न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

पीठासीन अधिकारी :– कमल राम मीना, आर.ए.एस.

अपील सं0 :– 31/2015 **(225 आर.टी.एक्ट)**

उनवान

1. जोरमल पुत्र श्री मन्नी जाति जाट निवासी खेरली तर्फ रेला, तहसील कठूमर जिला अलवर राज0 ।

..... वादी/ अपीलांट

बनाम

1. किशनी पत्नि गिर्राज जाति जाट ।
2. हरलाल दत्तक पुत्र कंवर सैन जाति जाट ।
3. दरब सिंह पुत्र बिजेन्द्र जाति जाट ।
4. विक्रमसिंह पुत्र बिजेन्द्र जाति जाट निवासीयान खेरली तर्फ रेला तहसील कठूमर जिला अलवर राज0 ।

.....असल रेस्पो0/प्रतिवादीगण

उपस्थित :–

1. श्री चन्द्रमोहन शर्मा अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री उमाशंकर खण्डेलवाल अभिभाषक रेस्पो0 सं0 1
3. रेस्पो0 सं0 2 ल0 4 बावजूद सूचना उपस्थित नहीं आये ।

::: निर्णय :::

दिनांक :–20.12.2017

यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी कठूमर के निर्णय दिनांक 28.08.2015 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि सायल/अपीलांट ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट तहत अधीनस्थ न्यायालय में इस आशय का प्रस्तुत किया कि आराजी ख0 नं0 157 रकबा 0.19 है0 ग्राम खेरली तर्फ रेला में स्थित है जो आराजी अबट है जिसका अभी कानूनी तकासमा नहीं हुआ है । उक्त आराजी पर सायल एवं गेर सायलान शामलात में काबिज रहकर काश्त करते चले आ रहे हैं तथा उक्त आराजी में सायल का 1/4 हिस्सा है शेष हिस्सा गैर सायल सं0 2 ल0 4 व प्रतिवादीगण का है । विवादित आराजी पक्षकारान की सह खातेदारी की आराजी है । अब विवादित आराजी पर पक्षकारान के मध्य शामलात में काश्त करने में झगड़ा होता है तथा शामलात में काश्त करना किसी भी सूरत में सम्भव नहीं है । सायल विवादित आराजी का कानूनी तकासमा कराना चाहता है । गेरसायल सं0 2 ल0 4 ने विवादित आराजी में अपने हिस्से की आराजी को बिना तकासमा कराये बिना कब्जा मुन्तकिल किये खिलाफ कानून व खिलाफ मौका विधि विरूद्ध तरीके से गैर सायल सं0 1 को बिना कब्जा मुन्तकिल किये दिनांक 1.10.2014 को जरिये रजिस्टर्ड बयनामा बेचान कर दिया

है जबकि विवादित आराजी पर क्रेता गैरसायल सं0 1 का कब्जा काश्त नहीं है । कानूनन शामलात खातेदारी की आराजी को बिना कानूनी तकासमा कराये कोई पक्षकार किसी स्ट्रेन्जर परसन को बेचान नहीं कर सकता है । ऐसा बेचान कानूनन गैर कानूनी है । गेरसालय सं0 1 स्ट्रेन्जर परसन है तथा जबरदस्त लड़ाका व्यक्ति है जिन्होंने सायल को धमकी दी है कि हम तुझे तेरे हिस्से की आराजी पर शांतिपूर्वक काश्त नहीं करने देंगे तथा बिना तकासमा कराये मनचाहे स्थान पर कच्चा व पक्का निर्माण करेगें एवं गैर सायल सं0 10 से मिलकर उक्त आराजी को दीगर लोगों को रहन,बय करेगें । गैरसायल सं0 1 ने नुमाइसी बयनामा के आधार पर विवादित आराजी में कब्जा लेने व गैर सायल सं0 2 ल0 4 ने विवादित आराजी पर गैर सायल सं0 1 को बिना तकासमा कराये कब्जा कराने की धमकी दी । यदि गैरसायल अपने नापाक इरादों में कामयाब हो गये तो सायल को अपार हानि होगी । इसलिए प्रार्थना पत्र स्वीकार कर गैरसायलान को पाबन्द करने का निवेदन किया । विद्धान तहत न्यायालय ने प्रार्थना पत्र दर्ज कर गैरसायलान को जर्ये नोटिस तलब किया जिसमें से गैरसायल सं0 1 ने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया । विद्धान तहत न्यायालय ने दोनों पक्षों की बहस सुनकर सायल का प्रार्थना पत्र दिनांक 28.8.2015 खारिज कर दिया जिस निर्णय दि0 28.8.2015 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पो0 को जरिये सम्मन तलब किया जाकर तहत न्यायालय की पत्रावली तलब करते हुए विद्धान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

विद्धान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया कि तहत न्यायालय में वादी/अपीलांट द्धारा विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा का दावा जोरमल द्धारा किया था जो विवादित आराजी का सह खातेदार है । वादी/अपीलांट का विवादित आराजी में 1/4 हिस्सा है । तहत न्यायालय ने अपने निर्णय में यह गलत कहा है कि मैंने इस बेचान को छुपाया है जबकि मैंने इस तथ्य को लिखा है कि बेचान हो गया है तथा जमाबन्दी की नकल भी पेश की थी । स्ट्रेन्जर परचेजर आये हैं जिन्होंने बयनामा में एक लाईन लिखवा ली कि बयनामा के पेंज नं0 5 में उक्त भूमि का कब्जा क्रेता को रास्ते के सहारे–सहारे सुपुर्द किया । तहत न्यायालय ने अपने निर्णय में केवल यह फाईंडिंग दी है कि मूल वाद में तय होगा तो हमारा 212 का प्रार्थना पत्र क्यों खारिज किया है । बिना बंटवारे के निर्माण जबरदस्ती क्यों रेस्पो0 कर रहे हैं ।

बहस जारी रखते हुए आगे कहा कि एक तरफ विवादित आाजी मौके पर बंटी है अथवा नहीं, यह साक्ष्य आने पर ही तय किया जाना मानने में तहत न्यायालय ने भारी भूल की है । अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि सह खातेदार को अबट आराजी में किसी प्रकार का पुख्ता या खास निर्माण करने का हक व अधिकार नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने केवल इस आधार पर अपीलांट को कोई नुकसान या असुविधा हो रही हो पत्रावली पर प्रमाणित नहीं है, विधि के विपरीत दिया गया अभिमत है जबकि अपीलांट / वादी सह खातेदार था ।

इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त योग्य है और अपील अपीलांट स्वीकार करने की इस्तदुआ की ।

विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने बहस प्रतिउत्तर में कथन किया कि जोरमल का तहत न्यायालय में दावा तकसीम व पाबन्दी का था जिसके साथ 212 का प्रार्थना पत्र भी पेश किया जिसमें सरपंच, उप पंजीयक व तहसीलदार पक्षकार थे । यह प्रथम ऑब्जेक्शन यह है कि रेस्पो0 सं0 5, 6, 7 को पक्षकार क्यों नहीं बनाया, कारण स्पष्ट नहीं किया है । मैंने तहत न्यायालय में प्रार्थना पत्र का जवाब पेश कर कहा कि 11/32 हिस्सा हमने रेस्पो0 सं0 2 ल0 4 से खरीद किया है और इन्तकाल हमारे नाम दर्ज हो गया है तथा हमने रिहायश कर ली है । प्रतिवादी सं0 2 ल0 4 का कब्जा था उनके आराजी क्रय की है । वादी/अपीलांट ने भी इस आराजी के पास मकान बना रखा है । मेरे नाम क्रयशुदा आराजी का इन्तकाल दर्ज हो गया है । ये इन्तकाल खोलने की जानकारी नहीं होना बता रहे हैं । हमारी मौके पर बाउण्ड्री हो चुकी है तथा हमारे कब्जे काश्त में है । यदि अपीलांट यह चाहे कि मौके की यथास्थिति चाहे तो मुझे कोई आपत्ति नहीं है ।

तहत न्यायालय ने इनका प्रार्थना पत्र सही खारिज किया है । इसलिए अपील अपीलांट खारिज करने का निवेदन किया ।

हमने विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया ।

तहत न्यायालय ने 212 आर.टी.एक्ट के तीनों बिन्दुओं के बारे में उल्लेख किया है । अपीलांट केवल रेस्पो0 को स्ट्रेन्जर परचेजर मानकर अपील स्वीकार करने की इस्तदुआ कर रहे हैं लेकिन रेकार्ड में रेस्पो0 का अंकन है । रेस्पो0 को मौके की यथास्थिति बनाये रखने में भी कोई आपत्ति नहीं है । विवादित आराजी पक्षकारान की शामलात खातेदारी में दर्ज है तथा रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर गैर सायल सं0 1 के पक्ष में इन्तकाल भी फैसल हो चुका है । विवादित आराजी मौके पर बंटी हुई है या अबट है, यह तथ्य तो मूल वाद में साक्ष्य आने के बाद ही तय होगा लेकिन वर्तमान स्तर पर रेस्पो0 द्वारा पक्का व कच्चा निर्माण किया जाना जाहिर किया है जिससे अपीलांट को बिना बंटवारा कराये नुकसान होने की सम्भावना है ।

इसलिए प्राईमाफैसी केस, सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति अपीलांट/वादी के पक्ष में आंशिक होना साबित है । इसलिए तहत न्यायालय का आदेश विधिसम्मत नहीं होने से निरस्त योग्य है और अपीलांट की अपील आंशिक स्वीकार की जाती है ।

अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कठूमर का निर्णय दि0 28.8.2015 निरस्त किया जाता है तथा उभयपक्षों को जरिये स्थगन मूल वाद के निर्णय तक पाबन्द किया जाता है कि विवादित आराजी ख0 नं0 157 रकबा 0.19 है0 ग्राम खेरली तर्फ रेला के कब्जे काश्त में एक–दूसरे की ओर से दखलंदाजी नहीं करें तथा कब्जे व मौके की यथास्थिति बनाये रखें । खर्चा अपना–अपना वहन करें ।

निर्णय आज दिनांकं 20.12.2017 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(कमल राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर