न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

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

अपील सं0 :– 26/2018 (225 आर.टी.एक्ट)

उनवान

1. सुगन देवी पत्नि शिवरामसिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम गोठड़ी प्रोहितान तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर राज0 हाल निवासी दिल्ली ।

.... अपीलांट/गैर सायला

बनाम

1. सुरेन्द्रसिंह पुत्र स्व0 सरदारसिंह जाति राजपूत ।
2. सतीश सिंह उर्फ रामस्वरूप पुत्र स्व0 सरदारसिंह जाति राजपूत निवासीयान ग्राम गोठड़ी प्रोहितान तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर राज0 ।

.... असल रेस्पोडेन्ट/सायलान

3. जगदीश सिंह पुत्र हरीसिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम गोठड़ी प्रोहितान तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर राज0 ।
4. तहसीलदार तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर राज0 ।
5. पटवारी हल्का बेरला तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर राज0 ।

.... तरतीबी रेस्पो0/गैर सायलान

उपस्थित :–

1.श्री उमाशंकर खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट
2.श्री सुबेसिंह यादव अभिभाषक असल रेस्पो0 ।
3.श्री नरेश भाटिया अभिभाषक तर0 रेस्पो0 सं0 3
4.श्री गणपतसिंह नरूका राजकीय अभिभाषक ।

::: निर्णय :::

दिनांक :–18.01.2019

यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, लक्ष्मणगढ़ के निर्णय दिनांक 28.02.2018 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि सायलान ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट अधीनस्थ न्यायालय में इस आशय का प्रस्तुत किया कि आराजी ख0 नं0 हाल 103 रकबा 1.2800 है0 वाके ग्राम गोठड़ी प्रोहितान में स्थित है जो आराजी विवादित है । उक्त आराजी में सायलान के पिता सरदारसिंह का 99/128 भाग खातेदारी का है तथा

29/129 भाग गैर सायल सं0 1 जगदीशसिंह का है । सायलान व प्रतिवादी 5–15 का पिता श्री सरदारसिंह दि0 6.12.2016 को फौत हो गया जिसके सायलान व प्रतिवादी 5–12 विधिक वारिसान है । उक्त आराजी का अभी तक कोई कानूनी बंटवारा नहीं हुआ है । गैर सायल नं0 1 जगदीशसिंह द्धारा अपना भाग गैर सायला नं0 2 को बेचान कर बयनामा निष्पादित करवा दिया है और गैर सायला उक्त आराजी में विशेष भू–भाग पर जबरन कब्जा करने पर उतारू है । बयनामा के आधार पर इन्तकाल करवाकर गैर सायला नं0 2 मौके एवं रेकार्ड में आना चाहती है तथा सायलान को पूर्व के कब्जे को डिस्टर्ब करना चाहती है । यदि गैर सायलान अपने नापाक इरादें में सफल हो गयी तो सायलान को अपूरणीय क्षति होगी । अतः जब तक आराजी का विधिवत् बटवारा नहीं हो जाता तब तक उक्त आराजी पर सायलान के कब्जे काश्त में रूकावट नहीं करने एवं आराजी को रहन बय नहीं करने तथा राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु गैर सायलान को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करने का निवेदन किया । विद्धान तहत न्यायालय ने प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर गैर सायलान को तलब किया जिन्होंने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया । विद्धान अधीनस्थ न्यायालय दोनों पक्षों की बहस सुनकर सायलान का प्रार्थना पत्र दि0 28.02.2018 को स्वीकार कर लिया जिस निर्णय दिनांक 28.02.2018 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 गया । तहत न्यायालय की पत्रावली तलब कर विद्धान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

विद्धान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया कि जगदीशसिंह का विवादित आराजी में 29/129 हिस्सा है । प्रार्थना पत्र के पैरा सं0 4 के अनुसार संयुक्त कब्जा माना है । नुमायशी तौर पर बयनामा भी बताया है तथा विशेष भू–भाग पर कब्जा करने की जुस्तजू मे है । विवादित आराजी जगदीशसिंह को सायलान के पिता ने ही बेचान किया है । तहत न्यायालय का यह कथन कि गैर सायलान का कब्जा नहीं है, गलत है । अपीलांट विवादित आराजी का खरीददार है तथा कब्जा काश्त लिया है । जगदीशसिंह को किया गया बयनामा कभी चैलेन्ज नहीं कराया है । इन्तकाल सं0 706 अपीलांट के नाम दर्ज हो गया है । तहत न्यायालय ने सायलान को मोका कमिश्नर रिपोर्ट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया । खरीददार को उसके खरीदशुदा हिस्से से मना नहीं किया जा सकता है । तहत न्यायालय में कोई अस्थाई निषेधाज्ञा नहीं थी, केवल रेकार्ड की यथास्थिति थी । इसलिए तहत न्यायालय का निर्णय गलत है और अपील अपीलांट स्वीकार करने का निवेदन किया । उन्होंने अपने समर्थन में 1979 आर.आर.डी. पेज 1, आर.आर.डी. 2004 पेज 65, आर.आर.टी. 2016 पेज 113, 2002 आर.एल.डब्ल्यू. पेज 19 पेश की ।

जवाब बहस में अभिभाषक असल रेस्पो0 का कहना है कि अपील में दो चीजें देखनी है– क्या तहत न्यायालय ने कोई तथ्यात्मक गलती की है ? क्या कोई कानूनी गलती है ? क्या बिना बंटवारे के जगदीशसिंह जमीन हिस्से अनुसार कब्जा करना चाहे तो क्या ये कानून सम्मत होगा ? बयनामा का पेज नं0 3 के पैरा 2 में जो लिखा है 29/129 हिस्से पर कब्जा दिया है, नीचे लिखा है, केता को कब्जा बतरफ उत्तर में दिया है । इनका कब्जा नहीं था, बाद में कब्जा उत्तर दिशा में देना बता दिया है । तहत न्यायालय में चार शपथपत्र पेश किये हैं । इन चारों में कहा है कि गैर सायल नं0 2 सुगनदेवी का मौके पर कब्जा काश्त नहीं

है । वह दिल्ली रहती है । आराजी को रेकार्ड में लेकर बेचान करना चाहती है । उक्त कथन शपथपत्र में कहें हैं । सरपंच ने भी सुगनदेवी का कब्जा नहीं माना है । यदि भौतिक रूप से कब्जा नहीं है तो मात्र बयनामा में लिख देने से कब्जा नहीं माना जायेगा । अपीलांट का यह कथन कि आराजी का बंटवारा पहले से ही हो गया है उसका तहत न्यायालय में या अपीलेट कोर्ट में कोई दस्तावेज पेश नहीं है । कानून में बाहमी बंटवारे का कोई महत्व नहीं है जब तक कि विधिवत् सह खातेदार की आपसे में सहमति नहीं बनती है । अतः प्रत्येक इंच पर प्रत्येक सह खातेदार का कब्जा बनता है जब तक कि विधिवत् बंटवारा नहीं हो जाता है । तीनों बिन्दु तहत न्यायालय ने विवेचित किये हैं । तहत न्यायालय ने यह भी माना है कि प्रतिवादी/अप्रार्थी को कोई नुकसान नहीं है बल्कि वादी/प्रार्थी को ही नुकसान हो रहा है । तहत न्यायालय ने रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश पारित किया है । मैंने कैवियट पेश की किन्तु मुझे नहीं सुना गया और तहत न्यायालय के आदेश को स्टे करके नामान्तकरण दर्ज कर स्वीकार करवा लिया । अपीलांट विवादित आराजी का नामान्तकरण दर्ज करवाकर आगे आराजी का बेचान करना चाहते हैं । उक्त कैवियट न्यायालय के ध्यान में नहीं लायी गयी । मैंने नक्शा ट्रेस ख0 नं0 103 पेश किया है जिसमें कहीं भी कब्जे का हिस्से अनुसार डिमार्केशन नहीं है ना ही 29/129 हिस्सा की कोई डोल–मेढ़ बनी हुई है । आज तक ना तो कानूनी बंटवारा हुआ है और ना ही ख0 नं0 103 में बंटवारे बाबत कोई डोल मेढ़ बनी हुई है । यदि स्ट्रेन्जर परचेजर को खुला छोड़ दिया तो ये आराजी को आगे बेचान कर देगें । मौके पर झगड़ा होने का अंदेशा है तथा बेचान से हमें परेशानी है । इस संबंध में जगदीश ने स्वयं आकर शपथपत्र पेश किया है कि बेचान के समय उसका कब्जा नहीं था, बेचान की राशि शेष 1.20 लाख नहीं दिये । तहत न्यायालय ने रेकार्ड की यथास्थिति के आदेश दिये हैं जिसमें कोई त्रुटि नहीं है । अस्थाई निषेधाज्ञा यथावत रखी जावें और अपीलांट की अपील खारिज करने की इस्तदुआ की ।

जवाबुल जवाब में अभिभाषक अपीलांट का कहना है कि क्या रेस्पो0 के पिता ने जगदीश को कब्जा नहीं दिया ? सरदारसिंह पिता के कथनों से रेस्पो0 पाबन्द है । बयनामा में सरदारसिंह ने पैरा सं0 5 में लिखा है कि जगदीशसिंह बयनामा को स्वतंत्र होगें तथा उत्तर में कब्जा दिया है । जहां जगदीशसिंह का कब्जा था वहीं हमारा कब्जा है । विधिवत् बंटवारा जगदीशसिंह के साथ क्यों नहीं कराया । स्ट्रेन्जर परचेजर का विवाद यहां अपील में नहीं है । तहत न्यायालय ने केवल राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश दिया है, बाकी का नहीं दिया है । आज असल रेस्पो0 की प्रार्थना स्वीकार नहीं की जा सकती कि स्ट्रेन्जर परचेजर को कब्जा नहीं दिया । बयनामा में कब्जा दिया है तो कानूनन यह बयनामा रजिस्टर्ड है तो वह सही माना जावेगा । यहां साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 लागू होती है । हम कहीं भी रहे तथा हमार सम्पति पर हमारा अधिकार है तथा कब्जा है । नक्शा में अंकन तो तब होगा जब कानूनी विभाजन होगा । नक्शें में तो जगदीशसिंह का उत्तर में भी कब्जा नहीं बताया है जबकि बयनामा व दावे में जगदीशसिंह का कब्जा बताया है । आदेश 41 नियम 27 में रेस्पो0 सं0 3 की ओर से जगदीशसिंह के शपथपत्र को न्यायालय ने अमान्य कर दिया, स्वीकार नहीं किया फिर भी रेस्पो0 ने उसे पढ़ा । फिर भी अपीलांट ने उस शपथपत्र को पढ़ा और कहा कि जब जगदीशसिंह का ही कब्जा नहीं है तो उसके खिलाफ बयनामा निरस्त क्यों नहीं कराया । आगे ये विवादित आराजी को रहन, बय

 18/1/19

कर देगें । इसके लिए तो तहत न्यायालय ने हमें पहले ही पाबन्द कर रखा है । इसलिए तहत न्यायालय का आदेश निरस्त किया जाकर अपील स्वीकार की जावें ।

हमने उभयपक्ष के अभिभाषकगण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । तहत न्यायालय के आदेश दि0 28.02.2018 का अवलोकन किया ।

तहत न्यायालय द्वारा रेस्पे0/वादी के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा मूल वाद के निर्णय तक इस प्रकार से जारी की गयी है कि विवादित आराजी के राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें ।

अपीलांट का कथन है कि विवादित आराजी वादी/रेस्पो0 सं0 1 व 2 के पिता सरदारसिंह की खातेदारी की थी । उन्होंने 29/129 हिस्सा जगदीशसिंह को बेचान कर दिया । जगदीशसिंह रेकार्ड में खातेदार हिस्सा 29/129 दर्ज है तथा उनके द्वारा ही अपीलांट को यह आराजी जरिये रजिस्टर्ड बयनामा बेचान की है । अतः अपीलांट अब खातेदार की हैसियत रखते हैं । उनका कब्जा काश्त हिस्सेनुसार है । अतः उन्हें रेकार्ड में अंकन कराने का अधिकार है ।

रेस्पो0/वादी का कथन है कि स्ट्रेन्जर परचेजर को बिना बंटवारें रेकार्ड में आने तथा कब्जे में आने का हक नहीं है ।

इन्हीं बिन्दुओं पर पत्रावली का अवलोकन करते हुए कानूनी नजीरों का अवलोकन करते हुए तथा तहत न्यायालय के आदेश का अवलोकन करते हुए अपील अपीलांट इस तरह से स्वीकार की जाती है कि अपीलांट अपने रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर राजस्व रेकार्ड में अंकन कराने का अधिकारी है क्योंकि रजिस्टर्ड बयनामा के विरूद्ध किसी सिविल न्यायालय में कोई वाद नहीं है । जहां तक आगे रहन, बय एवं मुन्तकिल का प्रश्न है । अपीलांट विवादित आराजी को रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर आगे रहन, बय एवं मुन्तकिल नहीं करेंगे ।

जहां तक रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर स्पेशिफिक कब्जे का प्रश्न है, इस बिन्दु पर तहत न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है । सह खातेदारी में कोई स्पेशिफिक कब्जा नहीं माना जा सकता है । अतः कब्जे के संबंध में विभाजन होने या मूल वाद के निर्णय तक यथास्थति बनाये रखें । इसलिए अपीलांट की अपील स्वीकार योग्य है ।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, लक्ष्मणगढ़ के आदेश दि0 28.07.2017 को इस प्रकार संशोधित किया जाता है कि अपीलांट रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर राजस्व रेकार्ड में अंकन करवा सकते हैं परन्तु किसी निश्चित भू–भाग पर कब्जे का दावा स्वीकार नहीं है तथा रजिस्टर्ड बयनामा के आधार पर अपीलांट विवादित आराजी को आगे रहन, बय नहीं करेगें । बिना विभाजन अपीलांट विवादित आराजी में स्पेशिफिक कब्जे के अधिकारी नहीं हैं । मूल वाद के निर्णय तक विवादित आराजी के मौके की यथास्थिति बनायी रखी जावें । खर्चा अपना–अपना वहन करें ।

पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो । निर्णय की प्रति मूल पत्रावली के साथ संलग्न कर तहत न्यायालय को उनकी पत्रावली प्रेषित की जावें ।

बउनवान सुगन बनाम सुरेन्द्र
अपील सं0 26/2018

निर्णय आज दिनांक 18.01.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

18/1/19

(कमल राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अलवर