न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 92/2021 **दायरा दिनांक : 13.07.2021**

उनवान

1– सालगराम पुत्र भुवान, जाति गूर्जर
2– बगदूराम पुत्र भुवान, जाति गूर्जर
3– कन्हीं राम पुत्र भुवान, जाति गूर्जर
अकवाम निवासीगण ग्राम खेड़ा गुजरान, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़ राजस्थान
.... अपीलांट

बनाम

1– फूल बाई पत्नि कालूराम, जाति गूर्जर
2– गंगाराम पुत्र उदा जी, जाति गूर्जर
3– मदन पुत्र गोपाल, जाति गूर्जर
4– भेरू लाल पुत्र पूरी लाल, जाति गूर्जर
5– प्रभू लाल पुत्र पूरी लाल, जाति गूर्जर
6– हरिराम पुत्र पूरी लाल, जाति गूर्जर
अकवाम निवासीगण ग्राम खेड़ा गुजरान, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़ राजस्थान
7– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार पचपहाड़, जिला झालावाड़
.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री चन्द्र प्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित ।

निर्णय **दिनांक : 29.09.2023**

1 यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 उपखण्ड अधिकारी, भवानीमण्डी के प्रकरण संख्या – 59/दावा/2020 निर्णय दिनांक 15.03.2021 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

2 अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद अन्तर्गत धारा 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम माण्डवी, तहसील पचपहाड़ में आराजी खाता संख्या 426 नया व पुराना 379 की आराजी खसरा नम्बर 255 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 257 रकबा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 258 रकबा 2 बिस्वा, खसरा नम्बर 259 रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा, खसरा नम्बर 260 रकबा 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 261 रकबा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 278 रकबा 13 बिस्वा, खसरा नम्बर 285 रकबा 9 बीघा 13 बिस्वा, खसरा नम्बर 313 रकबा 4 बीघा 1 बिस्वा, खसरा नम्बर 314 रकबा 6 बीघा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 316 रकबा 4 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 317 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा, खसरा नम्बर 337 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 339 रकबा 4 बीघा 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 340 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 341 रकबा 2 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 342 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा, खसरा नम्बर 346 रकबा

2 बीघा 14 बिस्वा, खसरा नम्बर 348 रकबा 5 बीघा 11 बिस्वा, खसरा नम्बर 352 रकबा 9 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 362 रकबा 4 बीघा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 392 रकबा 2 बिस्वा कुल किता 22 कुल रकबा 64 बीघा 11 बिस्वा आराजी जमाबंदी संवत 2067–2070 में दर्ज है जो वादीगण के खाते की आराजी है। इस आराजी खसरा नम्बर 278 रकबा 13 बिस्वा के बाबत यह वाद पेश किया जा रहा है। वादीगण के खाते व कब्जे की आराजी खसरा नम्बर 278 रकबा 13 बिस्वा में से 4 बिस्वा आराजी पर प्रतिवादीगण ने जबरन कब्जा कर कच्ची दीवार का निर्माण कर लिया है तथा प्रतिवादीगण को कब्जा हटाने व कच्ची दीवार निर्माण हटाने को कहने पर भी नहीं मान रहे हैं।

3 दौराने दावा सुनवाई रेस्पोडेंट ने एक प्रार्थना पत्र आर्डर 7 रूल्स 11 व धारा 151 जा0 दी0 पेश कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजी आबादी के बीच स्थित है जहां पर कई वर्षों पूर्व से गांव बसा हुआ है व मकानात बने हुए हैं। इस कारण उक्त वाद राजस्व भूमि से सम्बन्धित नहीं होकर दीवानी (सिविल) प्रकृति का है तथा दीवानी (सिविल) प्रकृति के वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार दीवानी (सिविल) न्यायालय को प्राप्त है। इस कारण उक्त वाद दीवानी (सिविल) प्रकृति का होने से इस वाद को सुनने का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.03.2021 के अनुसार विवादित आराजी की मौका रिपोर्ट तलब की गई। पत्रावली एवं प्रार्थना व जवाब प्रार्थना पत्र एवं मौका रिपोर्ट का अवलोकन एवं मनन किया। मौका रिपोर्ट के अनुसार विवादित भूमि खसरा नम्बर 278 के कुछ भाग पर मकानात बने हुए बताये गये। ऐसी स्थिति में वादग्रस्त आराजी वर्तमान में कृषि भूमि के उपयोग में नहीं आ रही है। अतः प्रार्थना पत्र वकील प्रतिवादी अन्तर्गत आदेश 7 रूल्स 11 व धारा 151 जा0 दी0 स्वीकार किया तथा वाद वादी अस्वीकार किया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

4 अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपने वाद पत्र के साथ जमाबंदी संवत 2068–2070 पेश की थी जिससे पूर्णतया साबित था कि विवादित आराजी कृषि भूमि है एवं विवादित खसरा नम्बर 278 इस 64 बीघा 11 बिस्वा भूमि में ही सम्मिलित है। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना आधार के उक्त भूमि को कृषि भूमि नहीं मानते हुए निर्णय जेर अपील पारित की है जो निरस्त होने योग्य है। अपीलांट की सम्पूर्ण आराजी 64 बीघा 11 बिस्वा काबिल काश्त है एवं खसरा नम्बर 278 रकबा 13 बिस्वा भूमि भी काबिज काश्त है परन्तु कुछ भूमि पर रेस्पोडेंट के द्वारा कब्जा कर कच्ची दीवार बना ली है इसलिए अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में वाद पेश किया एवं राजस्थान टीनेन्सी एक्ट के तृतीय शिड्यूल के मुताबिक धारा 183 के तहत प्रस्तुत वाद को सुनवाई का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को ही था। यह कि कानूनन जब तक कोई भूमि किसी सक्षम प्राधिकारी के द्वारा रूपान्तरित नहीं कर दी जाती तब तक वह भूमि कृषि भूमि ही मानी जावेगी। परन्तु कानूनी बिन्दू की तरफ अधीनस्थ न्यायालय ने कोई गौर नहीं फरमाया और केवल वादग्रस्त आराजी के आस पास मकान होने के कारण अपीलांट की भूमि को कृषि भूमि नहीं मानकर दावे की सुनवाई का अधिकार सिविल न्यायालय को मानने में अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। प्रतिपक्षीगण के द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया जिससे वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि नहीं मानी जा सके। पटवारी रिपोर्ट में भी उक्त भूमि अपीलांट के खाते की बतायी है एवं कृषि भूमि होना बताया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 15.03.2021 निरस्त किया जावे।

5 अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 14.05.2021 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

6 अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई ।

7 विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस में कथन किया कि ग्राम मांडवी तहसील पचपहाड में अपीलांट/वादीगण के खाते में 64 बीघा 11 बिस्वा आराजी कृषि भूमि स्थित है। इस आराजी में खसरा नम्बर 278 रकबा 13 बिस्वा भी शामिल है। रेस्पोडेंट/प्रतिवादीगण ने इस आराजी में से 4 बिस्वा आराजी पर जबरन कच्ची दीवार बनाकर कब्जा कर लिया था। इसलिए अपीलांट द्वारा रेस्पोडेंट के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय में धारा 183 राज.टी.एक्ट के तहत वाद प्रस्तुत किया परन्तु दौराने सुनवाई दावा, रेस्पोडेंट/प्रतिवादीगण ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 एवं 151 सी.पी.सी. के तहत पेश कर निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी आबादी के बीच स्थित है। वाद राजस्व भूमि से सम्बन्धित नहीं होकर दीवानी प्रकृति का है। जिसकी सुनवायी का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार विधि द्वारा वर्जित है, अतः वाद खारिज किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 15.03.2021 को रेस्पोडेंट /प्रतिवादीगण का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. स्वीकार कर वाद वादी अस्वीकार कर दिया। इसलिए अपीलांट द्वारा आदेश दिनांक 15.03.2021 के विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की है।

8 अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड व राजस्व अभिलेख के पूर्णतया विपरीत है। अपीलांट/वादीगण के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में जमाबंदी संवत 2068–2070 पेश की थी जिससे पूर्णतया साबित था कि उक्त आराजी कृषि भूमि है। रेस्पोडेंट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में ऐसा कोई विधिक दस्तावेज पेश नहीं किया जिससे कि विवादित भूमि आबादी भूमि साबित हो। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व अभिलेख की अनदेखी कर निर्णय जैर अपील पारित किया है जो निरस्त होने योग्य है।

9 अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस ओर भी गौर नहीं फरमाया कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद धारा 183 आर.टी.एक्ट के तहत प्रस्तुत किया गया था एवं आर.टी.एक्ट के तृतीय शिड्यूल के मुताबिक धारा 183 के तहत प्रस्तुत वाद की सुनवाई का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को ही था। परन्तु इस बाबत अधीनस्थ न्यायालय ने अपनी कोई फाईडिंग नहीं दी।

10 जब तक सक्षम अधिकारी के द्वारा भूमि रूपान्तरित नहीं हो जाती तब तक राजस्व अभिलेख जमाबंदी में वर्णित भूमि कृषि भूमि ही मानी जावेगी एवं अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपने निर्णय में मौका रिपोर्ट का हवाला दिया है और कुछ भाग पर मकान बने होना अंकित किया है जबकि अपीलांट के द्वारा अपनी कुल 64 बीघा 11 बिस्वा कृषि भूमि की रखवाली के लिए खसरा नम्बर 278 के कुछ भाग पर अपीलांट ने ही मकान बना रखा है और शेष भूमि कृषि योग्य है।

11 यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 15.03.2021 को पारित किया गया है और मौका रिपोर्ट दिनांक 17.03.2021 को बनाई गई और यह मौका रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी के दूरभाष पर दिए गए निर्देश के अनुसार बनाई गई। इससे भी स्पष्ट है कि मौका रिपोर्ट निर्णय के उपरान्त की है और आई.एल.आर. के द्वारा दूरभाष पर दिए गए निर्देश के अनुसार मौका रिपोर्ट बनाई गई है, मौके पर जाकर रिपोर्ट बनाया जाना प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि रिपोर्ट पर आई.एल.आर. के अलावा किसी अन्य के हस्ताक्षर नहीं है। इससे भी स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कानूनी प्रावधानों के विपरीत मनमाने तरीके से निर्णय पारित किया है, जो निरस्त होने योग्य है।

12 यह कि कानूनन क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर किसी भी दावे को आदेश 7 नियम 11 सी पी सी के प्रावधानों के तहत खारिज नहीं किया जा सकता एवं विवादित मामले में आदेश 7 नियम 11 सी पी सी के प्रावधान लागू नहीं होते। अधीनस्थ न्यायालय ने इन प्रावधानों की ओर उचित गौर नहीं फरमा कर निर्णय जैर अपील पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

13 अतः लिखित बहस पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 15.03.2021 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जावे कि वह दावे में विधिवत रूप से सुनवाई कर प्रकरण का विधि सम्मत तरीके से निस्तारण करें। अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2010 (1) पेज 557, आर.आर. टी. 2012 (2) पेज 1056, आर.आर.टी. 2011 (2) पेज 1149 एस.सी. नजीरे पेश की, जो शामिल पत्रावली की गई।

14 हमने बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया। अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया । हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। ए.आई.आर.1998 (एस.सी.) पृष्ठ संख्या 3222 बालकृष्ण बनाम कृष्णामूर्ति के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिमत दिया है कि पर्याप्त कारण दिये हैं तो विलम्ब को क्षम्य कर देना चाहिए। माननीय उच्चतम न्यायालय ने उक्त निर्णय के पैरा संख्या 11 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि मियाद अधिनियम एक प्रक्रियात्मक विधि है जिसे प्रकरण के गुणावगुण को ध्यान में रखते हुए यदि कोई विलम्ब हुआ है तो उसको उपसमन करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर किया जाना चाहिए। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

15 हमने बहस अभिभाषक अपीलांट एकपक्षीय सुनी गई साथ ही अपीलांट द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस, न्यायिक दृष्टांतों एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 15.03.2021 के द्वारा प्रतिवादी रेस्पोडेंट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 व धारा 151 जा. दी. को स्वीकार करते हुए वादी अपीलांट द्वारा धारा 183 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत वाद को खारिज कर दिया जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.03.2021 के अनुसार विवादित आराजी खसरा नम्बर 278 की प्राप्त मौका रिपोर्ट के अनुसार विवादित आराजी के

कुछ भाग पर मकानात बने हुए हैं। वादग्रस्त आराजी वर्तमान में कृषि भूमि के उपयोग में नहीं आ रही है, कृषि से भिन्न प्रयोग में आ रही है। मौजूदा वाद इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार व सुनवाई के अधिकार क्षेत्र का नहीं पाया गया। वादीगण को चाहिए था कि वक्त निर्माण के दौरान ही प्रतिवादीगण के विरूद्ध विधि सम्मत कार्यवाही अमल में करते परन्तु ऐसा करना पत्रावली में सलंग्न रिकार्ड से भी नहीं पाया जाता है। अतः प्रार्थना पत्र वकील प्रतिवादी अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व धारा 151 जा. दी. स्वीकार किया जाता है तथा वादी का वाद अस्वीकार किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न जमाबंदी सम्वत 2067–2070 के अनुसार विवादित आराजी खसरा नम्बर 278 रकबा 0.13 हेक्टर किस्म बारानी उत्तम दर्ज होना पाया गया। जमाबंदी के इन्द्राज से यह स्पष्ट होता है कि विवादित भूमि प्रार्थीगण अपीलांट के खाते की भूमि है एवं जब तक इसे विधि के अनुसार सेट अपार्ट कर आबादी घोषित नहीं किया जाता तब तक यह कृषि भूमि ही मानी जायेगी। इसी प्रकार आदेश 7 नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों का सारांश है कि न्यायालय द्वारा प्रारम्भिक स्तर पर वाद को खारिज किया जा सकता है, यदि (क) वाद हेतुक प्रकट नहीं किया गया हो, (ख) अनुतोष का मूल्यांकन कम किया गया हो, (ग) वाद पत्र अपर्याप्त स्टाम्प पत्रों पर लिखा गया हो, (घ) वाद किसी विधि द्वारा वर्जित हो, (ड़) वादपत्र दो प्रतियों में दायर नहीं किया गया हो, (च) जहॉ वादी नियम 9 के प्रावधानों की पालना करने में असफल रहा हो। उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आदेश 7 नियम 11 के अन्तर्गत क्षेत्राधिकार के आधार पर वाद को प्रारम्भिक स्तर पर खारिज करने का कोई प्रावधान ही नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 183 के तहत बेदखली हेतु वाद क्षेत्राधिकार के आधार पर अपोषणीय मानते हुए आदेश 7 नियम 11 के अन्तर्गत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खारिज करना न्यायोचित नहीं है। विवादित भूमि आबादी भूमि है या कृषि भूमि विधि व तथ्य का मिश्रित प्रश्न है और साक्ष्य लेखबद्ध करने के बाद अधिनिर्णित किया जा सकता है। जमाबंदी संवत 2067–2070 के अनुसार विवादित भूमि राजस्व रेकार्ड में वादी अपीलांट के नाम दर्ज थी। अतः राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की तृतीय अनुसूची के अनुसार वादी का वाद अधीनस्थ राजस्व न्यायालय के समक्ष पोषणीय है।

16 उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 15.03.2021 अपास्त किया जाता है और प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भवानीमण्डी को इन दिशा निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रतिवादी पक्ष से जवाबदावा लेकर तनकीयात कायम करते हुए, उभयपक्ष को साक्ष्य व सुनवाई का समुचित अवसर देकर वाद का निर्णय गुणावगुण पर किया जावे। उभयपक्ष को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, भवानीमण्डी के न्यायालय में दिनांक 21.11.2023 को उपस्थित होवे।

17 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

29/09/2023

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा