न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 3/2017 (राजसमन्द आर्डर)

आनन्दीलाल पिता भंवरलाल जी मेहता (महाजन), निवासी रेलमगरा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती सोसरबाई पत्नि घासीराम जी जाट, निवासी जीतावास, रेलमगरा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)
2. उप पंजीयक रेलमगरा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम–1955 विरूद्ध
निर्णय उपखण्ड अधिकारी रेलमगरा
दिनांक 19.01.2017, प्र.सं॰ 572/16

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1. श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री चावण्डसिंह शक्तावत अभि. रे. सं. 1

———::———

निर्णय **दिनांक 20–12–2017**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा विपक्षी/रेस्पोन्डेन्टगण के विरूद्ध एक आवेदन अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम लाठियाखेडी में प्रार्थी व प्रतिवादी संख्या 1 से 10 के संयुक्त खातेदारी कुल किता 9 रकबा 24 बीघा 1 बिस्वा भूमि स्थित है। उक्त भूमि मौरूस रंगलाल के समय से चली आ रही है, जिनके 2 पुत्र मिश्रीलाल व भंवरलाल हुए। मिश्रीलाल के कोई वारिस नहीं होने से प्रतिवादी संख्या 4 से 8 के पिता हिम्मतलाल को दिनांक 30–04–2004 को गोद रखा, हिम्मतलाल मिश्रीलाल का गोद पुत्र होने से उसका भंवरलाल की जायदाद में कोई हक अधिकार नहीं रहा तथा वह मिश्रीलाल की जायदाद में ही अपने

हक अधिकार रखते हैं। रंगलाल की भूमियों में प्रार्थी एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 का समान हक अधिकार होकर प्रत्येक का 1/8 खातेदारी हक है और मिश्रीलाल का 1/2 हिस्सा है। प्रतिवादी 4 से 9 का कोई हक हिस्सा प्रार्थी एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के साथ नहीं है, वरन मिश्रीलाल जी के साथ ही उनका हक हिस्सा है। प्रतिवादी संख्या 5, 6, 7 व 9 ने अनाधिकृत पूर्वक बिना किसी हक अधिकार के प्रार्थी के हकों को प्रभावित करने की दृष्टि से विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में एक नुमाईशी रजिस्टर्ड बैनामा आराजी नंबर 76 से 81 कुल रकबा 15 बीघा 11 बिस्वा में से 1/10 हिस्से का दिनांक 14–01–2008 को विशिष्ट पड़ोसों के मध्य का निष्पादित कर दिया, जबकि उक्त भूमियों में उनका कोई हक हिस्सा नहीं है। फिर भी यदि उनका हक हिस्सा माना भी जावे तो भी संयुक्त कृषि आराजियात का बिना मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन के विक्रय करने का अधिकार नहीं है एवं उक्त विक्रय प्रार्थी के मुकाबले अवैध व शून्य घोषित किया जाना आवश्यक है। उक्त विक्रय पत्र की आड़ में विपक्षी प्रार्थी को संयुक्त आराजियात से बेदखल करना चाहते हैं, जबकि वे अजनवी क्रेता हैं। पूर्व में भी इन आराजियात के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, किन्तु टंकण त्रुटि से इन आराजियात बाबत् रिलीफ नहीं मांगी, जिससे प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार तो किया गया लेकिन रिलीफ नहीं दी जा सकती, जिसका फायदा उठाकर विपक्षी संख्या 1 उक्त भूमियों का हस्तान्तरण करने की धमकी देते हैं। निवेदन किया कि विपक्षी संख्या 1 अजनवी क्रेता होने के कारण विवादित आराजियात में प्रवेश नहीं करने एवं हस्तान्तरण नहीं करने बाबत् अस्थाई निषेधाज्ञा दिलायी जावे।

विपक्षी संख्या 1 की ओर से खण्डन का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी का यह कथन मिथ्या है कि मिश्रीलाल ने हिम्मतलाल को शुरू से गोद पुत्र लेने का मानस रखा हो एवं हिम्मतलाल को अपना गोद पुत्र बना लिया हो। प्रार्थी का यह कथन भी मिथ्या है कि वादग्रस्त भूमियों में प्रार्थी का 1/8 वा हिस्सा हो। प्रार्थी ने हिम्मतलाल के पुत्र उम्मेद कुमार से दुरभिसंधि कर सक्षम सिविल न्यायालय में मिश्रीलाल की भूमियों में उम्मेद कुमार का हक होने बाबत् वाद प्रस्तुत किया था, जो निरस्त हो गया। जहां तक गोद का प्रश्न है इसका श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है। विक्रय पत्र विधिवत निष्पादित हुआ है। क्रेता

विभाजन का वाद लाकर आधिपत्य प्राप्त करने को स्वतंत्र हैं। प्रार्थी का यह कथन मिथ्या है कि टंकण त्रुटि से वादग्रस्त आराजियात के सन्दर्भ में कोई अनुतोष नहीं मांगा गया हो, बल्कि प्रार्थी ने आदेश 2 नियम 2 जा.दी. के तहत कोई अनुतोष त्याग दिया हो तो उसे इस प्रकार पश्चातवर्ती प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्राप्त अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। मिश्रीलाल ने हिम्मतलाल के पक्ष में वसीयत पत्र निष्पादित किया था, जिसमें मिश्रीलाल ने अपने 100 वर्ष पूर्ण होने के बाद हिम्मतलाल को अधिकार होना बाया, जबकि मिश्रीलाल के जीवनकाल में ही हिम्मतलाल की मृत्यु हो चुकी थी, जिससे हिम्मतलाल को वसीयत से कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुए हैं।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्षों को सुनने के बाद पेश साक्ष्य सबूतों का विश्लेषण करते हुए अपने निर्णय दिनांक 19–01–2017 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 24–01–2017 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री चावण्डसिंह शक्तावत ने उपस्थिति दी। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर वकील अपीलान्ट की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट द्वारा मीमों ऑफ अपील में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट 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 लिये गये कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है। अधिनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को खारिज करने का जो आधार लिया है वह किसी प्रकार से उचित नहीं है, जो आधार लिये गये हैं वह मूलवाद में साक्ष्य के आधार पर तय होते हैं। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि जब तक भूमि का विधिवत विभाजन नहीं हो जाये तब तक कोई भी अजनवी क्रेता वादग्रस्त भूमि में प्रवेश नहीं कर सकता। अधिनस्थ न्यायालय को इस बात की पूर्ण जानकारी थी कि इसी न्यायालय द्वारा धारा 212 का प्रार्थना पत्र दिनांक

11–08–2011 को स्वीकार किया गया है, केवल मात्र न्यायालय द्वारा सहवन से वादग्रस्त आराजियात का उक्त निर्णय में लिखना रह गया है, जिससे सह दूसरा आवेदन प्रस्तुत किया गया है, लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने कोरी कल्पना के आधार पर प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया है। यह कैसे संभव है कि एक बात तो प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा दूसरी बार खारिज किया जाता है, न्यायालय को दोहरी नीति नहीं अपनानी चाहिए। अपीलान्ट के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों आधार उपलब्ध हैं। अतएवं अपील स्वीकार की जाकर उन्हें अस्थाई निषेधाज्ञा दिलायी जावे।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तथा अपीलान्ट द्वारा लिये गये उजरात व बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि यह स्वीकृत स्थिति है कि भूमि मौरूष रंगलाल के समय से चली आ रही है तथा मिश्रीलाल के कोई जाईन्दा पुत्र नहीं है। मिश्रीलाल के हिम्मतलाल गोद जाना भी पंजीकृत दस्तावेज निष्पादित हुआ है, परन्तु रेस्पोन्डेन्ट का यह कहना है कि हिम्मतलाल ने भंवरलाल की सम्पत्तियां अर्जित करने के बाद गोदनामा निष्पादित हुआ है। अर्थात इस स्तर पर निर्णायक रूप से यह नहीं कहा जा सकता कि हिम्मतलाल भंवरलाल की सम्पत्तियों को विरासत से प्राप्त करने के बाद मिश्रीलाल के गोद गया अथवा उससे पूर्व। परन्तु यह सुस्पष्ट है कि वर्तमान में संयुक्त खातेदारी की आराजियात हिम्मतलाल व उसके फुटस्टेप पर आने वाले उसके वारिसान सहखातेदार हैं तथा उक्त सहखातेदार द्वारा किसी विशिष्ट भू–भाग का विक्रय रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को किया गया है। दौराने बहस वकील रेस्पोन्डेन्ट ने भी माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशों के क्रम में किसी सहखातेदार को किसी विशिष्ट भू–भाग को विक्रय नहीं किये जा सकने का अभिमत होने की सहमति व्यक्त की है।

प्रकरण में जहां तक पूर्व प्रार्थना पत्र का प्रश्न है, स्पष्टया वह टंकण त्रुटि है तथा ऐसी टंकण त्रुटियों को आदेश 2 नियम 2 जा.दी. के तहत मान्यता नहीं दी जा सकती, विशेष रूप से तब जबकि धारा 212 राजस्थान टीनेन्सी एक्ट का विचारण किया जा रहा हो तथा अस्थाई निषेधाज्ञा का आवेदन दोबारा भी पेश किया जा सकता है। प्रकरण में हम इस स्तर पर अपीलान्ट के प्रकरण में यह वस्तु स्थिति भी पाते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा समान प्रकृति के प्रकरण में पूर्व में अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गयी है।

हम प्रकरण अपीलान्ट के पक्ष में सिर्फ इस हद तक पाते हैं कि संयुक्त खातेदारी की भूमियों में कुछ सहखातेदारों द्वारा विशिष्ट भू–भाग का विक्रय किसी अजनवी को कर दिया गया है एवं इस हद तक हम अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1996 पेज 148, आर.आर.टी. 2007 (1) पेज 422, आर.आर.टी. 2009 (1) पेज 141, आर.आर.डी. 1992 पेज 29, आर. आर.टी. 2004 (1) पेज 667 के आलोक में अपीलान्ट का प्रथम दृष्टया प्रकरण पाते हैं कि अजनवी क्रेता द्वारा सहखातेदारी की भूमि में विशिष्ट भू–भाग में बिना विधिवत विभाजन कराये प्रवेश नहीं किया जा सकता एवं इस हद तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के सिद्धान्त भी अपीलान्ट के पक्ष में पाते हैं। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्तानुसार प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थी के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की गयी है, जिसे हम त्रुटि पूर्ण पाते हैं।

अतएवं अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 19–01–2017 अपास्त किया जाकर प्रकरण में हम यह पाते हैं क्रेता रेस्पोन्डेन्ट यदि भूमि में अभी काबिज हैं तो इस बाबत् निषेध नहीं है। तद्नुसार हम सिर्फ इस स्तर तक अस्थाई निषेधाज्ञा अपीलान्ट के पक्ष में एवं विपक्षी के विरूद्ध जारी करना उचित समझते हैं कि प्रकरण में अजनवी क्रेता रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 मूलवाद के निस्तारण तक रेकार्ड एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखे तथा उसके द्वारा क्रय किये गये भू–भाग का विक्रय एवं हस्तान्तरण मूलवाद के निस्तारण तक नहीं करें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 20–12–2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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