न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

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

अपील सं0 :– 12/2019 **(225 आर.टी.एक्ट)**

उनवान

1. मंगतू पुत्र बीरबल जाति जाट निवासी मालाखेडा तहसील मालाखेडा जिला अलवर राज0।

..... अपीलांट

बनाम

1. कमलेश पत्नि पुखराज जाति महाजन निवासी मालाखेडा।
2. उप पंजीयक मालाखेडा जिला अलवर।
3. गीता देवी पत्नि पूरणचंद जाति महाजन निवासी मालाखेडा।
4. निरंजन पुत्र मनोहरलाल अवस्थी निवासी मक्खन का नंगला तहसील कठूमर जिला अलवर।
5. बंशी पुत्र जगदेव जाति जाट निवासी मालाखेडा।
6. बिहारी पुत्र कजोड जाति जाट निवासी मालाखेडा।
7. शिम्भूदयाल पुत्र छुट्टन जाति जाट निवासी मालाखेडा।
8. सुरेन्द्रसिंह पुत्र श्री हुकम सिंह जाति राजपूत निवासी नंगलीसाध तहसील मालाखेडा।
9. सीताराम पुत्र रामसहाय जाति जाट निवासी मालाखेडा।
10. हजारीलाल पुत्र प्रहलादराम गुप्ता जाति महाजन निवासी मालाखेडा।
11. हरीराम पुत्र छुट्टन जाति जाट निवासी मालाखेडा।
12. अंगूरी पुत्री नारायण जाति जाट निवासी मालाखेडा।
13. केशन्तादेवी पत्नी बदलेराम जाति गुर्जर निवासी कैरवावाल।
14. खूबराम पुत्र नारायण जाति जाट निवासी मालाखेडा।
15. गिन्दो पुत्री नारायण जाति जाट निवासी मालाखेडा तहसील मालाखेडा जिला अलवर राज0।
16. चन्द्रप्रकाश अरोडा पुत्र श्री साधुराम जाति खत्री निवासी प्लॉट संख्या 480 स्कीम नंबर 2 लाजपत नगर अलवर राज0।
17. फूली पुत्री नारायण जाति जाट निवासी मालाखेडा तहसील मालाखेडा।
18. बृजेश गुप्ता पुत्र रामस्वरूप जाति महाजन निवासी मकान संख्या 48 तेजमण्डी अलवर राज0।
19. बिमला पुत्री नारायण जाति जाट निवासी मालाखेडा।
20. कन्हैया पुत्र जगदेव जाति जाट निवासी मालाखेडा।
21. जगदीश पुत्र मोहनलाल जाति जाट निवासी मालाखेडा।

राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर (राज०)

22. मोहनलाल पुत्र श्री गंगाधर जाति जाट निवासी मालाखेडा।
23. रामदयाल पुत्र मोहनलाल जाति जाट निवासी मालाखेडा।
24. ईशरसिंह पुत्र प्रहलादसिंह जाति राजपूत निवासी पीलाढाबा तहसील मालाखेडा जिला अलवर राज0।
25. स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया शाखा मालाखेडा जर्ये प्रबंधक तहसील मालाखेडा जिला अलवर।
26. पंजाब नेशनल बैंक शाखा मालाखेडा जर्ये प्रबंधक तहसील मालाखेडा जिला अलवर।
27. तहसीलदार मालाखेडा तहसील मालाखेडा जिला अलवर राज0।

..... रेस्पोडेन्टान

उपस्थित :–
1.श्री देवेन्द्र कुमार जैन, अभिभाषक अपीलांट
2.श्री गिर्राज प्रसाद गुप्ता अभिभाषक रेस्पो0 ।

::: निर्णय :::

दिनांक :–11.12.2019

यह अपील विद्वान सहायक कलक्टर अलवर के निर्णय दिनांक 29.08.2019 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी/रेस्पो0 द्वारा दावा अंतर्गत धारा 53 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के साथ प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अधीनस्थ न्यायालय में इस आशय का पेश किया कि आराजी खसरा नंबर 2052/5018 रकबा 0.01 है0 व खसरा नंबर 2060 रकबा 0.09 है0 वाके ग्राम मालाखेडा में स्थित है। जमाबंदी संवत 2070 से 2075 के खाता संख्या 87 कुल खसरे 7 रकबा 0.45 है0 में प्रार्थनी रेस्पो0 का 7/24 हिस्सा व खाता संख्या 295 के कुल खसरे 3 रकबा 0.34 है0 में प्रार्थनी का 1/24 हिस्सा व खाता संख्या 627 कुल खसरे 1 रकबा 0.15 है0 में प्रार्थनी का 1/24 हिस्सा व खाता संख्या 296 कुल खसरे 2 रकबा 0.21 है0 में 1/24 हिस्सा व खाता संख्या 620 कुल खसरे 1 रकबा 0.08 है0 में 1/24 हिस्सा व खाता संख्या 32 कुल खसरे 1 रकबा 0.09 है0 में 1/24 हिस्सा वाके ग्राम मालाखेडा तहसील मालाखेडा जिला अलवर में स्थित है। प्रतिवादी अपीलांट उक्त आराजी पर नाजायज कब्जा करना चाहता है।वादिनी रेस्पो0 के हिस्से में खसरा नंबर 2052/5018 रकबा 0.01 है0 व खसरा नंबर 2060 रकबा 0.09 है0 पर वादिनी रेस्पो0 काबिज रहकर कार्य काश्तकारी के उपयोग उपभोग में किसी प्रकार का रूकावट मजाहमत पैदा ना करे व किसी को बेचान ना करे। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर अलवर द्वारा दिनांक 29.08.2019 आदेश पारित कर पूर्व में जारी अस्थाई निषेधाज्ञा दिनांक 28.03.2019 को ताफैसला वाद कन्फर्म कर दिया। जिस आदेश दिनांक 29.08.2019 से व्यथित होकर अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पो0 को जरिये सम्मन तलब किया गया । तहत न्यायालय की पत्रावली तलब कर विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस के दौरान अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं विवादित आराजी का हवाला देते हुये कथन किया कि आराजी खसरा नंबर 2052/5018 रकबा 0.01 है0, 2060 रकबा 0.09 है0 वाके ग्राम मालाखेडा, खसरा नंबर 2052/5018 रकबा 0.01 है0 में से 7/24 हिस्सा व खसरा नंबर 2060 रकबा 0.09 है0 में से

राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर (राज0)

रेस्पो संख्या 1 ने 1/24 हिस्सा अपीलांट के पूर्व सहकाश्तकार से सन 2004–05 में खरीद किया था, उस समय भी अपीलांट विवादित आराजी सालिम पर अपने 1/4 हिस्से आराजी पर काबिज था और उस पर काश्त कर रहा था और आज भी अपीलांट का अपने हिस्से की आराजी पर कब्जा और काश्त मौके पर मौजूद है। आराजी मुतनाजा का आज तक कोई तकासमा बाहमी व पक्षकारान की सहमति से नही हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि विवादित आराजी के अपीलांट व रेस्पो0 काबिज खातेदार काश्तकार हैं। खातेदार काश्तकार और सहकाश्तकार के खिलाफ अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश प्रदान नही किया जा सकता। रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा उसके द्वारा खरीद की गई आराजी का विक्रय पत्र सन 2004 और 2005 अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया है उस विक्रय पत्र में विक्रेताओं द्वारा यह अंकित किया है कि विवादित आराजी पर रेस्पो0 संख्या 1 को खसरा नंबर 2052/5018 के 7/24 हिस्से व खसरा नंबर 2060 के 1/24 हिस्से पर कब्जा दिया है, सालिम रकबों पर क्रेता को कब्जा नही दिया गया। रेस्पो0 संख्या 1 ने अपने स्थगन प्रार्थना पत्र पर यह गलत अंकित किया है कि आराजी खसरा नंबर 2052/5018 व 2060 के सालिम रकबे पर विक्रेताओं ने रस्पो0 संख्या 1 को कब्जा दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली में रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन नही किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह अंकित नही किया कि प्रार्थी/वादी का कब्जा है या अप्रार्थी/प्रतिवादीगण का विवादित आराजी पर कब्जा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 28.03.2019 को विवादित आराजी की मौके व रिकार्ड की स्थिति यथावत बनाये रखने का आदेश है जो निर्णय की तारीफ में नही आता है।

अभिभाषक अपीलांट ने बहस के दौरान आगे कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 ने खाता संख्या 87 ग्राम मालाखेडा में अंकित आराजी में से 7/24 हिस्सा व खाता संख्या 32, 295, 627, 620 में से 1/24 हिस्सा पूर्व खातेदार काश्तकारों से खरीद किया था, उन्होंने विक्रयशुदा हिस्से पर ही क्रेता को कब्जा दिया है। जिस तथ्य पर अधीनस्थ अदालत ने गौर नही किया। रेस्पो0 संख्या 1 विवादित आराजी का अजनबी क्रेता है जो अन्य सहकाश्तकारों के खिलाफ हुक्मईम्तनाई दवामी व अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश प्राप्त करने का अधिकारी नही है बल्कि राजस्व रिकार्ड के अनुसार केवल मात्र अपने हिस्से तक अन्य सहकाश्तकारों के खिलाफ कब्जे बाबत ही स्टे प्राप्त कर सकता है। अन्यथा यह स्टे भी अन्य सहकाश्तकारों के खिलाफ प्राप्त करने का अधिकारी नही है। अपीलांट विवादित आराजी का रिकार्डेड कदमी काबिज खातेदार काश्तकार है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पो0 संख्या 1 के पक्ष में प्रथमदृष्टया केस, सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति भी गलत मानते हुये अपना निर्णय पारित किया है जो खारिज होने योग्य है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर अलवर का निर्णय दिनांक 29.08.2019 निरस्त फरमाये जाने हेतु निवेदन किया गया।

जवाब बहस में अभिभाषक रेस्पो0 का तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सही निर्णय पारित किया गया है। विवादित आराजी मौके पर अपनी काश्त के अनुसार सहकाश्तकारान ने पूर्व में ही अपनी सुविधानुसार विभाजित किया हुआ है और वादिनी द्वारा जब आराजी का क्रय किया गया था तब वादिनी द्वारा जिस सहखातेदारों से खरीद की गई थी। जिनका मौके पर जहां पर विक्रेता काश्त करते थे, वहीं पर उन्होंने वादिनी को मौके पर कब्जा दिया था। वादिनी द्वारा उक्त आराजी सन 2004 व 2005 में जरिये रजिस्टर्ड बयनामा

राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर (राज०)

क्रय की गई थी और वादिनी के हक में नामान्तरण दर्ज होकर राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद भी हो चुका है। वादिनी द्वारा अपने हिस्से की आराजी खसरा नंबर 2052/5018 रकबा 0.01 एयर, 2060 रकबा 0.09 एयर पर पक्का डण्डे का निर्माण किया हुआ है व इसी प्रकार अन्य प्रतिवादीगण ने भी अपने अपने हिस्से की आराजी पर निर्माण कार्य कर रखा है और अपने हिस्से की आराजी का उपयोग उपभोग करते चले आ रहे हैं व काश्त कर रहे हैं और अपीलांट आराजी हाल खसरा नंबर 2043 पर काबिज है। सभी शामलात में सरकारी लगान अदा करते चले आ रहे हैं। राजस्व रिकार्ड में भी विवादित आराजी शामलात में दर्ज चली आ रही है। इस प्रकार सिर्फ हिस्से का बेचान होता है किसी विशिष्ट भाग का नही। कब्जा भी संभला दिया गया। यदि सहखातेदार, सहखातेदार के कब्जे में दिक्कत पैदा करता है तो निषेधाज्ञा जारी की जा सकती है। रेस्पो0 सदभावी क्रेता है। अतः अपील अपीलांट खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अधिवक्ता अपीलांट द्वारा दौराने बहस निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये गये।

2007 RRD 247, 1998 RRD 79, 2008 RRD 762, 2019 AIR HP 17, 2019 AIR 44, 1989 RRD 620, 2017 RRD 286, 2011 RRD 70.

अधिवक्ता रेस्पो0 द्वारा अपने समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये।

1998 RRC 313, 1999 RRC 349, 2016(1) DNJ RAJ 394, 2019(1) CJ Civ raj 136, 2019(2) CJ Civ RAJ 963, 1980 RRD 245.

हमने उभयपक्ष के अभिभाषकगण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अपील के तथ्य तथा वाद के तथ्यों का अवलोकन किया गया और तहत न्यायालय के आदेश दिनांक 29.08.2019 का अवलोकन किया गया । प्रस्तुत नजीरों का भी ससम्मान अवलोकन किया ।

अपीलांट अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत कानूनी नजीरें इस प्रकरण पर चस्पा होती हैं क्योंकि अजनबी क्रेता को यह कानूनी अधिकार नही है कि बगैर बंटवारे की अंतिम डिक्री के होते वह भूमि के खातेदार के खिलाफ स्थाई निषेधाज्ञा का आदेश प्राप्त करे। विवादित आराजी सहभागीदारी की आराजी है अपीलांट को उसके हिस्से की आराजी के उपयोग व उपभोग से नही रोका जा सकता।

अधिवक्ता रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत कानूनी दृष्टांत इस प्रकरण पर लागू नही होते क्योंकि वर्तमान प्रकरण में तथ्य भिन्न हैं। मौखिक विभाजन मूल सहखातेदारों के मध्य ही होता है परन्तु कानूनी रूप से उसे तहसीलदार द्वारा मान्य करवाया जाना चाहिये। अपीलांट द्वारा उसके विधिक अधिकारों को क्षति नही पहुंचाई गई है।

चूंकि विवादित आराजीयात का सहमति/सक्षम न्यायालय द्वारा विभाजन नही हुआ है। इस कारण विक्रेता विशिष्ट भूभाग को विक्रय नही कर सकता है। ऐसी स्थिति में क्रेता एक अजनबी है। सर्वप्रथम क्रेता उसका विभाजन करवाये तत्पश्चात ही वह विशिष्ट भाग पर कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर अलवर का निर्णय दिनांक 29.08.2019 निरस्त किया जाता है। खर्चा अपना–अपना वहन करें ।

पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो ।

राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर (राज०)

निर्णय आज दिनांक 11.12.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

11.12.19

(हरि राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर

राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर (राज०)