# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

**(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)**

**अपील संख्याः—408 / 2016 / 223 (2016 / 00408)**

**1.** श्रीमती सुगनी पत्नि जीवण,
**2.** हीरालाल पुत्र जीवण,
**3.** कालू पुत्र जीवण,
समस्त जाति कुम्हार प्रजापत, नि0 ठीकराना मेन्द्रातान, तहसील ब्यावर जिला अजमेर ।

**अपीलांटस**

**बनाम**

1. श्रीमती जुबैदा पत्नि रफीक, जाति मुसलमान, निवासी लोहरान मौहल्ला, ब्यावर, जिला अजमेर ।
2. सोहनलाल पुत्र मंगलराम, जाति कुमावत, नि0 निमाज, तहसील जैतारण, जिला पाली ।
3. राजेन्द्र मेहता पुत्र चम्पालाल मेहता, जाति जैन, नि0 बिचड़ली मौहल्ला, ब्यावर, जिला अजमेर ।
4. पवन कुमार पुत्र रामदेव,
5. रामदेव पुत्र बालूराम (मृतक) जरिये वारिसानः—
5 / 1— भंवरी देवी पत्नि रामदेव,
5 / 2— वल्लभ पुत्र रामदेव,
5 / 3— पवन पुत्र रामदेव,
समस्त जाति उपाध्याय, निवासी बिरटियाकंला, तह0रायपुर, जिला पाली।
6. भारती जैन पुत्री शांतिलाल पगारिया, जाति जैन, नि0 लोकाशाह नगर, ब्यावर, जिला अजमेर ।
7. बाबूलाल पुत्र नारायण दास वैष्णव, जाति वैष्णव, नि0 बिंराटियांकलां, तह0 रायपुर, जिला पाली ।
8. श्रीमती ज्योति अरोड़ा, पत्नि कमल अरोड़ा, जाति खत्री, निवासी डिग्गी मौहल्ला, ब्यावर, जिला अजमेर ।
9. श्रीमती गीतादेवी पत्नि अजीतसिंह जाति रावत, नि0 काबरा, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
10. श्रीमती मिरगीदेवी पत्नि उकाराम, जाति देवासी, नि0 रूपनगर गणेशपुरा, तह0 जैतारण, जिला पाली ।
11. श्रीमती भंवरी देवी पत्नि मोतीलाल सीरवी, जाति सीरवी,
12. मोतीलाल पुत्र रामा सीरवी, जाति देवरिया, तह0 जैतारण, जिला पाली ।
13. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, ब्यावर ।

**रेस्पोडेंटस**

14. ओमप्रकाश पुत्र जीवण,
15. भगवान पुत्र जीवण,
समस्त जाति कुम्हार प्रजापत, नि0 ठीकराना मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर,जिला, अजमेर ।

**प्रफोर्मा रेस्पोडेंटस**

**अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय व प्रारंभिक डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर दिनांक 24.9.2015 अंतर्गत राजस्व वाद संख्या 136 / 2014.**

**उपस्थितः—**

1. श्री अजीतसिंह राठौड़, वकील अपीलांटस ।
2. श्री के0के0पुरोहित, वकील रेस्पोडेंट संख्या 1.
3. रेस्पो0 संख्या 2 से 10 अनुपस्थित ।
4. श्री समीर अहमद, वकील रेस्पो0 संख्या 11 व 12.
5. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार रेस्पो0 संख्या 13.

## निर्णय

**दिनांकः—11.10.2018**

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर के निर्णय व प्रारंभिक डिक्री दिनांक 24.9.2015 के विरूद्ध प्राप्त हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 ने उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर के समक्ष राजस्व वाद वास्ते बंटवारा एवं बेदखली हु अपीलांटस एवं शेष रेस्पोडेंटस के विरूद्ध प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजियात खसरा नंबर 498 रकबा 18 बिस्वामौजा ठीकराना मेन्द्रातान, तहसील ब्यावर में अवस्थित है जो वादिया एवं रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 11 की संयुक्त खातेदारी भूमि है,मौके पर बाहमी बंटवारा हो चुका है जिसमें वादिया का 1/13 हिस्सा निहित है । वादिया के हिस्से की भूमि के पूर्व एवं उत्तर दिशा में दीगर व्यक्तियों की जमीन है, पश्चिम में प्लॉट संख्या 6 तथा दक्षिण में 15 फीट चौड़ा रास्ता है । क्रय दिनांक से वादिया उसके हिस्से की भूमि पर काबिज चली आ रही है लेकिन दिनांक 2.2.2011 को प्रतिवादी संख्या 12 से 16 जो जीवण के वारिसान है, ने कब्जा करने का प्रयास किया जिस पर फौजदारी कार्यवाही हुई और प्रतिवादी संख्या 12 से 16 ने वादिया के प्लॉट पर अतिक्रमण कर दो पक्के कमरे बनाकर अतिक्रमण कर लिया है जिनको दिनांक 20.6.2014 एवं 15.10.2014 को अतिक्रमणहटाने हेतु निवेदन करने पर इंकार हो गये जिससे बंटवारा वाद आवश्यक हुआ । वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 ने अंत में निवेदन किया कि बाहमी बंटवारे अनुसार वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 की क्रयशुदा भूमि का न्यायिक किया जाकर क्रयशुदा भूखण्ड ही वादिया को बंटवारे में दिया जावे एवं प्रतिवादी संख्या 12 लगायत 16 को बेदखल कर उनके द्वारा मुर्तिब मकान ध्वस्त कर वादिया को काबिज कराने के आदेश प्रदान करावे । विद्वान अधी0न्याया0 ने वाद दर्ज कर उभयपक्ष को सुनकर निर्णय दिनांक 24.9.2015 को पारित कर वादीया/रेस्पो0 संख्या 1 का वाद स्वीकार करते हुए प्राथमिक डिक्री पारित करने के आदेश पारित किये। अधी0न्याया0 के निर्णय व डिक्री से व्यथित होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।
3. अपील दर्ज रजिस्ट की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 संख्या 1, 11 व 12 उपस्थित । रेस्पो0 संख्या 2 से 10 के अनुपस्थित रहने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में बहस उभयपक्ष अभिभाषकगण सुनी गई ।
4. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अपीलांटस एवं प्रफोर्मा रेस्पो0 को अधी0न्याया0 द्वारा प्रोपर नोटिस तामील नहीं करवाये गये क्योंकि प्रतिवादी संख्या 14 भगवान पुत्र जीवण विगत ढाई—तीन वर्षो से जेल में है,जिसे कोई नोटिस कभी भी प्राप्त नहीं हुआ इसके बावजूद प्रतिवादी संख्या 14 के नोटिस भाई एवं पुत्र को तामील होना मानकर एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई जो दिनांक 28.1.2015 को निरस्त की गई तत्पश्चात दिनांक 31.3.2015 को प्रतिवादीगण संख्या 12 लगायत 14 के विरूद्ध पुनः एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई जिससे प्रतिवादीगण

कोई जवाबदावा प्रस्तुत कर सके थे । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 ने प्राथमिक आज्ञाप्ति में यह स्पष्ट अंकन किया है कि यदि वादग्रस्त भूमि पर आवासीय मकान निर्मित किया जा चुका है, इसलिये इस बात का भी विशेष ध्यान नहीं रखा जावे कि वादग्रस्त आराजी पर खातेदारान द्वारा यदि कृषि भूमि का रूपातंरण कराये बिना गैर कृषि प्रयोग किया गया हो तो बंटवारा प्रस्ताव नहीं भिजवाया जाकर प्रकरण में धारा 177 आर0टी0ए0 के तहत कार्यवाही प्रस्तावित की जावे । चूंकि अधी0न्याया0 के समक्ष यह स्पष्ट सिद्ध हो चुका था कि जीवण द्वारा भूमि पर पक्के मकान बनायेजा चुके है जिनमें वर्तमान में जीवण के वारिसान निवास कर रहे है एवं स्वंय वादिया द्वारा प्रस्तुत वादपत्र में के अनुसार विवादित भूमि रकबा 18 बिस्वा के कुल 13 भूखण्ड काटे गये है जिनमें से भूखण्ड संख्या 7 वादिया द्वारा क्रय किया गया है जिससे स्पष्ट है कि वादग्रस्त आराजियात खसरा नंबर 498 रकबा 18 बिस्वा गैर कृषि उपयोग एवं उपभोग में ली जा रही है जिससे न तो बंटवारा प्रस्ताव/कुरेजात रिपोर्ट प्रस्तुत की जा सकती थी एव ंना ही क्रेतागण के नाम पृथक पृथक खाते कायम किये जा सकते थे वरन् संपूर्ण आराजियात राजहित में निहित होनी चाहिये थी। तहसीलदार, ब्यावर ने भी अपनी दिनांक 17.12.2015 में यह उल्लेख किया है कि बंटवारा प्रस्ताव तैयार किया जाना संभव नहीं है तत्पश्चात् कुरेजात रिपोर्ट प्रस्तुत की है । रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार राजस्व रिकार्ड जमाबंदी चौसाला संवत् 2069 से 2072 के खताा संख्या 479 में 12 हिस्सेदार दर्ज होकर 13 हिस्से के खातेदार अंकित है अधिकांश बाहर के निवासी होने से प्लॉट नंबर कौनसा किसका है जानकारी नहीं हो सकी है । इसके बावजूद पटवारी हल्का ने कुरेजात रिपोर्ट के साथ संलग्न नजरी नक्शा में वादिया के प्लाट को दर्शाकर शेष सहखातेदारान के बंटवारे में कौन सा भूखण्ड आया है बाबत् कोई अंकन नहीं किया एवं न ही शेष खातेदारान के कुरेजात रिपोर्ट पर हस्तातक्षर ही है । तहसीलदार द्वारा तैयार कुरेजात रिपोर्ट एवं नजरी नक्शा त्रुटिपूर्ण एवं विरोधाभासी है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि प्राथमिक एवं अंतिम डिक्री में सभी सहखातेदारान का बंटवारा करने बाबत् न तो कोई निर्णय पारित किया गया है एव ंना ही डिक्री जारी की गई है जिससे विद्वान अधी0न्याया0 द्वारा पारित प्राथमिक डिक्री अपास्त किये जाने योग्य है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर विद्वान अधी0न्याया0 का निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री दिनांक 24.9.2015 अपास्त की जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा पक्षकारान को प्रोपर तामील नहीं करवाये गये थे । श्रवण के वारिसान में भगवान पुत्र जीवण विगत ढाई–तीन सालों से जेल में है जिसे कोई नोटिस तामील नहीं करवाया गया एवं उसके तथा जीवण के सभी वारिसान के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए आदेश पारित किया गया है जिससे अपीलांटस को अपीलाधीन निर्णय व डिक्री की जानकारी नहीं हो सकी थी। राजस्व ऐजेन्सी ने 22.9.2016 को मकान ध्वस्त करने का प्रयास किया तब अपीलाधीन निर्णय व डिक्री की जानकारी हुई तत्पश्चात् अपीलांटस ने दिनांक 23.9.2016 को ब्यावर जाकर आवश्यक नकले प्राप्त कर अधिवक्ता से संपर्क उपरांत जानकारी से अंदर मियाद यह अपील प्रस्तुत की है । अपील में हुआ विलंब सद्भाविक है । अतः विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने जवाब बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । विवादित आराजी खसरा नंबर 498 रकबा 18 बिस्वा का खातेदार जीवण था । खातेदार ने

विवादित भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के सन् 1988 में 13 व्यक्तियों को विक्रय कर कब्जा संभला दिया था । विवादित भूमि के एक क्रेता अम्बालाल से वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 ने जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र के विवादित भूमि का 1/13 हिस्सा दिनांक 4.6.1997 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था । वादिया के विक्रय पत्र में प्लॉट संख्या 7 का अंकन किया गया है । विक्रय पत्र के आधार पर वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 के पक्ष में उसके हिस्से बाबत् नामांतकरण तस्दीक किया गया है । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में यह भी कथन किया कि विवादित भूमि में सहखातेदारान द्वारा मौके पर बाहमी बंटवारा हो चुका है जिसके अनुसार वादिया का 1/13 हिस्सा विवादित आराजी में निहित है । वादिया ने जो भूमि क्रय की उसके पूरब में दीगर की जमीन उत्तर में दीगर की जमीन, पश्चिम में प्लॉट संख्या 6 तथा दक्षिण में 15 फीट चौड़ा रास्ता है । वादिया इन्हीं सीमाओं के मध्य स्थित क्रयशुदा प्लॉट पर काबिज थी किन्तु प्रतिवादीगण ने जबरन कब्जा कर मकान का निर्माण करा लिया जिससे उन्हें किसी प्रकार के हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते है । अधी0न्याया0 ने बाहमी बंटवारे को ध्यान में रखकर बंटवारे के प्रस्ताव हेतु तहसीलदार को निर्देशित किया था तथा यह भी निर्देश दिये थे यदि वादिया के हिस्से पर निर्माण पाया जावे तो धारा 177 राज0काश्त0अधि0 के तहत कार्यवाही प्रस्तावित की जावे । इससे यह स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 ने बाहमी बंटवारे को सही माना है । अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन, विश्लेषण उपरांत वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 के वाद में बंटवारे एवं बेदखली की डिक्री पारित की है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांटस अपास्त की जावे ।

7. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलबध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है । अपीलांटस ने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते है । हम न्यायहित में अपीलांटस को सुना जाना उचित समझते है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

8. प्रकरण के गुणावगुण पर अधी0न्याया0 की पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विद्वान प्रदर्श–1 जमाबंदी संवत् 2069 से 2072 ग्राम ठीकराना मेहन्द्रातान पटवार हल्का फतेहपुरिया के खाता संख्या 479 में अंकित खसरा नंबर 498 रकबा 18 बिस्वा 10 बिस्वांसी किस्म बा–1 में श्रीमती जुबैदा पत्नि रफीक जाति मुसलमान लुहार निवासी लुहारान मौहल्ला, ब्यावर 1/13 हिस्सा दर्ज है। इस प्रदर्श–1 के विरोध में अपीलांटस/प्रतिवादीगण द्वारा ऐसी कोई दसतावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है कि वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 का 1/13 हिस्सा बतौर खातेदार काश्तकार दर्ज कर दिया गया हो । इस बात की भी कोई साक्ष्य पत्रावली पर पेश नहीं की है कि खसरा नंबर 498 का विधिवत् मीट्स एण्ड बाउण्डस से बंटवारा हो गया हो । अपीलाधीन भूमि में वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 का संयुक्त अविभाजित 1/13 हिस्सा निहित है । वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 के द्वारा बावजूद तकाजा करने के रेस्पो0 द्वारा न तो बंटवारा किया गया एव ना ही अतिक्रमण हटाया गया है से रूष्ठ होकर वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष वाद बाबत् बंटवारा प्रस्तुत किया गया है । अधी0न्याया0 द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण साक्ष्य का विवेचन, विश्लेषण उपरांत तनकी संख्या 1 का निर्णय आंशिक रूप से वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 के पक्ष में सही तौर पर किया जाना पाया जाता

है । इसी प्रकार तनकी संख्या 2 के अनुसार प्रतिवादी संख्या 12 से 16 द्वारा बिना बंटवारे के संयुक्त भूमि पर अतिक्रमण कर निर्माण कार्य किया है । अधी0न्याया0 द्वारा यह निर्णित किया है कि यदि बंटवारा प्रस्ताव रिपोर्ट में प्रतिवादी संख्या 12 से 16 का वादिया के हिस्से में कुरेजात रिपोर्ट में अतिक्रमण पाया जाता है तो उस स्थिति में वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 उस हिस्से को प्रतिवादीगण संख्या 12 से 16 का अपने को प्राप्त हिस्से में से प्रतिवादी संख्या 12 से 16 का अतिक्रमण हटवाकर कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी माना है जो विधिवत् है तथा इस तनकी में हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं है । जहां तक 3 व 4 का प्रश्न है अधी0न्याया0 ने उक्त तनकियात को विधिसम्मत् रूप से निर्णित किया है जिसमें न्यायालय हाजा को कोई त्रुटि प्रतीत नही होती है । इसी प्रकार तनकी संख्या 5 के अनुसार अधी0न्याया0 ने यह माना है कि खसरा नंबर 498 राजस्व अभिलेख प्रदर्श–1 जमाबंदी संवत् 2069 से 2072 के खाता संख्य 479 में खसरा नंबर 498 रकबा 18 बिस्वा 10 बिस्वांसी किस्म बा–1 दर्ज है जो कृषि भूमि है । विवादित भूमि सक्षम अधिकारी द्वारा कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपातंरित अथवा संपरिवर्तित किये जाने के संबंध में कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलबध नहीं है । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि जब तक भूमि की किस्म विधिवत् सक्षम अधिकारी द्वारा रूपातंरित न कर दी हो तब तक राजस्व अभिलेख में दर्ज भूमि कृषि भूमि के रूप में ही मानी जावेगी तथा कृषि भूमि के संबंध में सुनवाई का क्षैत्राधिकार राजस्व न्यायालय का ही है । इस कारण अधी0न्याया0 द्वारा तनकी संख्या 5 के संबंध में दिया गया निर्णय विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अपीलांटस दस्तावेजी साक्ष्यों से अपील में उठाये गये बिन्दुओं को साबित करने में पूर्णतया असफल रहा है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत अपील साबित नहीं किये जाने से खारिज किये जाने योग्य पायी जाती है ।

9. अतः अपील अपीलांटस खारिज की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा पारित निर्णय व प्रारंभिक डिक्री दिनांक 24.9.2015 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

**(बी0एल0मेहरड़ा)**
**राजस्व अपील प्राधिकारी,**
**अजमेर**

10. निर्णय आज दिनांक 11.10.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

**(बी0एल0मेहरड़ा)**
**राजस्व अपील प्राधिकारी,**
**अजमेर**