

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :- एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.
प्रकरण संख्या 22/2013 (राजसमन्द आर्डर)

1. मांगीलाल पिता नेनु जी ब्राहमण, निवासी जिलोला, तहसील आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)
2. सुरेश पिता नेनु जी ब्राहमण, निवासी जिलोला, तहसील आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्तगण

बनाम

1. श्रीमती धूली बाई पत्नी नारायणलाल जी ब्राहमण, निवासी जिलोला, तहसील आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)
2. श्रीमती बदामी पिता नेनु जी ब्राहमण, निवासी जिलोला, तहसील आमेट, जिला राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
 काश्तकारी अधिनियम-1955 विरुद्ध
 निर्णय उपखण्ड अधिकारी, आमेट
 दिनांक 27.08.2013, प्र.सं. 114/13

----/----

- उपस्थित (वक्त बहस)
1. श्री कन्हैयालाल चोर्डिया अभिभाषक अपीलान्तगण
 2. श्री मुकेश देवपुरा अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट संख्या 1

-----::-----

निर्णय

दिनांक 25-10-2017

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में प्रार्थीगण/अपीलान्त व रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 द्वारा विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के विरुद्ध एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम जिलोला में प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 2 में वर्णित आराजी नंबर 1515, 2064, 2079 कुल किता 3 रकबा 1.9700 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसमें प्रार्थी का 1/4 हिस्सा है। प्रतिवादी संख्या 2 का 1/4 हिस्सा था जो उसने विपक्षी संख्या 1 अजनवी क्रेता को विक्रय कर दी है। प्रतिवादी संख्या 1 से 10 का संयुक्त रूप से 1/4 हिस्सा है, प्रतिवादी संख्या 11 का 1/12 हिस्सा है, प्रतिवादी संख्या 12 का 1/12 हिस्सा है, प्रतिवादी संख्या 13 से 17 का संयुक्त रूप से 1/12 हिस्सा है, जिस पर प्रार्थीगण एवं प्रतिवादी संख्या 2 से 17 संयुक्त

रूप से उपयोग उपभोग कर रहे हैं। विवादित भूमि का अभी विधिवत विभाजन नहीं हुआ है, प्रतिवादी संख्या 1 उक्त विक्रय पत्र की आड़ में राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण दर्ज करवाकर मनमकसूद तरीके से कब्जा करने पर आमादा है। अतएवं विपक्षी को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि जब तक प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 2 में वर्णित भूमियों का विधिवत विभाजन नहीं हो जावे, तब तक विपक्षी भूमि पर कब्जा नहीं करें न प्रार्थीगण के कब्जे काशत में हस्तक्षेप करें।

विपक्षी संख्या 1 द्वारा खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रतिवादी संख्या 2 किस्तूरचन्द उर्फ किस्तुर जी ने अपना 1/4 हिस्सा दिनांक 23-04-2012 को रजिस्टर्ड विक्रय पर से विक्रय कर विपक्षी को कब्जा सिपुर्द कर दिया है। जहां पर विक्रेता का कब्जा था वही क्रेता विपक्षी का कब्जा है तथा बतौर खातेदार राजस्व रेकार्ड में दर्ज हो चुकी है। प्रार्थीगण किसी प्रकार की अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं तथा भूमि हड़पने के लिए झूठा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है, जो खारिज किया जावे।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्षों को सुनने के बाद उपलब्ध तथ्यों व साक्ष्यों का विवेचन करते हुए अपने निर्णय दिनांक 27-08-2013 से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/प्रार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 17-10-2013 को पेश की गई है, जिसमें प्रार्थी संख्या 3 को रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 के रूप में संस्थित किया गया है तथा दिनांक 31-07-2017 को उसके विरुद्ध कार्यवाही ड्रॉप किये जाने का निवेदन किया गया, जिससे न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री मुकेश देवपुरा उपस्थित हुए। वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्त ने मीमों ऑफ अपील में वर्णित तथ्यों को ही पुनः दोहराया एवं अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते

हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोंडेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट द्वारा प्रमुख रूप से यह उजर लिया गया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एवं विधि के विपरीत है। उक्त भूमि में अपीलान्ट का 1/4 हिस्सा होकर संयुक्त रूप से उपयोग उपभोग कर रहा है, किन्तु विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 विक्रय पत्र की आड़ में जबरन अपीलान्ट को बेदखल करना चाहता है, जबकि वह अजनवी क्रेता होने से उसे बिना विभाजन भूमि में प्रवेश करने का ही अधिकार नहीं है। अजनवी क्रेता को जब तक कानूनन सभी भूमियों का विभाजन नहीं हो जाता तब तक उसे प्रवेश करने का अधिकार नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि अनुरूप नहीं है। अतएवं अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे एवं अपीलान्ट को स्थाई निषेधाज्ञा दिलाई जावे।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तथा अपीलान्ट द्वारा लिये गये उजरात पर मनन किया गया तो यह पाया कि प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 2 किस्तूरचन्द द्वारा अपना 1/4 हिस्सा विपक्षी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 को पंजीकृत विक्रय दिनांक 23-04-2012 को किया गया है। किसी भी सहखातेदार को अपने हिस्से की भूमि किसी अजनवी को विक्रय किये से निषिद्ध नहीं किया जा सकता है। अपीलान्ट का प्रमुख उजर यह है कि जब तक विधिवत बंटवाड़ा नहीं हो जाये तब तक अजनवी क्रेता भूमि में प्रवेश नहीं करे एवं इस बाबत् न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2004 (1) पेज 667 एवं आर.आर.टी. 2004 (1) पेज 607 प्रस्तुत किये हैं, जिनमें यह वर्णित किया गया है कि अविभाजित भूमि के प्रत्येक ईन्च पर सहखातेदार का कब्जा होता है तथा विभाजन के बगैर अजनवी क्रेता भूमि में प्रवेश करने का अधिकारी नहीं है। उक्त नजीर के विरुद्ध हाल ही में नवीनतम न्यायिक नजीर आर. आर.डी. 14-03-2017 में माननीय राजस्व मण्डल ने यह निर्णय प्रतिपादित किया है कि सहखातेदार के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती एवं सद्वाभी क्रेता शान्ति पूर्वक काश्त करने का हकदार है। यह नजीर जो अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीर से प्रथम हैं, में यह कथन किया गया है कि "परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में गैर निगराकार एक सद्भावी क्रेता

है। आर.आर.डी. 2002 पेज 94 श्रीमती प्रकाश कंवर बनाम कैलाश चन्द न्यायिक दृष्टान्त के अनुसार एक सद्भावी क्रेता जिसके नाम नामान्तरकरण हो चुका है, वह शान्ति पूर्वक काश्त कर सकता है, अन्य सह काश्तकार उसकी काश्त में दखल नहीं डाल सकते अन्यथा कब्जा काश्त का कोई औचित्य नहीं रह जाता। सद्भावी क्रेता के अधिकारों की रक्षा करना आवश्यक है और ऐसा करने के लिए अन्य सह काश्तकार को जो सद्भावी क्रेता के कब्जे काश्त में दखल का प्रयास करता है, उसे अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करने में कोई असुविधा नहीं होती है। हम आर.आर.डी. 2002 पेज 94 में प्रतिपादित सिद्धान्त को यहां उद्धृत करना आवश्यक समझते हैं, जो निम्न प्रकार है।

'Petitioner/Non petitioner are the recorded co-tenants of the land purchaser is entitled to cultivate the land purchased. So other co-tenant cannot disturb the purchaser in cultivation of land purchased.'

उपर्युक्त न्यायिक दृष्टान्त के मद्दे नजर प्रकरण की विधिक स्थिति एवं दोनों अधिनस्थ न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों को देखते हुए निगरानी संधारणीय नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।“

उपरोक्त नवीनतम नजीर एवं निर्देशों के दृष्टिगत किसी सद्भावी क्रेता को अविभाजित हिस्से को सहखातेदार से खरीदने के बाद तथा सहखातेदार के रूप में प्रविष्ट होने के बाद उसे काश्त करने से रोके जाने बाबत् पूर्व के न्यायिक दृष्टान्तों की जगह नवीनतम न्यायिक नजीर के मद्दे नजर अधिनस्थ द्वारा प्रार्थी/अपीलान्त का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र जो खारिज किया गया है उसमें हम किसी प्रकार कि तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

तदनुसार अपील अपीलान्त सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 27-08-2013 यथावत रखा जाता है।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 25-10-2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर