न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 18/489

नीतू वैष्णव पत्नी श्री कमलेश वैष्णव जाति बैरागी निवासी रामगंजमण्डी जिला कोटा ।

---अपीलान्ट

बनाम

1. सिद्धार्थ अग्रवाल आत्मज शिव भगवान जाति महाजन निवासी सावंलिया ट्रेडिंग्स कम्पनी मण्डी यार्ड, रामगंजमण्डी ।
2. रूपचन्द आत्मज श्री बालाबक्श जाति महाजन फर्म चतर एण्ड कम्पनी निवासी रामगंजमण्डी जिला कोटा ।
3. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, रामगंजमण्डी जिला कोटा ।

---रेस्पोडन्ट

उपस्थित :– 1. श्री रघुवीर राठौड, अभिभाषक, अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री चन्द्रप्रकाश खण्डेलवाल, श्री नरेन्द्र गुप्ता, अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट की ओर से ।

निर्णय दिनांकः 28.11.2018

1. अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रामगंजमण्डी जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2018 के विरूद्ध पेश की गई है ।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का पेश कर निवेदन किया कि ग्राम गोरधनपुरा तहसील रामगंजमण्डी में पुराना खाता संख्या 124 में खसरा नम्बर 406/1 की रकबा 03 बीघा 08 बिस्वा भूमि स्थित है । उक्त भूमि प्रार्थिया के नाम राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में दर्ज है । उक्त भूमि प्रार्थिया ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी तभी से ही वह उक्त भूमि पर काबिज होकर काश्त करती चली आ रही है । प्रार्थिया अपने खाते की आराजी खसरा नम्बर 406/1 की रकबा 03 बीघा 08 बिस्वा भूमि में से 12600 वर्गफुट यानि 14 बिस्वा भूमि को सिवायचक धारा 90 के तहत दर्ज करवाकर औद्यौगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवायी जिस पर प्रार्थिया ने कोटा स्टोन की लघु औद्योगिक ईकाई स्थापित कर रखी है तथा शेष भूमि पर वह काबिज काश्त है । सेटलमेट ने साबिक खसरा नम्बर 406 के टुकडे करते हुए खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.97 हैक्टर व खसरा नम्बर 653 की रकबा 2.25 हैक्टर यानि रकबा 19 बीघा 18 बिस्वा भूमि के हाल खसरा नम्बर कायम किये हैं । सेटलमेंट ने हाल खात संख्या 54 में स्थित खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्टर भूमि का

नम्बर मौके की स्थिति से भिन्न जाकर कायम कर दिया जबकि उक्त नम्बर 653/720 राजस्व मानचित्र में कहीं पर भी दर्शाया या तरमीम नहीं किया गया । प्रार्थिया खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्टर भूमि पर कभी भी काबिज काश्त नहीं रही । प्रार्थिया खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.55 हैक्टर पर काबिज है । सेटलमेंट विभाग ने लापरवाही करते उक्त भूमि खसरा नम्बर 652 पर अप्रार्थी क्रम 2 का नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज कर दिया । सेटलमेंट कर्मचारियों द्वारा खसरा नम्बर 652 के स्थान पर खसरा नम्बर 653/720 का गलत अंकन करने से प्रार्थिया के अधिकारों पर कुठाराघात हो रहा है । अप्रार्थी क्रम 1 ने प्रार्थिया के कब्जे काश्त की भूमि आराजी खसरा नम्बर 652 पर निर्माण करना प्रारम्भ कर दिया है । उक्त भूमि अप्रार्थी क्रम 1 के खाते में दर्ज नहीं है फिर भी अवैधानिक रूप से बिना उक्त भूमि को अपने नाम खाते में दर्ज करवाए बिना विधिवत रूपान्तरण करवाये जबरन कब्जा कर निर्माण करने पर आमादा है ।

3. अतः प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थी क्रम 1 को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि वह ग्राम गोरधनपुरा की आराजी खसरा नम्बर 622 की अडवा खसरा नम्बर 652 की 0.55 हैक्टर में ताफैसला वाद कोई निर्माण नहीं करे तथा न ही खसरा नम्बर 652 में किसी भी स्थान पर बिना विधिवत स्वीकृति के कोई निर्माण करे न ही उक्त कार्य अपने किसी प्रतिनिधि से करावे । उक्त भूमि खसरा नम्बर 652 से प्रार्थिया को बेदखल नहीं करे ।

4. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 30.07.2018 के द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र बाबत् जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा का खारिज कर दिया ।

5. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30.07.2018 से व्यथित होकर प्रार्थी अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलान्ट के खाते व कब्जे काश्त की आराजी वाके ग्राम गोरधनपुरा तहसील रामगंजमण्डी जिला कोटा में पुराना खाता संख्या 124 में खसरा नम्बर 406/1 की रकबा 03 बीघा 08 बिस्वा स्थित है । उक्त भूमि अपीलान्ट ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की थी तभी से वह उक्त भूमि पर काबिज काश्त है । उक्त भूमि से लगी हुई प्रार्थिया की खाते की खाता संख्या 148 खसरा नम्बर 622 की रकबा 0.29 हैक्टर भूमि है जिस पर अपीलान्ट काबिज काश्त है । अपीलान्ट के कब्जे एवं खातेदारी की भूमि में अभी हाल में ही खतौनी बन्दोबस्त हुआ है उसमें सेटलमेंट कर्मचारियों ने साबिक खसरा नम्बर 406 के टुकडे करते हुए खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.97 हैक्टर व खसरा नम्बर 653 रकबा 2.25 हैक्टर भूमि के हाल खसरा नम्बर कायम कर दिये । अपीलान्ट का सेटलमेंट ने हाल खाता संख्या 54 में स्थित खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्टर भूमि का नम्बर मौके की स्थिति से भिन्न जाकर कायम कर दिया है जबकि उक्त नम्बर 653/720 राजस्व मानचित्र नक्शे में कहीं पर भी दर्शाया या तरमीम नहीं किया गया है । अपीलान्ट खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्टर कभी काबिज काश्त नहीं रही है प्रार्थिया अपीलान्ट खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.55 हैक्टर पर काबिज है । प्रकरण में तहसीलदार रामगंजमण्डी ने मौका रिपोर्ट पेश की है जिससे भी प्रार्थिया का प्रकरण प्रथमदृष्टया साबित है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया है वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2018 निरस्त फरमाया जावे ।

6. अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की गई । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस सुनी गई ।

7. अपीलान्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अपीलान्ट के खाते व कब्जे काश्त की आराजी वाके ग्राम गोरधनपुरा तहसील रामगंजमण्डी में पुराना खाता संख्या 124 की खसरा नम्बर 406/1 की रकबा 03 बीघा 08 बिस्वा भूमि क्रय की थी और क्रय करने के उपरान्त उस काबिज काश्त हैं । उक्त आराजी से लगी हुई प्रार्थिया के खाते की खाता संख्या 148 की खसरा नम्बर 622 रकबा 0.29 हैक्टर भूमि स्थित है जिस पर अपीलान्ट काबिज काश्त है । अपीलान्ट ने अपने खाते की भूमि खसरा नम्बर 406/1 की रकबा 03 बीघा 08 बिस्वा में से 12600 वर्ग फीट यानि 14 बिस्वा भूमि को धारा 90 के तहत दर्ज करवाकर औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवाया है, शेष भूमि पर अपीलान्ट काबिज है । सेटलमेंट विभाग ने साबिक खसरा नम्बर 406 के टुकडे करते हुए खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.97 हैक्टर व खसरा नम्बर 653 की रकबा 2.25 हैक्टर कायम कर दिये तथा हाल खाता संख्या 54 में स्थित खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्अर भूमि का नम्बर मौके की स्थिति से भिन्न जाकर कायम कर दिया जबकि उक्त नम्बर 653/720 राजस्व मानचित्र नक्शे में कहीं पर भी दर्शाया या तरमीम नहीं किया गया है । अपीलान्ट खसरा नम्बर 653/720 की रकबा 0.55 हैक्टर पर कभी भी काबिज काश्त नहीं रही है । प्रार्थिया अपीलान्ट खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.55 हैक्टर पर काबिज है । तहसीलदार, रमागंजमण्डी की मौका रिपोर्ट में भी यह स्थिति अंकित की गई है । रेस्पोडेन्ट को अपीलान्ट के कब्जे की आराजी पर कब्जा करने का कोई अधिकार नहीं है परन्तु फिर भी निर्माण कार्य करने पर आमादा हैं । अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र खारिज करने में विधिक त्रुटि की है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2018 निरस्त किया जावे ।

8. रेस्पोडेन्ट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में निवेदन किया कि अपीलान्ट नक्शे में तरमीम चाहते हैं जो लैण्ड रेवेन्यू एक्ट का मामला है धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का दावा मेन्टेनेबल नहीं है । वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट के खाते एवं कब्जे की है । रेस्पोडेन्ट ने यह आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की है । जिस रिपोर्ट के आधार पर रेस्पोडेन्ट स्थगन की प्रार्थना कर रही है वह सन् 2014 का है । वादग्रस्त आराजी पर कब्जा रेस्पोडेन्ट का है । अपीलान्ट का दावा मेन्टेनेबल नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय ने विधि सम्मत रूप से प्रार्थना पत्र खारिज किया है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2018 बहाल रखा जावे । उन्होंने अपने कथनों की पुष्टि में डीएनजे 2018 (2) (राज0) पेज 688 उद्धरत की ।

9. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभय पक्ष के लायक अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में हाल नजरी नक्शा की फोटो प्रति, नकल जमाबन्दी संवत् 2071 से 2074 नया खाता संख्या 149 जिसके अनुसार अपीलान्ट प्रार्थी के खाते में ख्सरा नम्बर 653/720 की 0.44 हैक्टर आराजी दर्ज है । नकल जमाबन्दी संवत् 2071 से 2074 नया खाता संख्या 325 के अनुसार खसरा नम्बर 652 की रकबा 0.97 हैक्टर आराजी रूपचन्द्र पुत्र बालावक्श के खाते में दर्ज है । नकल जमाबन्दी संवत् 2071 से 2074 नया खाता संख्या 147 के अनुसार खसरा नम्बर 655 की रकबा 3.15 हैक्टर आराजी सिद्धार्थ अग्रवाल एवं अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है । नकल जमाबन्दी संवत् 2071 से 2074 नया खाता संख्या 54 के अनुसार खसरा नम्बर 653 की रकबा 0.97 हैक्टर केशोराम एवं अन्य के खाते में दर्ज है ।

10. पत्रावली पर एक मौका रिपोर्ट की फोटो प्रति संलग्न है । फोटो प्रति मिलन क्षेत्रफल दिनांक 07.07.2005 के अनुसार साबित खसरा नम्बर 406 के हाल खसरा नम्बर 652 रकबा 0.97 हैक्टर और खसरा नम्बर 653 रकबा 2.25 हैक्टर कायम हुए हैं ।

11. अपील के साथ रिपोर्ट दिनांक 26.08.2015 एंव नजरी नक्शों की प्रमाणित प्रतियॉ भी पेश की गई हैं। पत्रावली पर जो दस्तावेजात संलग्न है उनके अनुसार प्रार्थी के खाते में हाल खसरा नम्बर 653/720 की 0.44 हैक्टर दर्ज है । खसरा नम्बर 652 रकबा 0.97 हैक्टर अप्रार्थी कम 1 के खाते में दर्ज है । पत्रावली पर 2 विक्रय पत्रों की फोटो प्रतियॉ भी पेश की गई हैं । एक विक्रय खसरा नम्बर 655 के लिए है जिसमें विक्रेता राजेन्द्र और क्रेता सिद्धार्थ अग्रवाल अप्रार्थी कम 1 है । अन्य विक्रय पत्र आराजी खसरा नम्बर 653 के लिए पेश किया गया है जिसमें विक्रेता आशीष जैन और क्रेता अप्रार्थी कम 1 है । एक अन्य विक्रय पत्र खसरा नम्बर 653 के लिए पेश किया गया है जिसमें विक्रेता ऊषा रानी और प्रवीण कुमार और क्रेता अप्रार्थी कम 1 है । एक अन्य विक्रय पत्र खसरा नम्बर 653 जिसमें विक्रेता श्रीमती सुनेना एवं क्रेता अप्रार्थी कम 1 हैं ।

12. पत्रावली पर अप्रार्थीगण के द्वारा जो जवाब प्रार्थना पत्र पेश किया है उनका भी अवलोकन किया । अप्रार्थी कम 1 के द्वारा जो जवाब पेश किया गया है उसमें कथन किया है कि नक्शा ट्रेस जो सेटलमेंट के द्वारा बनाया है जिसमें दुरूस्ती का निवेदन पूर्व खातेदारों जिनसे अप्रार्थी कम 1 ने भूमि क्रय की थी ने अपने जवाबदावे में किया गया है । अपील में जो रिपोर्ट की प्रमाणित प्रति पेश की गई है उसमें खसरा नम्बर 652 पर कम संख्या 1 पर अपीलान्ट का कब्जा दर्शाया गया है । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली जो नक्शा ट्रेस की प्रतियॉ पेश की गई है उसमें खसरा नम्बर 653/720 दर्शाया जाना प्रतीत नहीं होता है ।

13. इन समस्त तथ्यों के आधार पर प्रथमदृष्टया यह प्रतीत होता है कि सेटलमेंट के उपरान्त नये खसरा नम्बरान कायम करने में कुछ त्रुटि रह रही है । यद्यपि पक्षकारान के अधिकार एवं स्वत्व मूल दावे में साक्ष्य के उपरान्त तय होंगे इस स्टेज पर नहीं परन्तु प्रकरण में प्रथमदृष्टया यह प्रतीत हो रहा है कि सेटलमेंट के द्वारा नये खसरा नम्बरान कायम करने में कुछ त्रुटि की गई है इसकी ताईद तहसीलदार की रिपोर्ट से ही होती है जिसमें हाल खसरा नम्बर 652 कम संख्या 1 पर अपीलान्ट प्रार्थी का कब्जा बताया गया है जबकि यह खसरा नम्बर उनके खाते में नहीं है ।

14. इन तथ्यों के आधार पर हम अप्रार्थीगण को ताफैसला दावा खसरा नम्बर 652 रकबा 0.55 हैक्टर में बिना किसी सक्षम स्वीकृति के किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करने हेतु जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना उचित समझते हैं ।

15. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2018 निरस्त किया जाता है । रेस्पोडेन्ट को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 652 रकबा 0.55 हैक्टर पर ताफैसला वाद बिना किसी सक्षम स्वीकृति के किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करे।

16. निर्णय आज दिनांक 28.112018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

28/11/18

(भागवंती जेठवानी)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा