

न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री हेमन्त स्वरूप माथुर, आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए/71/2016

### उनवान

1. चांदमल पिता लादु लाल माली निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट्स

### बनाम

1. घीसु लाल पिता जगन्नाथ लाल तेली निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ मृतक के बजाय :-
  - 1/1 सत्यनारायण पिता घीसु लाल तेली
  - 1/2 महावीर पिता घीसु लाल तेली
  - 1/3 श्रीमती सीता पत्नि घीसु लाल तेली निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ जिला भीलवाडा
2. हीरालाल पिता जगन्नाथ लाल तेली निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ जिला भीलवाडा
3. नाथू पिता भगवान दरोगा निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ जिला भीलवाडा
4. रामस्वरूप पिता भगवान दरोगा निवासी उन्दरों का खेडा तहसील माण्डलगढ जिला भीलवाडा
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, माण्डलगढ जिला भीलवाडा

रेस्पोंडण्ट्स


अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

अपील विरुद्ध उपखण्ड अधिकारी, माण्डलगढ के प्रकरण संख्या 247/2008 निर्णय दिनांक 2.11.2011

अधिवक्तागण :-

1. श्री बी एल गुर्जर , अधिवक्ता अपीलार्थी



  
 भू प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 भीलवाडा

2. श्री राकेश चौहान, अधिवक्ता प्रत्यर्थागण
3. श्री ओमप्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता  
निर्णय

दिनांक 21.10.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्था संख्या 1 व 2 /प्रार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विपक्षीगण 2 एवं 3 के संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि आराजी नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 02 बिस्वा मौजा उंदरों का खेडा तहसील माण्डलगढ में स्थित थी। प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी नम्बर 2 व 3 की खातेदारी में अभिलिखित कृषि भूमि आराजी नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा में से 10 बिस्वा भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 10.11.1994 से क्रय की गई। उक्त क्रय सुदा भूमि का वादी संख्या 2 व 3 ने प्रार्थीगण को कब्जा सौंप दिया उस अनुसार पूर्व दिशा में विपक्षी संख्या 2 व 3 की कृषि खातेदारी की आराजी भूमि, पश्चिम में बिजौलिया शक्करगढ रोड, उत्तर दिशा में आराजी खसरा नम्बर 384 की त्रिकोण में बची 7 बिस्वा भूमि एवं दक्षिण में विपक्षी संख्या व 3 के इसी खसरा नम्बर 384 की शेष बची भूमि 1 बीघा 3 बिस्वा रही है।
2. विक्रय पत्र दिनांक 10.11.1994 के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 528 दिनांक 28.11.94 से खसरा नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा में से 10 बिस्वा को अलग कर प्रार्थीगण की खातेदारी में दर्ज होने वाले खसरा नम्बर 384/1 वादीगण की खातेदारी में दर्ज किया गया एवं विक्रय पत्र में दर्शाया गये नक्शें अनुसार क्रय सुदा भूमि को नक्शा ट्रेस में खसरा नम्बर 384/2 के रूप में दर्ज किया गया । जबकि वास्तव में खसरा नम्बर 384/1 है। प्रार्थीगण ने दिनांक 10.11.1994 वादग्रस्त भूमि की क्रय




१.१  
 भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 भीलवाड़ा

तारीख से कब्जा प्राप्त किया जो उसी स्थान पर अब तक काबिज चले आ रहे हैं। प्रार्थीगण ने अपनी आवश्यकतानुसार क्रय सुदा भूमि सुरक्षा हेतु पक्की दिवार से सीमाबंदी करवा रखी है एवं सडक की ओर 132 फिट की लम्बाई में 6 पक्की व 4 कच्ची दुकानों का निर्माण करवा रखा है व मध्य में एक दरवाजा शेष पीछे की भूमि में प्रवेश बिठा रखा है। दुकानों के पीछे वाली भूमि में सब्जी वगैरह वादीगण द्वारा बोई जाती है। प्रार्थीगण के कब्जेवाली जायदाद के पूर्वी-उत्तरी व दक्षिणी दिशा में 7 फिट ऊंची दिवार बनी होकर पीछे के हिस्से में प्रवेश करने हेतु लोहे की फाटक लगी हुई है। उत्तरी दिवार के पश्चात प्रतिवादी नम्बर 2 व 3 की कब्जेवाली सम्पत्ति में दुकाने एवं देवनारायण का मंदिर बना है।


3. प्रार्थीगण की क्रयसुदा जायदाद में जो निर्माण कार्य हो रखा है वह सन् 2000 में करवाया गया। प्रार्थीगण के अतिरिक्त अन्य किसी का कोई कब्जा एवं स्थायीत्वाधिकार प्रार्थीगण की कब्जेसुदा निर्माण सम्पत्ति पर नहीं है। विपक्षी नम्बर 2 व 3 ने अपनी खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 384 में वादीगण को विक्रय के पश्चात शेष बचे 1 बीघा 5 बिस्वा रकबे में से 13 बिस्वा भूमि के विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 6.8.2007 को विपक्षी नम्बर 1 के पक्ष में किया जिसका नामान्तरकरण क्रमांक 838 दिनांक 10.9.2007 को विपक्षीनम्बर एक के पक्ष में खोला गया। विपक्षी नम्बर 4 के अधिनस्थ कर्मचारियों पटवारी द्वारा नामान्तरकरण के साथ नक्शा ट्रेज में जो खसरा नम्बर 384/1 दर्शाया हुआ था उसे स्वेच्छा 384/2 में परिवर्तित कर दिया। विपक्षी नम्बर 2 व 3 द्वारा वादीगण को विक्रय की गई कृषि भूमि खसरा नम्बर 384 के 10 बिस्वा के उत्तरी दिशा में जो इसी खसरा नम्बर 384 का 7 बिस्वा रकबा शेष था उसमें विपक्षी नम्बर 2 व 3 ने दुकानों का निर्माण करवा लिया एवं कुछ भूमि



  
 भू प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 भीलवाड़ा

विपक्षी नम्बर 2 व 3 ने इसी खसरा नम्बर 384 में देवनारायण मंदिर निर्माण हेतु दे दिया । इस प्रकार वादीगण की कब्जेवाली जायदाद के उत्तरी दिशा में जो प्रतिवादी नम्बर 2 व 3 की शेष बची 7 बिस्वा भूमि थी उसका उपयोग विपक्षी नम्बर 2 व 3 ने कर लिया । प्रार्थीगण की कब्जेवाली भूमि जिसका नामान्तरकरण वर्ष 1994 में खोला गया था एवं जिसे नक्शा ट्रेस में खसरा नम्बर 384/1 में दर्ज किया गया था उसको परिवर्तन करने का अधिकार विपक्षी नम्बर 4 के अधिनस्थ कर्मचारियों को नहीं है इसलिए वर्तमान नक्शा ट्रेस में जो खसरा नम्बर 384/2 दर्शाया हुआ है उसमें संशोधन किया जाकर पूर्ववत खसरा नम्बर 384/1 अंकित किया जाना व वादीगण को उसी स्थान का खातेदार काश्तकार घोषित किया जाना कानूनन एव विधिसम्मत है। विपक्षीगण 1 द्वारा विपक्षी नम्बर 4 के अधिनस्थ कर्मचारी के साथ कूसंयोजन कर जिस प्रकार से नक्शा ट्रेस में परिवर्तन करवाया गया उसी का अनुचित लाभ उठाने की गरज से विपक्षी नम्बर 1 ने दिनांक 2.5.2008 को विवाद करना प्रारंभ कर दिया एवं नक्शा ट्रेस के आधार पर अपनी खातेदारी की भूमि बताते हुए प्रार्थीगण के कब्जेवाली दुकानों के पीछे की भूमि में पत्थर के जोटे रात्रि में डाल दिये । इस प्रकार विपक्षी नम्बर 1 ने अनाधिकृत रूप से लोहे की फाटक को खोलकर ट्रक से पत्थर जोटे डाले जिसकी जानकारी वादीगण को दिनांक 3.5.2008 को सुबह हुई। इस बाबत आवश्यक कानूनी कार्यवाही हेतु पुलिस में प्रतिवेदन दिया गया । विपक्षी संख्या 1 प्रार्थीगण की कब्जे वाली जायदाद पर भुजबल व पाशविक बल का उपयोग कर कब्जा करना चाहता है विपक्षी नम्बर 1 को वादीगण द्वारा वर्ष 2000 में करवाये गये निर्माण को विपक्षी नम्बर 2 व 3 ने विक्रय नहीं किया है। एवं ऐसा विक्रय करने का उसे अधिकार नहीं है। वादग्रस्त भूमि पर प्रार्थी का



  
 भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अधिकारी  
 भीलवाड़ा

कब्जा चला आ रहा है इसलिए प्रथमदृष्टया मामला एवं सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में है यदि विपक्षीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द नहीं किया जाता है और विपक्षीगण द्वारा प्रार्थी को उसके हक हिस्से की भूमि से बेदखल किया गया अथवा उपयोग उपभोग कब्जे में बाधा उत्पन्न होगी तो अपूर्णीय क्षति प्रार्थी को होगा। अतः बहक प्रार्थीगण विरुद्ध विपक्षीगण अस्थाई निषेधाज्ञा पारित की जावे कि वे प्रार्थी की कब्जेसुदा भूमि में किसी प्रकार की दखलन्दाजी नहीं करें एवं न किसी अन्य से करावे।

4. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए मोके की यथास्थिति रखे जाने का आदेश पारित किया। जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।
5. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी को उसके अधिवक्ता द्वारा अपीलाधीन निर्णय की जानकारी नहीं दी गई। इसलिए अपीलाण्ट को प्रथम बार जानकारी दिनांक 28.1.2016 को हुई जब हीरा लाल द्वारा एलानिया धमकी दी गई तब दिनांक 29.1.2016 को अपीलार्थी ने अधिवक्ता से सम्पर्क किया एवं निर्णय की प्रति हेतु आवेदन किया। अपीलाधीन निर्णय की नकल प्राप्ति के बाद अविलम्ब अपील प्रस्तुत की है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षम्य किया जावे।
7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के




श्री प्रबन्ध अधिकारी एवं  
एलेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
शीलवाड़ा

विपरीत होने से खारिज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्ण क्षति के बिन्दुओं का अवलोकन नहीं कर व विस्तारपूर्वक आदेश में उल्लेख किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है। जिससे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से खारिज योग्य है।

8. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजी नम्बर 384/1 के संबंध में विवाद है। मूल नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा का जुज हिस्सा आराजी नम्बर 384/1 है जो 10 बिस्वा मात्र है जो जमाबंदी में वादी/प्रार्थी के नाम दर्ज आवश्यक है लेकिन राजस्व रेकार्ड के नक्शा ट्रेस में कही पर तरमीम नहीं कर रखा है इसकी आड में वादी ने प्रार्थी बेजा लाभ उठाने की गरज से गलत दावा पेश किया है। गलत रिपोर्ट पेश कर अपीलाधीन निर्णय पारित करवाया है। जिससे भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि विरुद्ध होने से खारिज योग्य है।

9. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि मामले में वादीगण/प्रार्थीगण अपनी खरीदसुदा आराजी रकबा 10 बिस्वा पर दुकान व मकान पक्के निर्माण कर निवासरत होकर उसका उपयोग उपभोग कर रहे हैं। जिसके फोटो पेश किये गये हैं। वादी प्रार्थीगण द्वारा अपीलाण्ट को महज खरीदसुदा आराजी सडक की भूमि पर नाजायज कब्जा कर अपनी धाक जमाना चाह रहे हैं इस गरज से प्रार्थीगण/वादीगण ने गलत दावा पेश किया है। जिसकी आड में अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है एवं निषेधाज्ञा प्राप्त कर अपीलाण्ट की कब्जे की भूमि आराजी नम्बर 384/2 में दखलन्दाजी करना चाहते हैं।



  
 भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 चान्दमल

जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं है। जिससे भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अपास्त योग्य है।

10. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलाधीन प्रकरण में आराजी नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा में से 13 बिस्वा भूमि अपीलाण्ट ने क्रय की जिसके नम्बर 384/2 रकबा 13 बिस्वा कायम होकर नक्शे में तरमीम है तथा खरीद की तारीख से आज तक अपीलाण्ट का इस पर उपयोग उपभोग चला आ रहा है। अपीलाण्ट ने अपने भू भाग पर पत्थर के जोटे डाल रखे हैं तथा अपीलाण्ट का अन्य सामान पडा हुआ है। अपीलाण्ट के कब्जेसुदा एव क्रय सुदा भू भाग से अपीलाण्ट को अस्थाई निषेधाज्ञा से रोका जाना नितान्त गलत है।
11. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि आराजी नम्बर 384 के फरदन-फरदन खरीददार नारायण सिंह, पी डब्ल्यू डी भी इस मामले में आवश्यक पक्षकार है इनको भी प्रार्थीगण ने आवश्यक पक्षकार होते हुए भी पक्षकार नहीं बनाया है। इस आराजी नम्बर 384 के उत्तरी हिस्से में आराजी नम्बर 514/384 रकबा 3 बिस्वा भूमि आबादी भूमि व सार्वजनिक प्रयोजनार्थ की भूमि है इस पर देवनारायण का मंदिर स्थित है जिसको भी मौका रिपोर्ट में नहीं दर्शाया गया है तथा इस भूमि को भी आराजी नम्बर 384 का हिस्सा मानकर गलत तथ्य बताकर रिपोर्ट बनाई गई है जिसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्त योग्य है। प्रथम दृष्टया मामला सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णाय क्षति का बिन्दु प्रार्थीगण का नहीं बनते हुए भी अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावे।
12. प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के योग्य अधिवक्ता ने अपील अपीलार्थी मियाद के बिन्दु पर ही खारिज किये जाने का




  
 नू. प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 भीलवाड़ा

निवेदन किया । अपीलार्थीगण ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का समुचित कारण नहीं दर्शाया है । अतः अपील अपीलार्थीगण मियाद के बिन्दु पर ही खारिज की जावे ।

13. प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड दस्तावेज का अवलोकन कर प्रकरण में प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्ण्य क्षति का बिन्दु प्रत्यर्थीगण/प्रार्थी संख्या 1 व 2 के पक्ष में मानते हुए अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। जो विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज की जावे।
14. हमने उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात, राजस्व रेकार्ड, का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया । अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया । अपीलार्थी ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण अंकित किया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानी जाती है।
15. अपीलाधीन प्रकरण में अपीलार्थी का कथन रहा है कि उसके द्वारा आराजी नम्बर 384 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा में से 10 बिस्वा भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया एवं कब्जेसुदा भूमि पर पक्की एवं कच्ची दुकानों का निर्माण किया है जिस पर वह काबिज है। प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 का उक्त क्रय सुदा भूमि जिसके राजस्व जमाबंदी में नये नम्बर 384/1 अंकन है पर कोई अधिकार नहीं है परन्तु राजस्व कार्मिकों की गलती से नक्शा ट्रेस में आराजी नम्बर 384/2 दर्ज कर दिया गया है । उक्त आराजी नम्बर 384/2 अपीलार्थी की क्रय सुदा भूमि है। जिस पर अपीलार्थी का



  
 भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 पीलवाड़ा

कब्जा चला आ रहा है। मौका रिपोर्ट गलत प्रस्तुत की गई है। जिसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया गया। पक्षकारों के हक हितों का अंतिम तौर पर निस्तारण बाद साक्ष्य, सुनवाई होना विचाराधीन है। अधिनस्थ न्यायालय में वाद पत्र 15.5.2008 को 2008 में दर्ज रजिस्टर किया गया है। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीगण की एकपक्षीय बहस सुनकर दिनांक 15.5.2008 को आराजी नम्बर 384/1 की मौके की यथास्थिति बनाये रखे जाने का आदेश पारित किया गया। बाद विचारण दिनांक 2.11.2011 को अपीलाधीन आदेश पारित कर आराजी नम्बर 384/1 की मौके की यथास्थिति बनाये रखे जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है।

16. प्रत्यर्थी/प्रार्थी ने वादग्रस्त आराजी नम्बर 384 में से 10 बिस्वा भूमि का क्रय 1994 में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये दिनांक 10.11.1994 को कर कब्जा प्राप्त किया। जहाँ पर वह क्रय तिथि से ही काबिज चला आ रहा है। जबकि अपीलार्थी ने वादग्रस्त आराजी नम्बर 384 में से 13 बिस्वा भूमि दिनांक 6.9.2007 को क्रय की है।
17. अधिनस्थ न्यायालय में प्रकरण वर्ष 2008 में पजीबद्ध किया गया एवं अस्थाई निषेधाज्ञा वर्ष 2011 में पारित की गई है। तब से अपीलाधीन निर्णय पारित किये जाने के मध्य करीब 8 वर्ष व्यतीत हो चुके हैं। इस अपीलाधीन निर्णय पारित किये जाने के उपरान्त वादग्रस्त आराजी पर मौके की यथास्थिति बनी हुई होकर कोई वाद-विवाद होना, उभयपक्ष द्वारा जाहिर नहीं किया गया है। वर्तमान में भी मौके की यथास्थिति बनी हुई है। अधिनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में प्रथमदृष्टया मामला सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के बिन्दु पर विचारण कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है। चूंकि उभयपक्षकारों के हक हितों



  
 भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 भीलवाड़ा

का अंतिम तौर पर निस्तारण बाद साक्ष्य, सुनवाई, दस्तावेजात, रेकार्ड के आधार पर होना है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

18. अतः अपील अपीलार्थी सारहीन होने से खारिज की जाती हैं अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 2.11.2011 को यथावत रखा जाता है।
19. निर्णय आज दिनांक 21.10.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।



भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन  
राजस्व अपील प्राधिकारी एवं  
पदेन सुनवाई अपील प्राधिकारी  
मीलवाड़ा