्षी नम्बर 2व 3 ने विपक्षी नम्बर 4 से नकद प्राप्त कर लिये व रजिस्ट्री 2 महीने बाद कराने का तय होने की जानकारी प्रार्थीया को है। भूमि पहले से ही प्रार्थीया के कब्जे में थी इसलिए आपसी सद्भावना के कारण कोई लिखा पढी नहीं की गई । उक्त इकरार के समय बाबू लाल कुमावत व हनुमान कुमावत दोनों मौजूद थे । उनके सामने मौखिक इकरार और रूपयों का लेन—देन हुआ। 1/4 हिस्सा भूमि जो कि विपक्षी संख्या 2 व 3 के खाते में दर्ज थी पहले से प्रार्थीया के कब्जे में थी क्योंकि विपक्षी संख्या 2 व 3 बाहर रहते है और भूमि पहले से ही प्रार्थीया को संभला रखी थी। विपक्षी संख्या 2व 3 के मन में फितुर आ गया और उन्होनें लोभ लालच में आकर विपक्षी संख्या 1 से मिलाभगती करते हुए प्रार्थीया को पूर्व में मौखिक इकरार द्वारा बेची गई भूमि को दिनांक 21.12.2015 को पुनः विपक्षी

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

संख्या 1 को विक्रय कर रजिस्ट्री करा दी । जबकि उक्त भूमि पहले से ही प्रार्थीया व विपक्षी संख्या 4 के संयुक्त कब्जेकाश्त में चली आ रही है और उक्त भूमि का आज दिन तक विभाजन नहीं हुआ । चूंकि वादग्रस्त भूमि में प्रार्थीया का 3/4 हिस्सा है एवं वादग्रस्त भूमि अविभाजित होकर प्रत्येक इंच पर प्रार्थीया व विपक्षी संख्या 2 व 3 का कब्जा रहा है। ऐसी स्थिति में विपक्षी संख्या 1 तथाकथित खरीददार अतिक्रमी है और उसे भूमि पर कब्जा करने का अधिकार नहीं है। इसलिए यदि वह अपने बिकाव को साबित भी करे तब भी बिना विभाजन कराये वह भूमि के किसी हिस्से पर कब्जा करने का अधिकारी नहीं है। विपक्षी संख्या 1 का खरीद सुदा आराजी पर कब्जा नहीं है। कब्जे के अभाव में विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में नामान्तरण भी नहीं खोला जावे । क्योंकि यदि कब्जे के अभाव में नामान्तरकरण खोला गया तो विपक्षी संख्या 1 पुलिस की नौकरी में है इसलिए वह अवैधानिक तरीके से प्रार्थीया को दोनों आराजियात से पूरी तरह से बेदखल करने पर आमादा है। अतः प्रार्थीया के पक्ष में व विपक्षी संख्या 1 लगायत 3 के विरूद्ध ता फैसला मूल वाद इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जावे कि उक्त आराजी नम्बर 646, 657 के किसी भी हिस्से से प्रार्थीया को विपक्षी संख्या 1 से 3 स्वयं या परिवार के सदस्यों द्वारा बेदखल न करें व न करावे एवं विपक्षी संख्या 1 के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा ताफैसला मूल वाद इस आशय की जारी की जावे कि विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में पजीयन विक्रय पत्र के आधार पर कब्जे के अभाव में नामान्तरकरण नहीं खुलवाया जावे। इस हेतु तहसीलदार फूलिया कलॉ को भी पाबन्द किया जावे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

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।

4. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से खारिज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि मामले में अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाण्ट विपक्षी की ओर से जवाब में लिये गये एतराज के मुताबिक पेश किये गये दस्तावेजी सबूत पर गौर किये बिना ही बिना किसी आधार के अपीलाण्ट/विपक्षी की भूमि को रेस्पोडेण्ट प्रार्थी की मानते हुए मामले को रेस्पोडेण्ट/प्रार्थी के पक्ष में निर्णित किया जो विधिविरूद्ध होकर निरस्त योग्य है।

5. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी में अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2व 3 का 1/4 हिस्सा होकर कब्जेकाश्त की होकर उसके मालिकाना हक की है जिसे अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा विक्रय कर कब्जा संभलाया गया । जिस पर अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 काबिज होकर काश्त कर रहाहै। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार के रेस्पोडेण्ट/प्रार्थी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला मानते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलाधीन मामले में प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया ने वादग्रस्त आराजियात को अपने पति मदन लाल द्वारा अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 से मौखिक इकरार द्वारा खरीदना बताया है जो सरासर गलत है । अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2व 3 ने कभी भी अपने हक

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

हिस्से की भूमि को मौखिक इकरार द्वारा विक्रय नहीं किया है। रेस्पोडेण्ट/प्रार्थीया ने अपीलाण्ट/विपक्षी की आराजी को हडप करने की नियत से मनगढन्त कहानी बनाकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। जिसे मानते अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया है। जो खारिज योग्य है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया द्वारा स्वयं द्वारा वादग्रस्त भूमि जो कि अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 हिस्से की थी मौखिक इकरार से खरीदना नहीं बताया गया है। भूमि को मदन लाल मीणा द्वारा खरीदना बताया है एवं प्रार्थना पत्र मदन लाल मीणा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। वादग्रस्त आराजी पर कब्जा अपीलाण्ट का है । चूंकि प्रार्थना पत्र जिस व्यक्ति के पक्ष में मौखिक इकरार हुआ है उसके द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है इस कारण प्रार्थना पत्र ही प्रथमदृष्टया चलने योग्य नही था।

8. वादग्रस्त आराजियात प्रत्यर्थीया के नाम पर ही दर्ज रेकार्ड नही होकर अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 के नाम पर दर्ज है जिसे विक्रय करने का अधिकार भी अपीलाण्ट संख्या 2व 3 को ही है । प्रत्यर्थी/प्रार्थीया का वादग्रस्त आराजी में कोई अधिकार ही निहित नहीं है। उसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट के विरूद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो खारिज योग्य है। अधिवक्ता अपीलाण्ट ने अपने तर्को की पुष्टि में न्यायिक उद्धरण आर बी जे 1999 पेज 301 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि सहखातेदार के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है। साथ ही न्यायिक उद्धरण आर बी जे 2006 पेज 771, आर बी जे 2013 , डी एन जे 2014 पार्ट III पेज 1017की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए अपील अपीलाण्ट स्वीकार करने

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया ।

9. अधिवक्ता अपीलार्थी ने सिविल न्यायाधीश महोदय, शाहपुरा द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.4.2016 में पारित आदेश की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए निवेदन किया कि माननीय न्यायालय द्वारा भी प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया के हक हिस्से तक ही स्थगन आदेश पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 तक के हिस्से पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्थगन दिया गया है वह विधिसम्मत नहीं है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निरस्त किया जावे।

10. अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण का निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी में 3/4 हिस्सा प्रत्यर्थी का है एवं शेष 1/4 भू भाग अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज है परन्तु कब्जा प्रत्यर्थीया का है । 1/4 भू भाग के खातेदार अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 ने मौखिक इकरार द्वारा विक्रय रेस्पोडेण्ट संख्या 2 को कर दिया है एवं प्रतिफल भी प्राप्त कर लिया है। परन्तु नियत में फितुर आ जाने से अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 ने अपना हिस्सा अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का निष्पादन किया है जबकि कब्जा न तो अपीलाण्ट संख्या 2 व 3 का है एवं न ही अपीलाण्ट संख्या 1 का ही है। मात्र विक्रय इकरार का निष्पादन किया गया है । कब्जा प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया का ही है ऐसी स्थिति में कब्जे के अभाव में अपीलाण्ट संख्या 1 के नाम पर नामान्तरकरण भी नहीं खोला जाये। सिविल न्यायालय द्वारा भी प्रत्यर्थीया के पक्ष में स्थगन आदेश जारी किया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जावे।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

11. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । वादग्रस्त आराजी नम्बर 646, 657 में प्रत्यर्थीया का 3/4 हिस्सा है एवं शेष 1/4 हिस्सा अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 का राजस्व रेकार्ड में दर्ज रेकार्ड है। अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 ने पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा अपना हक हिस्सा अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 को विक्रय किया है। जबकि इसके विपरीत प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया ने अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 का 1/4 हक हिस्सा मदन लाल मीणा प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा मौखिक इकरार द्वारा कर करना बताते हुए एवं कब्जा स्वयं का होते हुए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। चूंकि अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 2 व 3 जो कि वादग्रस्त आराजी के खातेदार काश्तकार है जिन्हें अपने हक हिस्से तक की भूमि को विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है। प्रत्यर्थीया ने वादग्रस्त हिस्से को मौखिक इकरार द्वारा क्रय करना बताकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जिसके विपरीत अपीलाण्ट/विपक्षी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा वादग्रस्त भूमि का हिस्सा क्रय किया गया है।

12. सिविल न्यायालय , शाहपुरा द्वारा भी प्रत्यर्थीया/प्रार्थीया जोस्या के हक हिस्से तक ही स्थगन आदेश जारी किया गया है। प्रकरण में चूंकि अपीलाण्ट सम्पतराज द्वारा वादग्रस्त आराजी का हिस्सा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया गया है । मौखिक इकरार के बदले पंजीकृत विक्रय पत्र ज्यादा महत्व रखता है एवं जहॉ तक कब्जे का प्रश्न है। वादग्रस्त भू भाग पर वक्त रिसीवर अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 का कब्जा पाया गया था। उसके द्वारा प्रतिफल की राशि अदा कर पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा वादग्रस्त भू भाग का क्रय किया गया है ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला एवं सुविधा का संतुलन अपीलाण्ट संख्या 1 के पक्ष में प्रतीत होता है। यदि पंजीकृत

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

विक्रय पत्र के आधार पर क्रय करने के बावजूद अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जाती है तो निश्चित ही अपूर्णीय क्षति भी अपीलाण्ट/विपक्षी संख्या 1 को ही होगी । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जिसका समर्थन नहीं किया जा सकता है।

13. अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 9.6.2016 को निरस्त किया जाता है ।

14. निर्णय आज दिनांक 19.2.2019 को सरे इजलास सुनाया गया ।

19/2/19

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
सहायक अपील प्राधिकारी,
भीलवाड़ा