न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 138/2020/अपील/एलआरएक्ट/कोटा
दायरा दिनांक 03.03.2020
अन्तर्गत धारा: 75 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

1. स्व० इन्दर लाल आत्मज श्री ओंकार लाल जाति किराड निवासी ग्राम समरानिया तहसील शाहबाद जिला बारां हाल निवासी डी–26 सुखधाम कोलोनी बारां रोड, कोटा जरिये कायम मुकामान :–
   1/1. पूनिया बाई पत्नी स्व० श्री इन्दरलाल
   1/2. रवि सिंह किराड़ आत्मज स्व0 श्री इंदरलाल
   1/3. मनीष किराड़ आत्मज स्व0 श्री इंदरलाल
   1/4. प्रभा राजपूत पुत्री स्व0 श्री इन्दरलाल
   1/5. कृष्णा राजेश किराड़ पुत्री स्व0 श्री इंदरलाल
   जाति किराड निवासीगण डी–26 सुखधाम कोलोनी बारां रोड, कोटा
2. श्रीमती पूनिया बाई पत्नी श्री इन्दरलाल जी जाति किराड हाल निवासी डी–26 सुखधाम कोलोनी, बारां रोड, कोटा
3. प्रमोद सोनी आ० घनश्याम जाति सोनी निवासी मकान न० ब–7 बल्लभ नगर, कोटा

.....अपीलार्थीगण

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार लाडपुरा जिला कोटा
2. राज्य सरकार जरिये जिला कलक्टर, कोटा

...रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता, अभिभाषक – अपीलार्थीगण
पेरोकार सरकार – रेस्पो0

::निर्णय::

दिनांक 08.07.2025

अपीलार्थीगण ने जिला कलक्टर, कोटा के आदेश संख्या राजस्व/14/156 दिनांक 17.01.2014 के विरूद्ध राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्रथम अपील प्रार्थना–पत्र 96 सीपीसी के अपील पेश करने की अनुमति प्रदान किये जाने के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

अति. स. आयुक्त
कोटा

1. अपील प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि राज्य सरकार के पत्रांक प. 19(70)उप/2012 दिनांक 4.10.2013 से आवंटी श्री सत्यप्रकाश पुत्र श्री रामस्वरूप ब्राहमण निवासी रेतवाली तहसील लाडपुरा जिला कोटा को ग्राम देवली अरब की आराजी ख0न0 378 रकबा 4 बीघा व ख0न0 741 रकबा 15 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा जिसका हाल खसरा नम्बर 853 रकबा 0.63 है० एवं ख0न0 27 रकबा 0.12 है० कुल किता 2 रकबा 0.75 है० भूमि विभागीय अधिसूचना क्रमांक प.4(11)कोलो/96 दिनांक 18.01.2010 एवं 27 सितम्बर 2013 के अनुसार गैर खातेदारी से खातेदारी में दिये जाने की जिला कलक्टर, कोटा को स्वीकृति प्रदान की गई थी। उपर्युक्त स्वीकृति के पश्चात् आवेदक द्वारा पूर्व में जमा राशि के अलावा शेष राशि जमा करवाने पर पत्र क्रमांक प()राज/उप/2013/7394 दिनांक 25.11.2013 द्वारा उपरोक्तानुसार स्वीकृति जारी की गई थी। जिला कलक्टर, कोटा द्वारा जारी की गई स्वीकृति दिनांक 25.11.2023 के क्रम में दिनांक 03.01.2014 को परिवादी मुकेश कुमार द्वारा परिवाद प्रस्तुत किये जाने पर आदेश कमांक प( )राज/उप/2013/7394 दिनांक 25.11.2013 से जारी उक्त स्वीकृति को तुरन्त प्रभाव से निरस्त किये जाने का आदेश दिनांक 17.01.2014 को पारित किया गया तथा परिवाद में उल्लेखित तथ्यों की जांच हेतु पृथक से उपखण्ड अधिकारी कोटा की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया जाकर उक्त कमेटी की जांच रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया गया।

2. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.01.2014 से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश कर कथन किया कि सत्यप्रकाश शर्मा पुत्र रामस्वरूप को आराजी खसरा नम्बर 378 की रकबा 4 बीघा, खसरा नम्बर 741 की रकबा 15 बिस्वा कुल 2 किता की रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा भूमि, जिसके हाल खसरा नम्बर 853 की रकबा 0.63 हैक्टर, खसरा नम्बर 27 की रकबा 0.12 हैक्टर कुल 2 किता की रकबा 0.75 हैक्टर वाके ग्राम देवली अरब, तहसील लाड़पुरा, जिला कोटा को आवंटित कर दखल दिया गया था। सत्यप्रकाश शर्मा आवंटित की गई उक्त आराजी पर निरंतर काबिज काश्त रहे। राजस्थान सरकार उपनिवेशन विभाग के पत्र क्रमांक प.19(70) उप/2012 दिनांक 04.10.2013 से आवंटी सत्यप्रकाश शर्मा को ग्राम देवलीअरब की आराजी खसरा नम्बर 378 की रकबा 4 बीघा, खसरा नम्बर 471 की रकबा 15 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 853 की रकबा 0.63 हैक्टर, खसरा नम्बर 27 की रकबा 0.12 हैक्टर कुल 2 किता की कुल रकबा 0.75 हैक्टर भूमि विभागीय अधिसूचना क्रमांक प.4(11) कोलो/96 दिनांक 18.01.2010 एवं दिनांक 27.09.2013 के अनुसार

अति. संभा. आयुक्त
कोटा

निर्धारित राशि संदाय करने की शर्त पर (प्रार्थी द्वारा पूर्व में उक्त बाबत् यदि कोई राशि जमा करवायी गई हो तो उस राशि को समायोजित कर) नियमानुसार गैर खातेदारी से खातेदारी में दिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई। तत्पश्चात् आवंटी ने 8,86,884/– रूपये एस०बी०बी० जे० बैंक, शाखा– राजभवन रोड़, कोटा में जमा करवाये। आवंटी ने पूर्व में 19,49,063/– रूपये दिनांक 05.10.2010 को जरिये चालान राजकोष में जमा करवा दिये थे। इस पर कार्यालय जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटा द्वारा दिनांक 25.11.2013 को आदेश पारित किया कि राज्य सरकार की उक्त स्वीकृति के अनुसरण में आवंटी श्री सत्यप्रकाश को आवंटित भूमि ग्राम देवली अरब की आराजी खसरा नम्बर 378 की रकबा 4 बीघा एवं खसरा नम्बर 741 की रकबा 15 बिस्वा कुल 2 किता की रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 853 की रकबा 0.63 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 27 की रकबा 0.12 हैक्टर कुल 2 किता की रकबा 0.75 हैक्टर की उक्त विभागीय अधिसूचना क्रमांक 4(11)कोलो/96 दिनांक 18.01.2010 एवं दिनांक 27.09.2013 के अनुसार सम्पूर्ण राशि राजकोष में जमा करवाये जाने के उपरान्त भी यदि भविष्य में किसी ऑडिट आदेश अथवा अन्य किसी नियम के तहत बकाया राशि निकलती है तो उसे जमा करवाने की स्वीकृति एतद्द्वारा प्रदान की जाती है, जिस पर दिनांक 27.12.2013 को नामान्तकरण संख्या 811 से खसरा नम्बर 27 की रकबा 0.12 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 853 की रकबा 0.63 हैक्टर कुल 2 किता की रकबा 0.75 हैक्टर पर खातेदारी दर्ज करने का आदेश हुआ। आवंटी को खातेदारी प्रदान होने पर आवंटी ने उक्त अपील विषयक आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 27.12.2013 से अपीलांट को विक्रय कर दी, जिसका बाद खरीद नामान्तकरण संख्या 812 दिनांक 04.02.2014 अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया गया। अपीलांट द्वारा इस आराजी के सम्बंध में अभी हाल में दिनांक 27.06.2019 को जमाबंदी की नकल प्राप्त की तो अपील विषयक आराजी न्यायालय/कार्यालय कलेक्टर, कोटा के आदेश दिनांक 17.01.2014 से पूर्व में जारी आदेश दिनांक 25.11.2013 को निरस्त करने की जानकारी हुई। इस प्रकार आदेश जैरअपील न्याय एवं संचिका में सिद्धि प्राप्त तथ्यों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट/खातेदार को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही मुकेश कुमार परिवादी द्वारा प्रस्तुत परिवाद के झूठें तथ्यों के आधार पर कार्यालय जिला कलेक्टर के आदेश क्रमांक प ( ) राज/उप/2013/7394 दिनांक 25.11.2013 को निरस्त किये जाने का दिनांक 17.01.2014 को आदेश प्रदान करने में कानूनी त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय को अपील विषयक आराजी के सम्बंध में खातेदारी प्रदान करने के उपरान्त खातेदारी निरस्त करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं होने के बावजूद भी आदेश जैरअपील प्रदान करने में कानूनी

त्रुटि की है। अपील विषयक आराजी आवंटी की खातेदारी में दर्ज होने के उपरान्त आवंटी द्वारा प्रतिफल राशि प्राप्त कर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र अपीलांट को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया जा चुका है। उक्त अपील विषयक आराजी का नामान्तकरण संख्या 812 क्रेता के नाम तस्दीक किया जा चुका है। इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट/आवंटी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही दिनांक 17.01.2014 को क्षेत्राधिकार विहीन आदेश पारित करने में कानूनी त्रुटि की है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। आदेश जैरअपील से अपीलांट के हित व अधिकार प्रभावित हो रहे है। आवंटी सत्यप्रकाश द्वारा अपील विषयक आराजी के खातेदारी में दर्ज होने के उपरान्त उक्त अपील विषयक आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 27.11.2013 को बेचान कर अपीलांट को कब्जा सुपुर्द कर दिया था, जिस पर अपीलांट बाद खरीद से अपील विषयक आराजी पर काबिज रहा है। उक्त अपील विषयक आराजी के सम्बंध में अपीलांट के हित व अधिकार प्रभावित हो रहे है। इस कारण अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी को स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जावे तथा अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 17.01.2014 को निरस्त फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलर्थीगण एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के द्वारा अपने मूल आदेश क्रमांक प()राज/उप/2013/7394 दिनांक 25.11.2013 द्वारा प्रश्नगत आराजी से आवंटी सत्यप्रकाश को खातेदारी अधिकारी प्रदान किये जाने की स्वीकृति जारी की गई थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 25.11.2013 से स्वीकृति/खातेदारी अधिकारी दिये जाने से उक्त आदेश की पालना में आवंटी के द्वारा नियमानुसार राशि जमा करवा दी गयी थी। सत्यप्रकाश को खातेदारी अधिकारी प्राप्त हो जाने के उपरांत ही वादग्रस्त आराजी का बेचान अपीलार्थीगण को किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा आवंटी/अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही आदेश दिनांक 17.01.2014 से खातेदारी निरस्त कर दी गई। इस प्रकार राजस्थान उपनिवेशन अधिनियम, 1954 के अन्तर्गत खातेदारी अधिकार देने के पश्चात् अपने

अति. जि. आयुक्त
कोटा

ही आदेश को रिव्यू किये जाने का अधीनस्थ न्यायालय को कोई अधिकार नहीं होने से उक्त निर्णय दिनांक 17.01.2014 अवैधानिक एवं त्रुटिपूर्ण हैं। आवंटी सत्यप्रकाश द्वारा अपील विषयक आराजी के खातेदारी में दर्ज होने के उपरान्त उक्त अपील विषयक आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 27.11.2013 को बेचान कर अपीलांट को कब्जा सुपुर्द कर दिया था, जिस पर अपीलांट बाद खरीद से अपील विषयक आराजी पर काबिज रहे है। उक्त अपील विषयक आराजी के सम्बंध में अपीलांट के हित व अधिकार प्रभावित हो रहे है। इस कारण अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी को स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान करने का तथा अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 17.01.2014 को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत **RRD 1969 Page No. 442, RRD 1980 Page No. 24, RRD 1975 Page No. 207, RRT 2002(1) Page No. 383, RRD 1987 Page No. 539, RRD 1984 Page No. 283** पेश किये।

5. रेस्पो0 पेरोकार सरकार के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित होना प्रकट किया गया।

6. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन किया। प्रस्तुत अपील प्रार्थना–पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम के साथ अपील को अवधि मध्य माने जाकर गुणावगुण के आधार पर निर्णय पारित करने का अनुरोध किया। रेस्पो0 पेरोकार सरकार द्वारा प्रार्थना–पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम में वर्णित तथ्यों का खण्डन नहीं किया गया और न ही खण्डन में कोई प्रतिउत्तर प्रस्तुत किया। लिहाजा इस स्टेज पर अपील अपीलांट को गुणावगुण पर सुना जाना न्यायोचित प्रकट होता है।

7. प्रकरण का गुणावगुण पर निर्णय किये जाने से पूर्व प्रार्थना–पत्र 96 सीपीसी का निर्णय किया जाना आवश्यक प्रकट होता है। प्रकरण में अपीलार्थीगण का तर्क है कि आवंटी को खातेदारी अधिकार प्रदान होने पर आवंटी ने उक्त अपील विषयक आराजी जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 27.12.2013 से अपीलांट को विक्रय कर दी, जिसका बाद खरीद नामान्तकरण संख्या 812 दिनांक 04.02.2014 अपीलांट के पक्ष में तस्दीक किया गया। अपीलांट द्वारा इस आराजी के सम्बंध में अभी हाल में दिनांक 27.06.2019 को जमाबंदी की नकल प्राप्त की तो अपील विषयक आराजी न्यायालय/कार्यालय कलेक्टर, कोटा के आदेश

दिनांक 17.01.2014 से पूर्व में जारी आदेश दिनांक 25.11.2013 को निरस्त करने की जानकारी हुई। अपीलांट बाद खरीद से अपील विषयक आराजी पर काबिज रहे है। उक्त अपील विषयक आराजी के सम्बंध में अपीलांट के हित व अधिकार प्रभावित हो रहे है। अतः अपीलार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी को स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया। अपीलार्थीगण के उपरोक्त तर्क का रेस्पो0 पेरोकार सरकार द्वारा खण्डन नहीं किया गया और न ही खण्डन में कोई प्रत्युत्तर पेश किया गया। ऐसी स्थिति में इस स्टेज पर प्रकरण में अपीलार्थी के उपरोक्त तर्क के संबंध में प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त को दृष्टिगत रखते हुए न्यायहित में प्रार्थना–पत्र 96 सीपीसी स्वीकार किया जाता है तथा अपील पेश करने की अनुमति प्रदान करते हुए प्रकरण में गुणावगुण पर सुना जाकर निर्णय किया जाना न्यायोचित प्रकट होता है।

8. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण एवं रेस्पो0 पेरोकार सरकार पर मनन किया। प्रस्तुत प्रकरण में खातेदारी दिये जाने की स्वीकृति राजस्थान सरकार उपनिवेशन विभाग के पत्रांक प.19(70)उप/2012 जयपुर दिनांक 04.10.2013 के द्वारा गैर खातेदारी से खातेदारी दिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई। उक्त स्वीकृति के अनुसरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 25.11.2013 को विवादित आराजी पर खातेदारी दिये जाने की स्वीकृति जारी की गई। तत्पश्चात् दिनांक 17.01.2014 को अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा शिकायत/परिवाद के आधार पर दिनांक 25.11.2013 के आदेश को तुरंत प्रभाव से निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा दिनांक 17.01.2014 को जारी आदेश में शिकायत/परिवाद के कतिपय बिंदुओं को आधार बनाया गया। उक्त बिन्दुओं से संबंधित शिकायत खातेदारी देने की प्रक्रिया में अधीनस्थ न्यायालय को प्राप्त हुई थी। जिससे संबंधित स्पष्टीकरण पत्रावली पर प्राप्त होने के पश्चात् खातेदारी हेतु अनुशंषा राज्य सरकार को प्रेषित की गयी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 21.08.2013 के पत्र द्वारा राज्य सरकार को अवगत कराया गया कि आवंटित भूमि पर मुनाफा काश्त पर खेती करवाई जा रही है। प्रक्रिया के दौरान दिनांक 17.09.2013 के पत्र द्वारा अतिरिक्त जिला कलक्टर, कोटा द्वारा रामलाल पुत्र गोपाल काछी को भेजी सूचना में अवगत कराया गया कि गैर खातेदार सत्यप्रकाश शर्मा वर्तमान में अमेरिका में रहता है। आवंटी द्वारा पूर्व में 19,49,063/– रूपये तथा शेष राशि 8,86,884/– रूपये राज्य सरकार की स्वीकृति उपरांत जमा करवायी गई। खातेदारी की स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त होने के उपरांत एक शिकायत प्राप्त होने पर खातेदारी की स्वीकृति निरस्त करना त्रुटिपूर्ण प्रकट होता

है। जिला कलक्टर, कोटा की दिनांक 25.11.2013 की स्वीकृति पश्चात् उपखण्ड अधिकारी के आदेश से खातेदारी का नामांतरकरण तस्दीक होना प्रकट होता है। तत्पश्चात् खातेदार द्वारा आराजी का जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से बेचान अपीलांट्स के पक्ष में किया जाना प्रकट होता है। एक बार खातेदारी दी जाने के पश्चात् महज प्रशासनिक आदेश से खातेदारी समाप्त नहीं की जा सकती। अपीलांट्स आराजी के रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से सद्भावी क्रेता की श्रेणी में आते हैं।

9. प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 17.01.2014 को खातेदारी निरस्त करने का आदेश पारित करने से पूर्व संबंधित पक्षकार की सुनवाई नहीं की गई, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विरूद्ध होने से त्रुटिपूर्ण होना प्रकट होता है। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार निर्णय पारित किये जाने से पूर्व प्रभावित पक्षकार को सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खातेदारी दिये जाने के आदेश दिनांक 25.11.2013 को प्रशासनिक आदेश से निरस्त कर दिया गया जबकि खातेदारी निरस्त करने हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 में प्रक्रिया निर्धारित है। उक्त प्रक्रिया का पालन कर ही खातेदारी समाप्त की जा सकती है। प्रभावित पक्षकारों को बिना सुने प्रशासनिक आदेश से खातेदारी समाप्त किया जाना त्रुटिपूर्ण प्रकट होता है। इस प्रकार विवादित आराजी के संबंध में खातेदारी अधिकार निरस्त करने का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.01.2014 त्रुटिपूर्ण एवं विधिविरूद्ध होने से न्यायोचित नहीं ठहराया जा सकता है। लिहाजा अपील अपीलार्थीगण स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, कोटा के आदेश संख्या राजस्व/14/156 दिनांक 17.01.2014 को अपास्त किया जाता है।

10. निर्णय आज दिनांक 08.07.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे इजलास सुनाया गया।

8/7/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति. संभागीय आयुक्त
कोटा

अति. स. आयुक्त
कोटा