न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी,अलवर

(पीठासीन अधिकारी :- कमल राम मीना, आर० ए० एस०)

------------

अपील संख्या :- 98/19 अन्तर्गत धारा 225 आर0 टी0 एक्ट

उनवान :- 1. रामप्रताप पुत्र सुलतान जाति अहीर निवासी ग्राम दहमी तहसील बहरोड जिला अलवर राजस्थान

:------- अपीलांट

बनाम

1 रीचा श्रीवास्तव पुत्री ए0 पी0 श्रीवास्तव निवासी ए-214, न्यू फ्रैंडस कॉलोनी नई दिल्ली हाल ऑफिस नेशनल हाईवे संख्या 8 रामबाग रेवेण्यू हमजापुर तहसील बहरोड जिला अलवर राजस्थान

2 प्रज्ञा श्रीवास्तव पुत्री आनन्द श्रीवास्तव निवासी ए-214, न्यू फ्रैंडस कॉलोनी, नई दिल्ली हाल ऑफिस नेशनल हाईवे संख्या 8 रामबाग रेवेण्यू हमजापुर तहसील बहरोड जिला अलवर

3 मैसर्स रामबाग डवलपर्स साझेदारी फर्म जरिये विनोद कुमार गोयल पुत्र मणीशंकर गोयल जाति महाजन निवासी केयर ऑफ सिक्सथ फलोर अपेक्स मॉल लाल कोठी टौंक रोड जयपुर हाल ऑफिस नेशनल हाईवे नम्बर 8 रामबाग रेवेण्यू हमजापुर तह0 बहरोड

4 राम श्रीवास्तव पुत्र आनन्द श्रीवास्तव निवासी ए-214 न्यू फ्रैंडस कॉलोनी नई दिल्ली हाल ऑफिस नेशनल हाईवे संख्या 8 रामबाग रेवेण्यू हमजापुर तहसील बहरोड जिला अलवर ।

:---- रेस्पो0

अपील विरूद्ध निर्णय सहायक कलेक्टर, बहरोड

दिनांक 30.9.2019

------------------------------

उपस्थित :- 1. वकील अपीलांट :- श्री रामेश्वर दयाल

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अ... ...लवर

2. वकील रेस्पो0 :– श्री जनार्दन शर्मा

निर्णय दिनांक 6.12.2019

------ ------------

1 प्रस्तुत अपील न्यायालय सहायक कलेक्टर, बहरोड द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 12/2019 अन्तर्गत धारा 212 आर0 टी0 एक्ट में पारित निर्णय दिनांक 30.9.2019 के खिलाफ है, जिसके द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है ।

2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी वादी ने तहत अदालत में धारा 212 आर0 टी0 एक्ट का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी व तरतीबी प्रतिवादी संख्या 8 ला0 20 की आराजी खसरा नम्बर 262 रकबा 50 एयर, 263 रकबा 45 एयर वाके ग्राम हमजापुर तहसील बहरोड साबिक खसरा नम्बर 469 मिन रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा से कायम हुये हैं तथा इसी अनुसार वादी एवं तरतीबी प्रतिवादी संख्या 21, 22 की आराजी खसरा नम्बर 232 रकबा 25 एयर वाके ग्राम हमजापुर तहसील बहरोड साबिक खसरा नम्बर 481 रकबा 1 बीघा 04 बिस्वा से कायम हुआ है । प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर हाल 226 रकबा 66 एयर वाके ग्राम हमजापुर तहसील बहरोड, जो साबिक खसरा नम्बर 483 रकबा 2 बीघा 08 बिस्वा से कायम हुआ है तथा खसरा नम्बर 264 रकबा 55 एयर, 265 रकबा 54 एयर वाके ग्राम हमजापुर तहसील बहरोड साबिक खसरा नम्बर 486 रकबा 4 बीघा 05 बिस्वा से कायम हुये हैं तथा खसरा नम्बर 233 रकबा 30 एयर, 234 रकबा 24 एयर, 257 रकबा 47 एयर, 258 रकबा 6 एयर किता 4 रकबा 1.07 वाके ग्राम हमजापुर तहसील बहरोड साबिक खसरा नम्बर 470 रकबा 4 बीघा 2 बिस्वा से कायम हुये हैं । वादी एवं तरतीबी प्रतिवादी संख्या 8 ला0 20 की आराजी खसरा नम्बर 262, 263, जो कि साबिक खसरा नम्बर 469 रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा से बने हैं, का कुल रकबा साबिक रकबा के अनुसार 1.04 हे0 अंकित होना चाहिये था, लेकिन बंदोबस्त विभाग ने गलती से उक्त आराजी का 09 एयर रकबा कम करते हुये कुल रकबा 95 एयर अहंकित कर दिया तथा वादी व तरतीबी प्रतिवादी संख्या 21, 22 की आराजी खसरा नम्बर 232, जो कि साबिक खसरा नम्बर 481 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा से कायम हुआ है, का रकबा साबिक रकबा के अनुसार 29 एयर अंकित होना

6/12

भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

चाहिये था, लेकिन बंदोबस्त विभाग गल तौर पर 4 एयर रकबा कम करते हुये केवल 25 एयर दर्ज कर दिया । इसी प्रकार वादी एवं तरतीबी प्रतिवादीगण की आराजी के पडौस में प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर हाल 264, 265, जो कि साबिक खसरा नम्बर 486 रकबा 4 बीघा 01 बिस्वा से बना है, का कुल रकबा 1.06 हेक्टेयर अंकित होना चाहिये था, लेकिन बंदोबस्त विभाग ने गलती से इन नम्बरान का रकबा 1.06 हेक्टेयर के स्थान पर 1.09 हेक्टेयर दर्ज कर दिया । इस प्रकार इसमें 03 एयर रकबा ज्यादा दर्ज कर दिया । इसी प्रकार खसरा नम्बर 226, जो कि साबिक खसरा नम्बर 483 रकबा 2 बीघा 8 से कायम हुआ है, का रकबा 60 एयर दर्ज होना चाहिये था, लेकिन बंदोबस्त ने गलत तौर पर इसका रकबा 06 एयर बढाते हुये 66 एयर दर्ज कर दिया । इस प्रकार वादी एवं तरतीबी प्रतिवादी संख्या 8 ला0 20 की आराजी खसरा नम्बर 262, 263 का कुल रकबा 9 एयर मिला दिया गया । इसी प्रकार प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर 233, 234, 256, 258, जो कि साबिक खसरा नम्बर 470 रकबा 4 बीघा 2 बिस्वा से कायम हुआ है, का कुल रकबा 1.03 हेक्टेयर अंकित होना चाहिये था, लेकिन बंदोबस्त विभाग ने गलत तौर पर इसका रकबा 4 एयर बढाते हुये 1.07 हेक्टेयर दर्ज कर दिया । यह 4 एयर रकबा वादी एवं तरतीबी प्रतिवादी संख्या 21, 22 की आराजी खसरा नम्बर 232 का है । इस प्रकार बंदोबस्त विभाग द्वारा गलती से वादी एवं तरतीबी प्रतिवादीगण की खातेदारी की आराजीयात का रकबा कम करके प्रतिवादीगण की आराजीयात में मिला दिया गया है । इस गलत अंकन की आड में अब प्रतिवादीगण विवादित आराजीयात को खुर्द बुर्द करने पर उतारू है । कब्जा काश्त में मजाहमत करते हैं । अतः उन्हें पाबन्द किया जावे । तहत न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय द्वारा वादी प्रार्थी का उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर0 टी0 एक्ट खारिज किया है, जिसकी यह अपील है ।

3 बहस में विद्वान वकील अपीलांट ने अपने अपील मीमो एवं प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर0 टी0 एक्ट के तथ्यों को दोहराते हुये तर्क दिये कि हमने तहत अदालत में घोषणा का दावा प्रस्तुत किया और उसके साथ धारा 212 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया । आराजी हाल खसरा नम्बर 262, 263, 232 वादी एवं तरतीबी प्रतिवादीगण की खातेदारी के हैं तथा आराजी खसरा नम्बर हाल 226, 265, 264, 233, 234, 257, 258 असल प्रतिवादी संख्या 1 ला0 4 के हैं । हमारा झगडा यह है कि हमारे खसरा नम्बर हाल 262, 263 का कुल

6/12

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

रकबा साबिक रकबे के अनुसार 1.04 हेक्टेयर दर्ज होना चाहिये था, परन्तु बंदोबस्त ने गलत तौर पर हमारी इन आराजीयात का कुल रकबा 95 एयर ही दर्ज किया है, जबकि साबिक रकबा अनुसार इनका रकबा 1.04 दर्ज होना चाहिये । इस प्रकार हमारे खसरा नम्बर 262, 263 का कुल 9 एयर रकबा कम दर्ज कर दिया गया । इसी प्रकार हमारी खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर हाल 232 का साबिक नम्बर 481 रकबा 1 बीघा 04 बिस्वा था । इस हाल खसरा नम्बर 232 का रकबा साबिक रकबा के अनुसार 29 एयर दर्ज होना चाहिये था, परन्तु बंदोबस्त विभाग ने गलत तौर पर इसका 4 एयर रकबा कम करते हुये केवल 25 एयर रकबा ही दर्ज किया है । इस प्रकार हमारी खातेदारी की आराजीयात का कुल रकबा 14 एयर कम दर्ज किया गया है । असल प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर हाल 264, 265 का कुल रकबा साबिक रकबा के अनुसार 1.06 हेक्टेयर दर्ज होना चाहिये था, लेकिन 1.09 दर्ज कर दिया गया । इस प्रकार असल प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर 264, 265 में कुल 3 एयर रकबा ज्यादा दर्ज कर दिया गया । इसी प्रकार असल प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर हाल 226 का रकबा साबिक रिकार्ड के अनुसार 60 एयर दर्ज होना चाहिये, लेकिन इसका रकबा 66 एयर दर्ज कर दिया । इस प्रकार इस आराजी में 6 एयर रकबा ज्यादा दर्ज कर दिया गया । इसी प्रकार असल प्रतिवादीगण की आराजी खसरा नम्बर हाल 233, 234, 257, 258 का कुल रकबा 1.03 हेक्टेयर दर्ज होना चाहिये, लेकिन बंदोबस्त विभाग ने गलत तौर पर इनका कुल रकबा 1. 07 हेक्टेयर दर्ज कर दिया गया । इस प्रकार इन आराजीयात में हमारा 4 एयर रकबा मिला दिया गया । इस प्रकार हमारी आराजीयात का कुल रकबा 13 एयर असल प्रतिवादीगण की आराजीयात में गलत तौर पर बंदोबस्त विभाग ने शामिल कर दिया । बंदोबस्त विभाग को रकबा परिवर्तन करने का कोई अधिकार नहीं है । उसे साबिक इन्द्राज/रकबा को केवल दोहराने का ही अधिकार है, चैंज करने का अधिकार नहीं है । हमने हमारे केस समर्थन में साबिक नक्शा, हाल नक्शा प्रस्तुत किया है । सभी खसरा नम्बरान एक दूसरे से लगते हुये है । हमारा रकबा 13 एयर इनकी भूमि में मिला दिया गया है । ये सही है कि प्रतिवादी रेस्पो0 ने भूमि खरीद की है । ये मौके पर साबिक रेकार्ड के अनुसार ही काबिज है । राजस्व रेकार्ड में रकबा कम ज्यादा कर दिया गया है । अब ये गलत इन्द्राज की आड में भूमि का बेचान करना चाहते

6/12

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
अपील अधिकारी, अजमेर

हैं । भूमि को खुर्द बुर्द करने पर उतारू है । परन्तु तहत अदालत ने गलत तौर पर हमारा प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, क्यों खारिज किया, इसका कारण स्पष्ट नहीं किया है । तहत अदालत का निर्णय विधिसम्मत नहीं है । अतः अपील स्वीकार की जावे ।

4 विद्वान वकील रेस्पो० का कथन है कि विवादित भूमि हमने खरीद की है । बयनामे पत्रावली में संलग्न है, उनमें खसरा नम्बरान एवं रकबा का उल्लेख है । अपीलांट का इन विवादित रकबा से कोई सम्बन्ध नहीं है । वर्ष 2017 में हमने भूमि रिकार्डेड खातेदार से खरीद की है और वक्त खरीद से ही हम सम्पूर्ण रकबा पर काबिज है । जितना रकबा हमने खरीदा है, उतने पर ही हम काबिज है । ये बंदोबस्त हाल द्वारा गलती करना बताते हैं, परन्तु इतने समय तक इन्होंने दुरूस्ती क्यों नहीं करवाई । हमारे द्वारा भूमि खरीदने के बाद इनके मन में बेईमानी आ गई और हमें परेशान करने की नियत से दावा प्रस्तुत कर दिया । इनके द्वारा दावा मियाद बाहर प्रस्तुत किया गया है । हम रिकार्डेड खातेदार है । रिकार्डेड खातेदार के खिलाफ टी० आई० जारी नहीं की जा सकती, जैसा कि 2013 आर० आर० डी० पेज 134 में अभिनिर्धारित किया गया है । वक्त खरीद से ही हम काबिज है । कब्जेधारी के खिलाफ टी० आई० जारी नहीं की जा सकती, जैसा 2012 आर० आर० टी० में अभिनिर्धारित किया गया है । इनका कहना है कि बंदोबस्त विभाग ने गलती से इनका रकबा कम दर्ज कर दिया गया । इस सम्बन्ध में मेरा निवेदन है कि ये तथ्य मूल वाद में तय होने है, धारा 212 के प्रार्थना पत्र में इनका निर्णय नहीं किया जा सकता, जैसा कि 2018 आर० आर० टी० पेज 1524 में धारा 212 आर० टी० एक्ट के प्रावधानों की व्याख्या करते हुये प्रतिपादित किया गया है कि बंदोबस्त विभाग द्वारा रास्ता आदि के सम्बन्ध में किये गये अंकन विधिक है अथवा अविधिक, इनका निर्धारण मूल वाद में तय होगा, इसलिये टी० आई० नहीं दी जा सकती । हमने पडौसी खातेदारों की सहमति से ही भूमि खरीदी की है और उन सबकी सहमति से ही तारबन्दी की है । हम अपनी तारबन्दी में ही काबिज है । हम रिकार्डेड खातेदार काबिज काश्तकार है । धारा 212 के तीनों बिन्दू हमारे पक्ष में साबित है । इसीलिये तहत अदालत ने इनका प्रार्थना पत्र खारिज किया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है । अतः निवेदन है कि अपील खारिज की जावे ।

6/12

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

5 जवाब बहस में विद्वान वकील अपीलांट का पुनः कहना है कि वाद पत्र प्रस्तुत करने की कोई मियाद नहीं है । इन्होंने प्रथम दृष्टतया प्रकरण की यहां पर गलत व्याख्या की है । मौके पर किसी प्रकार का कोई विवाद ही नहीं है । केवल रिकार्ड का विवाद है । जब कब्जे का कोई विवाद ही नहीं है तो ऐसी स्थिति में इनके द्वारा प्रस्तुत की गई नजीरें इस प्रकरण पर लागू नहीं होती है । अगर ये अपनी तारबन्दी की हद में रहते है तो हमको कोई आपत्ति नहीं है । इसके अलावा यदि मौका जैसा है, वैसा ही रखें तो भी हमको कोई आपत्ति नहीं है । हम दोनों को ही पाबन्द कर दो कि मौका यथावत रखे, कोई एक दूसरे के खेत में कब्जा नहीं करें । माननीय उच्च न्यायालय ने अपनी विभिन्न नजीरों में प्रथम दृष्टतया प्रकरण की व्याख्या की है । अगर आराजी के दुर्व्ययन होने, उसे नुकसान या हानि पहुंचाने का अंदेशा हो तो आराजी के संरक्षण, परिरक्षण हेतु अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर देनी चाहिये । परन्तु विद्वान तहत अदालत ने गौर नहीं किया ।

6 हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया । अपीलांट का मुख्य तर्क यह है कि बंदोबस्त विभाग ने उनकी खातेदारी की आराजीयात का रकबा कम करके प्रतिवादीगण रेस्पो० की आराजी में शामिल कर दिया गया है, जिसकी दुरूस्ती/घोषणा हेतु अपीलांट ने तहत अदालत में वाद पत्र प्रस्तुत किया है । बंदोबस्त विभाग द्वारा किये गये ये अंकन विधिक है अथवा अविधिक है, वादी अपीलांट का रकबा कम हुआ है अथवा नहीं, वादी अपीलांट का कोई राईट बनता है अथवा नहीं, आदि बिन्दू मूल वाद में तय होने हैं, जैसा कि रेस्पो० द्वारा प्रस्तुत की गई नजीर 2018 आर० आर० टी० पेज 1524 में प्रतिपादित किया गया है । हम यहां धारा 212 के प्रार्थना पत्र की अपील का निस्तारण कर रहे हैं । धारा 212 के निस्तारण में तीन बिन्दूओं प्रथम दृष्टतया मामला, सुविधा का सन्तुलन और नापूर्तिजनक क्षति को देखना होता है । तहत अदालत की पत्रावली में संलग्न राजस्व रेकार्ड के अवलोकन से सिद्ध है कि रेस्पो० विवादित आराजीयात के खातेदार काबिज काश्तकार है । इसलिये प्राईमाफेसी केस अपीलांट के पक्ष में न होकर रेस्पो० के पक्ष में है । एक रिकार्डेड खातेदार के खिलाफ टी० आई० जारी नहीं की जा सकती, जैसा कि विद्वान वकील रेस्पो० द्वारा प्रस्तुत नजीर 2013 आर० आर० डी० पेज 134 में अभिनिर्धात किया गया है । इसके अलावा रेस्पो० ने विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड बयनामा रिकार्डेड खातेदार से खरीद

की है और वक्त खरीद से ही काबिज चले आ रहे हैं । माननीय राजस्व मण्डल ने अपनी विभिन्न नजीरों में प्रतिपादित किया है कि टी0 आई0 की आड में एक कब्जेधारी व्यक्ति के कब्जे में किसी प्रकार की मजाहमत नहीं की जा सकती है । कब्जेधारी व्यक्ति के खिलाफ टी0 आई0 जारी नहीं की जा सकती, जैसा कि विद्वान वकील रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत नजीर 2012 आर0 आर0 टी0 में प्रतिपादित किया गया है । रेस्पो0 के कब्जे पर अगर किसी प्रकार की टी0 आई0 जारी कर दी गई तो इससे उसे असुविधा होगी अर्थात सुविधा का सन्तुलन अपीलांट के पक्ष में न होकर रेस्पो0 के पक्ष में साबित है । रेस्पो0 रिकार्डेड खातेदार काबिज काश्तकार है, अपीलांट नहीं । अगर रेस्पो0 को अस्थाई निषेधाज्ञा की आड में उसकी खरीदशुदा खातेदारी के उपयोग उपभोग से रोका गया तो इससे उसे हानि होगी अर्थात नापूर्तिजनक क्षति अपीलांट के पक्ष में न होकर रेस्पो0 के पक्ष में है । विद्वान वकील रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत की नजीरें इस प्रकरण पर लागू होती है ।

7 उपरोक्त समस्त तथ्यों के विवेचन की रोशनी में यह सिद्ध है कि धारा 212 के तीनों बिन्दू अपीलांट के पक्ष में न होकर रेस्पो0 के पक्ष में साबित है । विद्वान तहत अदालत ने अपने निर्णय में इन तीनों बिन्दूओं की पूर्ण रूप से विवेचना करते हुये अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है, जिसमें हम किसी प्रकार की विधिक त्रुटि होना नहीं पाते हैं । लिहाजा अपील अपीलांट खारिज किये जाने योग्य है ।

8 अतः आदेश है कि अपील अपीलांट खारिज की जाकर तहत अदालत द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 30.9.2019 यथावत रखा जाता है ।

9 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

6/1/4/19

(कमल राम मीना)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन

राजस्व अपील अधिकारी,अलवर