न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2024/46

दायरा दिनांक : 20.05.2024

उनवान

कालू लाल पुत्र मडीलाल, जाति जांगिड, निवासी 153 बी बापू नगर आशाराम आश्रम के पास लखावा, कोटा, जिला कोटा

.... अपीलांट

बनाम

1. कमला बाई पुत्री नेमीचन्द
2. कला पुत्री नेमीचन्द
3. कुसुम पुत्री नेमीचन्द
4. हुकमचन्द पुत्र नेमीचन्द
   समस्त जाति महाजन, निवासी नमक की मण्डी कल्याण भवन के पास उज्जैन, जिला उज्जैन मध्यप्रदेश
5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार अटरू, जिला बारां
6. ललिता बाई पुत्री सुन्दरलाल, जाति जांगिड, निवासी चितेश नगर, कोटा, जिला कोटा
7. सुशीला बाई पुत्री रूपचन्द पत्नि गिरधारीलाल, जाति जांगिड, निवासी महावीर कॉलोनी रंगपुर रोड़, कोटा जक्शन, जिला कोटा
8. सुरेन्द्र पुत्र रूपचन्द, जाति जांगिड, निवासी हरिनगर कॉलोनी बस स्टैण्ड के पास झालावाड, जिला झालावाड़
9. राजेन्द्र पुत्र रूपचन्द, जाति जांगिड, निवासी बोहरा दुर्गाशंकर जी का नोहरा, मंगलपुरा झालावाड, जिला झालावाड
10. साधना पुत्री रूपचन्द पत्नि रामावतार, जाति जांगिड, निवासी रामद्वारा मंगलपुरा झालावाड, जिला झालावाड
11. अरविन्द पुत्र रूपचन्द, जाति जांगिड, निवासी बोहरा दुर्गाशंकर जी का नोहरा, मंगलपुरा झालावाड, जिला झालावाड
12. संजय पुत्र नन्दकिशोर, जाति जांगिड, निवासी कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां
13. मनीष पुत्र नन्दकिशोर, जाति जांगिड, निवासी कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां
14. आशा पुत्री नन्दकिशोर, पत्नि निर्मल कुमार, जाति जांगिड, निवासी कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां
15. पार्वती बाई पत्नि स्व. नन्दकिशोर, जाति जांगिड, निवासी कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां
16. सीमा जैन पत्नि श्री मनोज जैन, जाति महाजन, निवासी कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री भगवती प्रसाद शर्मा एवं श्री उत्पल शर्मा अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री नरेन्द्र गुप्ता अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 से 4 व 16 की ओर से,
शेष रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 12.11.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अटरू के प्रकरण संख्या – 27/2022 रजि0 नं. 2022/149 निर्णय दिनांक 24.01.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थीगण अपीलांट व रेस्पोडेंट नं. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, व 15 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92ए, 19, 63, 183, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि वाके ग्राम एवं माल कुन्जैड, तहसील अटरू, जिला बारां में नेमीचन्द पुत्र लालचन्द, जाति महाजन, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड (राज0) के स्वामित्व की आराजी खाता संख्या 192 की खसरा नं. 663 रकबा 3.40 हेक्टर, खसरा नं. 831 रकबा 0.26 हेक्टर, खसरा नं. 832 रकबा 0.19 हेक्टर, खसरा नं. 833 रकबा 0.01 हेक्टर, खसरा नं. 834 रकबा 1.45 हेक्टर कुल किता 5 कुल रकबा 5.31 हेक्टर आराजीयात स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अटरू ने अपने निर्णय दिनांक 24.01.2024 से प्रार्थीगण अपीलांट व रेस्पोडेंट नं. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, व 15 का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट खारिज कर दिया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट कालू लाल ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि उपरोक्त वर्णित आराजी खातेदार नेमीचन्द से अपीलांट के पिताजी एवं दादाजी माधोलाल जांगिड, निवासी कुन्जैड चिरंजी, सुन्दरलाल, **मडया** पिसरान माधोलाल ने जमीन मुनाफा व ब्याज बराबर जोई थी जिस रोज जमीन का रूपया दे देगे उसी रोज हमारा कुआ व जमीन हमारे कब्जे में कर लेगे। उक्त तहरीर पर गांव के, समाज के पांच आदमियों के हस्ताक्षर हैं एवं सन् 1943 से ही अपीलांट व उसके पूर्वज उपरोक्त आराजीयात पर काश्त करते चले आ रहे हैं जिस पर इतने सालों तक किसी प्रकार का विवाद नहीं हुआ किन्तु अब अप्रार्थी संख्या 1 ता 4 उपरोक्त आराजीयात को रहन, बय, मुन्तकिल करना चाहते हैं इसलिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अस्थाई निषेधाज्ञा हेतु निवेदन किया गया था किन्तु विचारण न्यायालय ने बिना प्रथम दृष्टया केस देखे प्रार्थना पत्र खारिज करने में भारी भूल की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि उपरोक्त भूमि के बाबत विचाराधीन वाद के पक्षकार एवं उनके पूर्वज राजस्थान काश्तकारी अधिनियम लागू होने के पूर्व ही विवादग्रस्त आराजीयात पर काश्त करते चले आ रहे हैं एवं अपीलांट एवं उनके पूर्वज संवत 2002 से 2011 तक जेली काश्त दर्ज है। इसलिए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रभाव में आने से पूर्व उनके कानूनन हक व अधिकार आराजीयात बाबत बनते हैं किन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह भी अंकित किया है कि विवादित खेत के वर्तमान राजस्व रेकार्ड के अनुसार अपीलांट एवं अन्य का नाम खातेदारी में दर्ज नहीं है। इसलिए उपरोक्त भूमि अपीलांट/वादीगण प्रथमतया पुष्ठ नहीं होती है तथा रिकार्डेड खातेदार को पाबन्द किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता सरासर गलत व मनगढ़त है क्योंकि अप्रार्थीगण ने उपरोक्त कथन को कहीं पर भी इन्कार नहीं किया है कि उपरोक्त रेस्पोडेंट सं. 1 ता 4 के नाम दर्ज है, इसलिए अपीलांट/वादीगण ने वाद प्रस्तुत कर घोषणा चाही कि उपरोक्त आराजीयात पर सन् 1943 से ही प्रार्थी एवं उनके पूर्वजों का हक व अधिकार रहा है और इसके बाबत समस्त दस्तावेज भी न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर दिये गये थे, किन्तु अब प्रतिवादीगण

(पीसी रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन

के मन में बदनियती आने से वह प्रार्थीगण की भूमि का बेचान करने पर आमादा है इसलिए ताफैसला मूल वाद यथावत स्थिति रखा जाना न्यायिक एवं आवश्यक था परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय इस प्रकार का निर्णय पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि अपीलांट/वादीगण का खातेदारी घोषणा का वाद विचाराधीन है यदि वाद के विचाराधीन रहते भूमि को रहन, बय, मुन्तकिल कर दिया गया तो वादीगण के वाद में क्या शेष रह जाएगा। यहां तक कि वादीगण ने उपरोक्त वाद सन् 2022 में प्रस्तुत किया था किन्तु वाद के विचाराधीन रहते हुए रेस्पोडेंट सं. 1 ता 4 ने दिनांक 17.07.2024 को भूमि का बेचान कर दिया है इसलिए यदि आगे भी भूमि का बेचान इसी प्रकार होता रहा तो अनावश्यक मुकदमेबाजी बढ़ेगी इसलिए ताफैसला मूल वाद विवादग्रस्त आराजीयात के मौके एवं राजस्व अभिलेख की यथावत स्थिति बनाये रखे।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि यदि उपरोक्त भूमि का रहन, बय, मुन्तकिल कर दिया जाता है अथवा कृषि भूमि को खुर्द बुर्द कर दिया जाता है तो प्रार्थीगण अपीलांट्स को ही सर्वाधिक क्षति होगी। क्योंकि प्रार्थीगण का उपरोक्त हिस्सा है तथा मूल वाद के निर्णय तक उपरोक्त भूमि को खुर्द बुर्द कर दिया गया तो भी अपूर्णीय क्षति प्रार्थीगण को ही होगी अर्थात् प्रार्थीगण के पक्ष में प्रथम दृष्टया केस, सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति का बिन्दु पूर्णतया साबित होता है। परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय इस प्रकार का आदेश पारित कर विधि विरूद्ध निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि विवादग्रस्त आराजी अथवा विवाद वस्तु को सुरक्षित रखे जाने का कर्त्तव्य न केवल पक्षकारों का है बल्कि न्यायालय का भी यह दायित्व बनता है कि विवाद वस्तु को सुरक्षित रखे। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इसके विपरीत निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

माननीय राजस्व मण्डल ने भी आर.बी.जे. 2019 पेज 129 पर यह सिद्धांत प्रतिपादित किया हुआ है कि यदि वाद के तथ्य बहस के लायक हो तो यथावत स्थिति बनाई रखनी चाहिए अन्यथा वाद की किस्म ही बदल जायेगी इसलिए विवादग्रस्त आराजीयात के बाबत मौके एवं राजस्व अभिलेख की यथावत स्थिति बनाये रखे जाना न्यायिक एवं आवश्यक है।

अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.01.2024 को निरस्त करते हुए विवादग्रस्त आराजी के बाबत रेस्पोडेंट को पाबन्द फरमाया जावे कि वे उपरोक्त भूमि को रहन, बय, मुन्तकिल, हस्तान्तरित नहीं करें तथा खुर्द बुर्द आदि नहीं किये जाने के आदेश न्याय हित में प्रदान फरमावे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 09.05.2024 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि वादी/अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में घोषणा, स्थायी निषेधाज्ञा का दावा व धारा 212 का

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन

प्रार्थना पत्र पेश किया था। माधोलाल के समय से 1943 से वादग्रस्त आराजी पर हमारा कब्जा है। सभी दस्तावेज पेश किये हैं, सैटलमेंट की जमाबंदी, मिलान क्षेत्रफल सभी पेश है जिसमें जैली काश्तकार माधो दर्ज है। दस्तावेजों के आधार पर घोषणा का दावा पेश किया। नेमीचन्द खातेदार जिसमें हम जैली थे उसकी मृत्यु 2009 में हो चुकी थी उसके 13 वर्ष बाद फौती नामान्तकरण सं. 1157 दिनांक 20.04.2022 को प्रतिवादी के नाम नामान्तकरण दर्ज कर दिया। कब्जे की जॉच नहीं की और नामान्तरकरण खोल दिया। वादग्रस्त आराजी मुनाफा काश्त पर जुपाते रहे हैं यह स्वयं प्रतिवादी ने अपने जवाब में स्वीकार किया है इससे हमारा कब्जा साबित होता है। धारा 212 के प्रार्थना पत्र के खारिज होने के बाद वादग्रस्त आराजी का बेचान कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा हमारे दस्तावेजों को न तो पढ़ा और न ही उसका निर्णय में कोई उल्लेख किया। वाद जैरकार रहते हुए वादग्रस्त आराजी का बेचान कर दिया जो त्रुटिपूर्ण है। अतः अपील स्वीकार की जाये। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर. एल.आर. 1988(1) पेज 850, 2022(2) सी.जे. (सीआईवी) (राज.) पेज 1311, आर.बी.जे. (26) 2019 पेज 196, 1973 आर.आर.डी. पेज 714 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी/अपीलांट ने दावा पेश किया। वादी/अपीलांट ने केवल पजेशन का कथन किया है। सबटीनेन्सी के तहत टीनेन्सी धारा 19 के तहत ही जाती है और यह धारा 19 का प्रकरण नहीं है। नेमीचन्द की मृत्यु के बाद वारिसान का हिस्सा दर्ज हुआ यह इंतकाल दिनांक 27.05.2022 दर्ज हुआ, दावा दिनांक 30.05.2022 को पेश किया गया अर्थात जिस दिन दावा पेश हुआ उस दिन रेस्पोडेंट खातेदार थे। अपीलांट के नामान्तरकरण के विरूद्ध कोई अपील प्रस्तुत नहीं की। रिपोर्ट थानाधिकारी पर किसी के हस्ताक्षर नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने वादी के पक्ष में टी.आई. स्वीकार नहीं करने के कारण प्रतिवादी खातेदार बेचान करने को स्वतंत्र थे। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने आर.आर. टी. 2024 (1) पेज 42, 2023 (2) आर.आर.टी. पेज 938, 2013(1) आर.आर.टी. पेज 133, 2015(1) आर.आर.टी. पेज 633, 2015(1) आर.आर.टी. पेज 560, 2007 (4) आर.एल.डब्ल्यू. पेज 2900, ए.आई.आर. 2010 सुप्रीम कोर्ट पेज 296, 1994 आर.आर.डी. पेज 1, 1987 आर.आर.डी. पेज 140 की नजीरे उद्धरत की।

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया। हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। ए.आई.आर.1998 (एस.सी.) पृष्ठ संख्या 3222 बालकृष्ण बनाम कृष्णामूर्ति के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिमत दिया है कि पर्याप्त कारण दिये हैं तो विलम्ब को क्षम्य कर देना चाहिए। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

हमने विद्वान अभिभाषकगण उभयपक्ष की बहस पर गहनता से मनन किया। प्रस्तुत अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया। वादीगण अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में वादग्रस्त आराजी के सन्दर्भ में साधा कागज पर लिखी गई तहरीर एवं कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा हेतु वाद दायर कर मूल वाद के साथ धारा 212 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्डेड खातेदारान के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा की प्रार्थना की जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 24.01.2024 से खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह अंकित किया है कि प्रस्तुत रिकॉर्ड के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्रार्थीगण वर्तमान में उक्त विवादित आराजी के खातेदार कृषक दर्ज नहीं है

(दीपक रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
उपखण्ड अधिकारी, कोटा

जबकि पेश जमाबंदी संवत 2074–77 के खाता संख्या 192 किता 5 रकबा 5.31 हेक्टर के अवलोकन से जाहिर है कि उक्त विवादित आराजी के अप्रार्थीगण रिकॉर्डेड खातेदार कृषक है। अप्रार्थी कम 1 ता 4 द्वारा पेश न्यायिक दृष्टांत एवं रिकार्ड के आधार पर अप्रार्थीगण विवादित आराजी के अभिलिखित खातेदार कृषक होने से उनके विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट खारिज किया जाता है।

प्रतिवादीगण रेस्पोडेंट नं. 1 ता 4 द्वारा वादग्रस्त आराजी जर्ये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 17.07.2023 को रेस्पोडेंट नं. 16 सीमा जैन पत्नी मनोज जैन को विक्रय कर बेचान कर कब्जा संभला दिया है जिसकी पुष्टि रेस्पोडेंट नं. 16 द्वारा प्रस्तुत रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि से होती है। इसी पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता का नाम जमाबंदी संवत 2074–2077 में दर्ज हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न राजस्व अभिलेख के अनुसार विवादित आराजी पूर्व में रेस्पोडेंट नं. 1 ता 4 व उनके पिता स्वर्गीय नेमीचन्द के खाते में दर्ज रही है एवं वर्तमान में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेंट नं. 16 के खाते में दर्ज है। रेस्पोडेंट नं. 1 ता 4 विवादित आराजी के अभिलिखित खातेदार होने से उन्हें प्राप्त खातेदारी अधिकारों के आधार पर उन्हें अपने खाते की भूमि को विक्रय करने का वैधानिक अधिकार प्राप्त था इसी आधार पर उनके द्वारा दिनांक 17.07.2023 को पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित कर अपने खाते की भूमि का बेचान रेस्पोडेंट नं. 16 के पक्ष में करते हुए विक्रय पत्र के अनुसार कब्जा संभला दिया गया। तत्पश्चात इसी पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेंट नं. 16 का नाम जमाबंदी संवत 2074–2077 में दर्ज हुआ। राजस्व मण्डल द्वारा अपने अनेक निर्णयों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि खातेदार टीनेन्ट के विरूद्ध कानूनन अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती। इस सम्बन्ध में रेस्पोडेंट नं. 16 के अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत से भी इसी सिद्धांत की पुष्टि होती है। वादीगण अपीलांट विवादित आराजी के खातेदार टीनेन्ट नहीं है। कब्जा एवं सादा कागज पर निष्पादित तहरीर के आधार पर रिकॉर्डेड खातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करना वैधानिक रूप से न्यायोचित नहीं है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रथम दृष्टया केस, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के तीनों बिन्दु वादीगण अपीलांट के पक्ष में नहीं पाये जाने के कारण अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.01.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

12/11/2024

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा