

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

अपील संख्या 2023/156

दायरा दिनांक : 18.09.2023

उनवान

राजू पुत्र रामकल्याण, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम हलगना, तहसील छबडा, जिला बारां
..... अपीलांत

बनाम

- 1- बनवारीलाल पुत्र लदूरलाल, जाति सहरिया, निवासी ग्राम महेशपुरा, तहसील छबडा, जिला बारां
- 2- विश्वास गोयल आत्मज द्वारकालाल जी, जाति महाजन, निवासी सब्जीमण्डी के पास इन्द्रा कालोनी, छबडा, जिला बारां
- 3- राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील छबडा, जिला बारां
- 4- भूमि अवाप्ति अधिकारी सार्वजनिक निर्माण विभाग वृत्त प्रथम कोटा
- 5- पन्नालाल पुत्र बैजनाथ जी, जाति कबाडी, निवासी किशोरपुरा, तहसील छबडा, जिला बारां
..... रेस्पोंडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित - श्री अनुराग गुप्ता एवं श्री नरेन्द्र गुप्ता अभिभाषक अपीलांत की ओर से
श्री उमाशंकर गोस्वामी अभिभाषक रेस्पोंडेंट नं. 1, श्री भानु प्रताप सिंह अभिभाषक
रेस्पोंडेंट नं. 2 एवं श्री इस्हाक मोहम्मद अभिभाषक रेस्पोंडेंट नं. 5 की ओर से, शेष रेस्पोंडेंट
अनुपस्थित।

निर्णय

दिनांक : 24.05.2024

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा के प्रकरण संख्या - 51/2022 निर्णय दिनांक 16.08.2023 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी रेस्पोंडेंट नं. 1 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 136, 110, 111, 128, 131 एल. आर. एक्ट एवं एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि प्रार्थी की खातेदारी एवं कब्जे काश्त की आराजी खसरा नं. 107/39 रकबा 5 बीघा वाके ग्राम माल किशोरपुरा, तहसील छबडा, जिला बारां से गुगौर रोड़ पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा ने अपने निर्णय दिनांक 16.08.2023 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से मूल वाद के निर्णय तक पाबन्द किया कि विवादित आराजी वाके ग्राम किशोरपुरा, तहसील छबडा के खसरा नं. 107/39 रकबा 05 बीघा छबडा गुगौर मैन रोड़ पर स्थित भूमि के किसी भाग पर कब्जा नहीं करें, ना ही कॉलोनी काट कर विक्रय करें, ना ही किसी प्रकार का हस्तान्तरण करें। ऐसा कृत्य ना स्वयं करें, ना ही अपने प्रतिनिधियों से करावें, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांत ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांत ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश जैर अपील कानून, न्याय एवं संचिका में प्राप्त सिद्धी के सर्वथा विपरीत होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाकर प्रतिवादी अपीलांत एवं अन्य प्रतिवादी रेस्पोंडेंट नं. 2 लगायत 5 को मूल वाद के निर्णय तक जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द फरमाने में त्रुटि की है कि ग्राम किशोरपुरा, तहसील छबडा के खसरा नं. 107/39 रकबा 05 बीघा छबडा गुगौर मैन रोड़ पर स्थित भूमि के किसी भाग पर कब्जा नहीं करें,



(Signature)

ना ही कॉलोनी काट कर विक्रय करें, ना ही किसी प्रकार का हस्तान्तरण करें। ऐसा कृत्य ना स्वयं करें, ना ही अपने प्रतिनिधियों से करावें।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 बनवारी लाल ग्राम किशोरपुरा, तहसील छबडा के खसरा नं. 107/39 रकबा 05 बीघा भूमि का खातेदार कृषक नहीं है। वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 का उपरोक्त भूमि पर कोई हक एवं अधिकार नहीं है, हित निहित नहीं है, कब्जा नहीं है। पूर्ववर्ती खातेदार किशना जी की भूमि यदि छबडा से गूगौर रोड़ की यदि राज्य सरकार द्वारा अवाप्त की जाती है तो कुल रकबा में से उसका रकबा कम होता, परन्तु खसरा नं. 107/39 रकबा 5 बीघा भूमि में ऐसा नहीं हुआ। ऐसी कोई भूमि मौके पर मौजूद नहीं है इस तथ्य पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं फरमाने में त्रुटि की है। वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 उपरोक्त भूमि का राजस्व अभिलेख जमाबंदी में खातेदार दर्ज नहीं है। इस कारण वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 द्वारा प्रस्तुत स्थायी निषेधाज्ञा का दावा पोषणीय नहीं था, इस कारण अधीनस्थ न्यायालय ने वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा, प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं था एवं खारिज किये जाने योग्य है तथा जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने स्वीकार फरमा कर हुक्म जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 के 50 ट्रोली पत्थर सम्पूर्ण भूमि खसरा नम्बर 39 में कहीं भी पड़े हुये नहीं है जो पत्थर पड़े हुये है। वह खसरा नम्बर 154/39 पूर्व खसरा नम्बर 108/39/1 रकबा 3 बीघा वाके ग्राम किशोरपुरा पर पड़े हुये हैं। जिसका खातेदार एवं काबिज प्रतिवादी अपीलान्त राजू है। उक्त कारण से वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य था जिसे स्वीकार फरमा कर अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी अपीलान्त के विरुद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी फरमाने में त्रुटि की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रतिवादी अपीलान्त ने ग्राम किशोरपुरा की खसरा नम्बर 108/39/1 जिसका वर्तमान खसरा नम्बर 154/39 रकबा 3 बीघा है उक्त भूमि अपीलान्त ने जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 17.11.2008 को पूर्व खातेदार कालू आत्मज भंवरलाल, जाति बैरवा से 1,50,000/- रुपये अक्षरे एक लाख पचास हजार रुपये में खरीद की थी। वक्त खरीद से ही उपरोक्त भूमि निरन्तर प्रतिवादी अपीलान्त के खाते एवं कब्जे में चली आ रही है। उपरोक्त भूमि की नक्शा ट्रेस में भी तरमीम हो चुकी है। खसरा नम्बर 108/39 का कुल रकबा 10 बीघा था जिसमें से प्रतिवादी अपीलान्त द्वारा 3 बीघा भूमि खरीद की गई है। इस तथ्य की वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 को शुरु से ही जानकारी है। प्रतिवादी अपीलान्त वर्तमान में भी उपरोक्त भूमि पर काबिज है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि मूल खसरा नम्बर 39 का रकबा 40-45 बीघा का था। उक्त भूमि छबडा गूगौर पक्की सड़क से लगी हुई है जिसकी रोड़ के सहारे लम्बाई 1500-1600 फीट है। उपरोक्त भूमि विभिन्न व्यक्तियों को आवंटित हुई थी। कुछ आवंटियों का खसरा नम्बर 39 के किसी हिस्से पर कब्जा नहीं है। राधेश्याम भी उन्हीं में से एक है जिसका खसरा नम्बर 39 की भूमि के किसी भी हिस्से पर कब्जा नहीं था।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि राधेश्याम सहरिया, निवासी कडैया हाट से तथाकथित खाते की खसरा नम्बर 107/39 की 5 बीघा भूमि वाके माल किशोरपुरा जिसे वादी रेस्पोंडेंट नं. 1 द्वारा तथाकथित रूप से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20.07.2021 को खरीद की गयी है। प्रतिवादी अपीलान्त ने उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र को अवैध एवं प्रभावशून्य घोषित किया जाकर निरस्त किये जाने का एक दीवानी वाद वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश नं. 1 छबडा के न्यायालय में प्रस्तुत किया था जो वर्तमान में भी विचाराधीन है। उक्त वाद के साथ प्रस्तुत



m. sharma

अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र में उक्त न्यायालय द्वारा रिकार्ड व मौके की यथार्थिती बनाये रखने का आदेश पारित किया गया है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20.07.2021 में कय की गयी भूमि की चतुर्थ सीमायें खसरा नम्बर 197/39 रकबा 5 बीघा भूमि की सीमायें सर्वथा गलत अवैध एवं त्रुटि पूर्ण रूप से प्रतिवादी अपीलान्ट के खाते व कब्जे की खसरा नम्बर 108/39/1 रकबा 3 बीघा की दर्ज कर दी जो सर्वथा गलत एवं त्रुटि पूर्ण व निर्थक है।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि पूर्व में शशिबाला ने एक राजस्व वाद प्रतिवादी अपीलान्ट राजू के विरुद्ध उपखण्ड अधिकारी, छबडा के न्यायालय में प्रस्तुत किया था, साथ में एक अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र शशिबाला की खसरा नम्बर 111/39 की 5 बीघा भूमि के संबंध में प्रस्तुत किया गया था। प्रतिवादी अपीलान्ट द्वारा उक्त प्रकरण में अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र ग्राम किशोरपुरा की उसके खाते व कब्जे की खसरा नम्बर 154/39 वाके ग्राम किशोरपुरा बाबत प्रस्तुत किया गया था जिसमें प्रतिवादी अपीलान्ट के पक्ष में शशिबाला के विरुद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की गयी है, जो वर्तमान में भी प्रभावशील है।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रथम दृष्टया प्रकरण, सुविधा का सन्तुलन एवं अपूर्ण्य क्षति का बिन्दू वादी रेसपो० नं० 1 के पक्ष में प्रतिवादी अपीलान्ट के विरुद्ध निर्णित फरमाने में त्रुटि की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार के मनमाने तौर पर यह करार फरमाने में त्रुटि की है कि प्रतिवादी अपीलान्ट ने बिना किसी आदेश के अवैध रूप से तरमीम करवायी है।

वादी रेसपी० नं० 1 हुक्म जेर अपील की आड़ में प्रतिवादी अपीलान्ट को उसके खाते व कब्जे की उपरोक्त भूमि खसरा नम्बर 154/39 रकबा 3 बीघा वाके ग्राम किशोरपुरा से गैर कानूनी रूप से बेदखल करने पर आमादा है अतः हुक्म जेर अपील की पालना को स्थगित किया जाना न्यायोचित एवं विधि संगत है।



अतः अपील पेश कर प्रार्थना है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर हुक्म जेर अपील निरस्त फरमायी जावे। अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेसपोडेंट द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी पी सी व धारा 151 सी पी सी. के प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रतियां हैं, जिसे न्याय हित में स्वीकार जावे।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी. पी. सी. व धारा 151 सी पी सी. के प्रार्थना पत्र के साथ की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रति हैं। अतः न्याय हित में प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में ए. आई. आर. 2010 (एस.सी.) पेज 296, 2015 डी. एन. जे. (1) पेज 227, 2015 डी. एन. जे. (1) पेज 175, 2013 डी. एन. जे. (3) पेज 1340 की नजीर पेश की जो शामिल पत्रावली की गई।

विद्वान अभिभाषक रेसपोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2014 (1) पेज 97 की नजीर पेश की जो शामिल पत्रावली की गई।

हमने अभिभाषकगण उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं दस्तावेजों का गहनता से अवलोकन किया। दौराने बहस अभिभाषक अपीलांट द्वारा कथन किया

mtky

कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 08.07.2022 को दायर वाद में दिनांक 16.08.2023 को अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करने में जल्दबाजी की गई। प्रार्थी रेस्पोंडेंट खसरा नं. 107/39 रकबा 5 बीघा का खातेदार नहीं होने से धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का दावा नहीं ला सकता। प्रार्थी रेस्पोंडेंट द्वारा अवाप्ति से पहले भी 5 बीघा भूमि बतायी तथा अवाप्ति के पश्चात भी 5 बीघा भूमि बतायी गयी, जो संभव नहीं है। किशना को भूमि सन् 1975 में आवंटन हुई। किशना की मृत्यु पश्चात उसके वारिसान द्वारा 2008 में राधेश्याम को भूमि बेचान की गयी। उक्त खसरे के आस-पास कोई सड़क नहीं होने का उल्लेख है। राधेश्याम द्वारा दिनांक 20.07.2021 को बनवारी को विक्रय की गयी, जिसमें आराजी का गुगोर मेन रोड़ पर होने का उल्लेख कर दिया गया। विक्रेता के पास जो आराजी है वह उसी का विक्रय कर सकता है। अपीलांट का खसरा नं. 154/39 है तथा नजरी नक्शा में हम मुख्य सड़क पर हैं। धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का दावा केवल खातेदार ही ला सकता है, खरीददार नहीं। धारा 183(बी) के प्रकरण से यह साबित होता है कि प्रार्थी रेस्पोंडेंट का कब्जा नहीं है साथ ही प्रार्थी रेस्पोंडेंट क्लीन हैण्ड से नहीं आये, क्योंकि अवाप्ति के पश्चात भी 5 बीघा भूमि का अनुतोष प्राप्त करना चाहते हैं।

रेस्पोंडेंट के अभिभाषक द्वारा दौराने बहस कथन किया कि हमने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से जमीन क्य की है तथा जब तक विक्रय पत्र सिविल कोर्ट से निरस्त नहीं हो, हम खातेदार हैं। अतः हमें दावा लाने का हक है।

भूमि किशना को आवंटन हुई। दिनांक 27.09.1990 का नोटीफिकेशन तथा दिनांक 17.12.1992 को पी. डब्ल्यू. डी. द्वारा अंतिम अवार्ड पारित कर किशना पुत्र गोरया को मुआवजा प्राप्त हुआ। जब जमीन 5 बीघा में से 2 बीघा 1 बिस्वा सड़क में अवाप्त हुई तो शेष रकबा भी सड़क पर ही है। 5 बीघा आराजी में से अवाप्त भूमि का नामान्तरकरण नहीं खुला, इस सन्दर्भ में दिनांक 13.11.2020 को पी. डब्ल्यू. डी. अधिशाषी अभियन्ता द्वारा तहसीलदार छबडा को पत्र लिखकर अवाप्त भूमि के नामान्तरकरण हेतु कहा गया। तहसीलदार छबडा का दिनांक 01.04.2021 के आदेश में भी अपीलांट द्वारा अवैध रूप से सड़क किनारे तरमीम कराने का उल्लेख है। अपीलांट द्वारा दिनांक 20.07.2021 के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सिविल कोर्ट में चुनौती दी लेकिन सिविल कोर्ट ने हमारा कब्जा मानकर ही अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की है।

राज्य सरकार के दिनांक 14.03.2023 के आदेश रेवेन्यु (ग्रुप-6) विभाग द्वारा जारी अधिसूचना में किशोरपुरा ग्राम के 106/39, 107/39, 108/39, 109/39, 110/39, 111/39, 112/39, 113/39, 114/39 तथा 154/39 को Exclude करते हुए तहसील छबडा का राजस्व रिकॉर्ड ऑन लाईन किया गया है। एन. आई. सी. के नक्शे में अब खसरा नं. 39 में कोई तरमीम प्रदर्शित नहीं होती है।

पुनः अपीलांट द्वारा कथन किया कि दिनांक 16.03.2021 की रिपोर्ट सही नहीं है। हम 2008 में ही कालू से पृथक हो गये थे क्योंकि कालू से जमीन क्य कर ली। तरमीम के आदेश को आज तक कोई चुनौती नहीं दी गई है। दिनांक 20.07.2021 की रजिस्ट्री को निरस्त कराने का वाद न्यायालय में जैरकार है।

हमारे द्वारा बहस उभयपक्ष पर मनन किया तथा दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। किशना पुत्र गोरिया को विवादित आराजी सन् 1975 में आवंटित होना पाया जाता है। उक्त विवादित आराजी में से भूमि अवाप्ति हेतु गजट नोटिफिकेशन सन् 27.09.1990 को जारी हुआ तथा किशना पुत्र गोरया जाति सहर को 14741/- रूपये मुआवजे का चैक दिनांक 28.09.1994 को जारी होना दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा प्रमाणित होता है। उक्त खसरा नं. 107/39 में से सड़क हेतु भूमि अवाप्ति का रेस्पोंडेंट्स द्वारा किसी भी प्रकार का खण्डन नहीं किया गया है। हमारी राय में जब किसी खसरा नम्बर में से सड़क हेतु भूमि अवाप्ति होती है तो शेष भूमि भी मुख्य सड़क पर ही रहेगी। यह तथ्य प्रमुखता से रेस्पोंडेंट के पक्ष में प्रमाणित होता है।

(Handwritten signature)



अपीलांट द्वारा खसरा नं. 154/39 की तरमीम मुख्य सड़क पर होना बताया गया है। उक्त तरमीम तहसील के किस आदेश से हुई इस बाबत कोई कथन अपीलांट द्वारा नहीं किया गया है। रेस्पोंडेंट द्वारा प्रस्तुत तहसील के दस्तावेज के अनुसार उक्त तरमीम के बाबत तरमीम आदेश की प्रति तहसील कार्यालय में उपलब्ध नहीं होना बताया है। राजस्व विभाग (ग्रुप-6) राज. सरकार की दिनांक 14.03.2023 की अधिसूचना अनुसार भी खसरा नं. 106/39, 107/39, 108/39, 109/39, 110/39, 111/39, 112/39, 113/39, 114/39 तथा 154/39 खसरा नम्बरों को राजस्व रिकॉर्ड के ऑनलाईन करने में Exclude किया गया है तथा इसके पश्चात खसरा नम्बर 39 में कोई तरमीम प्रदर्शित नहीं हो रही। उक्त अधिसूचना दिनांक 14.03.2023 से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि खसरा नं. 154/39 की तरमीम को राजस्व विभाग द्वारा भी मान्यता नहीं दी गई है।

अतः अपीलांट द्वारा अपील के तथ्यों को सिद्ध नहीं कर पाने से अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जाता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 16.08.2023 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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

