

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील संख्या : 2022/142

श्री उत्तम चन्द छाजेड आयु 66 वर्ष आत्मज श्री मूलचन्द छाजेड जाति महाजन निवासी सदर बाजार बून्दी हाल निवासी मजिस्ट्रेट कॉलोनी की गली, आनन्द साईकिल वाले के मकान के पास नैनवा रोड बून्दी तहसील व जिला बून्दी ।

—अपीलान्त

बनाम

1. प्रताप सिंह आयु 59 वर्ष आत्मज श्री मूलचन्द जी जाति महाजन निवासी सदर बाजार बून्दी हाल निवास श्री नरेन्द्र कुमार का मकान आर0के0 पुरम् सीलोर रोड बून्दी तहसील एवं जिला बून्दी ।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार महोदय बून्दी ।

—रेस्पोडन्ट

उपस्थित :- 1. श्री राजकुमार गोयल, अभिभाषक, अपीलान्त की ओर से ।
2. श्री कैलाश गुप्ता, अभिभाषक, रेस्पोडन्ट कम 1 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक: 23.01.2023

1. अपीलान्त द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बून्दी जिला बून्दी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2021 के विरुद्ध पेश की गई हैं ।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी रेस्पोडन्ट कम 01 ने अधीनस्थ न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 53 एवं 188 के अन्तर्गत वाद प्रस्तुत किया । उक्त वाद के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम छत्रपुरा तहसील एवं जिला बून्दी में आराजी खसरा नम्बर 81 रकबा 0.1615 हैक्टर, खसरा नम्बर 82 रकबा 0.1692 हैक्टर कुल किता 02 कुल रकबा 0.3307 हैक्टर भूमि स्थित है । उक्त भूमि उत्तम चन्द पुत्र मूलचन्द हिस्सा 1/3 जाति महाजन, प्रतापसिंह आत्मज मूलचन्द हिस्सा 1/3 जाति महाजन, बदाम बाई पुत्री रामप्रताप हिस्सा 1/6 जाति माली, भैरी बाई पत्नी स्व0 रामप्रताप हिस्सा 1/6 बून्दी खातेदार दर्ज है । खसरा नम्बर 79



रकबा 0.4614 हैक्टर ग्राम छत्रपुरा तहसील एवं जिला बून्दी में स्थित नया खाता संख्या 63 में खातेदार के स्थान पर उत्तम चन्द पुत्र मूलचन्द हिस्सा 1/2 जाति महाजन, प्रताप सिंह पुत्र मूलचन्द हिस्सा 1/2 जाति महाजन बून्दी के खातेदारी में दर्ज है। प्रार्थी एवं अप्रार्थी क्रम 01 आपस में सगे भाई हैं तथा प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 2 व 3 में वर्णित भूमि में संयुक्त रूप से काबिज है। वादग्रस्त आराजी का पक्षकारान के मध्य विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। अप्रार्थी क्रम 01 विवादित भूमि का बंटवारा करवाये बिना ही विवादित भूमि पर निर्माण कार्य कर कृषि भूमि का स्वरूप परिवर्तन करने पर आमादा हैं जिसका अप्रार्थी क्रम 01 को कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थी को अधिकार प्राप्त है कि वह अप्रार्थी को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करावे कि वह वादग्रस्त आराजी का बिना बंटवारा कराये उक्त भूमि के स्वरूप में परिवर्तन नहीं करें। प्रथमदृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति प्रार्थी के पक्ष में है।

3. अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी के पक्ष में अप्रार्थी 01 के विरुद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जावे कि ताफैसला वाद अप्रार्थी क्रम 01 विवादित भूमि का बंटवारा करवाये बिना विवादित भूमि में किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं करे विवादित भूमि के कृषि स्वरूप में परिवर्तन नहीं करे। उक्त कृत्य न तो स्वयं अप्रार्थी क्रम 01 करे और न ही अपने किसी प्रतिनिधि से करावे।
4. अप्रार्थी 01 ने जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रार्थी के प्रार्थना पत्र में कहे गये कथनों को अस्वीकार करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का कथन किया।
5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 24.12.2021 के द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थी क्रम 01 को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करने का आदेश पारित किया।
6. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.12.2021 से व्यथित होकर अप्रार्थी क्रम 01 अपीलान्त ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजी का मौखिक बंटवारा भूमि कय करने के पश्चात् ही अपीलान्त एवं रेस्पोंडेन्ट के मध्य हो गया था तथा अपीलान्त बदाम बाई व मेरी बाई की भूमि के पास की आधी भूमि पर काबिज हो गया तथा दक्षिणी ओर की शेष आधी भूमि पर रेस्पोंडेन्ट क्रम 01 काबिज हो गया। मौके पर बंटवारे के अनुसार अपीलान्त के हिस्से में आई भूमि पर उसी समय अपीलान्त द्वारा कृषि भूमि की देखभाल हेतु दो कमरों का निर्माण सन् 2006 में ही करवा लिया गया लेकिन वर्तमान में अपीलान्त द्वारा संख्या 79 के किसी भू-भाग पर निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है। वरन् अपीलान्त अपने खाते के अन्य खसरा नम्बर 60 एवं 62 पर निर्माण कार्य करवाया गया है जिसके सम्बन्ध में सम्पत्ति परिवर्तन हेतु नगर परिषद बून्दी में पूर्व में ही चालान से सम्पत्ति परिवर्तन राशि जमा करा चुका है उक्त निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्य को नहीं समझकर निर्णय पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2021 निरस्त फरमाया जावे।
7. अपील अपीलान्त दर्ज रजिस्टर की गई। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के विद्वान् अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।



8. अपीलान्त के विद्वान् अभिभाषक ने अपनी बहस में अपील मीमो में कहे गये कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि वादग्रस्त आराजी का मौखिक बंटवारा भूमि कय करने के पश्चात् ही अपीलान्त एवं रेस्पोडेन्ट के मध्य हो गया था तथा अपीलान्त बदाम बाई व मेरी बाई की भूमि के पास की आधी भूमि पर काबिज हो गया तथा दक्षिणी ओर की शेष आधी भूमि पर रेस्पोडेन्ट कम 01 काबिज हो गया । मौके पर बंटवारे के अनुसार अपीलान्त के हिस्से में आई भूमि पर उसी समय अपीलान्त द्वारा कृषि भूमि की देखभाल हेतु दो कमरों का निर्माण सन् 2006 में ही करवा लिया गया लेकिन वर्तमान में अपीलान्त द्वारा संख्या 79 के किसी भू-भाग पर निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है । वरन् अपीलान्त अपने खाते के अन्य खसरा नम्बर 60 एवं 62 पर निर्माण कार्य करवाया गया है जिसके सम्बन्ध में सम्परिवर्तन हेतु नगर परिषद बून्दी में पूर्व में ही चालान से सम्परिवर्तन राशि जमा करा चुका है उक्त निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है । अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्य को नहीं समझकर निर्णय पारित किया है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौके पर निर्माण कार्य जारी होने के उपरान्त भी तथा मौखिक बंटवारे होने के उपरान्त भी बंटवारे में आयी भूमि के सम्बन्ध में खसरा नम्बर 79 के सम्बन्ध में आदेश पारित किया है । अपीलान्त द्वारा खसरा नम्बर 79 पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है और न ही भूमि की किस्म का परिवर्तन किया गया है । पूर्व में ही बंटवारे के अनुसार अपने हिस्से में आई भूमि पर सन् 2006 में ही अपीलान्त द्वारा भूमि पर अपने निवास हेतु तथा भूमि की देखभाल हेतु दो कमरों एवं टीनशेड का निर्माण करवाया गया था । वर्तमान में कोई निर्माण कार्य चालू नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण है । अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2021 निरस्त फरमाया जावे ।
9. रेस्पोडेन्ट कम 01 के विद्वान् अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि वादग्रस्त आराजी अपीलान्त एवं रेस्पोडेन्ट के संयुक्त खातेदारी की भूमि है जिसका अभी तक विधिवत रूप से विभाजन नहीं हुआ है । अप्रार्थी कम 01 अपीलान्त द्वारा उक्त भूमि का बंटवारे करवाये बिना अवैध रूप से निर्माण कार्य करवाया जा रहा है । प्रस्तुत प्रकरण में विवादित भूमि खसरा नम्बर 79 से सम्बन्धित है । वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में तहसीलदार बून्दी द्वारा रिपोर्ट दिनांक 28.07.2021 पेश की गई थी जिसमें स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि अप्रार्थी कम 01 द्वारा खसरा नम्बर 79 पर रोड की दिशा में पक्का निर्माण कार्य किया जा रहा है । अपीलान्त ने अराजकता की स्थिति उत्पन्न की है । राजस्व कार्मिकों के मना करने के बावजूद अपीलान्त ने पूरा व्यावसायिक निर्माण सहखातेदारी की भूमि पर कर लिया है । अपीलान्त द्वारा किया गया सम्पूर्ण निर्माण अवैध है । न्यायालय को कानून के शासन हेतु अपीलान्त पर कठोर कार्यवाही करनी चाहिए । विवादित भूमि पर रिसीवर नियुक्त किया जाना चाहिए । अवैध निर्माण ध्वस्त किया जावे । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि सम्मत है । अतः अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2021 बहाल रखा जावे ।
10. हमने पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के विद्वान् अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न मौका रिपोर्ट दिनांक 26.07.2021 व तहसीलदार बून्दी के प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी बून्दी को प्रेषित पत्र की प्रमाणित प्रतियों से स्पष्ट है कि खसरा नम्बर 79 की रोड की दिशा में पक्का निर्माण चल रहा है । विद्वान्



अभिभाषक रेस्पोडेन्ट का कथन है कि वाद के दौरान भी निर्माण कार्य चल रहा है तथा राजस्व कार्मिकों के निरीक्षण के पश्चात् निर्माण कार्य चलता रहा तथा इनके फोटोग्राफ्स का अवलोकन करवाया । हमारे मत में प्रथमदृष्टया अपीलान्ट द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ भूमि पर बिना सक्षम स्वीकृति के निर्माण करना पूर्णतया साबित है । अतः प्रथमदृष्टया प्रकरण रेस्पोडेन्ट के पक्ष में साबित है । सहखातेदारी की भूमि पर बिना प्रक्रिया का पालन करते हुए तथा बिना सक्षम आदेश के निर्माण से सुविधा का संतुलन भी रेस्पोडेन्ट प्रार्थी के पक्ष में है । अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में अंकित करते हुए तहसीलदार बून्दी को आदेश दिया है कि, "तहसीलदार बून्दी को आदेश दिया जाता है कि वह उक्त भूमि पर हुए निर्माण कार्य के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही करे ।" हमारे मत में पटवारी की मौका रिपोर्ट व तहसीलदार के स्वयं के प्रेषित पत्र से साबित है कि विवादित भूमि पर अपीलान्ट अप्रार्थी द्वारा किया जा रहा निर्माण तहसीलदार बून्दी की जानकारी में है । इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न आयुक्त नगर परिषद बून्दी का अप्रार्थी अपीलान्ट को जारी नोटिस संलग्न है । इसी प्रकार आयुक्त नगर परिषद बून्दी का दिनांक 02.12.2021 को श्रीमान् जिला कलक्टर को प्रेषित पत्र, जिसकी प्रतिलिपि तहसीलदार बून्दी को भी दी गई है, में खसरा नम्बर 79 पर अपीलान्ट अप्रार्थी के द्वारा करवाये जा रहे निर्माण पर कार्यवाही हेतु अंकित किया गया है । परन्तु पत्रावली में हमारे समक्ष ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जिससे साबित हो कि अवैध निर्माण पर कोई कार्यवाही की गई हो । हालांकि प्रकरण में अन्तिम स्थिति तो वाद निस्तारण के समय स्पष्ट होगी । परन्तु प्रथमदृष्टया प्रकरण में बिना सक्षम स्वीकृति के निर्माण के सम्बन्ध में सक्षम स्तरों तक संज्ञान में आना प्रतीत होता है । जहाँ तक विद्वान् अभिभाषक रेस्पोडेन्ट द्वारा रिसीवर नियुक्ति करने का कथन है, हमारे विनम्र मत में भूमि इनमिडियो नहीं है, अतः रिसीवर नियुक्त करना उचित नहीं है । परन्तु उपर्युक्त परिस्थिति एवं तथ्यों को ध्यान में रखते हुए तहसीलदार बून्दी को विद्वान् अधीनस्थ न्यायालय के आदेशों की तत्परता से पालना की जानी चाहिए थी । हम विद्वान् अभिभाषक रेस्पोडेन्ट के इस कथन से सहमत हैं कि विधि एवं कानून के शासन में किसी व्यक्ति को अराजकता की स्थिति उत्पन्न करने नहीं दी जा सकती । अतः तहसीलदार बून्दी को पुनः आदेशित किया जाता है कि वे समयबद्ध रूप से 90 दिवस में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिये गये आदेशों की पालना करें । यदि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिये गये आदेश की पालना में कोई विधिक बाधा है तो तहसीलदार बून्दी सक्षम स्तर पर अपना पक्ष रख कर मार्गदर्शन प्राप्त करें । परन्तु अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की पालना समयबद्ध रूप से की जानी चाहिए ।

11. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.12.2021 बहाल रखा जाता है ।

12. निर्णय आज दिनांक 23.01.2023 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।


(मनोज कुमार)

राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा