

15 दिसम्बर 1995

[न्यायमूर्तिगण क. रामास्वामी और बी.एल. हंसारिया ]

किरायेदारी और भूमि कानून- राजस्थान भूमि सुधार और जागीर बहाली अधिनियम, 1952 के धारा 10-खातेदार किरायेदार- खेतिहर के रूप में दर्ज अपीलकर्ता का नाम- भूमि को जागीरदार के खुदकाशत नहीं माना जा सकता।

प्रतिवादी ने राजस्थान किरायेदारी अधिनियम, 1955 की धारा 177 का आह्वान करके इस आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग की, कि जिस उद्देश्य के लिए भूमि पट्टे पर दी गई थी, उसके विपरीत भूमि का उपयोग करने के कारण वह बेदखली के लिए उत्तरदायी हो गया था। मुकदमा इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि भूमि जागीर का हिस्सा होने के कारण, प्रतिवादी के पास मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं था, क्योंकि राजस्थान भूमि सुधार और जागीर बहाली अधिनियम, 1952 के तहत जागीर को समाप्त कर दिया गया था। 1963 में पारित उस आदेश की पुष्टि राजस्व बोर्ड द्वारा 19-01-1978 को गई थी। प्रतिवादी ने राजस्थान भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 82 के तहत एक आवेदन दायर किया, राजस्व बोर्ड को एक संदर्भ दिया गया, जिसमें एक मूर्ति के पक्ष में उसी भूमि से संबंधित अधिकारों के रिकॉर्ड में प्रविष्टि करने की सिफारिश की जिसमें प्रतिवादी उसका पुजारी था। आवेदन की अनुमति दी गई। राजस्व बोर्ड ने अपीलकर्ता द्वारा उठाए गए न्यायिक याचना की दलील को स्वीकार नहीं किया और माना कि अपीलकर्ता का अधिकार वंशानुगत और हस्तांतरणीय नहीं था। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता की अपील को भी खारिज कर दिया। इसलिए यह अपील संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत है।

अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादी ने स्वयं पहली कार्यवाही में अपीलकर्ता को किरायेदार के रूप में स्वीकार किया था, वर्तमान कार्यवाही में उससे अलग रुख नहीं अपनाया जा सकता। खसरा गिरदावरी से पता चला कि अपीलकर्ता का नाम खेतिहर के रूप में दर्ज किया गया था, जिसके कारण भूमि को जागीरदार के खुदकाशत के रूप में नहीं माना जा सकता था, जिससे जागीर अधिनियम की धारा 10 निष्क्रिय हो जाएगी, और इसलिए, प्रतिवादी का नाम खातेदार किरायेदार के रूप में दर्ज नहीं किया जा सकता। अधिकारियों द्वारा लिया गया दृष्टीकोण किरायेदारी अधिनियम के अध्याय III-ए के प्रावधानों के कारण भी सही नहीं था, जिसके तहत खुदकाशत भूमि का एक उप-किरायेदार भी खातेदार किरायेदार बन सकता है।

दीपा बनाम राज्य (हंसरिया, जे.)

प्रक्रिया का पालन किया गया, जो खसरा गिरदावरी में दर्ज होने के कारण संतुष्ट माना जाना चाहिए।

प्रतिवादी ने प्रस्तुत किया कि जो खसरा गिरदावरी में भूमि को अपीलकर्ता की खेती के तहत दिखाया गया था, वह किरायेदार के रूप में नहीं बल्कि प्रतिवादी के कर्मचारी के रूप में थी।

अपील की अनुमति देते हुए, यह न्यायालय

माना गया: राजस्थान किरायेदारी अधिनियम, 1955 के तहत कार्यवाही शुरू होने पर प्रतिवादी ने स्वयं अपीलकर्ता को किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया था, लेकिन जब प्रतिवादी ने राजस्थान भूमि राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 82 के तहत मामले को फिर से छेड़ा तो उसने अपना अधिकार खो दिया था। अपीलकर्ता को किरायेदार और खातेदार किरायेदार के रूप में स्वीकार किया जाना था और इसलिए, प्रतिवादी को खातेदार किरायेदार के रूप में दिखाने के लिए राजस्व रिकॉर्ड को सही नहीं किया जा सकता था। [781-जी, 783-डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1995 की सिविल अपील संख्या 5523

1992 की डी.बी.सी.डब्ल्यू.पी. का क्रमांक 6735 में राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश दिनांक 19-09-94 से

अपीलकर्ता के लिये बी.डी. शर्मा।

उत्तरदाता के लिये के.एस. भाटी।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

हंसारिया, जे. अपीलकर्ता, जिसे एक बार प्रतिवादी संख्या 5-राम चंद्र (इसके बाद प्रतिवादी) ने किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया था, जब उसके खिलाफ राजस्थान किरायेदारी अधिनियम, 1955 (किरायेदारी अधिनियम) के तहत कार्यवाही शुरू की गई, जब प्रतिवादी ने राजस्थान भूमि राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 82 के तहत मामले को फिर से उठाया तो उसने वह अधिकार खो दिया है। संक्षेप में कहें तो, यह अपीलकर्ता की शिकायत है, और यह अच्छी तरह से स्थापित है जैसा कि आगे कथन किया गया है।

2. प्रथम कार्यवाही में, प्रतिवादी ने किरायेदारी अधिनियम की धारा 177 को लागू करके अपीलकर्ता को इस आधार पर बेदखल करने की मांग की थी कि जिस उद्देश्य के लिए इसे पट्टे पर दिया गया था, उसके विपरीत भूमि का उपयोग करने के कारण अपीलकर्ता बेदखली के लिए उत्तरदायी हो गया था। प्रतिवादी ने वह खो दिया

मुकदमा इस आधार पर किया गया कि भूमि जागीर का हिस्सा है, उसके पास मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि राजस्थान भूमि सुधार और जागीर अधिनियम, 1952 (जागीर

अधिनियम) के बल पर जागीर को समाप्त कर दिया गया था। वह आदेश 30-06-1963 को पारित किया गया था और 19-01-1978 को राजस्व बोर्ड द्वारा भी इसकी पुष्टि की गई थी।

3. 1987 में प्रतिवादी ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 82 के तहत कलेक्टर के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें स्वयं की उसी भूमि से संबंधित अधिकारों के रिकॉर्ड में प्रविष्टि मूर्ति श्री चारभुजाजी के पक्ष में करने की सिफारिश करने के लिए राजस्व बोर्ड को संदर्भित किया गया। प्रतिवादी इसका पुजारी हैं। अपीलकर्ता ने अन्य बातों के साथ-साथ तर्क दिया कि मामले को पहले की कार्यवाही के मददेनजर दोबारा नहीं खोला जा सकता है। किसी भी मामले में, वह किरायेदारी अधिनियम के प्रावधानों के तहत खातेदार किरायेदार बन गया है, प्रतिवादी को खातेदार किरायेदार के रूप में दिखाने के लिए अधिकारों के रिकॉर्ड को सही नहीं किया जा सकता है। राजस्व बोर्ड ने पुर्न न्याय की दलील को स्वीकार नहीं किया और यह विचार करते हुए कि अपीलकर्ता का अधिकार वंशानुगत और हस्तांतरणीय नहीं था, प्रतिवादी की प्रार्थना स्वीकार कर ली। अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाए जाने पर, उसे अन्य बातों के अलावा, कोई राहत नहीं मिली, क्योंकि जिस वर्ष किरायेदारी अधिनियम लागू हुआ था उसने संबल 2012 (1957 ई.) से संबंधित खसरा गिरदावरी दाखिल नहीं की थी। इसलिए संविधान के अनुच्छेद 136 के अन्तर्गत यह अपील।

4. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित श्री शर्मा ने तर्क दिया और सही कहा कि प्रतिवादी ने स्वयं पहली कार्यवाही में अपीलकर्ता को किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया था, वर्तमान कार्यवाही में उससे अलग रख नहीं अपनाया जा सकता है। इसके बाद उन्होंने आग्रह किया कि खसरा गिरदावरी, जो अब रिकॉर्ड पर है, स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि अपीलकर्ता का नाम संबल 2012 तक खेतिहर के रूप में दर्ज किया गया था, जिसके कारण भूमि को जागीरदार की खुदकाशत के रूप में नहीं माना जा सकता है, जागीर अधिनियम की धारा 10 निष्क्रिय होने के कारण जो अनुभाग बनाएगा, प्रतिवादी का नाम खातेदार किरायेदार के रूप में दर्ज नहीं किया जा सका। इस प्रस्तुतीकरण के संबंध में, इस प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि यद्यपि खसरा गिरदावरी में भूमि को अपीलकर्ता की खेती के तहत दिखाया गया था, लेकिन वह किरायेदार के रूप में नहीं बल्कि प्रतिवादी के कर्मचारी के रूप में थी। यह रख अस्थिर है क्योंकि वर्तमान कार्यवाही में राजस्व बोर्ड के आक्षेपित निर्णय से यह प्रतीत होता है कि इस प्रतिवादी का मामला यह था कि दीपा के पिता को खेती के लिए जमीन "पंती आधार" पर दी गई थी, यानी हिस्सेदारी के आधार पर। इससे स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि जमीन दीपा के पिता को किराए पर दी गई थी और बदले में उन्हें नकदी के रूप में भुगतान करना था।

5. श्री शर्मा का आगे यह तर्क है कि अधिकारियों द्वारा लिया गया दृष्टिकोण किरायेदारी अधिनियम के अध्याय III-ए के प्रावधानों के कारण भी सही नहीं है, जिसके तहत खुदकाशत भूमि का एक उप-किरायेदार भी आवश्यक प्रक्रिया पर खातेदार किरायेदार बन जाता है, जो खसरा गिरदावरी में दर्ज होने के कारण संतुष्ट माना जाना चाहिए का पालन किया जा रहा है। अब यदि कोई व्यक्ति खातेदार काशतकार बन जाता है तो जागीर अधिनियम की धारा 9 के प्रभाव से उसका अधिकार वंशानुगत एवं पूर्णतः हस्तांतरणीय हो जाता है और इसलिए, अधिकारियों द्वारा लिया गया विपरीत दृष्टिकोण सही नहीं है। श्री शर्मा के शस्त्रागार में एक और हथियार यह है कि मारवाड़

किरायेदारी अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत, (जिसकी प्रयोज्यता के संबंध में श्री मेध को कुछ आपत्ति है) एक किरायेदार का हित वंशानुगत है, लेकिन इसके अलावा यह हस्तांतरणीय नहीं है जब तक की अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप का हो।

6. हम संतुष्ट हैं (भले ही मारवाड़ किरायेदारी अधिनियम की धारा 13 में जो कहा गया है उसे विचार से बाहर रखा गया है) कि यह अपीलकर्ता है जिसे किरायेदार और खातेदार किरायेदार के रूप में स्वीकार किया जाना है, और इसलिए, प्रतिवादी को खातेदार किरायेदार के रूप में दिखाने के लिए राजस्व रिकॉर्ड को सही नहीं किया जा सका।

7. अतः अपीलकर्ता को प्रश्नाधीन भूमि का खातेदार किरायेदार घोषित करते हुए लागत सहित अपील स्वीकार की जाती है।

अपील स्वीकार की जाती है।

अनुवाद कर्ता/ शुद्धकर्ता

(प्रमेन्द्र कुमार)

UP6205

विशेष न्यायाधीश, भ्रष्टाचार निवारण (सी०बी०आर्०इ०) गाजियाबाद