

२९^{०७}
२५

पजावली पैस गुडी आधिकारता प्राप्ति
 उपस्थित। तहसीलदार निवाडे से
 रिपोर्ट प्राप्त। जोे बाधिल पजावली
 है। आधिकारता प्राप्ति की कृपम सूनी
 गई। आधिकारता प्राप्ति की कृपम सूनी
 तहसीलदार निवाडे की रिपोर्ट के
 आधार पर प्राथमिक पत्रा-स्वीकार किया
 जाया है। विस्तृत निष्पत्ति पृथक
 से लिखा जाकर, पजावली केसला
 नुम्बर एकर नम्बर से कृपम है।
 पजावली फातर दाखिल है।

पत्रा-स्वीकार
 निवाडे (दॉक)

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निवाड़, जिला टोंक
(पीठासीन अधिकारी: सुरेश कुमार हरसोलिया, आर.ए.एस.)

वाद सं०

405 / 2023

प्रविष्टि दिनांक

20.12.2023

1. कुशाग्र सीमेन्ट प्रोडक्टस पहाड़ी जरिये पार्टनर अनुज गुप्ता पुत्र श्री ओमप्रकाश गुप्ता जाति महाजन निवासी दीनदयाल कॉलोनी निवाड़।

उनवान

बनाम

-प्रार्थी वादी

1. तहसीलदार निवाड़, जिला टोंक

प्रतिवादीगण

उपस्थित-श्री गिरधर सिंह तंवर-अभिभाषक प्रार्थी वादी

निर्णय

आवेदन अन्तर्गत धारा 136 राजस्थान लेण्ड रेवेन्यू एक्ट

दिनांक- 21/7/24

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधिवक्ता वादी द्वारा एक आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 136 राजस्थान लेण्ड रेवेन्यू एक्ट प्रस्तुत किया जिसमें अंकितानुसार खातेदार लड्डुलाल पुत्र गोरधन जाति महाजन की खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नं० 66 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा वाके ग्राम पहाड़ी तहसील निवाड़ में स्थित थी। खातेदार लड्डुलाल ने उक्त आराजी में से 8 बिस्वा भूमि में सरस्वती उधोग पहाड़ी की स्थापना करने हेतु 8 बिस्वा भूमि को सक्षम अधिकारी के आदेश दिनांक 21.08.1989 के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु पट्टा विलेख जारी करवाया था। जिसका सिवायचक औद्योगिक का नामान्तकरण सं० 756 कॉलम संख्या 16 में पटवारी हल्का द्वारा भरा जाना था लेकिन संहवन से पटवारी द्वारा 8 बिस्वा सिवायचक औद्योगिक के स्थान पर मात्र 8 बिस्वा सिवायचक का नामान्तकरण भर दिया जो गलत भरा गया था। उक्त नामान्तकरण आदेश गलत है, जिसे मान्य न्यायालय को भू-राजस्व उपबन्धों के तहत दुरस्त करने का क्षेत्राधिकार निहित है। खातेदार लड्डुलाल द्वारा ख० नं० 66 की 8 बिस्वा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाने से उसके ख० नं० 66/1 हो गये हैं। लड्डुलाल द्वारा पट्टा विलेख प्राप्त करके राजस्थान फाईनेसियल कार्पो० से औद्योगिक इकाई स्थापना करने हेतु ऋण प्राप्त कर लिया, तत्पश्चात ऋण राशि जमा नहीं करवाने की वजह से राजस्थान फाईनेसियल कार्पो० द्वारा उक्त 8 बिस्वा भूमि की नीलामी की गई जिसे श्रीमती ज्योति गौतम पत्नी योगेश गौतम द्वारा अधिकतम बोली लगाकर उक्त जमीन कय कर ली। जिसकी सेल डीड राजस्थान फाईनेसियल कार्पो० व श्रीमती ज्योति गौतम के मध्य दिनांक 11.10.2011 को उपपंजीयक निवाड़ द्वारा पंजीकृत की गई। इस प्रकार 66/1 की 8 बिस्वा औद्योगिक की मालिक श्रीमती ज्योति गौतम हो गई। ज्योति गौतम से प्रार्थी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 03.07.2023 को खसरा नं० 66/1 रकबा 0-1012 (8 बिस्वा) की आराजी कय करके कब्जा प्राप्त कर लिया है। लेकिन उक्त नामान्तकरण संख्या 756 दिनांक 03.04.89 में हुई त्रुटि की वजह से प्रार्थी के नाम विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण नहीं खुल पा रहा है। खसरा नं० 64 रकबा 5 बीघा 16 बिस्वा वाके ग्राम पहाड़ी तहसील निवाड़ में स्थित थी, जिसमें 1/4 हिस्से का खातेदार रामलाल पुत्र जगदीश जाति जाट निवासी पहाड़ी तहसील निवाड़ था। उक्त खातेदार ने अपनी 1/4 हक व हिस्से की उक्त आराजी को जरिये रजि० विक्रय पत्र दिनांक 23.8.97 को श्रीमती ज्योति गौतम पत्नी योगेश गौतम जाति ब्राह्मण निवासी सी-2/404 कमल अपार्टमेन्ट राममन्दिर के पास जयपुर को विक्रय करके सुपुर्द किया था। रजि० विक्रय पत्र के पंजीयन के समय उक्त आराजी बतौर खातेदारी में विक्रेता रामलाल जाट के खातेदारी में दर्ज थी। रजि० विक्रय पत्र दिनांक 23.8.97 के आधार पर क्रेतानी श्रीमती ज्योति गौतम पत्नी योगेश गौतम ने खसरा नं० 64 रकबा 5 बीघा 16 बिस्वा में से 1/4 हिस्सा कय करने के उपरान्त उक्त आराजी में से 975 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाने हेतु विहित प्राधिकारी के आदेश क्रमांक 11/97 दिनांक 16.10.97 के द्वारा

उपखण्ड अधिकारी
निवाड़ (टोंक)

ख0नं0 64 में से 975 वर्गमीटर भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित करने का आदेश जारी किया था। जिसके पश्चात औद्योगिक प्रयोजनार्थ वाली भूमि के ख0नं0 64/3 हो गये, शेष भूमि कृषि भूमि में दर्ज है। अतः शेष बची हुई भूमि का नामान्तरण नियमानुसार भरा जाये। श्रीमती ज्योति गौतम द्वारा ख0नं0 64 में से 975 वर्गमीटर भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ हो जाने से उसके खसरा नम्बर 64/3 रकबा 0-3288 हो गये जिसको प्रार्थी द्वारा रजि0 विक्रय पत्र दिनांक 03.07.2023 के द्वारा कय कर लिया गया है। प्रार्थी द्वारा ख0नं0 64/3 रकबा 0-3288 एवं खसरा नं0 66/1 रकबा 0-1012 हैक्ट0 औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित भूमि एक ही विक्रय पत्र दिनांक 03.07.23 के द्वारा कय किये जाने के पश्चात हल्का पटवारी को उक्त नम्बरान् की भूमि का नामान्तरण खोलने हेतु विक्रय पत्र की प्रति दिनांक 25.09.2023 को दी गई, तब उन्होंने बताया कि ख0नं0 66 रकबा 8 बिस्वा भूमि नामान्तरण सं0 756 दिनांक 03.08.89 के द्वारा सिवायचक होने से हम आपके नाम नामान्तरण नहीं खोल सकते। अतः निवेदन है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार की जाकर नामान्तरण सं0 756 में की गई त्रुटि को दुरुस्ती के आदेश प्रार्थी के पक्ष में प्रदान किया जाना विधि संगत व न्याय संगत है।

प्रार्थनापत्र के साथ साक्ष्य दस्तावेज में जमाबंदी संवत 2072-75, 2072-75 ग्राम पहाडी, नामान्तरण सं0 756 की प्रमाणित प्रति, रजि0 विक्रय पत्र की प्रतियां, संपरिवर्तन आदेश की प्रतियां प्रस्तुत करी जो शामिल पत्रावली है।

इसके पश्चात वादपत्र दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। तहसीलदार निवाई की रिपोर्ट अनुसार ख0नं0 66 रकबा 2-08 बीघा खातेदार लड्डुलाल पु गोर्धन लाला कौम महाजन सा0 पहाड़ी के नाम दर्ज रिकॉर्ड था। ख0नं0 66 में से 8 बिस्वा भूमि संपरिवर्तन होने पर नामान्तरण सं0 756 भरा गया जिसमें 8 बिस्वा भूमि को रूपांतरित औद्योगिक के बजाय सिवायचक दर्ज कर दिया गया तथा शेष 2 बीघा भूमि खातेदारी दर्ज रिकॉर्ड रही। वर्तमान में ख0नं0 66/1 रकबा 8 बिस्वा जमाबन्दी के खाता सं0 1 में सिवायचक दर्ज रिकॉर्ड है। ख0नं0 64/3 रकबा 1-06 बीघा (0-3288 हैक्ट0) वर्तमान में जमाबन्दी के खाता सं0 137 में ज्योति गौतम पत्नी श्री योगेश गौतम कौम ब्राह्मण निवासी सी-2/404 कमल अपार्टमेंट बनीपार्क जयपुर दर्ज रिकॉर्ड खातेदार है। प्रार्थी ने ख0नं0 64/3 रकबा 1-06 बीघा में से 975 वर्गमीटर का संपरिवर्तन आदेश पेश किया है।

इसके पश्चात वादपत्र पर अधिवक्ता वादी की बहस सुनी गई। बहस के दौरान अधिवक्ता वादी ने वाद पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस की।

हमने प्रकरण पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया एवं विद्वान अभिभाषक वादी की बहस पर मनन किया। उक्त के संबंध में तहसीलदार निवाई से प्राप्त रिपोर्ट एवं दस्तावेजात के आधार पर नामान्तरण सं0 756 ख0नं0 66 में से रकबा 8 बिस्वा भूमि सिवायचक दर्ज हुई, जो नामान्तरण के समय सहवन से दर्ज हुई, नामान्तरण सं0 756 ख0नं0 66 में से रकबा 8 बिस्वा भूमि का नामान्तरण रूपांतरित औद्योगिक दर्ज होना था। ख0नं0 64/3 रकबा 1 बीघा 06 बिस्वा में से 975 वर्गमीटर भूमि औद्योगिक रूपांतरित हैं तथा अवशेष भूमि 18 बिस्वा कृषि भूमि है। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 के तहत उक्त प्रकार की त्रुटियों को सुधारने का प्रावधान किया गया है। चूंकि प्रस्तुत प्रार्थनापत्र में खसरा नं0 66/1 सिवायचक के बजाय रूपांतरित औद्योगिक प्रयोजनार्थ दुरुस्त की जानी है तथा ख0नं0 64/3 का नया नम्बर देते हुए रकबा 18 बिस्वा कृषि भूमि का प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरण खोला जाना है। यदि समय रहते उक्त दुरुस्ती नहीं की गई तो भविष्य में विवादों में बढ़ोतरी की संभावना है। अतः प्रार्थी का प्रार्थनापत्र उक्त अधिनियम के प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में प्रस्तुत किया गया है जो स्वीकार करने योग्य है।

आदेश

फलतः प्रार्थनापत्र राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 बाबत भूमि 66/1 रकबा 8 बिस्वा एवं ख.न. 64/3 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा ग्राम पहाडी, तहसील निवाई तहसीलदार निवाई की रिपोर्ट के अलोक में स्वीकार किया जाता है तथा तहसीलदार, निवाई को निर्देश दिये जाते हैं कि ख.न. 66/1 रकबा 8 बिस्वा सिवायचक के बजाय रूपांतरित औद्योगिक प्रयोजनार्थ एवं ख0नं0 64/3 का नया नम्बर देते हुए कृषि भूमि रकबा 18 बिस्वा का प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरण दर्ज कर, राजस्व रिकॉर्ड में अमल दुरामद कर, पालना से अवगत करावें।

निर्णय आज दिनांक 29/7/24 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुरेश कुमार हरसोलिया)
उपखण्ड अधिकारी, निवाई