न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी सुनीता डागा, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 135/2017 दायरा दिनांक : 06.10.2017

उनवान

बालचन्द आयु 62 साल आत्मज श्रीचन्द जाति तेली निवासी बीनागंज रोड मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड

.... अपीलांट

बनाम

1– गोवर्धन प्रसाद आयु 60 साल पुत्र बालमुकुन्द जाति अग्रवाल महाजन निवासी बीनागंज रोड मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

2– मुकुटबिहारी आयु 70 साल पुत्र शंकरलाल जाति महाजन निवासी पुराने थाने के पास मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

3– कमलेश कुमार आयु 60 साल पुत्र बिठ्ठल प्रसाद जाति महाजन निवासी पुराने थाने के पास, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

4– घनश्यामदास आयु 65 साल पुत्र भंवरलाल जाति महाजन निवासी जामा मस्जिद के पास मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

5– जुगलकिशोर आयु 65 साल पुत्र शिवशंकर जाति ब्राहम्ण निवासी दिगम्बर जैन मंदिर के पास, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

6– नंदलाल आयु 45 साल पुत्र कन्हैयालाल जाति कुम्हार निवासी पुराने थाने के पास, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

7– गुलाबचन्द आयु 65 साल पुत्र गंगाधर जाति तेली निवासी सूरजपोल गेट के पास, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

8– मनोज आयु 35 साल पुत्र रामचन्द्र जाति लोधा निवासी बीनागंज रोड कॉलोनी, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

9– अनिल आयु 25 साल पुत्र रामचन्द्र जाति लोधा निवासी बीनागंज रोड कॉलोनी, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

10– चेतना आयु 23 साल पुत्र रामचन्द्र जाति लोधा निवासी बीनागंज रोड कॉलोनी, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

11– प्रदीप आयु 20 साल पुत्र रामचन्द्र जाति लोधा निवासी बीनागंज रोड कॉलोनी, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

12– लक्ष्मी आयु 18 साल पुत्र रामचन्द्र जाति लोधा निवासी बीनागंज रोड कॉलोनी, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

13– वल्लभ प्रसाद आयु 65 साल पुत्र खूबचन्द जाति कुम्हार निवासी बीनागंज रोड, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

14– मोतीलाल आयु 60 साल पुत्र खूबचन्द जाति कुम्हार निवासी बीनागंज रोड, मनोहरथाना तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड राज.

15– स्टेट ऑफ राजस्थान जर्ये तहसीलदार मनोहरथाना जिला झालावाड

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित – श्री संजय सक्सैना अभिभाषक अपीलांट की ओर से

श्री श्यामसुन्दर शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक** : 31–12–2018

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, मनोहरथाना के प्रकरण संख्या – 149/2016 निर्णय व फाइनल डिक्री दिनांक 09–09–2017 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त बटवांरा एवं अन्तिम डिक्री दिनांक 09–09–2017 को राजस्व लोक अदालत में पारित की । उपरोक्त पत्रावली 09–09–2017 को राजस्व लोक अदालत में पेश हुई जिसके संबंध में अपीलांट को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बटवांरा प्रस्ताव तहसीलदार मनोहरथाना से प्राप्त नहीं किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो अंतिम डिक्री पारित की गई है। उस पर अपीलांट के हस्ताक्षर नहीं है एवं अपीलांट किसी भी बटवांरा से सहमत नहीं थे। उपरोक्त बटवांरे में राजस्व मण्डल के नियम 18 से 21 की पालना नहीं की गई है। उपरोक्त विवादग्रस्त आराजी में अपीलांट का 1/40 हिस्सा है। अपीलांट ने अपने हिस्से पर निर्माण करवा रखा है एवं आराजी रोड से 50 फीट दूर स्थित है, जैसा कि अपीलांट की रजिस्ट्री में अंकित है। अपीलांट को विवादग्रस्त आराजी में बराबर का हिस्सा मिलना चाहिए था एवं रेस्पोडेंट को अपीलांट के कब्जे की आराजी में रास्ता प्राप्त करने में अधिकार नहीं थे। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अंतिम डिक्री बिना जांच एवं मौका रिपोर्ट मंगवाए पारित की गई है जो त्रुटिपूर्ण है एवं निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एक अन्य दावे को फाइनल डिक्री को स्टेज पर समाहित कर बिना विधिक प्रकिया अपनाए निर्णय एवं डिक्री पारित किया गया जो विधिपूर्ण नहीं है एवं निरस्त करने योग्य है। अतः अधीनस्थ न्यायालय की डिक्री अपास्त कर प्रार्थी को खरीद के अनुसार पुनः सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए निर्णय एवं डिक्री जारी करने का आदेश देवे।

अपील दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । उभयपक्षीय बहस सुनी गई।

हमारे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय एवं पत्रावली का अध्ययन किया गया जिसमे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार के मार्फत दिनांक 23–08–2017 को विभाजन प्रस्ताव किया जिसमे वादी के हिस्से की 1/40 भाग आराजी अर्थात 0.02 बीघा मनोहरथाना से बीनागंज रोड पर दर्शाई गई है। इस आराजी पर अन्य सभी सहखातेदारों का 1/40 हिस्सा दर्ज है। सभी सहखातेदारों की आराजी मनोहरथाना से बीनागंज रोड पर 36–36 फीट दर्शाई गई है। वादी का यह कथन है कि उसके द्वारा रोड के मध्य से 50 फीट छोडकर आराजी को कम दिया गया है, एवं मौके पर रोड साइड पर 36 फीट तथा रोड के बाद 5 फीट का चबूतरा बनाकर 62 फीटे पीछे कब्जा कर रखा है। इस प्रकार वादी का कब्जा 36 x 67 फीट पर तहसीलदार की रिपोर्ट पर दर्शाया गया है जबकि उसका हिस्सा 1/40 अर्थात 0.02 बीघा अर्थात 48.4 फीट बनता है। इसी अनुसार अधीनस्थ न्यायालयने वादी के पक्के निर्माण को शामिल करते हुए वादी का खाता पृथक करते हुए अंतिम डिक्री जारी की है एवं उसी अनुसार तरमीम के भी आदेश दिये गये है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न दस्तावेजों में सलंग्न जमाबंदी 2068 से 2071 के अनुसार वादी का विवादित आराजी में 1/40 हिस्सा दर्ज है। उपरोक्त आराजी की किस्म गैर मुमकिन आबादी जमाबंदी में दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में एक पत्र दिनांक 26–03–2002 जो कि उप पंजीयक मनोहरथाना द्वारा उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुंद्राक को प्रेषित किया गया है, उसमें ख.नं. 1231 व 1232 का कुल रकबा 4 बीघा 2 बिस्वा की मौका रिपोर्ट दिनांक 26–03–2002 को प्रेषित की गई है जिसमें उपरोक्त आराजी आबादी में सलंग्न है। उपरोक्त भूमि पर रोड के किनारे दुकानें बनी हुई है तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु पूर्णतय विकसित है एवं आसपास आबादी है। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में एक अन्य रिपोर्ट दिनांक 20–07–16 जो कि पटवारी हल्का द्वारा उपखण्ड अधिकारी को पेश की गई है, उसमें भी उपरोक्त आराजी पर पक्के निर्माण इत्यादि दर्शाये गये है।

इसके अतिरिक्त बालचंद द्वारा एक पत्र जिला कलक्टर महोदय को दिनांक 02—08—16 को सुरक्षा एवं सहायता हेतु लिखा गया है, उसमें भी स्वयं के द्वारा उपरोक्त आराजी विवादित आराजी पर पक्का निर्माण किया जाना अंकित किया गया है एवं अन्य मौका रिपोर्ट जो भू—अभिलेख निरीक्षक द्वारा तहसीलदार को दिनांक 08—02—17 को प्रेषित की गई है उसमें भी उपरोक्त विवादित आराजी पर दुकानों का निर्माण बताया गया है एवं यह भी अंकित किया गया कि मौके पर सभी खातेदारों द्वारा पक्का निर्माण कर दुकानें इत्यादि संचालित करवा रखी है। बालचंद अर्थात वादी द्वारा एक शपथ पत्र दिनांक 11—02—17 को जो पत्रावली में सलंग्न है, उसके अनुसार भी विवादित आराजी में रोड से लगवा दुकानें पीछे मकान एवं शेष भूमि पर पक्की रेत सीमेंट से निर्मित दीवारें भरी हुई बताई गई है।

उपखण्ड अधिकारी द्वारा एक रिपोर्ट जिला कलक्टर को सम्पर्क समाधान के अन्तर्गत दिनांक 08—04—17 को जो प्रेषित की गई है, उसमें भी यह अंकित किया गया है कि उपरोक्त आराजी में कुछ व्यक्तियों द्वार प्लाट खरीद रखे है। चूंकि वादी अर्थात परिवादी द्वारा भी उक्त विवादित आराजी में से प्लाट खरीदा गया है एवं अन्य पक्षों द्वारा भी प्लाट खरीदे गये है, इसलिए विभाजन प्रस्ताव सब की सहमति से तैयार नहीं हो पा रहा है। इस प्रकार उपरोक्त संपूर्ण पत्रावली में सलंग्न दस्तावेजों के अध्ययन करने से यह स्पष्ट हो गया है कि उपरोक्त विवादित आराजी पर वर्तमान मे काश्त नहीं हो रहा है एवं विवादित आराजी का आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा है। वकील अपीलांट द्वारा अपने बहस में यह कथन किया गया था कि अधीनस्थ न्यायालय में एक अन्य वाद जो कि धारा 188 आरटी एक्ट के अन्तर्गत जो उपरोक्त दावें में प्रतिवादीगण है उनके द्वारा वादी के विरूद्ध पेश किया गया था, वह भी समान आराजी से संबंधित होने से उक्त दावे में समाहित करते हुए दोनों पत्रावलियों को एक साथ निर्णित किया गया जो कि गलत है। हमारे द्वारा अधीनस्थ न्यायालय की उक्त पत्रावली का अवलोकन करने पर यह पाया कि उक्त दोनों दावे समान आराजी से संबंधित है, समान पक्षकार है एवं एक दूसरे के विरूद्ध किये गये है जिनको एक साथ निस्तारित किया जाना ही उचित होगा।

इस प्रकार समस्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त विवादित आराजी आबादी के समीप है आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग के काम में आ रही है, उपरोक्त विवादित आराजी पर कृषि कार्य नहीं किया जा रहा है। अतः उक्त आराजी पर निर्णय राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत किया जाना उचित नहीं है। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिपूर्ण नहीं होने से अपास्त किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि चूंकि उपरोक्त आराजी का कृषि कार्य में उपयोग नहीं होने से उपरोक्त आराजी पर तहसीलदार के माध्यम से या तो सम्परिवर्तन की कार्यवाही करावे अन्यथा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 177 के अन्तर्गत कार्यवाही करना सुनिश्चित करे। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं फाइनल डिक्री दिनांक 09–09–2017 अपास्त करते हुए अपील अपीलांट भी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 31–12–2018 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(सुनीता डागा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा