

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारी:—श्री बी०एल०मेहरड़ा, आर०ए०एस०)

अपील संख्या:—322/2018/223 (2018/00322)

1. मैसर्स छाजेड बिल्डवेल प्राईवेट लिमि० पंजीकृत कार्यालय बी-214 प्रथम मंजिल विवेक विहार, दिल्ली-110095
2. सुदर्शन छाजेड पुत्र स्व० टीकमचंद छाजेड, जाति जैन, अधिकृत प्रतिनिधि वादी कम्पनी मैसर्स छाजेड बिल्डवेल प्राईवेट लिमि०, नि० 8, विनोद नगर ब्यावर, जिला अजमेर ।

अपीलांटस

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, ब्यावर ।
2. राजस्थान सरकार जरिये कलक्टर, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध विरुद्ध निर्णय व डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर दिनांक 10.6.2016 अंतर्गत वाद संख्या 133/2012.

उपस्थित:—

1. श्री घनश्यामसिंह लखावत, वकील अपीलांटस ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार रेस्पो० संख्या 1 व 2.

निर्णय

दिनांक:— 18.11.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर के निर्णय व डिक्री दिनांक 10.6.2016 के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलांटस/वादीगण ने अधी०न्याया० में एक वाद अंतर्गत धारा 88, 188, 92-ए राज०काश्त०अधि० 1955 एवं धारा 136 राज०भूराजस्व अधि० के तहत विरुद्ध रेस्पो० के पेश कर निवेदन किया कि ग्राम फतेहपुरिया दोगम पटवार क्षेत्र फतेहपुरिया दोगम तहसील ब्यावर के खसरा नंबर 1039 रकबा 32-17-00 बीघा किस्म गैर मुमकिन दर्ज है, उक्त खसरा नंबर पूर्व में नेशनल टैक्सटाईल्स कॉरपोरेशन लिमि० ब्यावर के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज चला आ रहा है, उक्त भूमि को अन्य खसरा नंबरान के साथ जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 1.2.2008 को वादी/अपीलांट के हक में हस्तांतरित कर दी गई । उक्त हस्तांतरित की गई भूमि का नाप, सीमाएं, क्षेत्रफल वर्णित किया गया है, विक्रय विलेख के अनुसार वादी कम्पनी के हक में 1,01,459.60 वर्गगज भूमि हस्तांतरित की गई है । वादी कम्पनी द्वारा उक्त भूमि का प्रतिफल नेशनल टैक्सटाईल्स कॉरपोरेशन लिमि० ब्यावर को अदा किया गया तत्पश्चात् वादी कम्पनी को भूमि का आधिपत्य सौंपा गया । इस हस्तांतरित भूमि में ग्राम नून्त्री

मेन्द्रातान में स्थित खसरा नंबर 1352 रकबा 6 बिस्वा व खसरा नंबर 1353 रकबा 12-4-00 बीघा शामिल है । वादी कम्पनी के हक में हस्तांतरित की गई 1,01,459.60 वर्गगज भूमि 52-08-00 बीघा होती है, इसमें नून्दी मेन्द्रातान स्थिति खसरा नंबर 1352 रकबा 6 बिस्वा व खसरा नंबर 1353 रकबा 12-4-00 बीघा होती है इसमें नून्दी मेन्द्रातान स्थित खसरा नंबर 1352 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नंबर 1353 रकबा 12-4-00 बीघा भूमि के समायोजन/घटाने के पश्चात् 39-18-00 बीघा भूमि शेष रहती है जबकि राजस्व अभिलेख में खसरा संख्या 1039 का रबा 32-17-00 बीघा ही दर्शित है जो कि वादी कम्पनी के भौतिक धारण में है । वादी के अतिरिक्त अन्य किसी का इस भूमि पर किसी प्रकार का कोई हक, अधिकार नहीं है । वादीगण द्वारा इस भूमि पर आवासीय कॉलोनी विकसित की गई है तथा कुछ भूमि 6-17-00 बीघा भूमि मौके पर कृषि भूमि के रूप में विद्यमान चली आ रही है । उपरोक्त परिस्थितियों के अनुसार वादी कम्पनी के राजस्व रिकार्ड में 7-01-00 बीघा भूमि कम दर्शित कर दिया है । अतः वाद वादीगण स्वीकार कर उक्त कम भूमि का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा गलत राजस्व रिकार्ड के आधार पर प्रतिवादीगण वादीगण को उनकी खातेदारी भूमि से बेदखल करने पर आमादा है इस कारण प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जावे । अधी०न्याया० ने निर्णय व डिक्री दिनांक 10.6.2016 द्वारा [अपीलांट/वादीगण](#) का वाद खारिज कर दिया । अधी०न्याया० के इस निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो० को तलब किया गया । रेस्पोडेंट उपस्थित । अधी०न्याया० का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
4. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी०न्याया० का निर्णय न्याय, नियम एवं विधि के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है । अधी०न्याया० के न्यायालय में प्रकरण पैरावाईज मौका रिपोर्ट तलब करने हेतु नियत किया गया था, जिसकी पालना नहीं की गई तत्पश्चात् वाद बिन्दु कायम किये बिना साक्ष्य लेखबद्ध किये बिना अपीलांटस के अभिभाषक को सूचना दिये बिना तथा सुनवाई का अवसर दिये बिना आदेश दिनांक 10.6.2016 को पारित किया गया है जो विधिविरुद्ध होने से निरस्तनीय है । वादपत्र में जो अभिवचन अंकित किये थे उसके अनुसार विक्रयपत्र में विक्रेता कम्पनी द्वारा 1,01,459 वर्गगज भूमि का प्रतिफल प्राप्त किया गया था, तथा इसी अनुसरण में भूमि की चतुर्थ दिशाये अंकित करते हुए आधिपत्य वादी को सौंपा गया था । राज्य सरकार को इसी अनुसरण में मुद्रांक शुल्क दिया गया था तथा खसरा नंबर 1039 रकबा 32-17-00 बीघा के साथ अन्य भूमि जो विक्रेता कम्पनी की थी, जिस पर उनका आधिपत्य सदैव सरकार द्वारा माना गया तथा उक्त भूमि विक्रेता कम्पनी की सीमाओं में थी, इस बाबत् राजस्व अभिलेखों में समुचित इंड्राज नहीं होने से वांछित अनुतोष हेतु दुरुस्ती बाबत् वाद अपीलांट द्वारा पेश किया गया है परन्तु अधी०न्याया० ने बिना वाद बिन्दु कायम किये, बिना साक्ष्य लेखबद्ध किये मात्र खसरा संख्या 1039 की भूमि वर्तमान में नगर परिषद के नाम अंकित होने को अपने निर्णय का आधार बनाया है जो गलत है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि विक्रयपत्र दिनांक 1.2.2008 में वर्णित सीमाये तथा उसमें अंकित की गई भूमि का कुल क्षेत्रफल तथा उसके भौतिक धारण के संबंध में उपयोग बाबत् वास्तविक स्थिति उपखण्ड अधिकारी द्वारा वाद प्रस्तुत होने के कुछ समय पश्चात् तलविदा रिपोर्ट प्राप्त होने से ही स्थिति स्पष्ट हो सकती थी, परन्तु अधी०न्याया० द्वारा रिपोर्ट मंगवाने व स्मरण पत्र जारी करने के

उपरांत व जवाबदावा प्रस्तुत करने के उपरांत उक्त रिपोर्ट की तलबी नहीं की गई तथा प्रकरण को कायमी तनकिया तमे कायम कर दिया इसके पश्चात् तनकी भी कायम नहीं की गई । इस प्रकार अधी०न्याया० ने विधिविधान के प्रतिकूल निर्णय व डिक्री पारित की है तथा वास्तविक स्थिति को अभिलेख पर लिये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जिसे विधिसम्मत नहीं माना जा सकता है । अधी०न्याया० का निर्णय व डिक्री प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है । बहस में यह भी कथन किया कि राजस्व कैम्प में केवल उन्हीं प्रकरणों को निर्णित किया जा सकता है जिनमें पक्षकारान के मध्य राजीनामा हो गया हो परन्तु हस्तगत प्रकरण में ऐसा नहीं था । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी०न्याया० का निर्णय व डिक्री निरस्त की जावे तथा [वादीगण/अपीलांटस](#) द्वारा प्रस्तुत वाद डिक्री किया जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि० पेश कर निवेदन किया कि अधी०न्याया० में प्रकरण प्रस्तुत करने के पश्चात् प्रार्थीगण के अभिभाषक ने बताया कि जब आवश्यकता होगी, तब सूचित कर बुला लिया जावेगा । प्रार्थीगण इसी विश्वास में रहे कि प्रकरण में अभिभाषक द्वारा पैरवी की जा रही है किन्तु काफी समय व्यतित होने पर अधिवक्ता से दिनांक 27.9.2018 को जानकारी करने का प्रयास किया तब अधिवक्ता ने बताया कि प्रकरण को कैम्प में नियत कर दिया गया है । तत्पश्चात् प्रकरण के बारे में जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि प्रकरण को दिनांक 10.6.2016 को ही खारिज कर दिया गया है। तत्पश्चात् प्रार्थीगण ने अपीलाधीन निर्णय व डिक्री की प्रमाणित प्रतियों हेतु आवेदन पेश किया जिस पर प्रमाणित प्रतियां प्राप्त होने पर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अपील में हुआ विलंब उचित एवं सद्भाविक है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील में हुआ विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।
6. विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्प० संख्या 1 व 2 ने बहस में कथन किया अधी०न्याया० का आदेश विधिसम्मत है । खसरा नंबर 1849 नगर परिषद, ब्यावर के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है । अपीलांटस ने खसरा नंबर 1849 के संबंध में अनुतोष चाहा है किन्तु खसरा नंबर 1849 के रिकार्डेड खातेदार को वाद में पक्षकार नहीं बनाया है जिससे भी अपीलांटस का वाद संधारण योग्य नहीं है । अधी०न्याया० ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों का विवेचन कर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।
7. हमने उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि० का निस्तारण करना उचित समझते हैं । अपीलांटस ने अपने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कार अंकित किये हैं वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते हैं । हम न्यायहित में अपीलांटस को सुना जाना न्यायोचित समझते हैं । अतः अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि० स्वीकार किया जाता है तथा अपील में हुआ विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।
8. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख एवं तहसीलदार, ब्यावर द्वारा प्रेषित मौका रिपोर्ट का अवलोकन किया गया । प्रकरण में यह बिन्दु अविवादित है कि अपीलांट ने नेशनल टैक्सटार्गल कॉरपोरेशन (एडवर्ड मिल) जो कि भारत सरकार उपक्रम था, उसके अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा किये गये बेचान के फलस्वरूप भूमि क्रय की है । यह तथ्य भी अविवादित है कि विक्रय पत्र में किये गये अंकन के अनुसरण में 101459.60 वर्गगज भूमि का बेचान

हुआ है, जिसमें उत्तर, पश्चिम, पूर्व व दक्षिण दिशाओं का अंकन भी किया गया है । विक्रय पत्र में वर्णित दिशाओं के मध्य की भूमि का राजस्व अभिलेखों में रकबा पूर्ण अंकित नहीं होने के कारण वाद प्रस्तुत किया गया है । न्यायालय हाजा द्वारा तलब की गई मौका रिपोर्ट दिनांक 25.7.2019 में खसरा संख्या 1039 का मौके पर रकबा चारदीवारी के अंदर स्थित होना अंकित किया गया है, इसके अलावा विक्रय पत्र में भी चारो दिशाओं का अंकन करते हुए विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है तथा मौका रिपोर्ट के अनुसार खसरा नंबर 1040, 1008 ग्राम फतेहपुरिया दायम की तथा खसरा संख्या 1354 ग्राम नून्दी मेन्द्रातान की आराजी है, परन्तु विक्रय पत्र में भूमि सम्मिलित की गई है । राजस्व अभिलेखों में अंकन अपीलांट के विक्रेता के नाम नहीं है परन्तु इसी परिसर में भूमि होना मौका रिपोर्ट के अनुसार होना वर्णित किया गया है । ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वाद विचारण हेतु आगामी कार्यवाही करना विधिसम्मत होता । अपीलांट द्वारा कुछ भूमि का समर्पण करने से एवं बेचान कर देने से विक्रय पत्र में वर्णित कुल भूमि बाबत वांछित दुरुस्ती के अनुतोष से वंचित किया जाना विधिसम्मत नहीं है । अधीनन्याया की पत्रावली से यह भी स्पष्ट है कि अधीनन्याया ने विधिक प्रक्रिया अपनाये बिना वाद को खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधीनन्याया का निर्णय व डिक्री निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधीनन्याया को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

9. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर द्वारा वाद संख्या 133/2012 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10.6.2016 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनन्याया को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि [अपीलांटस/वादीगण](#) ने जिस विक्रय पत्र के अनुसरण में दुरुस्ती हेतु वाद पेश किया है, उक्त विक्रय पत्र में वर्णित चतुर्थ दिशाओं की भूमि बाबत मौका रिपोर्ट दिनांक 25.7.2019 के परिप्रेक्ष्य में वाद बिन्दु कायम कर, साक्ष्य लेखबद्ध कर वाद को विधिनुसार निर्णित करे । पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी०एल०मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

10. निर्णय आज दिनांक 18.11.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी०एल०मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर