

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

पीठसीन अधिकारी - मुरलीधर प्रतिहार (आर.ए.एस.)

अपील संख्या- 2024/216

कंचन सुनेजा पत्नी श्री आशीष सुनेजा जाति खत्री पंजाबी निवासी रामगंजमण्डी तह० रामगंजमण्डी जिला कोटा-राज०।

- अपीलांट

बनाम

हितेश कुमार सुमन पुत्र श्री रामविलास जी सुमन जाति माली निवासी माली मोहल्ला बाजार नं० 2 रामगंजमण्डी तह० रामगंजमण्डी जिला कोटा-राज०

-रेस्पोंडेन्ट

उपस्थित वक्त बहस- 1. श्री रामबाबू मालव, अभिभाषक अपीलांट की ओर से ।

निर्णय

दिनांक 28.03.2025

1. अपीलांट द्वारा उक्त अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी जिला कोटा के प्रकरण संख्या 08/2024 में पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में मूलवाद के साथ प्रार्थना-पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रार्थीया के कब्जे एवं स्वामित्व के भूखण्ड नगर पालिका सीमा में स्थित ग्राम खैराबाद तहसील रामगंजमण्डी जिला कोटा राजस्थान के खसरा नं. 3044 की रकबा 1.48 है० भूमि में भूखण्ड संख्या 55 पैमाईशी $40' \times 33' 4" + 34' 5" / 2 = 1355$ वर्गफुट स्थित है। उक्त भूखण्ड प्रार्थीया को उनकी सास श्रीमती प्रवीण सुनेजा द्वारा जयें पंजीकृत दान पत्र दिनांक 20.07.2023 को दिये गये थे। तब से प्रार्थीया उपरोक्त भूखण्ड की मालिक स्वामी चली आ रही है जिसके बाद प्रार्थीया द्वारा उपरोक्त भूखण्ड पर पैमाईशी 20 बाई 40 कुल 800 वर्गफुट में दो फुट चौड़ी 5 फुट गहरी नींव खुदवाकर पक्की नींव भरवाकर उपर तीन फुट उंची कुर्सी करवा रखी है तथा चारो तरफ 2 फुट चौड़ा तराना लगवाकर भर्ती करवा रखी है तथा उसके उपर एक कमरा पक्का पैमाईशी बाहर से बाहर 11'6" बाई 20 फुट का बना रखा है जिसमें चारो तरफ इंटो की पक्की चार दीवारी कर रखी है। उक्त कमरे में नीचे फर्शी लगी हुई है। प्लास्तर कम्पलीट है तथा खिड़की दरवाजे के लिये स्थान रिक्त छूटा हुआ है तथा छत डालना बाकी है। उक्त कमरे में लेटरिन के दो सेप्टी टैंक सीमेन्ट के अंदरग्राउण्ड डलवा रखे हैं। उक्त मकान व



Handwritten signature

अपील संख्या 2024/216
कंचन सुनेजा बनाम हितेश कुमार

भूखण्ड के बैचान का सौदा अप्रार्थी के द्वारा प्रार्थीया से 11,00,000/-रु० अक्षरे ग्यारह लाख रुपये में दिनांक 07.12.2023 को किया था। जिसका इकरारनामा दिनांक 07.12.2023 को 500/-रु० के स्टाम्प पर आलेखित किया जाकर नोटेरी कमांक 0837 पर तस्दीक किया गया। जिसके अनुसार अप्रार्थी द्वारा प्रार्थीया से भूमि कय करते समय दिनांक 07.12.2023 को 6,00,000/-रु० अक्षरे छः लाख रुपये साईं पेटे नकद रुबरू गवाहान अदा किये थे। तथा इकरारनामा की शर्तों के अनुसार बैचान की शेष राशि 5,00,000/-रु० अक्षरे पांच लाख रुपये दिनांक 05.01.2024 को अदा करने थे जिसकी एवज में अप्रार्थी द्वारा चेक नं. 000031 राशि 5,00,000/- रु० अक्षरे पांच लाख रुपये बैंक— एच डी एफ सी बैंक शाखा रामगंजमण्डी का दिया गया था। उसके उपरान्त अप्रार्थी द्वारा दिये गये चेक को प्रार्थीया द्वारा नियत तिथी पर सिकराने हेतु बैंक में प्रस्तुत किया जो कि अप्रार्थी के खाते में पर्याप्त राशि नहीं होने के कारण अनादरित कर दिया गया। उसके उपरान्त प्रार्थीया व उसके पति श्री आशीष सुनेजा द्वारा अप्रार्थी से उक्त रकम अदायगी करने हेतु तकाजा किया तो अप्रार्थी द्वारा कुछ समय में रकम अदा करने का आश्वासन दिया। इकरारनामा दिनांक 07.12.2023 में यह भी शर्त आलेखित की हुई कि "केता उक्त मकान में किसी भी प्रकार की तोड़ फोड़ आदि नहीं कर सकेगा और ना ही शेष राशि पांच लाख रुपये को दिनांक 05.01.2024 के दिन अदा करने से पूर्व उक्त मकान को किसी अन्य को किराये पर दे सकेगा और ना ही उक्त मकान को किसी अन्य को विक्रय कर सकेगा। यदि केता शेष राशि पांच लाख रुपये तयशुदा तिथी दिनांक 05.01.2024 पर विक्रेता को अदा करने से पूर्व उक्त मकान में किसी प्रकार नव निर्माण आदि करवाता है या उक्त मकान को किसी भी प्रकार से क्षतिग्रस्त करता है तो विक्रेता केता पर उक्त मकान की क्षतिपूर्ति राशि तीस लाख रुपये की मांग करने हेतु सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगी।" उपरोक्त शर्त के अनुसार अप्रार्थी वैचानशुदा मकान में किसी भी प्रकार की कार्यवाही नहीं करने के लिये बाध्य है। परन्तु अप्रार्थी द्वारा प्रार्थीया की रकम अदा किये बिना ही प्रार्थीया के वैचान शुदा भूखण्ड पर निर्मित मकान को तोड़ दिया है जिसके कारण उक्त भूखण्ड वर्तमान में खाली भूमि हो गई है। इकरारनामा की उपरोक्त वर्णित शर्तों के अनुसार अप्रार्थी को बैचान की सम्पूर्ण राशि अदा किये बिना किसी भी प्रकार का निर्माण अथवा तोड़ फोड़ करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं था उसके बावजूद भी अप्रार्थी द्वारा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड पर निर्मित मकान को प्रार्थीया की सहमति के बिना तोड़ फोड़ कर सफेद भूमि की शकल में परिवर्तित कर दिया है जिसके कारण इकरारनामा दिनांक 07. 12:2023 की शर्तों के अनुसार प्रार्थीया को तीस लाख रुपये की क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त है। उक्त इकरारनामा की शर्तों से अप्रार्थी पाबन्द है एवं प्रार्थीया को उनके भूखण्ड पर सम्पूर्ण हक व स्वामित्व के अधिकार पूर्ण रूप से रहेंगे। तथा अप्रार्थी द्वारा मेरे पक्षकार के विरुद्ध कोई भी कार्यवाही करने के अधिकारी नहीं है। इस सम्बन्ध में प्रार्थीया द्वारा एक लीगल नोटिस दिनांक 09.02.2024 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से अप्रार्थी को भिजवाया जा चुका है जो कि दिनांक 15.02.2024 को अप्रार्थी को प्राप्त हो चुका है। उक्त नोटिस अप्रार्थी को प्राप्त हो जाने के बाद



Handwritten signature

अपील संख्या 2024/216
कंचन सुनेजा बनाम हितेश कुमार

भी अप्रार्थी द्वारा आज दिन तक प्रार्थीया द्वारा किये गये इकरारनामा की शर्तों की पालना नहीं की गई है। और पालना किये बिना ही जबरन भूखण्ड पर रास्ता कायम करने पर आमादा है जिसका अप्रार्थी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। उपरोक्त परिस्थितियों में प्रार्थीया के लिये यह आवश्यक हो गया है कि वह माननीय न्यायालय की सहायता से अप्रार्थी के विरुद्ध इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा पारित फरमाई जावे कि अप्रार्थी प्रार्थना पत्र की मद नं. 2 में वर्णित प्रार्थीया के कब्जे स्वामित्व के कृषि भूखण्ड पर अवैध रूप से कब्जा नहीं करे और उक्त कृषि भूखण्ड के भू भाग पर रास्ता कायम नही करे और उक्त भू भाग को रास्ते के रूप में उपयोग नही करे। वाद कारण लगभग एक माह पूर्व अप्रार्थी द्वारा अवैध तरीके से प्रार्थीया को इकरारनामा की शर्तों के अनुसार बकाया रकम अदा किये बिना मौके पर तोड़ फोड़ कर दी तथा इकरारनामा की पालना नही करने से वाद कारण हर समय उत्पन्न हो रहा है। प्रार्थीया का प्रथम दृष्टया बहुत ही सुदृढ केस है तथा सुविधाओं का संतुलन भी प्रार्थीया के पक्ष में है यदि दौराने वाद अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र की मद नं. 2 में वर्णित भूखण्ड के भू भाग पर अतिक्रमण कर लिया अथवा प्रार्थीया को बेदखल कर दिया तो प्रार्थीया को अपरिमित क्षति होगी। जिसकी पूर्ति किसी भी रूप में नहीं हो सकेगी। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अप्रार्थी के विरुद्ध इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा प्रदान की जावे कि प्रार्थना पत्र की मद नं. 2 में वर्णित भूखण्ड पर से प्रार्थीया को बेदखल नही करे एवं किसी प्रकार की बेजा मदाखलत मजाहमत नही करे। और उक्त कार्य न अपने किसी प्रतिनिधी से करावे।

3. उक्त आशय का प्रार्थना-पत्र अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज रजिस्टर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 18.07.2024 को प्रार्थी अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र खारिज किए जाने का निर्णय पारित किया।
4. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 को निरस्त फरमाया जावे।
5. अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेन्टगण को जरिये सम्मन नोटिस तलब किया गया। सम्मन नोटिस की पालना में रेस्पोंडेन्ट बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय का अभिलेख तलब किया जाकर शामिल पत्रावली किया गया। पत्रावली वास्ते बहस अंतिम नियत की गई। दौराने बहस रेस्पोंडेन्ट व उनके अधिवक्ता अनुपस्थित रहने से विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट की एकपक्षीय बहस सुनी गई।



Handwritten signature or initials.

अपील संख्या 2024/216
कंचन सुनेजा बनाम हितेश कुमार

6. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अपीलांट द्वारा माननीय अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पो० के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया था जिसके साथ अस्थायी निषेधाज्ञा प्रस्तुत कर अपीलांट ने यह अनुतोष चाहा था कि रेस्पो० को ताफैसला वाद जर्ज अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि अपीलांट के कब्जे एवं स्वामित्व के भूखण्ड नगर पालिका सीमा में स्थित वाके ग्राम तहसील रामगंजमण्डी जिला कोटा में स्थित ख०नं० 3044 की रकबा 1.48 है० भूमि में भूखण्ड संख्या 55 पैमायश कुल 1355 वर्गफीट से अपीलांट को बेदखल नहीं करे। किसी प्रकार की बेजा मदाखलत, मजाहमत नहीं करे और उक्त कार्य न अपने किसी विधिक प्रतिनिधि से करावे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट का प्रार्थना पत्र का अवलोकन किये बिना ही उसे खारिज कर दिया गया है जो विधि के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। ग्राम खैराबाद तह० रामगंजमण्डी जिला कोटा में स्थित ख०नं० 3044 की कुल रकबा 1.48 है० आराजी की खातेदार प्रवीण कुमारी पत्नी मुलकराज द्वारा जरिये रजिस्टर्ड दान पत्र दिनांक 20.07.2023 को अपीलांट को दान कर दिया गया है। उक्त दान पत्र के आधार पर भूखण्ड पर मालिक एवं स्वामित्व अपीलांट का ही एकमात्र रूप से चला आ रहा है और तब से ही अपीलांट उक्त भूखण्ड पर काबिज है। अपीलांट का प्रथम दृष्टया प्रकरण नहीं मानने में अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि कारित की है। जबकि अपीलांट उक्त आराजी की वैधानिक मालिक एवं काबिज है। यदि रेस्पो० द्वारा उक्त भूमि पर जबरन ताकत के बल पर उक्त भूखण्ड पर अवैध निर्माण कर रास्ता रोक लिया गया या निर्माण कर लिया तो अपीलांट को साम्पत्तिक अधिकारों से वंचित होना पड़ेगा। इस प्रकार अपीलांट का प्रकरण प्रथम दृष्टया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट के विरुद्ध सुविधा का संतुलन मानने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथाकथित इकरारनामा दिनांक 07.12.2023 के अनुसार विवादित भूखण्ड का विक्रय रेस्पो० के पक्ष में होना और उस पर काबिज होना माना गया है। जबकि वैधानिक प्रावधानों के अनुसार अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर किसी भी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं और ना ही ऐसे दस्तावेजों को कब्जे के लिये उपयोग किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट के पक्ष में अपूरणीय क्षति नहीं मानने में त्रुटि की है जबकि उक्त भूमि वर्तमान में राजस्व रेकार्ड की जमाबन्दी में कृषि भूमि दर्ज है और कृषि भूमि के संबंध में एकमात्र सुनवाई का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है ऐसी स्थिति में यदि रेस्पो० द्वारा उक्त भूमि पर निर्माण कर लिया गया तो अपूरणीय क्षति रेस्पो० की अपेक्षा अपीलांट को अत्यधिक होगी जिसकी पूर्ति इस स्थिति में नहीं की जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा केवलमात्र उक्त भूमि पर प्लॉट काट दिये गये हैं इस आधार पर अपीलांट को सिविल कोर्ट में जाना चाहिये था जबकि वैधानिक प्रावधानों के अनुसार जब तक कृषि से अकृषि में भूमि परिवर्तित नहीं हो जाती तब तक वाद को सुनवाई का अधिकार एकमात्र रूप से राजस्व न्यायालय को ही होता है। अन्त



Handwritten signature

अपील संख्या 2024/216
कंचन सुनेजा बनाम हितेश कुमार

में अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 18.07.2024 को खारिज फरमाये जाने का निवेदन किया।

7. हमने विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की एकपक्षीय बहस पर मनन किया। पत्रावली का आद्योपान्त अवलोकन किया। न्यायालय हाजा एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों एवं राजस्व रिकॉर्ड का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत प्रश्नगत प्रार्थना-पत्र में प्रार्थीया अपीलांट की ओर से खसरा नम्बर 3044 रकबा 1.48 हैक्टेयर भूमि में स्थित तथाकथित भू-खण्ड संख्या 55 के से प्रार्थीया को बेदखल नहीं किए जाने हेतु अप्रार्थी रेस्पोंडेंट को अस्थाई निषेधाज्ञा से बेदखल किए जाने का अनुतोष चाहा है। प्रार्थीया का कथन है कि अप्रार्थी के पक्ष में प्रार्थीया द्वारा प्रश्नगत भू-खण्ड के बैचान का इकरार दिनांक 07.12.2023 को किया गया विक्रय के प्रतिफल के एवज में अप्रार्थी द्वारा दिया गया चैक अनादरित हो गया है इसके बावजूद भी अप्रार्थी प्रतिफल राशि अदा किए बिना ही प्रार्थीया के बैचानशुदा भू-खण्ड पर कब्जा करने तथा निर्मित मकान को तौड़ने पर आमादा है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी सम्वत् 2072 से 2075 के अनुसार प्रश्नगत खसरा नम्बर 3044 रकबा 1.48 हैक्टेयर भूमि प्रवीण कुमारी पत्नि मुलकराज की खातेदारी में दर्ज रिकॉर्ड है। प्रार्थीया अपीलांट का कथन है कि प्रश्नगत भू-खण्ड प्रार्थीया का उसकी सास प्रवीण सुनेजा द्वारा जर्ज पंजीकृत दान-पत्र दिनांक 20.07.2023 हस्तांतरित करके कब्जा सुपुर्द किया गया है तथा वर्तमान में उक्त भू-खण्ड में पक्का निर्माण प्रार्थीया द्वारा किया जा चुका है तथा शेष कार्य निर्माणाधीन है। यह तथ्य प्रार्थीया द्वारा स्वीकृत है कि प्रश्नगत भू-खण्ड पर पक्का निर्माण हो चुका है अतः प्रश्नगत भू-खण्ड की प्रकृति वर्तमान में कृषि भूमि की नहीं होकर आवासीय हो चुकी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण के सम्बंध में सुनवाई का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं होकर सक्षम सिविल न्यायालय हो प्राप्त है। प्रार्थीया को प्रश्नगत खसरा नम्बर 3044 रकबा 1.48 हैक्टेयर भूमि का विभाजन करवाये बिना तथा रूपांतरण करवाये बिना ही प्रश्नगत भू-खण्ड जर्ज दान-पत्र हस्तांतरित किया जाना प्रकट होता है। अतः ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्ट्या प्रकरण, सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति का बिन्दु प्रार्थीया अपीलांट के पक्ष में निहित नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 18.07.2024 में प्रथम दृष्ट्या प्रकरण, सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति का बिन्दु प्रार्थीया अपीलांट के पक्ष में नहीं होना मानकर प्रार्थीया अपीलांट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र खारिज किए जाने का आदेश अंकित किया है जो विधि सम्मत है। हमारे मत में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 विधि सम्मत है तथा इसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है। अपीलांट की ओर से प्रस्तुत अपील सारहीन होने से खारिज किए जाने योग्य है।



Handwritten signature

अपील संख्या 2024/216
कंचन सुनेजा बनाम हितेश कुमार

8. उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी जिला कोटा के प्रकरण संख्या 08/2024 में पारित निर्णय दिनांक 18.07.2024 यथावत रखा जाता है।
9. पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली निर्णय की सत्यप्रति के साथ अग्रिम कार्यवाही हेतु अविलंब लौटाई जाए।
10. निर्णय आज दिनांक 28.03.2025 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।



Murli
28/3/25
(मुरलीधर प्रतिहार)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा