# न्यायालय भू प्रबंध अधिकारी पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– श्री अनिल कुमार वार्ष्णेय, आर. ए. एस.

अपील संख्याः– 27/2012 (223 आर. टी. एक्ट)
आरसीएमएस संख्या :– 2012/00072

**उनवान**

ललित कुमार पुत्र श्री धूप सिंह उम्र 43 साल जाति जाट निवासी वरकोली तहसील रूपवास जिला भरतपुर।

.....अपीलांट।

बनाम

1. मुंशी पुत्र कमल सिंह उम्र 56 वर्ष
2. बृजेश पुत्र मुंशी उम्र 21 वर्ष
3. दिनेश उर्फ दीनू पुत्र मुंशी
4. सुजान सिंह पुत्र कमल सिंह उम्र 61 वर्ष
5. छीतर पुत्र सुजान सिंह उम्र 36 वर्ष
6. रामवीर उर्फ पिल्लू पुत्र सुजान सिंह उम्र 31 वर्ष

जाति जाट नि0 वरकोली तह0 रूपवास जिला भरतपुर।

..... असल रेस्पोंडेंट।

7. सहदेव पुत्र श्री पदम सिंह उम्र 21 वर्ष
8. सोरमती वेवा पदम सिंह उम्र 61 वर्ष

जाति जाट नि0 वरकोली तहसील रूपवास जिला भरतपुर।

..... तरतीवी रेस्पोंडेंट।

अपील अन्तर्गत धारा 223 राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय व डिक्री न्यायालय सहायक कलक्टर, उच्चैन दिनांक 27.02.2012 मि.नं. 50/10 उनवानी ललित कुमार बनाम मुंशी।

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलांट श्री महाराज सिंह उपस्थित।
2. वकील रैस्पों0 श्री हेमन्त चाहर उपस्थित।

निर्णय दिनांक–28.08.2018

1. यह अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय सहायक कलक्टर, उच्चैन के निर्णय व डिक्री दिनांक 27.02.2012 के विरूद्ध पेश की गयी है। संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलाण्ट/वादीगण ने एक दावा अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, विरूद्ध रैस्पो0/प्रतिवादीगण इस आशय का पेश किया कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 541 रकबा 16 विस्वा में 1/3 भाग को अपीलाण्ट/वादी ने तरतीवी प्रतिवादीगण से जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय किया है तथा उसी समय से उक्त आराजी पर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अपनी आवश्यकता अनुसार पक्का मकान बना लिया व अपने मकान के पश्चिम की तरफ दो फुट चौडी निजी गली अपने हिस्से की आराजी में से छोडी है। इस गली की तरफ अपीलाण्ट/वादी ने अपने मकान की मोरी, जंगले व रोशनदान निकाल रखे हैं। रैस्पो0/प्रतिवादीगण का इस आराजी से कोई संबंध सरोकार नहीं है। परन्तु रैस्पो0/प्रतिवादीगण उक्त गली को बन्द कर उस पर नाजायाज कब्जा करते हुए, अपीलाण्ट/वादी की मोरी, रोशनदानो को बन्द करना चाहते हैं। अतः वाद प्रस्तुत कर स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वाद, बाद सुनवाई अपीलाधीन आदेश से खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर वादी/अपीलाण्ट ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेंट एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

3. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मीमो के तथ्यों को दौहराते हुए बहस में तर्क प्रस्तुत किए कि अपीलाधीन आदेश व डिक्री कानून व रिकार्ड के खिलाफ हैं, जो काबिल निरस्तनीय हैं। सुयोग्य अधीनस्थ न्यायालय ने इस ओर ध्यान नहीं दिया कि अपीलाण्ट विवादित भूमि के रिकार्डेड खातेदार हैं तथा उन्हें विवादित आराजी पर स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री के जरिये रैस्पो0 को पाबंद कराने का पूर्ण अधिकार है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य अपीलाण्ट से यह भली भॉति साबित है कि अपीलाण्ट ने अपने मकान का निर्माण, पश्चिम दिशा की ओर 02 फुट की गली छोडकर किया है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी संख्या 01 व 02 का निर्णय अपीलाण्ट के विरुद्ध करने में भारी त्रुटि की है। इसके अतिरिक्त उनका यह भी कथन है कि रैस्पो0 ने विवादित आराजी के चिपटेमा विशेष तौर से पश्चिम दिशा में अपनी खातेदारी का कोई खेत स्थित होना भी प्रमाणि नहीं किया है तो अधीनस्थ न्यायालय का यह मानना कि अपीलाण्ट के रोशनदान, जंगला व मोरी रैस्पो0 की भूमि की तरफ निकल हुये हैं और वह बन्द किये जाने योग्य है, कतई गलत है। अधीनस्थ न्यायालय के इस प्रकार अटकलो एवं अन्दाजो के आधार पर पारित निर्णय को कतई न्याय संगत नहीं माना जा सकता है। अपने तर्को के समर्थन में न्यायिक नजीर डी0एन0जे0 2009(1) पेज 410, आरआरटी 2006(2) पेज 1366 का हवाला देते हुए, अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर, अपीलाधीन आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया।

4. विद्वान अधिवक्ता रैस्पो0 ने जबावी बहस में तर्क प्रस्तुत किये कि अपीलाण्ट ने अपने मकान के पश्चिम की तरफ 02 फुट गली छोडकर निर्माण नहीं कराया है। विवादित आराजी के दक्षिण व पूर्व दोनों ओर आम रास्ता है तो अपीलाण्ट का पश्चिम की तरफ गली छोडने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। जब अपीलाण्ट ने गली छोडी ही नहीं तो उसे किसी प्रकार का जंगला, रोशनदान व मोरी लगाने का कोई कानूनी अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्ण तथ्यों की जॉच उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि अनुरूप सही है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस उभयपक्ष पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने इस वाद को तय करने हेतु अनुतोष सहित 06 तनकियॉ कायम की गयी हैं। तनकीवार विवेचन निम्न प्रकार है :–

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

6. <u>तनकी संख्या 01</u> **" आया ग्राम बरौली तहसील रूपवास में स्थित विवादित आराजी खसरा नम्बर 541 रकबा 16 विस्वा के 1/3 हिस्से में तरतीवी प्रतिवादीगण से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीद कर, उस पर आवश्यकतानुसार पक्का मकान बनाकर व तरफ पश्चिम विवादित आराजी में से दो फीट निजि गली छोडकर वादी काबिज है, गली में मोरी, जंगले, रोशनदान लगा रखे हैं"** अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी संवत 2065–68 में अंकित विवादित आराजी पर अपीलाण्ट/वादी 1/3 भाग का खातेदार दर्ज रिकार्ड अवश्य है परन्तु मौके पर विवादित भूमि में कृषि कार्य ना होकर मकान बना रखा है। एक कृषक अपने अधिकारो हेतु दावा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों में यथा परिभाषित ''भूमि'' पर ही कर सकता है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 5(24) में भूमि परिभाषित करते हुए, अंकित किया है :–

> ''भूमि'' से ऐसी भूमि अभिप्रेत है जो <u>कृषि प्रयोजनों या उसके अधीनस्थ प्रयोजनों के लिए</u> या बाग–भूमि के रूप में या चारागाह के लिए पट्टे पर दी जाती है या धारित की जाती हैं और इसमें किसी जोत पर अवस्थित मकानों या बाडों के नीचे की भूमि या जल से ढ़की हई वह भूमि सम्मिलित है जो सिंचाई करने या सिंघाडा या ऐसी ही अन्य पैदावार के प्रयोजन के लिए उपयोग में लायी जा सके, किंतु आबादी भूमि इसमें सम्मिलित नहीं है, पर इसमें भूमि से होने वाले फ़ायदे तथा भू–बद्ध वस्तुएं या किसी भी भू–बद्ध वस्तु से स्थायी रूप से आबद्ध वस्तुएं सम्मिलित हैं''

अपीलाण्ट का इस प्रकार कृषि भूमि पर, गैर कृषि प्रयोजन हेतु पक्का मकान निर्माण करने से, विवादित भूमि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5(24) में परिभाषित भूमि नहीं रही है अतः अपीलाण्ट की ''जोत'' में शामिल ''भूमि'' नहीं मानी जा सकती है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 188 अन्तर्गत ''जोत'' में शामिल भूमि पर ही काश्तकार स्थाई निषेधाज्ञा का दावा कर सकता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी, विरूद्ध वादी तय किये जाने के निष्कर्ष विधि पूर्ण हैं, जिसमें हम कोई हस्तक्षेप की गुंजाईश शेष नहीं पाते हैं।

7. <u>तनकी संख्या 02 लगायत 05</u> – तनकी संख्या 01 के निर्णय से प्रभावित होती हैं, अतः विवेचना किया जाना प्रासंगिक नहीं है।

8. <u>अनुतोष</u> :– सभी तनकियात का निस्तारण किया जा चुका है। वादी/अपीलाण्ट अपने जिम्मे की किसी भी तनकी को सिद्ध करने में सफल नहीं हुये हैं। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने उचित ही, वादी/अपीलाण्ट का दावा खारिज किया है। परन्तु अपीलाण्ट स्वयं के दावे एवं प्रतिवादी/रैस्पो0 के जबाव दावे से यह तथ्य साबित है कि वादी/अपीलाण्ट ने अपनी खातेदारी भूमि में पक्का मकान का निर्माण कर रखा है; वादी/अपीलाण्ट का यह कृत्य राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए का उल्लंघन है। बिना भूमि रूपान्तरण करवाये विधि विरूद्ध निर्माण कार्य व निर्वाध रूप से अवैध अनियमित रूप से गैर कृषि कार्यो की अनुमति किसी को नही दी जा सकती है। विधि विरूद्ध कार्यवाही संज्ञान में आने पर न्यायालय मूक दर्शक नही रह सकता है। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर कोई संज्ञान नही लिया है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर उच्चैन एवं तहसीलदार उच्चैन को निर्देशित किया जाता है कि बिना भूमि रूपान्तरण करायें विधि विरूद्ध निर्माण कार्य करने बाबत् वादी/अपीलाण्ट के विरूद्ध भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 एवं राजस्थान काश्तकारी

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अधिनियम 1955 की धारा 175, 177 अन्तर्गत सुसंगत विधियो में कार्यवाही करावें/सम्बन्धित को निर्देश देवें।

9. अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर उच्चैन के निर्णय व डिक्री दिनांक 27.02.2012 यथावत रखें जाते हैं। निर्णय की प्रति तहसीलदार उच्चैन को पालनार्थ भेजी जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम की जावें तथा बाद जाब्ता दाखिल दफ्तर हो। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख निर्णय की प्रति के साथ वापस लौटाया जावें।

10. निर्णय आज दिनांक 28.08.2018 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अनिल कुमार वार्ष्णेय)
आर.ए.एस.
भू प्रबंध अधिकारी पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official