न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अटरू जिला बारां (राज.)

पीठासीन अधिकारीः— दिनेश कुमार मीणा आर.ए.एस.

प्रकरण सं0 2/2017 **दायर दिनांकः 11.05.2017**

उनवान

1. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार अटरू जिला बारां राज0।

वादी

बनाम

1. चम्पालाल पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू।
2. नन्दकिशोर पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू।
3. ब्रजमोहन पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू ।
4. हेमन्त गोयल पुत्र बाबूलाल जाति महाजन गोयल हॉस्पीटल, हॉस्पीटल रोड बारां।
5. राजेन्द्र कुमार पुत्र कैलाश जाति महाजन
6. शाखा प्रबंधक एस0बी0आई0 शाखा अटरू।

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 177 आर. टी. एक्ट.

उपस्थिति :—
वादी :— विद्वान पेरोकार सरकार

निर्णय **दिनांक 15/12/2022**

पत्रावली पेश हुई। वादी पक्ष उपस्थित। संक्षिप्त में प्रकरण इस प्रकार से है कि वादी ने यह दावा अर्न्तगत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का इस आशय का पेश किया है कि ग्राम अटरू तहसील अटरू में खाता संख्या 136 ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 किस्म माल द्वितीय के खातेदार श्री चम्पालाल, नन्दकिशोर, बृजमोहन पुत्रान मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू के खाते में दर्ज है दिनांक 17.04.2017 को श्री हेमन्त गोयल पुत्र श्री बाबूलाल जाति महाजन व राजेन्द्र कुमार पुत्र श्री कैलाश जाति महाजन को बेच दिया तथा विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवा दिया है उकत भूमि एस. बी.आई बैंक शाखा अटरू के नाम रहन दर्ज है अतः विक्रय की गई आराजी का नामान्तकरण नहीं खोला गया है जिससे विक्रेता का नाम जमाबन्दी में अंकन नहीं है नकल जमाबन्दी नकल खसरा, नक्शा ट्रेस संलग्न है जो काबिल गौर है। प्रतिवादीगण ने वाद पत्र के मद नं0 1 में वर्णित आराजी को संपरिवर्तन कराये बिना ही कृषि से अकृषि कार्य कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं है जबकि कृषि कार्य हेतु खातेदारी दी हुई है। प्रतिवादीगण द्वारा किया गया कृत्य राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के उल्लंघन के अन्तर्गत आता है तो राजस्थान सरकार व खातेदारी के बीच अनुबंध का

उल्लघंन है। वाद कारण प्रथम बार प्रतिवादीगण द्वारा कृषि भूमि पर मैरीज गार्डन का निर्माण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ करके अकृर्षि कार्य किया जाने पर माननीय न्यायालय के सीमा क्षेत्र में उत्पन्न हुआ हे जो माननीय न्यायालय द्वारा सुने जाने योग्य है। वादी एवं प्रतिवादीगण एवं उक्त वर्णित आराजी तहसील क्षेत्र अटरू में स्थित होने से माननीय न्यायालय को क्षेत्राधिकार एवं श्रवणाधिकार प्राप्त है। प्रकरण में राजस्थान सरकार पक्षकार होने से न्याय शुल्क से मुक्त है। अतः माननीय न्यायालय में वादी वाद प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित तथ्यों के आधार पर प्रतिवादीगण के विरूद्ध कानूनी कार्यवाही करने हेतु दावा पेश है।

2 प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया तथा प्रतिवादीगण की तलबी जर्ये सम्मन की गई। सम्मन की प्रतिवादीगण पर तलबी दिनांक 17.06.2017 को हो चुकी थी लेकिन बावजूद सूचना कोई उपस्थित नहीं हुआ। इसके बाद प्रतिवादीगण की तलबी हेतु पुनः दिनांक 20.11.2019 को नोटिस जारी किये गये जिनकी प्रतिवादीगण पर तलबी हो गई थी जिसका प्रतिवादीगण द्वारा जवाब दिनांक 28.11.2019 पेश कर कथन किया कि हमने उक्त आराजी को जरिये इकरारनामा दिनांक 30.05.2016 को राजेन्द्र कुमार पुत्र कैलाश चन्द महाजन व हेमन्त कुमार पुत्र बाबूलाल महाजन निवासी बारां को बेचान कर कब्जा दे दिया है। उक्त भूमि से अब हमारा कोई लेना देना नहीं है। क्रेता राजेन्द्र कुमार पुत्र केलाश जाति महाजन निवासी बारां व हेमन्त पुत्र बाबूलाल जाति महाजन निवासी हॉस्पिटल रोड बारां को पक्षकार बनाया जाकर दिनांक 26.05.2022 को सम्मन/ नोटिस जारी किये गये जिसकी तामील तहसीलदार बारां द्वारा प्रतिवादीगण को करवाई गई लेकिन बावजूद सूचना क्रेता–प्रतिवादीगण न्यायालय में निर्धारित तारीख पेशी पर अनुपस्थित रहे । अतः उनके विरूद्ध प्रकरण में एक तरफा कार्यवाही की गई।

3. तहसीलदार एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट अटरू से विवादित आराजी की मौका रिपोर्ट ली गई। तहसीलदार अटरू द्वारा पत्र क्रमांक/राजस्व/2019/745 दिनांक 01.08.2019 को मौका रिपोर्ट पेश की गई। इसके बाद तहसीलदार अटरू से पुनः विवादित आराजी की मौका रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार अटरू द्वारा अपने पत्रांक/राजस्व/2019/1014 दिनांक 20.09.2019 को पुनः वहीं मौका रिपोर्ट पेश की गई। इसके बाद पुनः तहसीलदार एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट अटरू से मौका रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार अटरू द्वारा अपने पत्रांक/राजस्व/2019/1414 दिनांक 23.12. 2019 से मौका रिपोर्ट पेश की गई। इस न्यायालय द्वारा उक्त विवादित आराजी के विक्रेय की सूचना पर पुनः तहसीलदार एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट अटरू से मौका एवं वस्तु स्थिति रिपोर्ट तलब की गई।

तहसीलदार अटरू द्वारा अपने पत्रांक/राजस्व/2022/131 दिनांक 27.01.2022 से मौका रिपोर्ट पेश कर कथन किया गया कि ग्राम अटरू के ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 वर्तमान में जमाबन्दी अनुसार खातेदार चम्पालाल, नवलकिशोर, बृजमोहन पुत्रान मदनलाल जाति ब्राहमण रहन बी0ओ0बी0 एवं एस0बी0आई0 अटरू के नाम खाते दर्ज है। उक्त ख0नं0 पर वर्तमान में हरियाली मैरिज गार्डन के नाम से मैरिज गार्डन संचालित है। खातेदारों से दूरभाष से पूछा गया तो बताया कि हमारे द्वारा उकत भूमि को बेचान किया जाकर रजिस्ट्री तहसील कार्यालय में करवा दी गई कि जिसमें राजेन्द्र कुमार पुत्र कैलाशचन्द महाजन सा. बारां हेमन्त कुमार पुत्र बाबूलाल महाजन, नीरज पुत्र जयनारायण महाजन व गोपाल पुत्र नन्दकिशोर जाति नाइ सा. बारां को रजिस्ट्री करवायी है जिसका नामान्तरण रहन होने के कारण दर्ज नहीं हुआ है।

4. वादी–पेरोकार सरकार जर्ये तहसीलदार अटरू की एकतरफा बहस सुनी। पेरोकार सरकार ने बहस के दौरान तर्क किया कि प्रतिवादीगण ने वाद पत्र के मद नं0 1 में वर्णित कृषि आराजी को भूमि संपरिवर्तन नियम 2007 के अधीन संपरिवर्तन कराये बिना ही अकृषि कार्य/वाणिज्यिक कार्य मैरिज गार्डन के रूप में उपयोग लिया जा रहा है। खातेदार प्रतिवादीगण द्वारा विवादित आराजी पर चार दीवारी कराकर मैरिज गार्डन का निर्माण किया जा चुका है और विभिन्न शादी समारोह हेतु उपयोग किया जा रहा है। पैरोकार सरकार द्वारा आगे तर्क किया गया कि विवादित आराजी राज्य सरकार द्वारा खातेदार प्रतिवादीगण को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अधीन कृषि कार्य हेतु दी गई है लेकिन मौके पर विगत 6–7 वर्षों से कोई फसल काश्त नहीं की जा रही है। किसी भी काश्तकार को राज0 सरकार द्वारा बनाये गये भू संपरिवर्तन नियमों के प्रावधानों के प्रतिकूल कृषि भूमि को गैर कृषि कार्यों हेतु उपयोग में लेने का अधिकार नहीं है और यदि कोई काश्तकार उक्त नियमों के विरूद्ध गैर कृषि कार्यो हेतु उपयोग करता है तो इसे राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के प्रावधानों का उल्लंघन माना जावेगा अर्थात राजस्थान सरकार व खातेदार कृषक के बीच अनुबंधों का उल्लघंन माना जावेगा। अतः उक्त विवादित आराजी ग्राम अटरू के ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 177 के तहत कार्यवाही की जावे।

5. अभिभाषक वादी/पेरोकार सरकार की बहस के प्रकाश मे पत्रावली का अवलोकन किया गया। ग्राम अटरू की हाल जमाबंदी संवत 2073–76 के अनुसार विवादित आराजी प्रतिवादी चम्पालाल, नवलकिशोर व ब्रजमोहन पुत्रान मदनलाल जाति धाकड के खाते दर्ज है। उक्त

प्रतिवादीगण द्वारा पेश रजि0 विक्रय पत्र दिनांक 17.04.2017 के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त तीनों खातेदार –प्रतिवादीगण द्वारा विवादित आराजी को हेमन्त गोयल पुत्र बाबूलाल एवं राजेन्द्र कुमार पुत्र कैलाशचन्द जाति महाजन को बैचान कर कब्जा सौंप दिया है। तहसीलदार अटरू की मौका रिपोर्ट दिनांक 01.08.2019, 20.09.2019 व 27.01.2022 के अवलोकन से जाहिर है कि उक्त विवादित आराजी पर कृषि कार्य करने के बजाय हरियाली मैरिज गार्डन संचालित किया जा रहा है। तहसीलदार अटरू द्वारा पेश फोटोग्राफ दिनांक 11.10.2022 के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादित आराजी पर चारदीवारी कर रखी है और मैरिज गार्डन के भवन का पक्का निर्माण किया हुआ है। मुख्य द्वार के पास चारदीवारी पर हरियाली मैरिज गार्डन लिखा हुआ है। वर्तमान राजस्व रिकार्ड अनुसार खातेदार कृषक– विक्रेता एवं क्रेता–प्रतिवादीगण द्वारा विवादित कृषि आराजी का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकारी से भू संपरिवर्तन भी नहीं कराया गया है। अतः उक्त प्रकरण में धारा 177 आर0टी0एक्ट0 के प्रावधान लागू होते है।

6. यहां धारा 177 आर0टी0एक्ट0 के प्रावधानों का उल्लेख व अवलोकन करना जरूरी है जो निम्नानुसार है–

Sec. 177– Ejectment for detrimental act or breach of condition- (1) A tenant shall on the application of the landholder, be liable to ejectment from his holding- **(a)** On the ground of any act or omission detrimental to the land in that holding or inconsistent with the purpose for which it was let, or **(b)** On the ground that he or any person holding from him has broken a condition on the breach of which he is, by special contract which is not contrary to the provisions of this Act, liable to be ejected;

- Provided that the planting of trees or the making of an improvement in accordance with the provisions of this Act shall not constitute a ground for ejectment under this section.

(2) To every application under this section, any person claiming through the tenant may be joined as party and where the cause of action is based wholly or partly on any act or omission or breach of condition by a

transferee or sub-lesseee of the tenant, such transferee or sub- lessee shall be joined as a party.

(3) On an application being made under this section, the court shall issue a notice to the opposite party to appear within such time as may be specified therein and show- cause why he should not be ejected from the holding.

7. धारा 177 आर0टी0एक्ट0 के अवलोकन से स्पष्ट है कि यदि किसी खातेदार कृषक द्वारा कोई भी ऐसा कार्य या चूक या लापरवाही की जाती है जो उस कृषि भूमि के लिए हानिकारक हो या जिस उद्धेश्य से वह भूमि उस काश्तकार को राज0 सरकार द्वारा दी गई है–उन उद्धेश्यों के प्रतिकूल हो या राज0 सरकार (भू0स्वामी) व काश्तकार के मध्य उस भूमि को लेकर हुए अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन हो तो राजस्थान सरकार (भू0 स्वामी) के आवेदन किये जाने पर और बाद जांच आरोप सही पाये जाने पर वह काश्तकार उस भूमि से बेदखल किये जाने के योग्य होगा। उक्त प्रकरण में काश्तकार द्वारा भू स्वामी /राज0 सरकार से निर्धारित भू0 संपरिवर्तन नियमों के अधीन अनुमति लिये बिना कृषि भूमि की चारदीवारी कर व पक्का भवन निर्माण कर कृषि काश्त के बजाय मैरिज गार्डन (वाणिज्यिक कार्य) संपादित करना राज0 भू0 राजस्व अधिनियम 1956 एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों का उल्लंघन है। प्रतिवादीगण द्वारा उक्त भवन का उपयोग स्वयं के निवास के लिए न करके मैरिज गार्डन हेतु किया जाना भी मौका रिपोर्ट में अंकित है। यदि किसी काश्तकार द्वारा भू स्वामि/राज0 सरकार की अनुमति के बिना गैर कृषि कार्य किया गया है तो वह काश्तकार राजस्थान भू राजस्व (कृषि भूमि को गैर कृषि भूमि में रूपान्तरण) नियम 2007 के नियम 13 के अधीन उक्त अवैध भू. संपरिवर्तन का नियमन करा सकता है। प्रतिवादीगण द्वारा नियम नं0 13 के अधीन नियमन भी नहीं कराया है। प्रतिवादीगण द्वारा विगत कुछ वर्षों से विवादित आराजी पर कृषि कार्य नहीं किया जाना भी साबित होता है। प्रतिवादीगण द्वारा उक्त भवन का उपयोग स्वयं के निवास के लिए न करके मैरिज गार्डन हेतु किया जाना भी मौका रिपोर्ट से साबित होता है। खातेदार/प्रतिवादीगण का यह कृत्य राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 65 व 66 के अधीन भू सुधार कार्य की श्रेणी में भी नहीं आता है।

8. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 65 व 66 के उद्धेश्य काश्तकार द्वारा किये जा सकने वाले भू सुधार को धारा 5(19) आर0टी0एक्ट0 के अधीन परिभाषित किया गया है। धारा 5(19) आर0टी0एक्ट0 के प्रावधानों का अवलोकन किया जाना आवश्यक है जो निम्नानुसार है–

(19) "Improvement" shall mean, with reference to a tenant's holding-

(a) a dwelling house erected. on the holding by the tenant for his own occupation or a cattle-shed or a storehouse or any other construction for agricultural purposes erected or set up by him on his holding;

(b) any work which adds materially to the value of the holding and which is consistent with the purpose for which it was let; and subject to the foregoing provisions of his clause, shall include

(1) The construction of bunds, tanks, wells, water channels and other work for the storage, supply or distribution of water for agricultural purposes,

(2) the construction of works for the drainage of land for its protection from floods or from erosion or from other damage by water,

(3) the reclaiming, clearing, enclosing, levelling or terracing of land,

(4) the erection in the immediate vicinity of the holding, otherwise than on the village-site, of building required for the convenient or profitable use or occupation of the holding.

(5) the renewal or reconstruction of any of the foregoing works or such alteration therein or additions thereto as are not of the nature of mere repairs;

but shall not include such temporary wells, water channels, bunds, enclosures or other works as are made by tenants in the ordinary course of cultivation.

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण तथा दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर ग्राम अटरू की विवादित आराजी ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 पर प्रतिवादीगण–क्रेता एवं विक्रेता के विरूद्ध वादी/पैरोकार सरकार का वाद अन्तर्गत धारा 177 आर0टी0एक्ट0 न्यायहित में स्वीकार किये जाने योग्य है।

—:क्रियात्मक आदेशः—

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर वादी/पेरोकार सरकार का वाद अन्तर्गत धारा 177 आर0टी0एक्ट0 न्यायहित में स्वीकार किया जाता है। ग्राम अटरू की विवादित आराजी ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 भूमि को सिवायचक घोषित कर प्रतिवादीगण— क्रेता व विक्रेता —को उक्त भूमि से बेदखल किये जाने के आदेश दिये जाते है। तहसीलदार अटरू उक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करे।

निर्णय आज दिनांक **15.12.2022** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(दिनेश कुमार मीणा)
उपखण्ड अधिकारी
अटरू जिला बारां

डिक्री मुकदमा इब्तदाई
(ओ0 20 रूल 7 जाप्ता दीवानी)
आज अदालत उप खण्ड अधिकारी अटरू जिला बारां (राज0)

बइजलास. श्री दिनेश कुमार मीणा (R.A.S.) उप खण्ड अधिकारी अटरू जिला बारां (राज0.)

प्रकरण सं0 2/2017 **दायर दिनांकः 11.05.2017**

उनवान

1. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार अटरू जिला बारां राज0।

वादी

बनाम

1. चम्पालाल पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू।
2. नन्दकिशोर पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू।
3. ब्रजमोहन पुत्र मदनलाल जाति धाकड निवासी अटरू ।
4. हेमन्त गोयल पुत्र बाबूलाल जाति महाजन गोयल हॉस्पीटल, हॉस्पीटल रोड बारां।
5. राजेन्द्र कुमार पुत्र कैलाश जाति महाजन
6. शाखा प्रबंधक एस0बी0आई0 शाखा अटरू।

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 177 आर. टी. एक्ट.

यह मुकदमा आज वास्ते इनफिसाल कनई .....ग..... रूबरू.....ग.....
बाहाजिरः–
वादी :– विद्वान अभिभाषक पेरोकार सरकार
मिनजानित मुदई रूबरू .....X.....
मिनजाबिन मुदालयह हुक्म दिया जाता है व डिक्री दी जाती है। ग्राम अटरू की विवादित आराजी ख0नं0 637 रकबा 0.48 है0 भूमि को सिवायचक घोषित कर प्रतिवादीगण– केता व विकेता –को उक्त भूमि से बेदखल किये जाने के आदेश दिये जाते है। तहसीलदार अटरू उक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करे।

(दिनेश कुमार मीणा)
उप खण्ड अधिकारी
अटरू जिला बारां (राज0)

निज .....X..... मुबालिक .....X..... बाबत् खर्चा इस मुकदमें के सूद बशारह .....X..... ..... फीसदी सालाना आज की तारीख से तारीख अदायगी तक .....X..... अदा करूंगा।
मैरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत से आज दिनांक 15.12.2022 को जारी किया गया।

उप खण्ड अधिकारी
अटरू जिला बारां (राज0)

मुदई		मुदालयह	
स्टाम्प अर्जी दावा	खर्चा गवाहान	स्टाम्प अर्जी दावा	फीस कमिश्नर
स्टाम्प वकालत नाम	फीस कमिश्नर	स्टाम्प अर्जी	बाबत् इजराय हुकमनाम
स्टाम्प वजह सबूत	बाबत् इजराय हुकमनाम	महन्ताना वकील	मुत0
महन्ताना वकील	मुत0	खर्चा गवाहान	
मिजान		मिजान	

उप खण्ड अधिकारी
अटरू जिला बारां (राज0)