न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—00122 / 2017 / 223

1. श्रीमती घीसी देवी पुत्री स्व0 गंगाराम, पत्नी मंगललाल, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम अलीपुरा, तह0 पीसांगन, जिला अजमेर ।
2. श्रीमती रत्नी देवी पुत्री स्व0 गंगाराम पत्नी ओंकारलाल, जाति मेघवाल, निवासी रेलवे स्टेशन ग्राम मांगलियावास, जिला अजमेर ।
3. कैलाश पुत्र स्व0 उरजाराम पुत्र स्व0 गंगाराम, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम नून्द्री मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
4. सुगनाई देवी पुत्री स्व0 मोडाराम पत्नी स्व0 भंवर, जाति मेघवाल, निवासी पालियावास, तह रास, जिला पाली ।
5. मदनलाल पुत्र स्व0 हीरालाल पुत्र स्व0 मोडाराम,
6. प्रेमप्रकाश पुत्र स्व0 हीरालाल पुत्र स्व0 मोडाराम,
7. अशोक कुमार पुत्र स्व0 हीरालाल पुत्र स्व0 मोडाराम,
   समस्त जाति मेघवाल, नि0 नून्द्री मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर।
8. शांति देवी पुत्री स्व0 हीरालाल पुत्र स्व0 मोडाराम पत्नी गोपाल, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम पिचौलिया, तह0 पीसांगन, जिला अजमेर ।
9. श्रीमती जानकी देवी बेवा स्व0 श्री रामलाल,
10. श्रीमती मंजू देवी पत्नी स्व0 सुनील कुमार पुत्र रामलाल,
11. सोनू पुत्री स्व0 सुनील कुमार पुत्र रामलाल,
12. संजना अव्यस्क पुत्री स्व0 सुनील कुमार पुत्र रामलाल,
13. दीपिका अव्यस्क पुत्री स्व0 सुनील कुमार पुत्र रामलाल,
    दोनों नाबालिग जरिये कुदती वलिया माता श्रीमती मंजू देवी, जाति मेघवाल, नि0 ग्राम सरगांव, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
14. चंचलदेवी पुत्री स्व0 रामलाल पत्नी सुखदेव, जाति मेघवाल, निवास ग्राम लीढ़ी, तह0 पीसांगन, जिला अजमेर ।
15. शारदा देवी पुत्री स्व0 रामलाल पत्नी ओम, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम कालेसरा, तह0 पीसांगन, जिला अजमेर ।

अपीलांटस

बनाम

1. किशनलाल पुपत्र घेवरचन्द, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम गणेशपुरा, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
2. मुकेश पुत्र रामेश्वरलाल, जाति मेघवाल, नि0 ग्राम गढ़ी थोरियान, तहसील ब्यावर, जिला अजमेर ।
3. अर्जुनलाल पुत्र भागू, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम ब्यावरखास, तहसील ब्यावर, जिला अजमेर ।
4. रामेश्वरलाल पुत्र डूंगा, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम नून्द्री मालदेव, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
5. ओमप्रकाश पुत्र स्व0 उरजाराम पुत्र स्व0 गंगाराम, जाति मेघवाल, निवासी ग्राम नून्द्री मेन्द्रातान, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
6. श्रीमती कंचन देवी पुत्री स्व0 हीरालाल पत्नी गुलाब, जाति मेघवाल, नि0 शांतिपुरा, अजमेर ।
7. राज्य सरकार जरिये लैण्ड होल्डर, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
8. उप पंजीयक, तहसील कार्यालय, ब्यावर ।
9. राज्य सरकार जरिये जिला कलेक्टर, अजमेर ।
10. नगर परिषद, ब्यावर, जरिये आयुक्त ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर, ब्यावर दिनांक 25.4.2017 अंतर्गत वाद संख्या38/2016.

उपस्थितः–

1. श्री राकेश अरोड़ा, वकील अपीलांटस ।
2. श्री घनश्यामसिंह लखावत, वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 4 .
3. रेस्पो0 संख्या 5 व 6 अनुपस्थित ।
4. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 7 से 9.
5. श्री सुरेन्द्र सेठी, वकील रेस्पो0 संख्या 10.

निर्णय

दिनांकः– 24.11.2020

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर, ब्यावर आदेश दिनांक 25.4.2017 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. वादीगण/अपीलांटस द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष राजस्व वाद अंतर्गत धारा 88, 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत विरूद्ध प्रतिवादीगण/रेस्पोडेंटस के प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा ग्राम सेदरिया, पटवार क्षेत्र सेदरिया, भू–अभिलेख निरीक्षक क्षेप नया नगर, तहसील ब्यावर जिला अजमेर में खाता संख्या नया 43 पुरान 25 के खसरा नंबर 84 रकबा 13 बिस्वा, 85 रकबा 12 बिस्वा, खसरा नंबर 302 रकबा 3 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाह, खसरा नंबर 303 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाही–1, खसरा नंबर 304 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाही–1 कुल किता 5 कुल रकब 4 बीघा 11 बिस्वा भूमि स्थित है । उपरोक्त भूमियों के साबिक खसरा नंबर 69 मिन, 235 मिन, 236 मिन, 237 मिन, 238 मिन थे । उपरोक्त वर्णित आराजियात वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 5 व 6 की पुश्तैनी आराजियात थी जिसके खातेदार काश्तकार वादीगण के पूर्वज गोपा पुत्र कज्जा चले आ रहे थे जो कि राजस्व रिकार्ड जमाबंदियों से प्रमाणित है । गोपा एवं उनकी पत्नि श्रीमती देवी के स्वर्गवास के बाद उनका पुत्र राजू दत्तक पुत्र गोपा उक्त आराजी का खातेदार काश्तकार हो गया । गोपा की दोनों पुत्रियां चम्पादेवी एवं श्रीमति दाखू देवी का विवाह होकर अपने ससुराल में निवास कर रही है जबकि कानूनन उनकी दोनों पुत्रियां भी उक्त आराजियात में खातेदार काश्तकार हो गई थी किन्तु उनका विरासती दाखिल खारिज अकेले स्व0 राजू के नाम खोल दिया गया तथा राजू के स्वर्गवास के बाद उनकी एकमात्र वारिस उनकी बेवा स्व0 श्रीमती कमला पत्नि राजू उक्त आराजियात की खातेदार काश्तकार हो गई तथा उक्त आराजियात का विरासती दाखिल खारिज भी स्व0 श्रीमती कमला के नाम राजस्व अभिलेखों में खोल दिया गया था । राजू एवं श्रीमती कमला का नाऔलाद स्वर्गवास हो चुका है । वादीगण ने वादपत्र में सजरा अंकित कर कथन किया कि राजू एवं उसकी पत्नि श्रीमती कमला के स्वर्गवास के बाद स्व0 राजू की बहनें श्रीमती चम्पादेवी एवं श्रीमती दाखूदेवी के वारिसान अर्थात् वादीगण उपरोक्त आराजियात के खातेदार काश्तकार हो गये तथा उपरोक्त आराजियात में 1/2 हिस्सा स्व0 श्रीमती चम्पादेवी के वारिसान का तथा 1/2 हिस्सा स्व0 श्रीमती दाखूदेवी के वारिसान का हो गया था । वादीगण ही उपरोक्त आराजियात में पुश्तैनी रूप से संयुक्त काबिज काश्त चले आ रहे है । उपरोक्त आराजियात में प्रतिवादीगण

अथवा किसी भी अन्य व्यक्ति का का किसी तरह का कोई संबंध सरोकार नहीं है । स्व0 नारायण के पुत्र स्व0 बींजा जाति बलाई निवासी ग्राम रेलड़ा तहसील रायपुर जिला पाली नाम के व्यक्ति का वादीगण अथवा स्व0 श्रीमती कमला एवं स्व0 राजू से किसी तरह का कोई संबंध सराकार नहीं रहा न ही वह उनका किसी तरह उत्तराधिकारी ही रहा है किन्तु इसके बावजूद भी प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 4 व स्व0 नारायण ने आपस में मिलीभगती कर तथा अपराधिक षड़यंत्र रचते हुए स्व0 नारायण को फर्जी रूप से स्व0 श्रीमती कमला का वारिस बताते हुए राजस्व कर्मचारियों व अधिकारियों से मिलीभगती कर श्रीमती कमला बेवा राजू के स्वर्गवास के बाद उनका विरासती दाखिल खारिज नामांतकरण संख्या 1334 दिनांक 17.6.2013 द्वारा स्व0 नारायण के नाम राजस्व अभिलेखों में अंकित करवा लिया । उक्त गलत एवं नल एण्ड वोईड नामांतकरण के आधार पर नारायण ने जरिये मुख्त्यारआम प्रतिवादी संख्या 1 के उपरांत आराजियात को प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.7.2013 के द्वारा विक्रय कर दी तत्पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने विवादित आराजियात खसरा नंबर 302, 303, 304 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 को विक्रय कर दी । अतः वाद वादीगण स्वीकार कर वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 5 व 6 को विवादित आराजियात का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वादीगण के कब्जे काश्त में व्यवधान नहीं करे तथा विवादित आराजियात का विक्रय इत्यादि नहीं करे । उक्त वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादी संख्या 1 से 4 ने अधी0न्याया0 के सक्ष प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पेश कर कथन किया कि वादपत्र में वर्णित खसरा नंबर 84, 85 नगर परिषद ब्यावर की आबादी भूमि है तथा खसरा नंबर 302, 303, 304 की भूमि का रूपातंरण किया जाकर प्रवितादी संख्या 1 से 4 ने उक्त भूमि का चार्ज जमा करवा ले–आउट प्लॉन पास करवा लिया है व उपरोक्त खसरा नंबरान की भूमियां आबादी है जिससे विवादित आराजियात के संबंध में सुनवाई का क्षेत्राधिकार अधी0न्याया0 को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है । अतः वाद संधारण योग्य नहीं होने से निरस्त किया जावे । विद्वान अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय दिनांक 25.4.2017 द्वारा प्रतिवादीगण संख्या 1 से 4 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वादीगण/अपीलांटस का वाद निरस्त कर दिया । अधी0न्याया0 के इस निर्णय से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. पर विद्वान वकील अपीलांटस ने लिखित बहस प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजियात खसरा नंबर 84, 85, 302, 303 व 304 कुल किता 5 कुल रकबा 4 बीघा 11 बिस्वा जिसके साबिक खसरा नंबर 69 मिन, 235 मिन, 236 मिन, 237 मिन व 238 मिन रहे है । उपरोक्त आराजियात अपीलांटस एवं रेस्पो0 संख्या 5 व 6 की पुश्तैनी आराजियात रही है । विवादित आराजियात के खातेदार वादीगण/अपीलांटस के पूर्वज गोपा पुत्र कज्जा रहे थे । गोपा एवं उनकी पत्नी श्रीमती देवी के स्वर्गवास के बाद उनका पुत्र राजू दत्तक पुत्र गोपा उक्त आराजियात का खातेदार हो गया व गोपा की दोनों पुत्रियां चम्पा देवी व दाखूदेवी विवाह होकर ससुराल में रहती थी जबकि दोनों पुत्रियों भी उक्त आराजियात की खातेदार रही है किन्तु विरासत नामांतकरण एकमात्र स्व0 राजू गोदपुत्र गोपा के नाम स्वीकृत किया गया जिसकी मृत्यु के बाद उसकी बेवा कमला पत्नी राजू के नाम अंकन हो गया । राजू एवं श्रीमती कमला लाऔलाद फौत हुए । इस प्रकार इनके स्वर्गवास के बाद स्व0 राजू की

बहनों श्रीमती चम्पा देवी एवं दाखू देवी के वारिसान अर्थात् वादीगण/अपीलांटस उक्त आराजियात में आध–आधे हिस्से के खातेदार रहे है जिनका वादग्रस्त आराजियात पर संयुक्त रूप से हक व हिस्सा व आधिपत्य चला आ रहा है । वादग्रस्त आराजियात श्रीमती कमला देवी के नाम ही अंकित चली आ रही है । नारायण पुत्र बींजा के नाम के व्यक्ति का वादीगण/अपीलांटस अथवा स्व0 कमला एवं राजू से किसी प्रकार का सरोकार नहीं रहा है एवं न ही व उनका उत्तराधिकारी रहा है किन्तु इसके बावजूद रेस्पो0 संख्या 1 से 4 व नारायण ने मिलीभगत कर नारायण को फर्जी रूप से कमला का वारिस बताते हुए विरासत नामांतकरण संख्या 1334 दिनांक 17.6.2013 को राजस्व अभिलेख में दर्ज करा लिया एवं नारायण द्वारा स्वंक को खातेदार बताते हुए जरिये मुख्तयारआम रेस्पे0 संख्या 1 ने उक्त आराजियात को रेस्पो0 संख्या 1 से 3 को दिनांक 23.7.2017 को विक्रय कर दी एवं नामांतकरण संख्या 1342 दिनांक 4.8.2013 को स्वंय के नाम अंकन करा लिया जिसके आधार पर रेस्पो0 संख्या 1 से 3 द्वारा रेस्सपो0 संख्या 4 के पक्ष में खसरा नंबर 302, 303 व 304 का विक्रय पत्र दिनांक 18.1.2014 को निष्पादित कर दिया एवं दिनांक 22.1.2014 को पंजीकृत करा दिया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 1367 दिनांक 31.1.2014 को व 1373 दिनांक 16.3.2014 को रेस्पो0 संख्या 4 द्वारा स्वंय के नाम तस्दीक करवा लिया गया है । उपरोक्त विक्रय पत्र एवं नामांतकरण वादीगण/अपीलांट के हितों व अधिकारों पर प्रारंभ से ही शून्य एवं बेअसर है । उक्त विक्रयपत्रों को शून्य घोषित कर खातेदारी अधिकारों की घोषणा किये जाने की अधिकारिता राजस्व न्यायालय को निहित है । अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत वादपत्र में मुख्य अनुतोष खातेदार घोषणा हेतु चाहा गया है व पंजीकृत विक्रय पत्र को शून्य घोषित किये जाने बाबत् अनुतोष है । अधी0न्याया0 ने खसरा नंबर 84 व 85 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा 10 बिस्वांसी रेस्पो0 संख्या 10 के नाम अंकन करने के आधार पर संपूर्ण वाद को निरस्त करने में त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांटस ने न्यायिक दृष्टांत 1984 आर0आर0डी0 पेज 851 व मान0 राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत 2019 आर0बी0जे0 पेज 393 पेश कर कथन किया कि क्षेत्राधिकार का बिन्दु तथ्य व कानून का मिश्रीत बिन्दु है जिसे तनकी बनाकर साक्ष्य लेकर निर्णित किया जा सकता है। आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र पर वाद को निरस्तम किया जाना न्यायोचित नहीं है । उक्त बाबत् प्रस्तुत वाद पत्र को जरिये प्रार्थना पत्र क्षैत्राधिकार के अभाव में निरस्त किये जाने में अधी0न्याया0 ने त्रुटि कारित की है ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वादग्रस्त आराजियात खसरा नंबर 84 व 85 जो कि रेस्पो0 संख्या 10 के नाम अंकन की गई है एवं आराजी खसरा नंबर 302, 303 व 304 रकबा 4 बीघा 11 बिस्वा 10 बिस्वांसी आराजियात राजस्व अभिलेख मं खातेदारी की कृषि आराजियात दर्ज है एवं उपरोक्त आराजियात की खातेदारी घोषणा हेतु राजस्व वाद अधी0न्याया0 के समक्ष प्रस्तुत किया गया था किन्तु अधी0न्याया0 ने दस्तावजी साक्ष्यों का गलत अवलोकन करते हुए संपूर्ण आराजियात को रेस्पो0 संख्या 10 के नाम अंकन होना वर्णित करते हुए प्रस्तुत वाद को प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत निरस्त करने में त्रुटि कारित की है । आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में एकमात्र वादपत्र में लिए गए आधारों के आधार पर निर्णित किया जा सकता है । प्रतिवादी द्वारा उठाए गए उज्र के आधार पर एकमात्र तनकी कायम कर प्रकरण का निस्तारण किया जाना उचित है । केवल मात्र खसरा नंबर 84 व 85 को रेस्पो0 संख्या 10 के नाम अंकित होने के आधार पर संपूर्ण वाद को वादग्रस्त

आराजियात को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन होने के आधार पर न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं होना मानकर वाद खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है । विवादित आराजियात अपीलांटस के पूर्वजों की खातेदारी आराजी रही है जिसे गलत अंकन के आधार पर रेस्पो0 संख्या 1 से 4 के पक्ष में बयेनामा निष्पादित किया गया है जिसके आधार पर रेस्पो0 को उक्त आराजियात पर विशिष्ट भू–भाग पर भूखण्ड काटने अथवा निर्माण कार्य किये जाने की अधिकारिता नहीं है । वादग्रस्त आराजियात राजस्व अभिलेख अनुसार कृषि भूमियां है जिस हेतु खातेदारी घोषणा हेतु प्रस्तुत राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार एवं श्रवणाधिकार में आता है । आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र पर प्रस्तुत वादपत्र किसी भी रूप में प्राथमिक स्तर पर निरस्त किया जाना न्यायोचित नही है । क्षेत्राधिकार संबंधी बिन्दु जवाबदावा लिया जाकर तनकीयात कायम कर प्राथमिक तनकी के रूप में निर्णित किया जा सकता है किन्तु अधी0न्याया0 ने प्रतिवादीगण का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार वाद को निरस्त करने में त्रुटि कारित की है । यदि अधी0न्याया0 वादग्रस्त आराजियात बाबत् सुनवाई का क्षेत्राधिकार होना नहीं मानता था तो, आदेश 7 नियम 10 जा0दी0 के तहत वाद पत्र को सक्षम न्यायालय में प्रस्तुति हेतु लौटाया जाना चाहिये था । इस संबंध में विद्वान वकील अपीलांटस ने आर0आर0टी0 2019 पेज 43 का न्यायिक दृष्टांत उद्धरित कर कथन किया कि जहां वाद विधि द्वारा बाधित हो वहां न्यायालय को सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं हो वहां आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत प्रस्तुत करने हेतु लौटाया जा सकता है किन्तु वाद को क्षेत्राधिकारिता के अभाव में निरस्त किया जाना दोषपूर्ण है । प्रस्तुत प्रकरण में वादग्रस्त आराजियात बाबत् खातेदारी घोषणा हेतु राजस्व वाद जेरकार है जिसमें पक्षकारों के खातेदारी अधिकारों का निर्धारण एकमात्र राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाना है । केवल मात्र खसरा नंबर 84 व 85 रेस्पो0 संख्या 10 के नाम दर्ज होने के आधार पर संपूर्ण वाद को निरस्त किए जाने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय निरस्त किया जावे तथा वाद का निस्तारण जवाब दावा के अनुसरण में तनकियात कायम कर गुणावगुण पर निर्णय किये जाने हेतु अधी0न्याया0 को रिमाण्ड किया जावे ।

6. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 4 ने लिखित बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत् है । अपीलांटस ने अपने अपीलमीमों एवं लिखित बहस में जिस प्रकार के तथ्य अंकित किए है वह पूर्णतया गलत है क्योंकि गोपा के कोई संतान नहीं थी तथा गोपा द्वारा राजू को गोदपुत्र रखा गया था । राजस्थान काश्तकारी अधिनियम लागू होते समय जो अभिलेख थे उसमें राजू के नाम का अंकन है तथा राजू की मृत्यु उपरांत उसकी पत्नि कमला का नाम अभिलेखों में निरन्तर चला आ रहा है तथा राजू व कमला के मात्र एक पुत्री थी जिसके वारिसान द्वारा भूमि का बेचान प्रत्यर्थीगण को किया गया था । गोपा के कौन पुत्रियां थी, उनके द्वारा अपने जीवनकाल में कोई आपत्ति अभिलेख बाबत् नहीं की गई तथा उनकी मृत्यु कब हुई इसका भी कोई विवरण अंकित नहीं किया गया है तथा वर्तमान अभिलेख में राजू का नाम वर्णित रहते हुए तथा उसकी पत्नि का नाम बाद में अंकित रहते जो अंकन राजू के नाम विद्यमान है उसे 60 वर्ष से भी अधिक अवधि हो गई है । इस प्रकार वर्तमान वाद पूर्णतया बोगस तथा बदनियतिपूर्ण तरीके से प्रस्तुत किया गया है । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 4 ने बहस में आगे कथन किया कि वर्ष 2014 में ही खसरा संख्या 84 व 85 की भूमियों का संपरिवर्तन होने के उपरांत उक्त भूमि के पट्टे भी जारी कर दिये गये तथा प्रत्यर्थीगण ने इस विकसित भूमि पर जो आवासीय कॉलोनी बनाई है उस पर लोग आबाद हो चुके है तथा यह भूमि कृषि भूमि नहीं रही है।

इस कारण राजस्व न्यायालय में वाद किसी भी प्रकार से पोषणीय नहीं है। खसरा संख्या 302, 303 व 304 बाबत् भी 90–ए की कार्यवाही होने तथा ले–आउट प्लॉन स्थानीय निकाय द्वारा पारित किया गया है । इस संबंध में विद्वान वकील रेस्पो0 ने आर0आर0टी0 2003 वोल्यूम 2 पेज 1090 एवं आर0एल0डब्ल्यू0 2013 (1) पेज 81 के न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किये । वर्तमान प्रकरण में लिप्त आराजी खसरा संख्या 84 व 85 संपरिवर्तन होने के उपरांत पट्टे जारी होकर पूर्णतया आबादी भूमि है, शेष खसरा नंबर 302, 303 व 304 की भूमि बाबत् 90–ए की कार्यवाही होकर आगामी प्रक्रिया विचाराधीन थी, इसी दौरान वादीगण/अपीलांटस द्वारा वाद प्रस्तुत किया गया है । इस प्रकार वाद प्रस्तुति की दिनांक को खसरा संख्या 84 व 85 किसी भी प्रकार से कृषि भूमि के रूप में न तो अभिलेख पर थी और न ही मौके पर थी । उक्त भूमियां आबादी भूमि हो चुकी थी । खसरा नंबर 302, 303, 304 की भूमि मौके पर तो आबादी है परन्तु अभिलेख में आगामी प्रक्रिया पूर्ण होने के बाद ही इस बाबत् इंद्राज किया जाना संभव है । इस प्रकार इस परिस्थिति में समग्र रूप से देखा जाये तो वर्तमान प्रकरण में वर्णित कुछ भूमि आबादी भूमि है तथा कुछ भूमि राजस्व अभिलेख के अनुसार कृषि भूमि है । इस प्रकार जहां पर अधिकारां बाबत् विवाद आबादी एवं कृषि दोनों प्रकार की भूमियों से संबंधित हो वहां पर वाद दीवानी न्यायालय में ही पोषणीय हो सकता है। इस संबंध में विद्वान वकील रेस्पो0 ने आर0बी0जे0 2000 पेज 561 का न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किया । अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के परिपेक्ष्य में प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 से 4 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11जा0दी0 विधिसम्मत् रूप से स्वीकार कर वादीगण का वाद संधारण योग्य एवं राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं होने से निरस्त किया है जो विधिसम्मत् आदेश है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

7. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 10 ने रेस्पो0 संख्या 1 से 5 की बहस का समर्थन करते हुए कथन किया कि विवादित आराजियात बाबत् पट्टा जारी हो चुका है तथा कुछ आराजियात बाबत् 90–बी की कार्यवाही होने से विवादित आराजियात की सुनवाई का क्षैत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । विद्वान अधी0न्याया0 ने वादी का वाद विधिसम्मत् रूप से खारिज किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नही है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

8. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । अधी0न्याया0 के समक्ष वादीगण/अपीलांटस द्वारा वादग्रस्त आराजियात मौजा ग्राम सेदरिया, पटवार क्षेत्र सेदरिया, भू–अभिलेख निरीक्षक क्षेप नया नगर, तहसील ब्यावर जिला अजमेर में खाता संख्या नया 43 पुरान 25 के खसरा नंबर 84 रकबा 13 बिस्वा, 85 रकबा 12 बिस्वा, खसरा नंबर 302 रकबा 3 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाह, खसरा नंबर 303 रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाही–1, खसरा नंबर 304 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा 10 बिस्वांसी चाही–1 कुल किता 5 कुल रकब 4 बीघा 11 बिस्वा भूमि बाबत् वाद अंतर्गत धारा 88 व 188 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत प्रस्तुत कर कथन किया कि विवादित आराजियात वादीगण व प्रतिवादी संख्या 5 व 6 की पुश्तैनी आराजियात है जिस पर वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 5 व 6 संयुक्त रूप से काबिज काश्त चले आ रहे है । वादीगण के पूर्वज गोपा पुत्र कज्जा थे । गोपा एवं उनकी पत्नि के श्रीमती देवी के स्वर्गवास के बाद उनका पुत्र राजू दत्तक पुत्र गोपा उक्त आराजी का खातेदार काश्तकार हो गया । गोपा की दोनों पुत्रियां चम्पादेवी व श्रीमती दाखूदेवी का विवाह होकर अपने ससुराल में रहती है जबकि कानूनन उनकी दोनों पुत्रियां भी उक्त आराजियात में खातेदार काश्तकार हो गई

थी किन्तु गोपा का विरासत दाखिल खारिज अकेले स्व0 राजू के नाम खोल दिया गया तथा राजू के स्वर्गवास के बाद उनकी एकमात्र वारिस बेवा स्व0 श्रीमती कमला पत्नि राजू के नाम दर्ज किया गया । राजू एवं श्रीमती कमला का नाऔलाद स्वर्गवास हो चुका है तथा राजू व कमला के स्वर्गवास बाद राजू की बहने श्रीमती चम्पादेवी व श्रीमती दाखूदेवी के वारिसान का 1/2, 1/2 हिस्सा हो गया है । विवादित आराजियात स्व0 श्रीमती कमला बेवा राजू के नाम ही अंकित चली आती रही है किन्तु नारायण पुत्र स्व0 बींजा जाति बलाई ने प्रतिवादी संख्या 1 से 4 व स्व0 नारायण ने आपस में मिलीभगत कर नारायण को फर्जी रूप से श्रीमती कमला का वारिस होना बताते हुए श्रीमती कमला का विरासती नामांतकरण संख्या 1334 दिनांक 12.6.2013 को स्व0 नारायण के नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज करवा लिया जबकि कानूनन स्व0 नारायण ने तो श्रीमती कमला एवं राजू का वारिस है न ही उसे विरासत नामांतकरण अपने नाम दर्ज करवाने का विधिक अधिकार ही था । स्व0 नारायण के नाम दर्ज अवैध एवं नल एण्ड वोईड नामांतकरण के आधार पर अपने आपको खातेदार बताते हुए जरिये मुख्तयार आम प्रतिवादी संख्या 1 ने उपरोक्त आराजियात को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र बेचान कर दी । उपरोक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामांतकरण संख्या 1342 दिनांक 4.8.2013 को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के नाम स्वीकृत किया गया । तत्पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने विवादित आराजियात प्रतिवादी संख्या 4 को विक्रय कर दी जिसके आधार पर प्रतिवादी संख्या 4 के नाम नामांतकरण संख्या 1373 दिनांक 16.3.2014 स्वीकृत कर दिया गया । अतः वादीगण को विवादित आराजियात का खातेदार काश्तकार घोषित किया जाकर प्रतिवादी संख्या 1 से 4 को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबदं किया जावे ।

9. उक्त वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादी संख्या 1 से 4 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष जवाबदावा पेश करने के उपरांत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पेश कर निवेदन किया कि विवादित आराजियात खसरा नंबर 84 व 85 नगर परिषद, ब्यावर की आबादी भूमि है तथा खसरा नंबर 302, 303 व 304 का भूमि रूपतंरण किया जाकर प्रतिवादी संख्या 1 से 4 ने उक्त भूमि का चार्ज जमा करवाकर ले–आउट प्लान पास करवा लिया है जिससे उक्त भूमियां भी आबादी भूमि हो चुकी है जिसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । अतः प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वाद खारिज किया जावे । विद्वान अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय दिनांक 25.4.2017 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से 4 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर प्रतिवादी संख्या 1 से 4 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विवादित आराजी नगर परिषद, ब्यावर व वरिष्ठ नगर नियोजक अजमेर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ होने एवं नगर परिषद, ब्यावर के क्षेत्राधिकार में होने से प्रकरण राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं होना मानकर वाद खारिज किया है ।

10. इस संबंध में अधी0न्याया0 की पत्रावली एवं निर्णय का अवलोकन किया गया । ग्राम सेदरिया की सेटलमेंट से पूर्व की जमाबंदी संवत् 2017 से 2020 के खाता संख्या 117 में साबिक खसरा नंबर 237, 238/1 व 236 राजू मुतबन्ना गोपी कौम बलाई के नाम खातेदारी से दर्ज है । जमाबंदी संवत् 2021 से 2024 के खाता संख्या 117 में साबिक खसरा नंबर 237, 238/1 व 236 व 69 कुल किता 4 किता 4 बीघा 10 बिस्वा राजू मुतबन्ना गोपी कौम बलाई सा0देह खुदकाश्त मालिक दर्ज है । इसी जमाबंदी में राजू के फौत होने पर कमला बेवा राजू के नाम नामांतकरण का नोट अंकित किया गया है । उक्त कमला बेवा राजू का नाम रोटेशन जमाबंदी संवत् 2025 से 2028 में भी दर्ज है । जमाबंदी संवत् 2041 से

2044 के खाता संख्या 4 में अंकित खसरा नंबर 84, 85, 302, 303 व 304 मु0 कमला बेवा राजू के नाम दर्ज है । इसके उपरांत जमाबंदी संवत् 2068 से 2071 में उक्त वादग्रस्त आराजियात बाबत् जरिये नामांतकरण संख्या 1334 दिनांक 17.6.2013 विरासत से मृतक कमला बेवा राजू के स्थान पर बहक नारायण पुत्र बींजा कौम बलाई के नाम नामांतकरण स्वीकृत किया गया । इसी जमाबंदी में लगे नोट संख्या 1342 दिनांक 4.8.2013 बेचान से खसरा नंबर 84, 85, 302, 303 व 304 क्रेतागण प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के नाम दर्ज हुई । इसी जमाबंदी में एक अन्य नामांतकरण संख्या 1373 दिनांक 16.3.2014 बेचान से खसरा नंबर 302, 303 व 304 बहक क्रेता रामेश्वरलाल वल्द डूंगाराम, जाति मेघवाल, निवासी नून्द्री मेन्द्रातान तहसील ब्यावर के नाम दर्ज होना प्रमाणित है । इसी जमाबंदी में एक अन्य नामांतकरण संख्या 1389 दिनांक 30.4.2014 के अनुसार द्वारा नंबर 84 व 85 रकबा 1–5–10 बहक नगर परिषद, ब्यावर (धारा 90–क आवासीय प्रयोजनार्थ) अंकन करने की स्वीकृति होने की पुष्टि होती है । इसके अनुसार वर्ष 2014 में ही खसरा नंबर 84 व 85 की भूमि संपरिवर्तन आवासीय प्रयोजनार्थ किया जा चुका हैं । इस कारण उक्त खसरा नंबरान 84 व 85 बाबत् सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व रिकार्ड जमाबंदी से यह स्पष्ट है कि खसरा नंबर 84 व 85 रकबा 1–5–10 बीघा जरिये नामांतकरण संख्या 1389 दिनांक 30.4. 2014 के अनुसार नगर परिषद, ब्यावर के नाम दर्ज है तथा शेष खसरा नंबरान 302, 303 व 304 क्रेता रामेश्वरलाल वल्द डूंगाराम, जाति मेघवाल, निवासी नून्द्री मेन्द्रातान तहसील ब्यावर के नाम जरिये नामांतकरा संख्या 1373 दिनांक 16.3.2014 से दर्ज है । अधी0न्याया0 के समक्ष वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत किये जाने के उपरांत प्रतिवादीगण द्वारा जवाबदावा प्रस्तुत किया जा चुका था । विद्वान वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत आर0आर0डी0 1984 पेज 851 व मान0 राजस्व मण्डल द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत 2019 आर0बी0जे0 पेज 393 का अवलोकन किया जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि क्षेत्राधिकार का बिन्दू तथ्य वकानून का मिश्रित प्रश्न है जिसे तनकी बनाकर साक्ष्य लेकर निर्णित किया जा सकता है । आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र पर वादको निरस्त किया जाना न्यायोचित नहीं है । इसी प्रकार न्यायिक दृष्टांत आर0आर0टी0 2019 पेज 43 में यह प्रतिपादित किया गया है जहां वाद विधि द्वारा बाधित है व न्यायालय को सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं है वहां आदेश 7 नियम 10 जा0दी0 के तहत सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत करने हेतु लौटाया जा सकता है । हस्तगत प्रकरण में खसरा नंबर 84 व 85 रकबा 1–5–10 बीघा भूमि जरिये नामांतकरण संख्या 30.4.2014 के अनुसार नगर परिषद, ब्यावर के नाम दर्ज होकर खसरा नबर 84 व 85 की आराजी वर्तमान में कृषि भूमि की श्रेणी में नहीं होने से अधी0न्याया0 को उक्त आराजियात बाबत् वाद को सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत किये जाने हेतु लौटाया जाना चाहिये न कि क्षेत्राधिकार के आधार पर निरस्त किया जाना चाहिये था । इसी प्रकार शेष खसर नंबर 302, 303 व 304 क्रेता रामेश्वरलाल वल्द डूंगाराम, जाति मेघवाल, निवासी नून्द्री मेन्द्रातान तहसील ब्यावर के नाम जरिये नामांतकरा संख्या 1373 दिनांक 16.3.2014 से दर्ज होकर राजस्व रिकार्ड में आराजियात कृषि भूमि के रूप में दर्ज है तथा कृषि भूमियों के संबंध में सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है । अधी0न्याया0 की पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रतिवादीगण ने पेश नहीं किया है जिससे यह सिद्ध हो कि विवादित आराजियात खसरा नंबर 302, 303 व 304 की भूमियां राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि न होकर भू–उपयोग परिवर्तन हो चुका है । इसके अभाव में खसरा नंबर 302, 303 व 304 की

आराजियात जो कि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमियां है जिनकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को ही है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय खसरा नंबर 302, 303 व 304 की हद तक निरस्त पाया जाता है।

11. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 25.4.2017 खसरा नंबर 302, 303 व 304 की हद तक निरस्त किया जाता है तथा शेष खसरा नंबर 84 व 85 बाबत् अधी0न्याया0 का निर्णय यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

12. निर्णय आज दिनांक 24.11.2020 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर