न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—172/2025/223 आर.टी.एक्ट (2025/172)

1. सुरेशचंद पुत्र मोहनलाल आयु 45 वर्ष जाति शर्मा निवासी बजरंग कॉलोनी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज0।
2. कैलाशचंद पुत्र मोहनलाल आयु 40 वर्ष जाति शर्मा निवासी बजरंग कॉलोनी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज0।
3. श्रीमती नर्बदा देवी पत्नी श्री मोहनलाल आयु 68 वर्ष जाति शर्मा निवासनी बजरंग कॉलोनी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज0।

अपीलांट्स

बनाम

1. मुकेश कुम्भज पुत्र श्री कज्जीराम कुम्भज निवासी आजद नगर महावीर कॉलोनी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज0।
2. लालचंद पुत्र श्रवणलाल आयु 52 वर्ष जाति जाट निवासी रामनेर की ढाणी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज0।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 18.03.2025 न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढ जिला अजमेर राजस्व वाद संख्या 271/2023

उपस्थितः—

1. श्री रूपकशर्मा अभिभाषक अपीलांट
2. श्री छीतरमल टेपण अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1
3. श्री कुशकुमार सिंह अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 2

निर्णय

दिनांकः—18.08.2025

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 271/2023 में पारित निर्णय दिनांक 18.03.2025 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थीगण/वादी ने राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 188 के अधीन प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी/प्रतिवादी द्वारा वाद का लिखित उत्तर प्रस्तुत नहीं कर आदेश 07 नियम 11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अधीन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करते हुए वादीगण का वाद न्यायालय हाजा में पोषणीय नहीं होने से प्रतिवादी का प्रार्थना पत्र दिनांक 18.03.2025 को स्वीकार किया गया। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढ जिला

अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 271/2023 में पारित निर्णय दिनांक 18.03.2025 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

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

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने अपील बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद अधीन संपत्ति के वर्तमान रिकार्ड ऑफ राईट्स जमाबंदी की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की हुई थी। जिसमें उपरोक्त वाद अधीन संपत्ति राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 05(24) के अधीन कृषि श्रेणी की अपीलार्थी एवं परफोर्मा प्रत्यर्थी के नाम खातेदारी में दर्ज रहते हुए योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में उपरोक्त जमाबंदी का विवेचन नहीं कर एवं सरसरे आधार पर उपरोक्त निर्णय डिक्री पारित कर विधिक भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश 07 नियम 11 के अवधारण समय वाद के अभिवचन एवं वाद दस्तावेजों के बाबत ही अवधारित किए जाने के उपबंध को नजरअंदाज करते हुए सर्वोच्च न्यायालय के आज्ञाप्क दृष्टांतों को नजरअंदाज किया है। उनका विवेचन अपने आदेश में नहीं किया है। इस परिपेक्ष में योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अपास्त किए जाने योग्य है। यह तथ्य सर्वोच्च न्यायालय के दृष्टांत से सुस्थापित है कि आदेश 7 नियम 11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता की अवधारण समय प्रतिवादी का बचाव एवं प्रतिवादी के दस्तावेजात को दृष्टिगत किया जाना सारवान नहीं रहता है। आदेश 7 नियम 11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रार्थना पत्र के अवधारण में केवल मात्र वादी के वाद एवं वादी दस्तावेजों को ही दृष्टिगत किया जाना चाहिए। सर्वोच्च न्यायालय की पीठ द्वारा न्याय निर्णय छोटनबेन व अन्य कीर्ती बाई 2018(3) सीजे सिविल एससी0 24 अवधारित किया है। वादी ने अपने वाद में स्पष्टतः वाद राजस्व श्रेणी की भूमि के बाबत राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकारिता की सुनवाई में होने से राजस्थान काश्तकारी अंर्तविष्ट अनुसूची तृतीय के अधीन राजस्व प्रकृति का होकर अंदर मियाद अवधि पर्याप्त न्याय शुल्क एवं वाद कारण राजस्व भूमि के बाबत अधीनस्थ न्यायालय का ही होने बाबत अभिवाक किए थे। इस परिपेक्ष में प्रस्तुत वाद के बाबत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस पहलू को दृष्टिगत नहीं किया कि वाद अधीन भूमि राजस्व श्रेणी की जमाबंदी में दर्ज है एवं उपरोक्त भूमि न तो अवाप्तशुदा है ना ही उपरोक्त भूमि के बाबत अपीलार्थीगण अथवा उनके पूर्वाधिकारियों के खातेदारी अधिकार प्रयावसरित हुए है। ऐसी स्थिति में तथाकथित पट्टा दिनांक 24.06.2021 के जरिए राजस्व क्षेत्राधिकारिता के न्यायालय से वाद की सुनवाई निस्सार नहीं होती हैं। जहां तक सिविल न्यायालय में पट्टे के निरस्तीकरण का वाद है, से भी इस वाद की सुनवाई निस्सार नहीं होती है। क्योंकि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के अधीन दस्तावेज की निरसित का वाद सिविल न्यायालय की सुनवाई क्षेत्राधिकारिता में ही न्यस्त करता है। इस विधिक पहलू को भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने विचारण किए जाने में गंभीर विधि की मार्मिक त्रुटि की है। अतः परिपेक्ष में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किए जाने योग्य है। परर्फोमा प्रत्यर्थी संख्या 02 मूल प्रकरण में वादी संख्या 04 के रूप में प्रतिस्थापित था एवं अपील में वह अपीलार्थी संयोजित नहीं होने से उसे परर्फोमा प्रत्यर्थी के रूप में संयोजित किया गया है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाए व अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 271/2023 में पारित निर्णय दिनांक 18.

03.2025 में पारित निर्णय को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस अपील में कथन किया कि वादीगण के खातेदारी की भूमि वाकै ग्राम सांवतसर में खसरा नम्बर 402/1 रकबा 1.2944 हैक्टेयर भूमि अर्थात 8 बीघा भूमि स्थित है। उक्त भूमि का उपयोग कृषि के रूप में नहीं रहा है। बल्कि नगर परिषद द्वारा उक्त भूमि को अपने क्षेत्राधिकार में लेकर आवासीय भूमि के पट्टे जारी कर दिये है। वाद पत्र के पैरा संख्या 1 में वर्णित भूमि के पूर्व में खसरा नम्बर 402/1 रकबा 20 बीघा भूमि ग्राम सांवतसर में स्थित है तथा उक्त भूमि वादीगण संख्या 1 लगायत 3 के पूर्वज मोहन लाल पुत्र नाथूलाल शर्मा जाति जांगिड़ के नाम संयुक्त खातेदारी में दर्ज होकर 1/4 हिस्सा राजस्व रिकार्ड में सम्वत 2061 से 2064 की जमाबन्दी में अंकित है तथा अपने जीवन काल में मोहन लाल ने दिनांक 17.11.2008 को अपने 1/4 हिस्सा भूमि में से 4 बीघा 16 बिस्वा भूमि के सम्बन्ध में अधिकृत अभिकर्ता श्री सीताराम पुत्र श्री प्रभुलाल गहलोत निवासी चैनपुरिया मदनगंज किशनगढ़ को अभिकर्ता नियुक्त करके उक्त भूमि की सीमा अंकित करते हुये बैचान करने एवं उप पंजीयक कार्यालय में विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु अधिकार प्रलेख निष्पादित किया जिसके तहत सीताराम द्वारा मोहन लाल का अभिकर्ता होने एवं अधिकार प्रलेख के प्रभावी रहते हुये उक्त भूमि में अरूपान्तरित भूखण्ड बैचान कर आवासीय कॉलोनी विकसित की गयी जिसमें 200 वर्गगज का भूखण्ड सीताराम द्वारा मुकेश पुत्र जीवणराम जाति जाट को बैचान किया गया तथा मुकेश के द्वारा उक्त भूखण्ड को सोहन डारा को बैचान किया गया तथा सोहन डारा ने उक्त भूखण्ड में से 100–100 वर्गगज के दो भूखण्ड अमरी पत्नी मूलाराम व संतोष पत्नी दाराराम को बैचान किया गया तथा इनसे प्रतिवादी ने 200 वर्गगज अरूपान्तरित भूखण्ड क्रय कर लिया। उक्त भूमि पर आवासीय कॉलोनी मौके पर बस चुकी है तथा उक्त भूमि में आवासीय कॉलोनी विकसित होने के कारण इसका नगर परिषद किशनगढ़ द्वारा सर्वे किया गया और सर्वे के दौरान ले–आउट प्लान पास किया गया तथा उक्त खातेदारी भूमि पर आवासीय कॉलोनी होने के कारण प्रतिवादी व अन्य लोगों के नाम नगर परिषद किशनगढ़ द्वारा पट्टे जारी किये गये जिसमें सभी मूल इकरारनामो की श्रृंखलाबद्ध पत्रावली नगर परिषद में जमा करवा दी गयी उसके पश्चात् नगर परिषद किशनगढ़ द्वारा दिनांक 24.06.2021 को पट्टा संख्या 118 नियमन राशि 11045, लीज राशि 8836, विखण्डन शुल्क 5021 व विकास शुल्क 15062 व अन्य शुल्क 11548/– रूपये कुल राशि 51,512/– रूपये नियमन शुल्क के प्रतिवादी द्वारा नगर परिषद में जमा करवा दिये गये तथा नियमानुसार बाद जाँच राजस्व ग्राम सांवतसर के खसरा संख्या 402/1, 403 भूखण्ड संख्या 21 (पी.टी. सर्वे अनुसार) 200 वर्गगज के भूखण्ड पर 120 वर्गगज का पट्टा प्रतिवादी के नाम जारी किया गया तथा उक्त पट्टे को प्रतिवादी द्वारा दिनांक 13.07.2021 को उप पंजीयक कार्यालय, किशनगढ़ उपस्थित होकर पंजीबद्ध करवा लिया है तथा मौके पर उक्त भूखण्ड पर आवासीय मकान बन चुका है तथा उक्त खसरा नम्बर की भूमि का उपयोग कृषि भूमि का नहीं रहा है तथा उक्त भूमि का सहवन से राजस्व रिकार्ड में वादीगण के नाम दर्ज है जब कि वादीगण के पूर्वज द्वारा सन् 2008 में ही उक्त खसरा नम्बर की भूमि पर आवासीय कॉलोनी विकसित कर दी गयी है इसलिए वादीगण को न्यायालय में कोई भी वाद पत्र पेश करने का अधिकार नहीं है तथा वादीगण द्वारा तथ्य छिपाकर वास्तविक स्थिति से न्यायालय को अवगत करवाये बिना वाद पत्र पेश किया है जो कि प्रतिवादी के विधिक हकों के विरूद्ध होने से निरस्तनीय

है। प्रस्तुत वाद पत्र में वर्णित भूमि कृषि भूमि नहीं है बल्कि सहवन से राजस्व रिकार्ड में वादीगण के नाम अंकित होने से तथा वास्तविक स्थिति को छिपाकर के वाद पत्र पेश किया है उक्त भूमि पर नगर परिषद किशनगढ़ के द्वारा पट्टे जारी करने के कारण सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय विधि सम्मत है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है, अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांटस निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट/वादी द्वारा एक वाद पत्र अंतर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत विरूद्ध रेस्पोडेंट/प्रतिवादी प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के रेस्पोडेंट/प्रतिवादी द्वारा उक्त वाद के संदर्भ में एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 को स्वीकार किए जाने के आदेश दिनांक 18.03.2025 को पारित किए जाने से अपीलांट/वादी द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र को खारिज किया गया। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है।

पत्रावली पर उपलब्ध चौसाला जमाबंदी संवत 2068–2071 के खाता संख्या 367 के खसरा नम्बर 402/1 के अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 व रेस्पोडेंट संख्या 2 अपने दर्ज हिस्से अनुसार राजस्व रिकार्ड में खातेदार/काश्तकार दर्ज हैं। इससे स्पष्ट है कि विवादित भूमि राजस्व रिकार्ड में आज भी धारा 05(24) के अनुक्रम में कृषि भूमि के प्रतिस्वरूप अपीलार्थी के खातेदारी में दर्ज है। राजस्व प्रकृति की भूमि का अवधारण राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अधीन संधारित रिकार्ड ऑफ राईट्स से किया जाता है एवं यह तथ्य विधि से सुस्थापित है कि राजस्व रिकार्ड में दर्ज कृषि भूमि का सुनवाई क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को ही प्राप्त है। इस परिपेक्ष में उपरोक्त वाद अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ही विचारणीय था तथा उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित आदेश जिसके तहत राजस्व रिकार्ड में दर्ज अपीलार्थी की भूमि के बाबत वाद सुनवाई क्षेत्राधिकार का नहीं मानकर वाद को प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 के तहत खारिज किया गया जो कि विधि के विपरीत है। चूंकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व में उक्त भूमि को राजस्व श्रेणी का मानते हुए दिनांक 20.12.2023 को अप्रार्थीगण को आगामी पेशी तक जरिए अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा द्वारा विवादित आराजीयात की मौके व राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाए रखने हेतु पाबंद किया था, तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ही अपने आदेश दिनांक 05.04.2024 को प्रार्थी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत वादअधीन भूमि के मौके एवं राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाए रखे जाने हेतु अप्रार्थी/रेस्पोडेंट को मूल वाद के निर्णय तक अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किए जाने हेतु आदेश पारित किए गए। फिर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किस आधार पर अपनी ही फाईण्डिंग के विरूद्ध जाकर प्रकरण से संबंधित विवादित भूमि को राजस्व श्रेणी का व क्षेत्राधिकार में नहीं होना मानकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर नहीं कर मात्र रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 को स्वीकार किए जाने के आधार पर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय अपीलांट्स के न्यायिक अधिकारों के विपरीत पारित किया

गया है। **अभिभाषक रेस्पोडेंट द्वारा अपील मेंटनेबल योग्य नहीं होने से खारिज किए जाने हेतु एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, परंतु उक्त अपील का निस्तारण गुणावगुण पर किए जाने से उक्त प्रार्थना पत्र को खारिज किया जाता है।**

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.03.2025 में विधिक त्रुटि कारित हुई है इसलिए उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जाकर उक्त प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. अतः अपील अपीलांट्स आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर, किशनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 271/2023 में पारित निर्णय दिनांक 18.03.2025 को निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण में दावे एवं जवाबदावे के आधार पर तनकीयां निर्मित कर उक्त तनकीयों पर साक्ष्य लेकर प्रत्येक तनकी का विस्तृत विवेचन करते हुए पुनः गुणावगुण पर निर्णय पारित करे। उभयपक्षकारान को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 09.09.2025 को उपस्थित होने हेतु पांबद किया जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 18.08.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर