न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अलवर (राज0)

पीठासीन अधिकारी :– हरि राम मीना, आर.ए.एस.

अपील सं0 :– 15/2020 **(225 आर.टी.एक्ट)**

उनवान

1. तेजसिंह पुत्र श्री रामसिंह जाति जाट निवासी ढाकपुरी तहसील मालाखेडा जिला अलवर राज0।
2. दीपक कुमार पुत्र सुरेश कुमार जाति सक्सैना (कायस्थ) निवासी शकरकुई के पास नयाबास तहसील व जिला अलवर।
3. गंगासहाय पुत्र रामजीलाल जाति सैनी निवासी सोनावा की डूंगरी विवेकानन्द नगर, अलवर राज0।

..... अपीलांट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार अलवर।

..... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित :–
1. श्री उदयसिंह, अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री गणपत सिंह नरूका, सरकार पैरोकार।

::: निर्णय :::

दिनांक :–14.01.2021

यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी अलवर के निर्णय दिनांक 31.08.2018 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है ।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पो0 तहसीलदार अलवर द्वारा वाद अंतर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के साथ प्रार्थना पत्र 212 आरटीएक्ट अधीनस्थ अदालत में इस आशय का पेश किया कि ग्राम अलवर नं. 02 के आराजी खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0 बारानी–1 भूमि पर अवैध रूप से पक्का निर्माण किया जा रहा है, अवैधानिक तरीकों से प्लॉटिंग कर कृषि भूमि को अकृषि भूमि में परिवर्तन किया जा रहा है अर्थात कृषि जोत के स्वरूप को परिवर्तन कर दिया गया है, जो कि कृषि जोत की शर्तों व नियमों की अवहेलना की गई है। इसलिये खातेदार द्वारा की गई उक्त कार्रवाई नियम विरूद्ध है। ग्राम अलवर नं. 02 के क्षेत्र में निजी खातेदारानों द्वारा कृषि को दी गई जोत की शर्तों का उल्लंघन करने जिस पर कृषि से अकृषि में परिवर्तन कर दिया गया है, जो काबिले सिवायचक दर्ज कराने के है। उक्त अवैधानिक तरीके से किये गये कृषि जोत के स्वरूप में परिवर्तन कर संपरिवर्तन शुल्क अथवा लीज के रूप में मिलने वाली राशि राज्य सरकार को प्राप्त होने वाले राजस्व की हानि हुई है।उक्त अवैध प्लॉटिंग कर पक्का निर्माण की स्थिति

को ध्यान में आने पर काबिज अप्रार्थीगण को पटवारी हल्का अलवर नं. 02 के माध्यम से सूचित किया गया।उक्त खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0 की खातेदारी भूमि पर पक्का निर्माण के लिये खातेदारान जिम्मेदार है। जिसके विरूद्ध अधिनियम की धारा 177 के तहत खातेदारी अधिकारों की समाप्ति कर घोषणा करने के आदेश फरमावें। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि को बहक सरकार कुर्क कर कब्जेराज ली जाकर रिसीवर के कब्जे में दिये जाने के आदेश फरमावें।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादित आराजी खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0 वाके ग्राम अलवर नं. 02 के मौके व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 212 (1 व 2) के अंतर्गत विवादित आराजी पर तहसीलदार अलवर को रिसीवर नियुक्त किया एवं रिसीवर तहसीलदार अलवर को आदेश दिये कि वो विवादित आराजी को कब्जेराज लें और मौके एवं रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें।

अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 31.08.2018 से व्यथित होकर अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पो0 को जर्ये सम्मन तलब किया गया। तहत अदालत की पत्रावली तलब करते हुए विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी।

अपीलांट अभिभाषक ने बहस की शुरूआत करते हुए अपील के तथ्यों को दोहराया और अधीनस्थ न्यायालय में पेश वाद के तथ्यों का हवाला देते हुए कहा कि उक्त भूमि के खातेदारों ने आराजी मुतनाजा सालिम में अरसे दराज करीब 30–35 वर्ष पूर्व प्लॉटिंग कर विक्रय कर दी तथा बाद खरीद क्रेताओं द्वारा अपने हिस्से की भूमि पर रिहायशी मकानात बना कर उपयोग व उपभोग करते चले आ रहे हैं। इसी प्रकार अप्रार्थी मधु शर्मा द्वारा भी अपने हिस्से की भूमि तयशुदा प्रतिफल प्राप्त कर मिन अपीलांटान को विक्रय कर दी। पूर्व में उक्त विवादित आराजी के संबंध में अप्रार्थी सुषमा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी महोदय अलवर के समक्ष एक राजस्व वाद बअनुवानी सुषमा बनाम मधु वगैरा पेश किया था जो दिनांक 04.09.2018 को तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर खारिज फरमाया गया है। तहसीलदार द्वारा अपनी रिपोर्ट में अंकित किया कि "कब्जे के संबंध में पटवारी हल्का व तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 09.12.2017 एवं 20.08.2018 में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि आराजीयात के उत्तर में लगभग 30–35 मकान बने हुये हैं एवं दक्षिण दिशा में 06–07 प्लॉट खाली हैं। प्लॉट पर बाउण्ड्री भी है। मौके पर पैमाईश नही हो सकती है।" इस प्रकार तहसीलदार साहब द्वारा जो कार्यवाही की गई है वह अपने स्वयं की रिपोर्ट के विरूद्ध की गई है जबकि अदालत श्रीमान द्वारा पूर्व में ही उक्त आराजी की बाबत आदेश 07 नियम 11 वाद खारिज कर दिया गया जिसके विरूद्ध अप्रार्थी सुषमा शर्मा द्वारा अपील की गई जो अपील भी दिनांक 03.12.2019 को न्यायालय श्रीमान द्वारा इसी आधार पर खारिज फरमाई है।अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिपोर्ट पटवारी हल्का व तहसीलदार का अवलोकन नही किया है। आराजी में करीब 40 वर्ष पूर्व से ही पक्के मकानात बने हुये हैं जिस स्थिति में धारा 177 आर टी एक्ट व प्रार्थना पत्र चलने योग्य नही है। उक्त भूमि शहर में स्थित है तथा सभी क्रेतागण द्वारा अपने रिहायशी मकानात बना कर नल व बिजली कनेक्शन भी प्राप्त किये हुये हैं। विवादित आराजी मिन अपीलांटान द्वारा खरीद की हुई है तथा मिन अपीलांटान का हित

निहित है। अतः अपील अपीलांटान स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 31.08.2018 निरस्त फरमाया जावे।

जबाव बहस में पैरोकार सरकार का कथन है कि ग्राम अलवर नं. 02 के आराजी खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0 बारानी–1 भूमि पर अवैध रूप से पक्का निर्माण किया जा रहा है, अवैधानिक तरीकों से प्लॉटिंग कर कृषि भूमि को अकृषि भूमि में परिवर्तन किया जा रहा है अर्थात कृषि जोत के स्वरूप को परिवर्तन कर दिया गया है, जो कि कृषि जोत की शर्तों व नियमों की अवहेलना की गई है। इसलिये खातेदार द्वारा की गई उक्त कार्रवाई नियम विरूद्ध है। ग्राम अलवर नं. 02 के क्षेत्र में निजी खातेदारानों द्वारा कृषि को दी गई जोत की शर्तों का उल्लंघन करने जिस पर कृषि से अकृषि में परिवर्तन कर दिया गया है, जो काबिले सिवायचक दर्ज कराने के है। उक्त अवैधानिक तरीके से किये गये कृषि जोत के स्वरूप में परिवर्तन कर संपरिवर्तन शुल्क अथवा लीज के रूप में मिलने वाली राशि राज्य सरकार को प्राप्त होने वाले राजस्व की हानि हुई है।उक्त अवैध प्लॉटिंग कर पक्का निर्माण की स्थिति को ध्यान में आने पर काबिज अप्रार्थीगण को पटवारी हल्का अलवर नं. 02 के माध्यम से सूचित किया गया।उक्त खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0 की खातेदारी भूमि पर पक्का निर्माण के लिये खातेदारान जिम्मेदार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया उक्त निर्णय विधिसम्मत, कानूनन सही है। अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे।

हमने उभयपक्ष के अभिभाषकगण की बहस सुनी। पत्रावली का अवलोकन किया । तहत न्यायालय की पत्रावली में पेश रेकार्ड, अपील के तथ्यों, दावे के तथ्यों का अवलोकन करते हुए तहत न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.08.2018 का अवलोकन किया।

पटवारी हल्का व तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 09.12.2017 व 20.08.2018 में स्पष्ट रूप से अंकित है कि "आराजीयात के उत्तर में लगभग 30–35 मकान बने हुये हैं एवं दक्षिण दिशा में 06–07 प्लॉट खाली हैं। प्लॉट पर बाउण्ड्री भी है। मौके पर पैमाईश नही हो सकती है।" स्वयं न्यायालय उपखण्ड अधिकारी अलवर के दावा संख्या 1/53 तारीख निर्णय 04.09.2018 का अंतिम पैरा भी इस प्रकार है "वादी ने वादपत्र में विवादित आराजी को कृषि भूमि होना दर्शाया है जबकि तहसीलदार अलवर/पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 21.08.2018 के अनुसार विवादित आराजी पर कृषि भूमि नही होकर आवासीय प्लॉट/मकान बने हुये हैं।तहसीलदार अलवर की रिपोर्ट से यह तथ्य सामने आता है कि विवादित आराजी को कृषि कार्य में नही लेकर आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है"।

अधिवक्ता अपीलांट का यह कथन भी गौर करने लायक है कि उक्त मकानात 35–40 वर्ष पूर्व से निर्मित हैं। तहसीलदार द्वारा ही अपनी रिपोर्ट व न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वारा अपने पूर्व निर्णय दावा संख्या 1/53 तारीख निर्णय 04.09.2018 के निर्णय के विरूद्ध जाकर आदेश पारित किया है, जो कि एक प्रक्रियात्मक त्रुटि है।

तहत अदालत द्वारा वाद अंतर्गत धारा 177 व प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम निर्णय दिनांक 31.08.2018 से संबंधित आदेशिका दिनांक 31.08.2018 में अंकन है कि "तहसीलदार अलवर ने वाद अंतर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया। दर्ज रजिस्टर हो। अप्रार्थीगण जरिये कोर्ट नोटिस तलब हो। पत्रावली दिनांक 14.09.2018 को पेश हो।"

आदेश दिनांक 31.08.2018 से स्पष्ट है कि 31.08.2018 को वाद अंतर्गत धारा 177 व प्रार्थना पत्र 212 को दर्ज रजि. किया गया। उसी दिन आदेशिका के विपरीत दिनांक 31.08.2018 को ही विवादित आराजी ग्राम अलवर नं. 02 में स्थित खसरा नंबर 1768 रकबा 0.67 है0, के मौके व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने एवं राज.काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 212 (1 व 2) के अंतर्गत विवादित आराजी पर तहसीलदार अलवर को नियुक्त कर रिसीवर तहसीलदार अलवर को विवादित आराजी को कब्जेराज लेने और मौके व रिकार्ड की यथास्थिति रखने के आदेश दिये गये अर्थात आदेशिका दिनांक 31.08.2018 के अनुसार पत्रावली तलबी में थी, आगामी पेशी 14.09.2018 नियत थी, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 31.08.2018 को ही बिना सुनवाई का अवसर दिये निर्णय पारित किया गया है।इस प्रकार प्रस्तुत प्रकरण में सुनवाई का अवसर न देकर, राजस्थान कोर्ट मैन्युअल भाग–3 के नियम 178 व सीपीसी के आदेश 05 की पालना नही कर विधिक त्रुटि की है।

वाद अंतर्गत धारा 177 सह 212 राज. काश्त. अधिनियम के श्रवणाधिकार तीसरी सूची के अनुसार श्रवणाधिकार न्यायालय सहायक कलेक्टर का है, न कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी का। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर है कि तहसीलदार द्वारा इस प्रकार की रिपोर्ट संलग्न नही है कि सहायक कलेक्टर का पद रिक्त था। इस प्रकार न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वारा श्रवणाधिकार से परे जाकर बिना सुनवाई आदेश पारित किया जो एक विधिक त्रुटि है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट काबिल स्वीकार के है।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है । विद्वान अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अलवर का निर्णय दिनांक 31.08.2018 अपास्त किया जाता है । खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करें ।

पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो । निर्णय की प्रति मूल पत्रावली के साथ संलग्न कर तहत न्यायालय को उनकी पत्रावली प्रेषित की जावें ।

निर्णय आज दिनांक 14.01.2021 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

14/1/2021

(हरि राम मीना)
राजस्व अपील प्राधिकारी
अलवर