न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : राजवीर सिंह चौधरी, RAS

अपील संख्या 79 / 2016

1 असलम खां उम्र 45 वर्ष पुत्र हाजी करीम खां जाति कायमखानी मुसलमान निवासी ग्राम हेतमसर तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर।

अपीलांट

बनाम

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

1 छोटू बानो पत्नी मरहूम असगर खां।
2 श्रीमती कामनी बानो पत्नी उस्मान खां।
3 युसुफ खां पुत्र हाजी करीम खां।
4 जस्सु खां पुत्र बल्लू खां समस्त जाति कायमखानी मुसलमान निवासीगण ग्राम हेतमसर तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर।
5 हल्का पटवारी ग्राम देवास तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर।
6 तहसीलदार रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर।

रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरूद्व दिनांक 05.07.2016 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ शेखावाटी पीठासीन अधिकारी श्री पुष्कर राज शर्मा आर.ए.एस. आवेदन संख्या 100 / 2013 बउनवानी असलम खां बनाम असगर खां आदि आवेदन अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

उपस्थिति :

1. श्री प्रभातीलाल, अधिवक्ता अपीलांट

—निर्णय—

दिनांकः— 07.02.2020

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ शेखावाटी द्वारा मुकदमा नम्बर 100/2013 में पारित निर्णय दिनांक 05.07.2016 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि ग्राम हेतमसर तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर में भूमि खसरा नम्बर 198/1 रकबा 1.37 हैक्टेयर अवस्थित है। उक्त कृषि भूमि में 1/2 हिस्से का पूर्व में काबिज रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पोडेंट संख्या 1 श्रीमती छोटू बानो का पति असगर खां पुत्र सुजायत खां जाति कायमखानी मुसलमान था जिसका दौराने वादपत्र इन्तकाल हो गया है। उक्त असगर खां ने इस कृषि भूमि में से 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि, दक्षिणी व पूर्वी कोने की, दिनांक 15.01.1990 को रेस्पोडेंट संख्या 4 को बेचान करके कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया था व अपना कब्जा शून्य कर लिया था तत्पश्चात रेस्पोडेंट संख्या 4 ने 2,25,000/— रूपये नगद प्राप्त करके अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि का दिनांक 28.05.2005 को बेचान कर कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया उसके पश्चात अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 क्रयशुद्वा भूमि पर काबिज हो गये तथा अपीलांट ने पुख्ता मकान का निर्माण कर लिया एंव मुख्य द्वार पर लोहे का गेट चढ़ा लिया परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 को एवं रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को, उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि जरिये विक्रय अनुबंध बेचान की गई थी। जिस कारण राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां का ही नाम दर्ज रहा जिसने एवं रेस्पोडेंट संख्या 2 ने आपस में आपराधिक षड़यन्त्र करके मौका पर कब्जा की वास्तविक स्थिति के विपरित उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि के सम्बंध में प्रारम्भ से

प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

ही अवैध, शून्य, नुमाईशी एवं प्रभावहीन " पश्चातवर्ती विक्रय पत्र" अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि को सम्मलित करते हुए 0.758 हैक्टेयर भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 26.06.2006 को निष्पादित व पंजिकृत करवा दिया जिसके आधार पर रेस्पोडेंट संख्या 2 ने राजस्व रिकार्ड में अपना नाम दर्ज करवा लिया जबकि " पश्चातवर्ती विक्रय" प्रारम्भ से ही अवैध,शून्य एवं प्रभावहीन होता है जिसके आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नही हो सकते है, चाहे उक्त पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में नाम ही दर्ज क्यों ना हो जावे परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 2 ने बसाजिस रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां से निष्पादित व पंजिकृत करवाया गया अवैध विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट को जबरन ताकत के बल पर बेदखल करने एवं रहन, बय, मुन्तकिल करने की धमकी देने लगी। उक्त आंशका के चलते अपीलांट ने योग्य अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष उद्घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया जिसमें योग्य अधिनस्थ न्यायालय ने, अतिरिक्त तहसीलदार महोदय रामगढ़ शेखावाटी को स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्रेषित करने का आदेश दिया। जिसकी अनुपालना में भू–अभिलेख निरीक्षक रामगढ़ शेखावाटी ने दिनांक 23.06.2009 को उपस्थित पक्षकारान एंव मौतबिरान की उपस्थिति में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट तैयार कर कर, तत्कालीन योग्य अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की। जिसके अनुसार अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 का उक्त क्रय की गई 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि पर कब्जा होना पाया गया व अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की उक्त भूमि के पश्चिम में रास्ता है उक्त मौका रिपोर्ट से भी यह प्रमाणित था कि " अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 अपनी 3 बीघा 9 बिस्वा पर निरन्तर एवं निर्विवाद रूप से काबिज है परन्तु योग्य अधिनस्थ न्यायालय ने पत्रावली में सम्मलित दस्तावेजात एवं स्थल निरीक्षण रिपोर्ट को नजर अन्दाज करके अपीलांट के अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को विरूद्व पत्रावली खारिज कर दिया जिस कारण योग्य अधिनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित चुनौतीग्रस्त निर्णय के विरूद्व अपील प्रस्तुत की गई है।

प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

बहस अपीलांट सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि ग्राम हेतमसर तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर में भूमि खसरा नम्बर 198/1 रकबा 1.37 हैक्टेयर अवस्थित है। उक्त कृषि भूमि में 1/2 हिस्से का पूर्व में काबिज रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पोडेंट संख्या 1 श्रीमती छोटू बानो का पति असगर खां पुत्र सुजायत खां जाति कायमखानी मुसलमान था जिसका दौराने वादपत्र इन्तकाल हो गया है। उक्त असगर खां ने इस कृषि भूमि में से 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि, दक्षिणी व पूर्वी कोने की, दिनांक 15.01.1990 को रेस्पोडेंट संख्या 4 को बेचान करके कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया था व अपना कब्जा शून्य कर लिया था तत्पश्चात रेस्पोडेंट संख्या 4 ने 2,25,000/– रूपये नगद प्राप्त करके अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि का दिनांक 28.05.2005 को बेचान कर कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया उसके पश्चात अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 क्रयशुद्वा भूमि पर काबिज हो गये तथा अपीलांट ने पुख्ता मकान का निर्माण कर लिया एंव मुख्य द्वार पर लोहे का गेट चढ़ा लिया परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 को एवं रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को, उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि जरिये विक्रय अनुबंध बेचान की गई थी। जिस कारण राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां का ही नाम दर्ज रहा जिसने एवं रेस्पोडेंट संख्या 2 ने आपस में आपराधिक षड़यन्त्र करके मौका पर कब्जा की वास्तविक स्थिति के विपरित उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि के सम्बंध में प्रारम्भ से ही अवैध, शून्य, नुमाईशी एवं प्रभावहीन " पश्चातवर्ती विक्रय पत्र" अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि को सम्मलित करते हुए 0.758 हैक्टेयर भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 26.06.2006 को निष्पादित व पंजिकृत करवा दिया जिसके आधार पर रेस्पोडेंट संख्या 2 ने राजस्व रिकार्ड में अपना नाम दर्ज करवा लिया जबकि " पश्चातवर्ती विक्रय" प्रारम्भ से ही अवैध,शून्य एवं प्रभावहीन होता है जिसके आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नही हो सकते है, चाहे उक्त पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में नाम ही दर्ज क्यों ना

राजस्व अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

हो जावे परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 2 ने बसाजिस रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां से निष्पादित व पंजिकृत करवाया गया अवैध विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट को जबरन ताकत के बल पर बेदखल करने एवं रहन, बय, मुन्तकिल करने की धमकी देने लगी। उक्त आंशका के चलते अपीलांट ने योग्य अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष उद्घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया जिसमें योग्य अधिनस्थ न्यायालय ने, अतिरिक्त तहसीलदार महोदय रामगढ़ शेखावाटी को स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्रेषित करने का आदेश दिया। जिसकी अनुपालना में भू–अभिलेख निरीक्षक रामगढ़ शेखावाटी ने दिनांक 23.06.2009 को उपस्थित पक्षकारान एंव मौतबिरान की उपस्थिति में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट तैयार कर कर, तत्कालीन योग्य अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की। जिसके अनुसार अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 का उक्त क्रय की गई 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि पर कब्जा होना पाया गया व अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की उक्त भूमि के पश्चिम में रास्ता है उक्त मौका रिपोर्ट से भी यह प्रमाणित था कि " अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 अपनी 3 बीघा 9 बिस्वा पर निरन्तर एवं निर्विवाद रूप से काबिज है परन्तु योग्य अधिनस्थ न्यायालय ने पत्रावली में सम्मलित दस्तावेजात एवं स्थल निरीक्षण रिपोर्ट को नजर अन्दाज करके अपीलांट के अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को विरूद्व पत्रावली खारिज कर दिया अत अपील स्वीकार की जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्तागण उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। ग्राम हेतमसर तहसील रामगढ़ शेखावाटी जिला सीकर में भूमि खसरा नम्बर 198/1 रकबा 1.37 हैक्टेयर अवस्थित है। उक्त कृषि भूमि में 1/2 हिस्से का पूर्व में काबिज रिकार्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पोडेंट संख्या 1 श्रीमती छोटू बानो का पति असगर खां पुत्र सुजायत खां जाति कायमखानी मुसलमान था जिसका दौराने वादपत्र इन्तकाल हो गया है। उक्त असगर खां ने इस कृषि भूमि में से 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि, दक्षिणी व पूर्वी कोने की, दिनांक 15.01.1990 को रेस्पोडेंट संख्या 4 को बेचान करके कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया था व अपना कब्जा शून्य कर लिया था तत्पश्चात रेस्पोडेंट संख्या 4 ने 2,25,000/– रूपये नगद प्राप्त

प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

करके अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि का दिनांक 28.05.2005 को बेचान कर कब्जा वास्तविक एवं व्यवहारिक सम्भला दिया उसके पश्चात अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 क्रयशुद्वा भूमि पर काबिज हो गये तथा अपीलांट ने पुख्ता मकान का निर्माण कर लिया एंव मुख्य द्वार पर लोहे का गेट चढ़ा लिया परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 को एवं रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 को, उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि जरिये विक्रय अनुबंध बेचान की गई थी। जिस कारण राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां का ही नाम दर्ज रहा जिसने एवं रेस्पोडेंट संख्या 2 ने आपस में आपराधिक षड़यन्त्र करके मौका पर कब्जा की वास्तविक स्थिति के विपरित उक्त 3 बीघा 9 बिस्वा कच्ची भूमि के सम्बंध में प्रारम्भ से ही अवैध, शून्य, नुमाईशी एवं प्रभावहीन " पश्चातवर्ती विक्रय पत्र" अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि को सम्मलित करते हुए 0.758 हैक्टेयर भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 26.06.2006 को निष्पादित व पंजिकृत करवा दिया जिसके आधार पर रेस्पोडेंट संख्या 2 ने राजस्व रिकार्ड में अपना नाम दर्ज करवा लिया जबकि " पश्चातवर्ती विक्रय" प्रारम्भ से ही अवैध,शून्य एवं प्रभावहीन होता है जिसके आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नही हो सकते है, चाहे उक्त पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में नाम ही दर्ज क्यों ना हो जावे परन्तु रेस्पोडेंट संख्या 2 ने रेस्पोडेंट संख्या 1 के पति असगर खां से निष्पादित व पंजिकृत करवाया गया। अधिनस्थ न्यायालय ने, अतिरिक्त तहसीलदार महोदय रामगढ़ शेखावाटी को स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्रेषित करने का आदेश दिया। जिसकी अनुपालना में भू–अभिलेख निरीक्षक रामगढ़ शेखावाटी ने दिनांक 23.06.2009 को उपस्थित पक्षकारान एंव मौतबिरान की उपस्थिति में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट तैयार कर कर, तत्कालीन योग्य अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की। जिसके अनुसार अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 का उक्त क्रय की गई 3 बीघा 9 बिस्वा भूमि पर कब्जा होना पाया गया व अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 के कब्जा हक अधिकार की उक्त भूमि के पश्चिम में रास्ता है उक्त मौका रिपोर्ट

उपखण्ड अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

से भी यह प्रमाणित था कि " अपीलांट एवं रेस्पोडेंट संख्या 3 अपनी 3 बीघा 9 बिस्वा पर निरन्तर एवं निर्विवाद रूप से काबिज है।

उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि अपीलांट विवादित भूमि पर काबिज है विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत आर.आर.टी. जनवरी 2001 (1) पेज 49 में माननीय राजस्व मण्डल ने अभिनिर्धारित किया है कि " Rajasthan Tenancy Act.- Section 212 - Petition is in possession since long - His possession is said to be based on unregistered document - This aspect is to be decided by the court - Till so far he is in possession and balance of convience is in his favour - Petition should not be disturbed. इस न्यायिक दृष्टांत की रोशनी में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय विधि सम्मत नही पाया जाता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय अपास्त किया जाता है एवं अपीलांट का प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा स्वीकार किया जाकर अप्रार्थी संख्या 1 असगर खां के वारिसान को पाबन्द किया जाता है कि ताफैसला वाद विवादित भूमि खसरा नम्बर 198/1 वाके ग्राम हेतमसर को अन्तरित प्रभारित नही करें, प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 3 को बेदखल नही करें एवं उनके कब्जे काश्त उपयोग उपभोग में हस्तक्षेप नही करें।

निर्णय आज दिनांक 07.02.2020 को सरे इजलास सुनाया गया।

(राजवीर सिंह चौधरी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,
सीकर