न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

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

अपील सं0 :– 39/2016 **(225 आर.टी.एक्ट)**

उनवान

1. भौण्डा पुत्र श्री सुबेदार जाति मेव निवासी महुवा खुर्द तहसील मालाखेड़ा जिला अलवर राज0 ।

..... प्रतिवादी/ अपीलांट

बनाम

1. मदनलाल गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन,
2. पदम प्रकाश गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन,
3. सतीश कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन,
4. प्रेमचन्द गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन,
5. कैलाश चन्द गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन,
6. सुनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामनिवास जाति महाजन निवासीयान 53, आर्य नगर, अलवर ।
7. श्रीमती कमलेश पुत्री श्री रामनिवास जाति महाजन निवासी पुराना बर्फखाना अलवर
8. श्रीमती सुनिता पुत्री श्री रामनिवास जाति महाजन निवासी नारी शिल्प मन्दिर मार्ग, देहरादून ।

..... वादीगण/असल रेस्पोडेन्टान

9. मैसर्स मारिचिका प्रोपर्टीज प्रा0लि0 910 अंसल भवन 16 के.जी.मार्ग नई दिल्ली ।

..... वादीगण/असल रेस्पो0

उपस्थित :–
1. श्री जनार्दन शर्मा अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री शैलेन्द्र भार्गव, अभिभाषक असल रेस्पो0

::: निर्णय :::

दिनांक :–28.02.2018

यह अपील विद्वान सहायक कलक्टर अलवर के निर्णय दिनांक 18.04.2012 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण/असल रेस्पो0 ने अधीनस्थ न्यायालय में दावा बाबत इस्तकरारहक राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट इस आशय का प्रस्तुत किया कि उक्त उनवान का वाद न्यायालय श्रीमान् द्वारा दिनांक 28.05.2009 को निर्णय व डिक्री किया गया था जिसके विरूद्ध प्रतिवादीगण द्वारा एक अपील राजस्व अपील प्राधिकारी अलवर के न्यायालय में दायर की गई थी जिनका

निर्णय न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अलवर द्वारा दिनांक 30.07.2010 को अपीलांट अपील स्वीकार कर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया कि पक्षकारों को पुनः साक्ष्य व सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर पुनः निर्णय पारित करें । प्रार्थना पत्र पेश होने पर दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को तलब किया जिन्होंने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया । अधीनस्थ न्यायालय ने दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनकर दिनांक 18.04.2012 को प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर लिया जिस निर्णय दि0 18.04.2012 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पो0 को जर्ये सम्मन तलब किया गया । तहत अदालत की पत्रावली तलब करते हुए विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

अपीलांट अभिभाषक ने बहस की शुरूआत करते हुए अपील के तथ्यों को दोहराया और अधीनस्थ न्यायालय में पेश वाद के तथ्यों का हवाला देते हुए कहा कि आराजी ख0 नं0 299 रकबा 0.04, 300 रकबा 0.24 है0 वाके ग्राम महुआ खुर्द तहसील मालाखेड़ा में स्थित है । इस संबंध में तहत न्यायालय में मदनलाल बनाम भौण्डा का एक दावा पेश हुआ जो दिनांक 28.05.2009 को निर्णित हुआ । दावा डिक्री कर दिया जिसके खिलाफ माननीय न्यायालय में अपील हुई और माननीय न्यायालय द्वारा दि0 30.7.2010 को अपील स्वीकार कर प्रकरण तहत न्यायालय को इस आशय के साथ प्रतिप्रेषित किया कि पुनः सुनकर निर्णय पारित करें । तहत न्यायालय में अभी दावा लम्बित है । वादी/रेस्पो0 का प्रार्थना पत्र 212 आर.टी.एक्ट स्वीकार किया उसकी अपील पेश की है ।

बहस जारी रखते हुए वादी के पत्र के अनुसार आगे कहा कि भौण्डा ने दिनांक 15.09.1993 को मदन के पिता रामजीलाल को आराजी बेचान कर दी और बयनामा का नामान्तकरण नहीं हुआ । उसी सैलडीड के आधार पर दावा किया है और उसी का 212 का निर्णय दि0 18.04.2012 को हुआ है । ये आसपास अपनी आराजी होने से विवादित आराजी को भी अपनी आराजी बता रहे हैं । इस प्रकरण में यह देखना है कि मूल वाद अभी विचाराधीन है । ये बयनामा अपीलांट ने गलत बताया है तो इस प्रार्थना पत्र में मुझें रीलिफ मिलनी चाहिए । मुझसे साज–बाज करके आराजी हड़पी जा रही है । विवादित आराजी के मौके पर मेरा कब्जा है । अतः इस आधार पर इनका इन्तकाल दर्ज नहीं हुआ । धोखाधड़ी से करायी गयी रजिस्ट्री को निरस्त कराने का वाद सिविल न्यायालय में अभी लम्बित है । इसलिए जब तक सिविल न्यायालय से उस रजिस्ट्री का निर्णय नहीं हो जाता तब तक रामनिवास व उसके वारिसान को कोई सहायता नहीं मिल सकती है । मौके पर ये अपना कब्जा वाद व प्रार्थना पत्र में बता रहे हैं वो गलत है । मैने एक दस्तावेज पेश किया है । इन्होंने फसल चोरी का मुकदमा हमारे पक्ष में दर्ज कराया जिसके पुलिस ने एफ.आर. लगा दी जिसकी प्रति पेश की है । फसल चोरी की रिपोर्ट मेरे खिलाफ है । इस प्रकार भौण्डा का कब्जा साबित होता है । विवादित आराजी पर हमारा ही कब्जा है ।

बहस जारी रखते हुए आगे कहा कि 212 के प्रार्थना पत्र में कब्जा महत्वपूर्ण है । कब्जे चाहे गलत हो या सही । यदि उसे हटाया जाता है तो ड्यू प्रोसेस ऑफ लॉ से ही हटाया जाता है । इसलिए 212 में हमारा कब्जा सिद्ध होता है तो टी.आई. हमारे पक्ष में प्रथम दृष्ट्या पायी जाती है जो कि प्राकृतिक न्याय का सिद्धान्त है । राजस्व रेकार्ड में भी आज

भौण्डा के ही नाम से जमीन दर्ज रेकार्ड है । दिनांक 15.09.1993 का बयनामा अन्डर चैलेन्ज है । अतः टाईटल नहीं है, कब्जा नहीं है व रेकार्ड में इनका नाम नहीं है । अधिकार या तो तहत न्यायालय से तय होगा या सिविल न्यायालय से । वाद में टाईटल अभी तय होना शेष है । तहत न्यायालय ने विवादित रजिस्ट्री के आधार पर ही मेरा 212 का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया । अपील मियाद बाहर पेश कर डिले कन्डोन करने का निवेदन किया है । धारा 5 का प्रार्थना पत्र व शपथपत्र पेश कर सही तर्क दर्ज किये हैं । सन् 2009 का एक्सपार्टी का निर्णय था जिसकी हमें जानकारी नहीं थी । जब रेस्पो0 मौके पर आया तब जानकारी हुई व नकल लेकर बिना देरी किये अपील पेश की है । इसलिए दफा 5 मियाद के प्रार्थना पत्र को अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया ।

बहस में आगे कहा कि अपील के जिमन नं0 5–6 में मैंने निवेदन किया है कि ये सभी बाते सिविल न्यायालय में रजिस्ट्री के संबंध में विचाराधीन वाद में तय होगी तो अन्य बाते गौण हो जाती है तथ जो मौके पर कब्जे में है, वह कब्जे में ही रहे । अतः आज की तारीख में मैं रेकार्डेड खातेदार हूं । प्रोपर्टी पहले से ही बैंक में रहन थी, उसका बयनामा हो नहीं सकता था । ये सब बाते सिविल न्यायालय तय करेगी । इसलिए जब मैं रेकार्ड में खातेदार हूं तो मेरे खिलाफ टी.आई. जारी नही की जा सकती है । मेरा यह भी कहना है कि जब वादी का कब्जा नहीं है तो वाद कैसे 88, 89 आर.टी.एक्ट में चल सकता है । सही मालिक के खिलाफ टी.आई. प्राप्त नहीं कर सकते हैं । इसलिए अपील मंजूर करते हुए तहत न्यायालय के निर्णय को निरस्त करने का निवेदन किया ।

इस संबंध में अपीलांट अभिभाषक ने कानूनी नजीर आर.आर.टी. 2010 पेज 588, आर.बी.जे. 2005 पेज 87, आर.आर.टी. 2012 पेज 1439, आर.बी.जे. 2004 पेज 162, आर.आर.टी. 2011 पेज 1170, आर.आर.टी. 2016 पेज 1084, आर.आर.टी. 2013 पेज 828 पेश की ।

अन्त में अपील अपीलांट स्वीकार करके रेस्पो0 को अस्थाई निषेधाज्ञा से मूल वाद के निर्णय तक पाबन्द किया जावें तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावें ।

जवाब बहस में अभिभाषक रेस्पो0 का कथन है कि विवादित आराजी हमारे पिता रामनिवास ने रजिस्टर्ड सैलडीड से दि0 15.09.1993 को क्रय की है । इसमें भौण्डा ने रामनिवास को रजिस्ट्री में लिखा है कि कब्जा दिया गया है । कब्जा खाली जमीन पर क्रेता का करवा दिया गया है । ये कथन अब बदल नहीं सकते हैं । पुलिस की रिपोर्ट से कब्जे को स्वयं नहीं मान सकते हैं । रजिस्टर्ड दस्तावेज को निरस्त नहीं कर सकते हैं । हमने इनके खिलाफ मुकदमा दर्ज कराया है जिसमें हमारे कब्जे की फाईंडिंग है । इनके खिलाफ चालान पेश हुआ है । ये क्लीन हैण्ड से नहीं आये हैं । हमने तहसीलदार को इन्तकाल दर्ज करने का प्रार्थना पत्र दिया है जिसकी नकले पेश की है जिसमें तहसीलदार ने कहा कि आराजी पर बैंक ऋण है । अतः नामान्तकरण नहीं खोला जा सकता है । भौण्डा ने गलत इन्द्राजों के आधार पर फिर एक सैलडीड दिल्ली की फर्म को कर दी । इससे इनका कन्डेक्ट सिद्ध होता है । उस रजिस्ट्री में इनका कहना है कि इन्होंने पहले जमीन कही नहीं बेची, झूंठा बयान है । अब हमारे पास कोई विकल्प नहीं रहा कि मैं दावा करता । जब व्यक्ति दूसरा आ गया तो सबसे पहले मैंने भौण्डा के खिलाफ प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करायी जिसमें उसका चालान हुआ जिसमें सजा का प्रावधान है । मैंने द्वितीय विकल्प में न्यायालय में दावा पेश किया । तहत न्यायालय में दोनों को पक्षकार बनाया जिसमें गवाह हो

गया तथा निर्णय भी हो गया । उसके दूसरा पक्षकार मारिचिका उपस्थित हो गया तो माननीय न्यायालय ने प्रकरण प्रतिप्रेषित कर दिया जिसमें भौण्डा का कोई लेना देना नहीं है ।

बहस में आगे कहा कि यदि सिविल वाद में मेरी रजिस्ट्री निरस्त हो जाती है तो मेरा अधिकार खत्म हो जावेगा । यहां तो मैं पहला खरीददार हूं । आराजी का हमें कब्जा दिया गया है । इसलिए टाईटल आज मेरे पक्ष में है । टी.आई. मेरे खिलाफ नहीं दिया जा सकता है ।

एक बार बयनामा करने के बाद में गलत इन्द्राजों के आधार पर पुनः बयनामा कराने की वजह से मुझे दूसरे पक्ष को भी पक्षकार बनाना पड़ा है । इससे अपीलांट के कन्डेक्ट के बारे में पता चलता है । इनका कोई कब्जा काश्त नहीं है, कब्जा हमारा है । तहत अदालत ने सही निर्णय किया है । अतः अपील काबिल खारिजी के है ।

इन्होंनें अपील मियाद बाहर पेश की है जिसमें डिले कन्डोन के लिए कोई उचित कारण भी दर्शित नहीं किये हैं । इसलिए इनकी अपील तथ्यहीन होने से निरस्त योग्य है ।

उन्होंने अपने कथन के समर्थन में 2003 आर.आर.डी. पेज 190, 1996 आर.एल.डब्ल्यू. पेज 126, 2014 आर.आर.टी. पेज 1349, 1979 आर.आर.डी. पेज 1, 1997 एस.सी. केस पेज 137, 2010 आर.एल.डब्ल्यू. पेज 1100 एवं 1993 आर.आर.डी. पेज 821 प्रस्तुत की ।

जवाब उल जवाब में अभिभाषक अपीलांट का कथन है कि रजिस्ट्री जिससे कब्जा देने का बता रहे हैं वह तो अन्डर चैलेन्ज है । जब हमने सभी को चैलेन्ज किया है तो कब्जा हस्तान्तरण का बिन्दू भी क्यों पढ़ा जावें । यहां अपील 212 आर.टी.एक्ट की है । दावे की बहस गलत है । कन्डेक्ट को यहां नहीं देखा जा सकता है । अपील में कानूनी बिन्दू ही देखे जाने चाहिए । इसलिए अपील अपीलांट स्वीकार करने का निवेदन किया ।

हमने विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी, न्यायालय के निर्णय का अवलोकन किया तथा रेकार्ड एवं पेश कानूनी नजीरों का भी ससम्मान अवलोकन किया ।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया । अपील के तथ्यों तथा वाद के तथ्यों, जवाब दावा सहित तहत अदालत के निर्णय का भी अवलोकन किया गया । उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया तथा उभयपक्षों द्वारा पेश कानूनी नजीरों का ससम्मान अवलोकन किया गया ।

उभयपक्षों के बीच मूल विवाद बयनामा के आधार पर खातेदारी प्राप्त करना, बयनामा को सिविल न्यायालय में चुनौती देना तथा विवादित आराजी पर वर्तमान में कब्जा काश्त किसका है, से संबंधित है । साथ ही वर्तमान रेकार्ड में किसकी खातेदारी दर्ज रेकार्ड है । उभयपक्षों के मध्य विवादित आराजी को लेकर पुलिस में दर्ज प्राथमिकी व कब्जे का विवाद तथा कब्जे काश्त के आधार पर 212 के प्रार्थना पत्र का निस्तारण मुख्य बिन्दू भी है । एक अन्य बिन्दू कि एक बयनामा के बाद दूसरे बयनामा का होना तथा इसको सिविल न्यायालय में चैलेन्ज करना भी एक विवाद बिन्दू है ।

उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा पेश कानूनी नजीरों के अनुसार एक रेकार्डेड खातेदार को पाबन्द नहीं किया जा सकता है, बिना कब्जे के घोषणा का वाद नहीं लाया जा सकता है, बिना कब्जे के 212 के प्रार्थना पत्र में अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त नहीं की जा सकती है, आदि बिन्दुओं पर आदेश पारित किये हैं । मूल वाद उभयपक्षों के मध्य

विचाराधीन है जिसमें बयनामा के आधार पर खातेदारी की घोषणा साक्ष्य व सुनवाई उपरान्त की जानी है । साथ ही रजिस्टर्ड बयनामा को सिविल न्यायालय में चैलेन्ज कर रखा है । दो बयनामों के आधार पर सिविल न्यायालय द्वारा तय किया जाना है कि बयनामा सही है या निरस्त योग्य है । यह भी बिन्दू है कि वर्तमान में अपीलांट रेकार्ड में खातेदार दर्ज है तथा पुलिस रिपोर्ट भौण्डा के विरूद्ध दर्ज करायी है उसमें इनका कब्जा काश्त माना है । तहत अदालत ने बयनामा के आधार पर कब्जा मानते हुए रेस्पो0 के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा पारित की है ।

उपरोक्त विचारणीय बिन्दुओं के सन्दर्भ में न्यायालय का मत है कि वर्तमान में अपीलांट रेकार्ड में खातेदार के रूप में दर्ज रेकार्ड है । कब्जे को लेकर पुलिस में दर्ज प्राथमिकी में प्रथम दृष्ट्या कब्जा अभी भौण्डा का ही माना है । अपीलांट के द्वारा बयनामा दि0 15.09.1993 को सिविल न्यायालय में चुनौती दी गयी है । उक्त बयनामा से अभी तक खातेदारी के पक्ष में कोई इन्द्राजात राजस्व रेकार्ड में दर्ज नहीं हुए हैं, अपितु यह भी बताया है कि राजस्व रेकार्ड के अनुसार भूमि बैंक में रहन रखी हुई है । बयनामा पर इसका क्या असर पड़ेगा ?

तहत अदालत ने दि0 15.9.1993 के बयनामा के आधार पर कब्जा हस्तान्तरित माना है तो विवाद बिन्दू ये भी है कि क्या द्वितीय बयनामा में भी कब्जा हस्तान्तरण के उल्लेख से कब्जा पुनः हस्तान्तरित किया गया है । पुलिस प्राथमिकी के अनुसार भौण्डा द्वारा फसल काटर ले जाना बताया है । सन् 1993 के बयनामा से खातेदारी की घोषणा बाबत दावा इतने दिनों बाद पेश किया है । रेकार्ड में अपीलांट खातेदार दर्ज रेकार्ड है । इन सब बिन्दुओं को बिना गौर किये तहत अदालत ने 212 के रेस्पो0 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया है जो उपरोक्त विवेचन से सही नहीं है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार योग्य है तथा जहां विवादित आराजी को आगे रहन, बय नहीं करने का प्रश्न है । यह उचित है कि राजस्व रेकार्ड से मूलवाद के निर्णय तक यथास्थिति बनायी रखी जावें ।

अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है । विद्धान अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर अलवर का निर्णय दि0 18.04.2012 निरस्त किया जाता है । विवादित आराजी पर प्रथम दृष्ट्या कब्जा काश्त वर्तमान रेकार्डेड खातेदार अपीलांट का ही प्रमाणित है । जहां तक विवादित आराजी के बयनामा का प्रश्न है, उसके लिए अपीलांट को यथावत पाबन्द किया जाता है कि वह विवादित आराजी के राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे तथा रहन, बय नहीं करें । खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करें ।

निर्णय आज दिनांक 28.02.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

28/2/18

(कमल राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर