न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

दायरा दिनांक : 06.05.2019

अपील संख्या 2019/00082

उनवान

1. राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं विनियोजन निगम लिमिटेड, जयपुर (राज0)
2. सहायक क्षेत्रीय प्रबन्धक, राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं विनियोजन निगम लिमिटेड, कोटा (राज0)

.... अपीलांट

बनाम

1. रामलाल आत्मज माधोलाल, जाति बैरवा, निवासी फेसरिया, तहसील किशनगंज, जिला बारां (राज0)
2. कार्यकारी अधिकारी, केन्द्रीय भण्डार निगम, प्लाट नं. 1 औद्योगिक क्षेत्र, बारां (राज0)
3. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार, तहसील बारां, जिला बारां (राज0)

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री भगवती बल्लभ शर्मा एवं श्री उत्पल शर्मा अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 21.11.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बारां के प्रकरण संख्या – B017/2014 निर्णय दिनांक 31.10.2018 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट नं. 1 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 183, 92–ए, 188 व 252 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम वाके माल सुन्दलक, तहसील बारां की आराजी खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर, खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर भूमि प्रार्थी की खातेदारी की भूमि है जो राजस्व रिकार्ड में दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बारां ने अपने निर्णय दिनांक 31.10.2018 से वादी रेस्पोडेंट नं. 1, 2 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय जैर अपील खिलाफ कानून एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी एवं शपथ पत्र तथा मौका रिपोर्ट के खिलाफ होने से निरस्तनीय है। अदालत मातहत ने राज्य सरकार के आदेश से वर्ष 1993 में ग्राम सुन्दलक/रजपाली की भूमि 66 किता 78.78 हेक्टर भूमि का भौतिक सत्यापन कर कानूनन भार मुक्त भूमि का दखल दे दिये जाने के बाद अपीलांट ने उक्त औद्योगिक क्षेत्र को वांछित रोड़ बनाकर औद्योगिक विकास हेतु भू खण्डों को रीको आवंटन नियमों के अनुसार आवंटित/विक्रय कर दखल दे दिया, जिस पर उद्यमियों को नियमानुसार औद्योगिक उत्पादन समय सीमा में करना होता है, तथ्यों को नजर अन्दाज कर बिना

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

कब्जे एवं स्वत्व के केवल गलती से रेवेन्यु एन्ट्री में शुद्धी नहीं होने के आधार पर स्थगन प्रदान कर दिया, जो काबिल निरस्तनीय है। अदालत मातहत ने बैरून मियाद अपीलांट की औद्योगिक प्रकियाओं की जानकारी होते हुए बिना प्रथम दृष्टया के व सुविधा के संतुलन पर विचार किये बगैर केवल गलत खाते की प्रविष्टी के आधार पर बिना कब्जे के स्थगन आदेश पारित कर दिया जो कानून के प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। अदालत मातहत ने इस तथ्य पर भी गौर नहीं किया कि राज्य सरकार ने विवादित समस्त क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र घोषित कर भूमियों की किस्म परिवर्तन किये जाने के बावजूद न्यायालय ने बिना क्षेत्राधिकार निर्णय पारित किया है जो काबिल निरस्तनीय है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर निर्णय जैर अपील दिनांक 31.10.2018 को निरस्त फरमाया जावे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 04.12.2018 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम सुन्दलक, तहसील बारां की आराजी खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर, खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर बनाये हैं। वादग्रस्त आराजी रीको ने एक्वायर की। एक्वायर सूची में रेस्पोडेंट का नाम व दोनों खसरा नम्बर 238 व 253 अंकित नहीं है। फिर भी मुआवजा नहीं दिया, यह कहते हुए रास्ता नहीं बनाने दे रहे हैं। सरकार की अधिग्रहण अधिसूचना में विवादित खसरा नम्बर अंकित नहीं है। अधिग्रहण के बाद कॉलोनी बन चुकी है। अधिग्रहण अप्रैल 1991 का है। नक्शे में रास्ते वाले खसरा नम्बर में 238 व 254 नहीं है। प्लानिंग के बाद अलोटमेंट में हो चुके हैं। हमारे द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को नहीं देखा बगैर आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में 2022(2)CJ(Civ)(Raj.) पेज 1311, 2020(2) आर.एल.डब्ल्यू. पेज 1453, 2014 डी.एन.जे. (SC) पेज 228, 2023(1) आर.आर. टी. पेज 415 की नजीरे उद्धरत की।

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया। हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। ए. आई. आर.1998 (एस.सी.) पृष्ठ संख्या 3222 बालकृष्ण बनाम कृष्णामूर्ति के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिमत दिया है कि पर्याप्त कारण दिये हैं तो विलम्ब को क्षम्य कर देना चाहिए। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट की एक पक्षीय बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत अपील एवं न्यायिक दृष्टातों का गहनता से अवलोकन किया। वादी रेस्पोडेंट नं. 1 ने अधीनस्थ न्यायालय में स्वयं की खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर, खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर भूमि का खातेदार बताते हुए अन्तर्गत धारा 88, 89, 183, 92–ए, 188 व 252 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत वाद प्रस्तुत कर वाद के साथ अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रार्थना पत्र बाबत अस्थायी निषेधाज्ञा विरूद्ध प्रतिवादीगण प्रस्तुत किया। वादी प्रार्थी ने अपने प्रार्थना की मद नं. 3 में कथन किया कि प्रार्थी की उक्त खसरा नम्बर की जमीन के तीन दिशाओं उत्तर, दक्षिण, पश्चिम में अप्रार्थी क्रम 1 व 2 की जमीन है जो उनके खातेदारों से अधिग्रहण कर मुआवजे का भुगतान कर प्लानिंग करने के पश्चात औद्योगिक विकास हेतु प्लॉट काटे गये है। उक्त प्लाटों में प्रार्थी के खातेदारी की उक्त खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर का बिना अधिग्रहण किये बिना मुआवजा दिये अपनी प्लानिंग में शामिल कर काटे गये प्लाटों में शामिल कर लिया है तथा प्लाट विक्रय कर दिये हैं। जिसमें प्लाट नं. 1 केन्द्रीय भण्डार निगम को विक्रय कर दिया गया है जिसने प्रार्थी के खाते की जमीन को अपने प्लाट में मिलाते हुए निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया तथा कुछ भाग में अप्रार्थीगण ने सडक निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया है। प्लॉट नं. 45 व 46 में प्रार्थी की जमीन को शामिल कर अनाधिकृत रूप से उन पर कब्जा कर लिया है। जिस पर प्रार्थी अप्रार्थी को बेदखल करा कर खुला कब्जा प्राप्त करने का वैधानिक अधिकारी है। यदि खुला कब्जा नहीं दिलाया जा सकता तो विकल्प के रूप में राजकीय नियमानुसार मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि अप्रार्थीगण को ताफैसला वाद इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा एवं आदेशात्मक व्यादेश से पाबन्द फरमाया जावे कि ग्राम वाके माल सुन्दरलक के वादी के खातेदारी की आराजी खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर, खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर का जो भाग खुला हुआ है तथा अन्य भाग जो प्लाट नं. 45 व 46 में शामिल कर दिया गया है, उस पर निर्माण कार्य न तो स्वयं करें और ना ही अपने प्रतिनिधियों से करावें तथा प्लाट नं. 1 से लगवा भाग अप्रार्थी क्रम 3 के जिस पर निर्माण कार्य करवा रहा है उसमें आगे कोई निर्माण कार्य नहीं करें और ना ही अपने अन्य प्रतिनिधि से करावें।

प्रतिवादी अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपने जवाब में यह अंकित किया कि प्रार्थना पत्र के मद नं. 3 में प्रार्थी का यह कथन पूर्णतया असत्य है कि अप्रार्थी क्रम 1 व 2 द्वारा जो भू खण्ड केन्द्रीय भण्डार निगम को आवंटित किया गया है, उसमें केन्द्रीय भण्डार निगम ने प्रार्थी अथवा किसी अन्य की जमीन को अपने भू खण्ड में मिलाकर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया हो या किसी भाग में सड़क निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया हो। इस मद में प्रार्थी का यह भी कथन पूर्णतया असत्य है कि प्लाट नं. 45 व 46 में प्रार्थी की किसी जमीन को शामिल कर उस पर अनाधिकृत रूप से कब्जा कर लिया गया हो। वास्तव में प्रार्थी ने नितांत असत्य एवं मनगढन्त तथ्यों के आधार पर यह प्रार्थना पत्र पेश किया है। अप्रार्थी क्रम 3 को आवंटित प्लाट का नम्बर एस.पी.–1 है। प्लाट नं. 1 नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा ग्राम रजपाली की जिन दो खसरा नम्बरों – खसरा नम्बर 238 रकबा 0.50 हेक्टर एवं खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर भूमि को अपनी भूमि बतला कर यह वाद प्रस्तुत किया गयाहै, उस सम्बन्ध में

(दीक्षित रामचन्द्र मीना)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अप्रार्थीगण का कथन है कि अप्रार्थी नं. 1 व 2 द्वारा उन दोनों खसरा नम्बरों की भूमियों को न तो अपने औद्योगिक क्षेत्र की प्लानिंग में शामिल किया गया है एवं न ही इन भूमियों में कोई निर्माण कार्य अथवा सडक निर्माण कार्य किया गया है। प्रार्थीगण ने महज कयास एवं कल्पनाओं के आधार पर यह वाद एवं प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है, जो कतई चलने योग्य नहीं है एवं खारिज किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर दिनांक 22.04.2014 को प्रार्थी की एकपक्षीय बहस सुनकर अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 31.10.2018 को प्रार्थना पत्र का अंतिम रूप से निस्तारण कर निर्णय पारित किया कि ग्राम सुन्दरलक, तहसील बारां खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर व खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर के लिए अप्रार्थी नं. 1 व 2 को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि दावा के निर्णय तक उक्त विवादित आराजी में कोई निर्माण कार्य या सडक निर्माण नहीं करें यथास्थिति बनाये रखे।

प्रस्तुत अपील में मुख्य रूप से विवाद का मुख्य बिन्दु यह है कि खसरा नं. 238 व 253 की विवादित आराजी रीको द्वारा औद्योगिक विकास हेतु काटी गई उसकी प्लानिंग में सम्मिलित की है अथवा नहीं ? प्रार्थी रेस्पेडेंट नं. 1 का कथन है कि रीको द्वारा उसकी खातेदारी की भूमि खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर को अपनी प्लानिंग में शामिल करते हुए प्लाट काटे गये है। रीको ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत जवाब में अतिरिक्त कथन की मद नं. 3 में अंकित किया है कि उनके द्वारा खसरा नं. 238 रकबा 0.50 हेक्टर एवं खसरा नं. 253 रकबा 0.55 हेक्टर इन दोनों खसरा नम्बरों की भूमियों को ना तो अपने औद्योगिक क्षेत्र की प्लानिंग में शामिल किया गया है एव ना ही इन भूमियों में कोई निर्माण कार्य अथवा सडक निर्माण कार्य किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न आवाप्ति अधिसूचना अप्रैल 1991 की प्रतिलिपि से भी यही स्पष्ट होता है कि उक्त विवादित खसरा नम्बर की आराजी आवाप्त नहीं हुई है। साथ ही अप्रार्थी अपीलांट के कथनानुसार उनके द्वारा विवादित आराजी को अपनी प्लानिंग में भी शामिल नहीं किया है और ना ही उस पर निर्माण कार्य अथवा सडक निर्माण का कार्य किया है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.10.2018 से अप्रार्थी अपीलांट को किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न होना स्पष्ट नहीं होता। इसके विपरीत एक खातेदार कृषक की भूमि को आवाप्त किये बिना ही यदि उसे अप्रार्थी अपीलांट द्वारा अपनी प्लानिंग में शामिल कर लिया गया है और उस पर निर्माण कार्य किया गया तो खातेदार को होने वाली क्षति की संभावना को नकारा नहीं जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने भी अपने निर्णय में यही अंकित किया है कि प्रार्थी व अप्रार्थी के उक्त कथनों का अंतिम रूप से निर्धारण बाद साक्ष्य दावे में होना है। प्रार्थी के खाते की आराजी की विधिवत पैमाइश करायी जाकर ही प्रार्थी के कथनों का निर्णय किया जाएगा। चूंकि अप्रार्थी यदि कथन कर रहे हैं कि प्रार्थी की विवादित आराजी से उनका कोई लेना देना नहीं है तथा प्रार्थी के कथनों का निर्धारण दावे में ही होना है। अतः दावा निर्णय तक अप्रार्थीगण को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना उचित है कि विवादित आराजी के किसी भी भाग में निर्माण कार्य ना करें, ना ही सडक निर्माण करें। प्रार्थीगण विवादित आराजी के खातेदार होने से प्रथम दृष्टया केस प्रार्थी के पक्ष में पाया जाता है एवं सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति भी प्रार्थी के पक्ष में पाये जाने से अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 22.04.2014 को दावा के निर्णय तक कन्फर्म

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

करना उचित होगा। अतः अधीनस्थ न्यायालय का यह निर्णय विवादित आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार को होने वाली क्षति की संभावना को ध्यान में रखते हुए न्यायोचित प्रतीत होता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.10.2018 यथावत रखा जाता है ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

21/11/2024

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा