न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी ममता कुमारी तिवारी, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2022/147 **दायरा दिनांक : 06.09.2022**

उनवान

नन्दलाल आत्मज चतुर्भुज, उम्र 65 वर्ष, जाति माली, निवासी पनवाड हाल मुकाम सारोला कलां, तहसील खानपुर, जिला झालावाड

.... अपीलांट

बनाम

1– मेघराज पुत्र रामपाल, जाति किराड, निवासी गणेशपुरा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड
2– कपिल पुत्र मेघराज, जाति किराड, निवासी गणेशपुरा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड
3– राजस्थान सरकार जरिये राजकीय अभिभाषक, कोटा

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री भरत सिंह अडसेला अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री सी पी खण्डेलवाल अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 व 2 की ओर से

निर्णय **दिनांक : 29.04.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर के प्रकरण संख्या – 543/प्रा0पत्र/2022 निर्णय दिनांक 16.08.2022 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में नन्दलाल प्रार्थी अपीलांट ने एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 91, 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम पनवाड, तहसील खानपुर के माल की नई खतौनी संख्या 424 व पुराना 369 की खसरा नम्बर 144 रकबा 0.8498 हेक्टेयर, खसरा नम्बर 877 रकबा 1.2950 हेक्टेयर आराजी वाके ग्राम में स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर ने अपने निर्णय दिनांक 16.08.2022 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र 212 आर. टी. एक्ट खारिज कर दिया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि आदेश जैर अपील कानून न्याय एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 अवैध एवं गैर कानूनी रूप से खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रकरण में बहस उभय पक्ष सुनने के बावजूद आदेश जैर अपील में तथ्यों व प्रस्तुत दस्तावेजात का विवेचन किये बिना ही, तथा कोई फाईन्डिंग दिये बिना ही, बिना किसी आधार के तहत फोरी तौर पर प्रथम दृष्टया केस, सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति का बिन्दु प्रार्थी द्वारा साबित करने में असफल रहने के आधार पर आदेश जैर अपील खारिज फरमाने में कानूनी त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्पीकिंग आर्डर की तारीफ में नहीं आने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रार्थी अपीलांट की आराजी ख0 नं0 144 की रकबा 0.8498 हेक्टेयर भूमि वाके पनवाड़, तहसील खानपुर, जिला झालावाड की है जो पनवाड कोटा रोड़ पर स्थित है। उक्त आराजी में रोड़ की तरफ 30 गुणा 60 फीट कुल 1800 वर्गफीट की जमीन है जो पूर्व से पश्चिम 30 फीट व उत्तर से दक्षिण 60 फीट की है जो प्रार्थी की खाते की भूमि में है जिस पर बहैसियत मालिक व काबिज उपयोग उपभोग प्रार्थी निर्बाध रूप से करता आ रहा है। प्रतिपक्षी रेस्पो० संख्या 1 व 2 का उक्त भूमि से कोई संबंध नहीं है। प्रतिपक्षी रेस्पो० संख्या 1 व 2 उक्त भूमि पर ताकत के बल पर अतिक्रमण कर नाजायज कब्जा करने पर उतारू हैं जिसका उन्हें कोई विधिक अधिकार नहीं है। प्रार्थी

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात से उक्त भूमि प्रार्थी की होना स्पष्ट रूप से प्रमाणित था इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का विवेचन किये बिना ही अवैध एवं गैर कानूनी रूप से आदेश जेर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रार्थी अपीलांट के खाते की उक्त ख0 नं0 144 की भूमि से लगया उत्तर दिशा की ओर ख0 नं0 878 की 1.90 हेक्टेयर भूमि सार्वजनिक निर्माण विभाग की भूमि है जो पनवाड कोटा मुख्य सड़क है। इस प्रकार प्रार्थी अपीलांट की आराजी ख0 नं० 144 व 878 पनवाड कोटा रोड़ के मध्य कोई अनओक्यूपाईड लैण्ड मौजूद नहीं है। प्रतिपक्षी रेस्पो० संख्या 1 व 2 द्वारा अपने जवाब प्रार्थना पत्र में विशेष कथन के पैरा संख्या 3 में उक्त प्लाट तथाकथित रूप से श्री कृष्ण उर्फ किशनलाल पुत्र नेनकीलाल, जाति कुम्हार से खरीद करना जाहिर किया है तथा उक्त किशनलाल को ग्राम पंचायत पनवाड द्वारा उक्त प्लाट दिनांक 29.11.2004 को विक्रय कर पट्टा जारी करना जाहिर किया है। यहां यह महत्वपूर्ण रूप से उल्लेखनीय है कि चूंकि उक्त ख0 नं० 144 व 878 के मध्य कोई अनओक्यूपाईड लैण्ड नहीं है तथा ग्राम पंचायत पनवाड की कोई आवादी भूमि मौजूद नहीं है ऐसे में ग्राम पंचायत को पट्टा जारी करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है तथाकथित पट्टा पूर्णतया मिथ्या व कूटरचित है। ग्राम पंचायत पनवाड द्वारा भी ऐसा कोई पट्टा जारी करने से स्पष्ट इंकार किया गया है इस प्रकार प्रतिपक्षी रेस्पो० संख्या 1 व 2 का प्रार्थी अपीलांट की उक्त भूमि से कोई संबंध नहीं है तथा हक एवं अधिकार नहीं है इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर किये बिना ही अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यों व प्रस्तुत दस्तावेजात का समुचित विवेचन किये बिना ही आदेश जैर अपील सादिर फरमाने में त्रुटि की है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर आदेश जैर अपील दिनांक 16.08.2022 निरस्त फरमाया जावे तथा प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 212 आर. टी. एक्ट मुताबिक अनुतोष स्वीकार फरमाया जावे। उक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजात का समुचित विवेचन कर गुणावगुण पर आदेश पारित करने हेतु निर्देश के साथ उक्त प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) फरमाया जावे।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। वहस उभयपक्षीय सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराया और अपने पक्ष के समर्थन में 2021(2) आर.आर.टी. पेज 1238 की नजीर प्रस्तुत की जो शामिल पत्रावली की गई।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने लिखित वहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित वहस में अंकित किया कि अपीलांट के द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 16.08.2022 के विरूद्ध धारा 225 आर.टी.एक्ट के तहत पेश की है। अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 91, 188, 209 आर.टी.एक्ट के तहत पेश किया था। जिसके साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट के तहत पेश कर निवेदन किया था कि अपीलांट/प्रार्थी खाता सं. 424 के खसरा नं. 144 की 0.8498 हेक्टर के खातेदार है। उक्त आराजी में अप्रार्थीगण ने रोड़ की तरफा 30 X 60 फुट भूमि पर अतिक्रमण कर नाजायज कब्जा करने को उतारू है, जिसका कोई विधिक अधिकार नहीं है। रेस्पोडेंट कम 1 व 2 के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रार्थना पत्र पेश कर मुख्य रूप से उल्लेख किया था कि अप्रार्थीगण का कोई प्लाट खसरा नं. 144 में स्थित नहीं है। अप्रार्थीगण द्वारा अपना प्लाट श्री कृष्ण उर्फ किशनलाल कुम्हार, निवासी पनवाड़ से खरीद किया था। विक्रेता किशनलाल को ग्राम पंचायत पनवाड़ के द्वारा नियमानुसार विक्रय किया था जिसका पट्टा दिनांक 29.11.2004 को जारी किया गया था एवं पट्टा धारक श्री किशन से अप्रार्थीगण ने दिनांक 08.12.2009 को उक्त प्लाट क्रय किया। अप्रार्थी खरीदशुदा प्लाट पर ही निर्माण कार्य कर रहा है जो लगभग पूर्ण हो चुका है। अप्रार्थी उक्त प्लाट पर विधिक रूप से काविज है। प्रार्थीगण ने रंजिशवश, निर्माण कार्य रूकवाने की गरज से, आर्थिक नुकसान पहुंचाने एवं मानसिक रूप से प्रताड़ित करने के लिए झूठा प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय एवं माननीय न्यायालय में प्रथम दृष्टया यह सावित नहीं कर सका कि रेस्पोडेंट द्वारा निर्माण कार्य अपीलांट के खाते की आराजी खसरा नं. 144 में कब्जा कर किया गया हो, विना आधार के यह नहीं माना जा सकता कि रेस्पोडेंट के प्लाट का निर्माण कार्य अपीलांट के खाते की भूमि में हो। पटवारी रिपोर्ट दिनांक 02.08.2022 से भी यह सावित नहीं होता है कि अपीलांट का निर्माण कार्य खसरा नं. 144 की भूमि में हो और उक्त रिपोर्ट को अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में चेलैन्ज भी नहीं किया

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

गया है, इसे न मानने का कोई आधार नहीं है। ग्राम पंचायत की रिपोर्ट दिनांक 24.05.2022 सन् 2009 के पट्टे के बारे में है, 2004 के बारे में नहीं है।

रेस्पोडेंट स्वयं यह मानता है कि खसरा नं. 144 की भूमि के लगवां उत्तर दिशा की ओर खसरा नं. 878 की 1.90 हेक्टर भूमि सार्वजनिक निर्माण विभाग की है जो पनवाड़ कोटा मुख्य सड़क है एवं खसरा नं. 878 भी अपीलांट की भूमि नहीं है।

अपीलांट द्वारा अपनी अपील मेमो में यह जाहिर किया है कि ग्राम पंचायत द्वारा जारी किया गया पट्टा विधिक नहीं है, मिथ्या एवं कूटरचित है। परन्तु अपीलांट द्वारा आज तक भी उक्त पट्टा दिनांक 29.11.2004 के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में पट्टा निरस्त करने बाबत, निरस्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। यदि इस पट्टे से कोई आपत्ति है तो अपीलांट को सक्षम न्यायालय में पट्टा निरस्ती की कार्यवाही करनी चाहिए थी। धारा 212 आर.टी.एक्ट के प्रावधानों की आड़ में अपीलांट को रेस्पोडेंट का निर्माण कार्य रोकने का कोई अधिकार नहीं है। पट्टे वाली भूमि का अपीलांट खातेदार नहीं है, कब्जा भी नहीं है ऐसी स्थिति में अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि रेस्पोडेंट द्वारा पट्टे वाले प्लाट पर निर्माण कार्य किया गया है। रेस्पोडेंट के निर्माण के दाहिनी और बाहिनी तरफ सिमेट्री में कई मकान बने हुए है। ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता है कि रेस्पोडेंट का निर्माण कार्य अपीलांट के खाते की भूमि में किया जा रहा हो। यह तथ्य फोटोग्राफ्स की प्रति से भी स्पष्ट है। अतः लिखित बहस पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलांट खारिज फरमायी जावे।

हमने विद्वान अभिभाषकगण उभयपक्ष की बहस सुनी। उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा रिकार्ड का अद्योपान्त अवलोकन किया।

अपीलांट द्वारा दौराने बहस कथन किया गया कि खसरा सं. 144 में अपीलांट सहखातेदार है तथा समीपवर्ती खसरा नं. 878 गै0 मु0 सड़क है । उक्त दोनों खसरा नम्बर के मध्य कोई अन्य भूमि नहीं होने से यह प्रमाणित है कि रेस्पोडेंट द्वारा मकान अपीलांट की आराजी खसरा सं. 144 में अवैध रूप से कब्जा कर बनाया जा रहा है। बहस अभिभाषक रेस्पोडेंट की भी सुनी गयी।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के तथ्यों व रिकॉर्ड पर मनन करने से यह प्रकट होता है कि अपीलांट द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय में अथवा अपील में प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह साबित हो कि रेस्पोडेंट द्वारा मकान का निर्माण खसरा सं. 144 में किया जा रहा है। पट्टा कूटरचित/मिथ्या होने के पक्ष में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं हुआ है। अतः बगैर साक्ष्य पट्टे को कूटरचित नहीं माना जा सकता। रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत मौके की फोटो से परिलक्षित होता है कि विवादित मकान के आस–पास और भी निर्माण हो रखे हैं। अतः बिना पैमाइश के अपीलांट का यह कथन कि रेस्पोडेंट द्वारा निर्माण खसरा सं. 144 में किया जा रहा है, किसी भी प्रकार से सिद्ध नहीं होता है। अतः अपीलांट द्वारा तथ्यों को सिद्ध नहीं कर पाने से अपील अपीलांट खारिज किया जाना हम उचित समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 16.08.2022 यथावत रखा जाता है ।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(ममता कुमारी तिवारी)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा