न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—249/2019/223 (2019/00249)

1. अशोक कोठारी पुत्र हीरालाल कोठारी,
2. जितेन्द्र कोठारी पुत्र हीरालाल कोठारी,
3. श्रीमती किरण देवी पुत्री हीरालाल कोठारी, पत्नि प्रमोद कुमार कोठारी, समस्त निवासी सांई का तकिया गली, ब्यावर, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर

अपीलांटस

बनाम

1. मुकेश कुमार उर्फ भंवरलाल पुत्र शांतिलाल पुत्र चांदलमल,
2. रितेश बालिग पुत्र शांतिलाल,
3. श्रीमती सुशीला देवी पत्नि स्व0 शांतिलाल,
4. कान्तिलाल पुत्र चांदमल,
5. ज्ञानचंद पुत्र चांदमल,
6. किस्तुर चंद उर्फ महावीर चंद पुत्र चांदमल,
7. गणेशमल उर्फ उत्तमचंद पुत्र चांदमल,
   समस्त जाति बिनायकिया, जाति जैन, निवासी नया बास, अब्बानी गली, ब्यावर, जिला अजमेर ।
8. राजस्थान सरकार जरिये भू—धारक, तहसीलदार, ब्यावर, जिला अजमेर ।
9. नगर परिषद, ब्यावर जरिये आयुक्त, ब्यावर, तह0 ब्यावर, जिला अजमेर ।
10. राजस्थान सरकार जरिये कलक्टर, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक जिलाधीश, ब्यावर दिनांक 1.7.2019 अंतर्गत वाद संख्या 134/2019.

उपस्थितः—

1. श्री निर्मल कुमार जैन, वकील अपीलांटस ।
2. रेस्पो0 संख्या 1 से 7 अनुपस्थित ।
3. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 8 एवं 10.

निर्णय

दिनांकः— 27.12.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर, ब्यावर के निर्णय दिनांक 1.7.2019 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है । व
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण/अपीलांटस ने अधी0न्याया0 में वाद अंतर्गत 53, 88, 188 राज0काश्त0अधि0 एवं धारा

136 राज0भू–राजव अधि0 1956 के तहत पेश कर निवेदन किया कि अपीलाधीन भूमि खसरा नंबर 661/1 रकबा 23–17–10 बीघा किस्म बारानी 3 एवं खसरा नंबर 661/2 रकबा 18–00–00 बीघा किस्म बारानी–3 जो कि ग्राम सेदरिया, तजसील ब्यावर में स्थित है, का वाद पत्र में वर्णितानुसार 1/2 हिस्सा के वादीगण को एवं 1/2 हिस्सा के प्रतिवादीगण संख्या 1 से 8 को खातेदार घोषित किया जावे, इसी अनुसार इंद्राज दुरूस्त किया जावे एवं इसी अनुसार बंटवारा की आज्ञाप्ति पारित की जावे । वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादीगण द्वारा आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पेश कर निवेदन किया कि विवादित भूमि जो कि कृषि भूमि है का व्यावसायिक एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही है । उपरोक्त भूमियां गैर कृषि उपयोग में लिये जाने के कारण नगर परिषद, ब्यावर के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज की जा चुकी है । जिन खसरा नंबर की भूमियों बाबत् यह वाद लाया गया है वे भूमियां कृषि हेतु उपयोग में न ली जाकर व्यावसायिक व औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है । इस कारण वाद की सुनवाई का क्षैत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । अतः वाद खारिज किया जावे। विद्वान अधी0न्याया0 ने प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 निर्णय दिनांक 1.7.2019 को स्वीकार कर वादीगण/अपीलांटस का वाद खसरार नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा की सीमा तक खारिज करने का आदेश पारित किया । अधी0न्याया0 के इस निर्णय से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 संख्या 1 से 7 बावजूद सूचना के अनुपस्थित । अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलांटस की एकपक्षीय बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि विद्वान अधी0न्याया0 का निर्णय न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है । अधी0न्याया0 को आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत वादीगण का वाद खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा के संदर्भ में निरस्त करने का कोई विधिक अधिकार नहीं था क्योंकि खसरा नंबर 661/2 की भूमि राजस्व भू–अभिलेख जमाबंदी के अनुसार किस्म बारानी–3 दर्ज है तथा साथ ही विधि एवंत थ्यों का मिश्रण है । ऐसी स्थिति में वादपत्र में विवाद बिन्दु कायम किये जाने एवं पक्षकारान की साक्ष्य लिये जाने के उपरांत ही आदेश पारित किया जा सकता था । इस कारण अधी0न्याया0 द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय विधि के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है। विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 के समक्ष वादीगण द्वारा वादपत्र में नगर परिषद, ब्यावर को भी पक्षकार बनाया गया है । विवादित भूमि खसरा नंबर 661/2 जो कि राजस्व भू–अभिलेख संवत् 2061 से 2064 एवं जमाबंदी संवत् 2072 से 2075 कि जिसमें से भी खसरा नंबर661/2 की किस्म बारानी–3 ही दर्शाई है परन्तु अधी0न्याया0 के द्वारा राजस्व भू–अभिलेख जमाबंदी को नजरअंदाज कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया कि धारा 90–बी होकर नगर परिषद ब्यावर के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज है परन्तु यहां पुनः उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि विवादित भूमि खसरा नंबर 661/2 जो कि राजस्व भू–अभिलेख के अनुसार किस्म बारानी ही दर्ज है, आबादी दर्ज नहीं की गई है ऐसी अवस्था में अधी0न्याया0 के द्वारा आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि कारित की है । बहस में आगे कथन किया कि धारा 90–बी के आधार पर कृषि भूमि को आबादी नहीं मानी जा सकती है तब तक सक्षम

अधिकारी के द्वारा भू–रूपातंरण के अंतर्गत आदेश पारित करे, भूमि का रूपातंरण नहीं करवा लिया गया हो एवं पट्टे जारी नहीं किये जाते है तब तक राजस्व अभिलेख के अनुसार कृषि भूमि ही मानी जावेगी । परन्तु अधी0न्याया0 के द्वारा विवादित भूमि खसरा नंबर 661/2 की भूमि को धारा 90–बी के आधार पर आबादी भूमि मानकर वाद खारिज करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय दिनांक 1.7.2019 को खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा के संदर्भ में निरस्त किया जावे ।

5. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादीगण द्वारा ग्राम सेदरिया, तह0 ब्यावर स्थित भूमि खसरा नंबर 661/1 रकबा 23–17–10 एवं 661/2 रकबा 18 बीघा के संदर्भ में वाद बाबत् विभाजन, घोषणा, रिकार्ड दुरूस्ती व स्थायी निषेधाज्ञा बाबत् विरूद्ध प्रतिवादीगण प्रस्तुत किया गया था । प्रतिवादीगण की ओर से अधी0न्याया0 के समक्ष आदेश 77 नियम 11 जा0दी0 के तहत प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि वादग्रस्त भूमियों पर गोदामात, पाउडर फैक्ट्री इत्यादि निर्मित्त हो रखी है तथा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ व औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है । इस कारण वाद राजस्व न्यायालय में सुनवाई योग्य नहीं है । अधी0न्याया0 द्वारा आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार करते हुए खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा किस्म बारानी–3 के संदर्भ में वादीगण का वाद यह कथन करते हुए निरस्त किया कि मौके पर उक्त भूमि पर गोदामात एवं पाउडर फैक्ट्री, क्वार्टस ए एवं फेल्सपार पत्थर पीसने की मशीन लगी हुई है तथा तहसीलदार, ब्यावर की रिपोर्ट में भी उक्त भूमि दाना फैक्ट्री केन्द्रीय भण्डारण गृह व पत्थर फैक्ट्रीयां बनी होने के तथ्य अंकित है एवं खसरा नंबर 661/2 धारा 90–बी भूराजस्व अधि0 के तहत राजस्व अभिलेख में नगर परिषद ब्यावर के नाम दर्ज होने से खसरा नंबर 661/2 के संदर्भ में वाद को सुनवाई योग्य नहीं मानते हुए आंशिक वाद उक्त खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा के संदर्भ में निरस्त किया एवं शेष खसरा नंबर 661/1 के संदर्भ में वाद सुनवाई योग्य माना गया है । हस्तगत अपील में विचारणीय बिन्दू यह है कि खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा आबादी भूमि है अथवा कृषि भूमि है । इस संदर्भ में वाद के साथ संलग्न जमाबंदी संवत् 2061 से 2064 का अवलोकन किया गया। उक्त जमाबंदी में खसरा नंबर 661/2 रकबा 18 बीघा बारानी–3 दर्ज है । खसरा नंबर 661/2 के संदर्भ में धारा 90–बी भू–राजस्व अधि0 के तहत कार्यवाही अवश्य हुई है परन्तु भू–रूपातंरण राशि जमा होकर आबादी में संपरिवर्तित कर दी गई हो इस संबंध में कोई भी साक्ष्य पत्रावली पर नहीं है ओर न ही प्रतिवादीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 में इस संबधं में कोई कथन ही किया गया है। कोई भी कृषि भूमि उपयोग के आधार पर स्वमेव रूपातंरित नहीं मानी जा सकती है जब तक विधिवत् कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ रूपातंरण करवा कर रूपातंरण राशि जमा न करवा दी गई है एवं विधिक तौर पर आबादी घोषित नहीं की गई हो । हस्तगत प्रकरण में विवादित भूमि कृषि भूमि है अथवा विधिवत् औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक भूमि घोषित है इस संबंध में प्रतिवादीगण का जवाबदावा आने के उपरांत ही तनकी बनाकर साक्ष्य उपरांत ही निस्तारण किया जा सकता है । अधी0न्याया0 द्वारा तथ्यों एवं विधि के मिश्रित प्रश्न को बिना साक्ष्य लिये ही केवल मात्र उपयोग के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा श्रवण योग्य होना नहीं माना है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा

अधी0न्याया0 द्वारा पारित आदेश दिनांक 1.7.2019 निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0.न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है।।

6. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । विद्वान उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक जिलाधीश, ब्यावर द्वारा वाद संख्या 134/2011 में पारित आदेश दिनांक 1.7.2019 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधी0न्याया0 को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे वाद में उपरोक्तानुसार जवाबदावा प्राप्त कर, उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर वाद को गुणावगुण पर निर्णित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

7. निर्णय आज दिनांक 27.12.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर