

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 62/2022

1 ममता कुमार उम्र 27 साल पत्नी ताराचन्द जाखड़ जाति जाट निवासिनी  
ग्राम उदयलाल की ढाणी राधाकिशनपुरा सीकर तहसील व जिला सीकर  
राज.।

अपीलांट्स

बनाम

- 1 महेश कुमार पुत्र टीकूराम जाति जाट निवासी ग्राम फतेहपुरा तहसील  
धोद जिला सीकर।
- 2 रामगोपाल शर्मा पुत्र बालूराम जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम नानी तहसील  
व जिला सीकर राज.।
- 3 पृथ्वी सिंह पुत्र रामसिंह जाति जाट निवासी ग्राम गणेशपुरा तहसील  
धोद जिला सीकर।
- 4 पटवारी हल्का राधाकिशनपुरा तहसील व जिला सीकर।
- 5 उप पंजीयक सीकर तहसील व जिला सीकर।
- 6 तहसीलदार जी सीकर तहसील व जिला सीकर।

रेस्पोंडेन्ट्स

अपील विरुद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 12.07.2022

मु.नं. 80/2021 बउनवानी ममता कुमार बनाम

महेश कुमार न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सीकर

अपील अन्तर्गत धारा 223 आरटीएक्ट



*[Handwritten Signature]*  
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
सीकर

उपस्थिति :

1. श्री महेश शर्मा, अधिवक्ता अपीलांत
2. श्री सिकेन्द्र सिंह शेखावत, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट
3. श्री विद्याधर सुण्डा, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

-निर्णय-



यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सीकर द्वारा मुकदमा नम्बर 80/2021 में पारित निर्णय दिनांक 12.07.2022 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है।

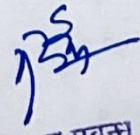
प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादीया अपीलान्ट ने एक वाद बंटवारा व स्थायी निषेधाज्ञा बाबत भूमि खसरा नम्बर 1380/936 वाके ग्राम राधाकिशनपुरा पटवार हल्का राधाकिशनपुरा का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से वाद वादी आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया। इससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांत ने लिखित बहस पेश करते हुए तर्क दिया कि विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में भूमि खसरा नम्बर 1380/936 रकबा 0.77 है. की खातेदारी अपीलान्ट/वादिया व रेस्पोडेन्ट संख्या 1/प्रतिवादी संख्या 1 के नाम से रिकार्ड में दर्ज है इस तथ्य को स्वीकार किया है तथा खसरा नम्बर 1376/936 की खातेदारी रजनीश व राकेश के नाम से रिकार्डेड है जमाबन्दी संवत 2067-2077 में खातेदारी जड़ाव देवी के नाम से रही है जिससे 0.77 हैक्टेयर भूमि जरिये विक्रय-पत्र महेश ढाका को बेचान कर दिया जिसके नाम से नामांतरण संख्या 1362 दिनांक 03.02.2012 को दर्ज हो गया। इस तरह से विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत वाद-पत्र में विवादित भूमि खसरा नम्बर 1380/936 राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि के नाम से दर्ज है और इसके रिकार्डेड खातेदार अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 है जहां राजस्व रिकार्ड में भूमि काश्त भूमि के रूप में खातेदारों के नाम है तो काश्त भूमि से संबंधित सम्पूर्ण प्रकार के वाद राजस्व न्यायालय के द्वारा ही विचारणीय होता है। इस कारण

*(Handwritten signature)*



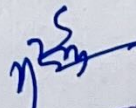
विद्वान विचारण न्यायालय ने राजस्व रिकार्ड के विपरित जाकर स्वयं के क्षेत्राधिकार में वाद को ना मानकर रिकार्ड की अनदेखी कर उसके विपरित तो आदेश पारित किया ही है साथ ही साथ विधि विरुद्ध भी है। जब विवादित भूमि ही राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है तो सिविल न्यायालय को कृषि भूमि के विभाजन व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद सुनने का श्रवणाधिकार नहीं है और ऐसा वाद राजस्व न्यायालय के द्वारा ही ग्रहण करने योग्य होता है। अपरिवर्तित काश्त भूमि का क्षेत्राधिकार सिविल कोर्ट का काश्तकारी अधिनियम 207 के अन्तर्गत नहीं होता है इस संबंध में भी माननीय उच्च न्यायालय में 2018 (2) सी.जे. सिविल राज. पेज नम्बर 214 में विधि प्रतिपादित की गयी है। अपीलान्ट के द्वारा विचारण न्यायालय में प्रस्तुत वाद-पत्र रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के विरुद्ध विभाजन के अनुतोष के लिये था तथा स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष के लिये रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 को भी वाद-पत्र में पक्षकार बनाया गया। लेकिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 राजस्व रिकार्ड में विवादित काश्त भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार नहीं होने के कारण उनके हक में विभाजन में डिक्री पारित नहीं की जा सकती उनके द्वारा जो जवाब दावे में आपत्तियां ली गयी है वे तो वाद-पत्र में विवादित प्रश्न है। जिनके संबंध में विवाद्यक कायम होकर ही निर्णय किया जा सकता है। विवादित प्रश्नों का निर्णय आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के आवेदन में नहीं किया जा सकता तथा रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 जो वाद-पत्र में प्रतिवादी संख्या 2 व 3 है उनको आदेश 07 नियम 11 सीपीसी का आवेदन प्रस्तुत करने का भी कोई विधिक अधिकार नहीं है क्योंकि वे विवादित काश्त भूमि के राजस्व रिकार्ड में रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार नहीं है फिर भी जो प्रश्न विवाद्यक बनाकर निर्णित किये जाने योग्य था उसको विद्वान विचारण न्यायालय ने विधि विरुद्ध आदेश पारित करते हुए निर्णित किया गया है इसलिये विचारण न्यायालय का आदेश स्थिर रहने योग्य नहीं है। आदेश 07 नियम 11 सीपीसी का निर्णित करते समय न्यायालय को सिर्फ वाद-पत्र के अभिवचनों को ही देखना होता है। जवाब दावा अथवा आदेश 07 नियम 11 सीपीसी में किये गये कथनों का कोई महत्व नहीं है ओर न ही उनको देखा जाता है। वाद-पत्र जो अपीलान्ट ने प्रस्तुत किया है और वाद-पत्र में जो विवादित काश्त भूमि है उसकी अपीलान्ट/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के साथ रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार है और खातेदारी की काश्त भूमि का विभाजन चाहा गया है।

  
 भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
 सीकर



जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की तृतीय अनुसूचि में राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है लेकिन विद्वान विचारण न्यायालय ने ता जवाब दावे के कथनों पर रिकार्ड से बाहर जाकर बिना विचारण के ही विश्वास कर विचाराधीन आदेश पारित कर विधिक भूल की है। आदेश 07 नियम 11 पर विचारण करते समय विचारण न्यायालय को उसके समक्ष प्रस्तुत वाद-पत्र को बिना जोड़े तोड़े किये और बिना घटाये बढ़ाये अवलोकन कर आदेश पारित करना होता है। अगर वाद-पत्र के अवलोकन से वाद विधि द्वारा वर्जित हो तो ही वाद-पत्र निरस्त किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय विधि सम्मत नहीं है। अपील स्वीकार कर प्रकरण गुणावगुण पर निर्णय हेतु रिमांड किया जावे। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में डीएनजे 2009(1) पेज 410, सी.जे. सिविल राज. 2018(2) पेज 214, सीजे सिविल 2018(1) सी.जे. (सिविल) राज. पेज 448, डी.एन.जे. 2009(1) राज. पेज 231, डीएनजे 2009(1) राज. पेज 231 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट ने तर्क दिया कि विवादित अराजियात खसरा नम्बर 1380/936 रकबा 0.77 है. की खातेदारी वर्तमान में वादिया व प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज रिकार्ड है। खसरा नम्बर 1378/936 की खातेदारी रजनीश व राकेश के नाम से दर्ज रिकार्ड है। जमाबंदी संवत 2067-70 में खातेदारी जड़ाव देवी के नाम से रही है। जिसने 0.67 है. जरिये विक्रय पत्र महेश ढाका को बेचान कर दिया जिसका नामान्तरण संख्या 1362 दिनांक 03.02.2012 को दर्ज हो गया। पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय दस्तावेजात के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि श्रीमति जड़ाव देवी द्वारा महेश ढाका को भूमि विक्रय करने से पूर्व ही विभिन्न लोगों को वर्ष 2007 से 2011 तक जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खसरा नम्बर 1380/936 एवं 1378/936 में गणेश वाटिका के नाम से आवासीय कॉलोनी के नाम से व उसका मानचित्र संलग्न करते हुए विक्रय की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि जड़ाव देवी द्वारा उक्त भूमि को महेश ढाका को विक्रय करने से पूर्व से ही गणेश वाटिका आवासीय कॉलोनी के नाम से भूखण्ड विभिन्न लोगों को पंजीबद्ध विक्रय किये है। महेश ढाका को किये गये विक्रय पत्र में उक्त विक्रय पत्रों का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। इसके पश्चात महेश ढाका द्वारा भी विभिन्न लोगों को इसी गणेश वाटिका आवासीय

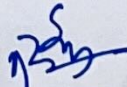
  
 मू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
 सीकर



कालोनी के नाम से मय मानचित्र के आवासीय भूखण्ड पंजीबद्ध विक्रय किये गये है। इन सभी तथ्यों से यह तो पूर्णतया स्पष्ट है कि भूमि वर्तमान में आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रही है व कृषि हेतु कार्य में नहीं ली जा रही है। प्रकरण में पूर्व खातेदार जड़ाव देवी द्वारा भी एक आवेदन आदेश 01 नियम 10 सीपीसी का वास्ते पक्षकार बनने का प्रस्तुत किया जो विचाराधीन है परन्तु उसमें जो तथ्य अंकित किये गये है उसके अनुसार जड़ाव देवी द्वारा अपने सम्पूर्ण हिस्से का सौदा आवासीय कॉलोनी के लिए महेश ढाका से किया जाना अंकित किया है तथा उसमें से एक प्लाट गिदाराम को स्वयं विक्रय करना तथा शेष 2007 से 2011 तक महेश ढाका के कहने से विक्रय करना तथा उसके पश्चात शेष बची भूमि 0.67 है. का बेचान महेश ढाका को करना अंकित किया है। इसके पश्चात शेष खसरा नम्बर 1378/936 रकबा 0.22 है. का विक्रय रजनीश व राकेश कुमार को किया जाना प्रमाणित है। वर्तमान में यह उक्त भूमि के खातेदार जमाबंदी में दर्ज है। जड़ाव देवी ने वादिया की खातेदारी बाबत कथन किया है कि वह धोखाधड़ी से बेचान करवाया गया है जो इस न्यायालय के लिये जांच का विषय नहीं है। वादिया ने वाद में इन तथ्यों का कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार से स्पष्ट है कि वादिया स्वच्छ हाथों से न्यायालय में नहीं आई है। प्रस्तुत दस्तावेजात के आधार पर यह प्रमाणित है कि उक्त विवादित भूमि 2011 से आवासीय कॉलोनी के रूप में काम आ रही है। आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग उपभोग में आने वाली भूमि का सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा वादी का वाद आदेश 07 नियम 11 के तहत खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट श्री सिकेन्द्र सिंह शेखावत ने उपरोक्त बहस के साथ-साथ सिविल कोर्ट की टी.आई. आवेदन की प्रति, आदेशिका की प्रति एवं विवादित भूमि के नक्शे की प्रति प्रस्तुत कर अपील खारिज करने का निवेदन किया। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में एआईआर 2017 एससी पेज 4428 का न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विचारण

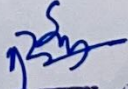
  
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
सीकर



कालोनी के नाम से मय मानचित्र के आवासीय भूखण्ड पंजीबद्ध विक्रय किये गये हैं। इन सभी तथ्यों से यह तो पूर्णतया स्पष्ट है कि भूमि वर्तमान में आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रही है व कृषि हेतु कार्य में नहीं ली जा रही है। प्रकरण में पूर्व खातेदार जड़ाव देवी द्वारा भी एक आवेदन आदेश 01 नियम 10 सीपीसी का वास्ते पक्षकार बनने का प्रस्तुत किया जो विचाराधीन है परन्तु उसमें जो तथ्य अंकित किये गये हैं उसके अनुसार जड़ाव देवी द्वारा अपने सम्पूर्ण हिस्से का सौदा आवासीय कॉलोनी के लिए महेश ढाका से किया जाना अंकित किया है तथा उसमें से एक प्लॉट गिदाराम को स्वयं विक्रय करना तथा शेष 2007 से 2011 तक महेश ढाका के कहने से विक्रय करना तथा उसके पश्चात शेष बची भूमि 0.67 है. का बेचान महेश ढाका को करना अंकित किया है। इसके पश्चात शेष खसरा नम्बर 1378/936 रकबा 0.22 है. का विक्रय रजनीश व राकेश कुमार को किया जाना प्रमाणित है। वर्तमान में यह उक्त भूमि के खातेदार जमाबंदी में दर्ज है। जड़ाव देवी ने वादिया की खातेदारी बाबत कथन किया है कि वह धोखाधड़ी से बेचान करवाया गया है जो इस न्यायालय के लिये जांच का विषय नहीं है। वादिया ने वाद में इन तथ्यों का कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार से स्पष्ट है कि वादिया स्वच्छ हाथों से न्यायालय में नहीं आई है। प्रस्तुत दस्तावेजात के आधार पर यह प्रमाणित है कि उक्त विवादित भूमि 2011 से आवासीय कॉलोनी के रूप में काम आ रही है। आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग उपभोग में आने वाली भूमि का सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा वादी का वाद आदेश 07 नियम 11 के तहत खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट श्री सिकेन्द्र सिंह शेखावत ने उपरोक्त बहस के साथ-साथ सिविल कोर्ट की टी.आई. आवेदन की प्रति, आदेशिका की प्रति एवं विवादित भूमि के नक्शे की प्रति प्रस्तुत कर अपील खारिज करने का निवेदन किया। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में एआईआर 2017 एससी पेज 4428 का न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विचारण

  
 मू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
 सीकर

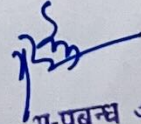


न्यायालय में वादीया अपीलान्ट ने एक वाद बंटवारा व-स्थायी निषेधाज्ञा बाबत भूमि खसरा नम्बर 1380/936 वाके ग्राम राधाकिशनपुरा पटवार हल्का राधाकिशनपुरा का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय से वाद वादी आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया।

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है विचारण न्यायालय की पत्रावली के अनुसार विवादित अराजियात खसरा नम्बर 1380/936 रकबा 0.77 है। की खातेदारी वर्तमान में वादिया व प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज रिकार्ड है। खसरा नम्बर 1378/936 की खातेदारी रजनीश व राकेश के नाम से दर्ज रिकार्ड है। जमाबंदी संवत् 2067-70 में खातेदारी जड़ाव देवी के नाम से रही है। जिसने 0.67 है। जरिये विक्रय पत्र महेश ढाका को बेचान कर दिया जिसका नामान्तरण संख्या 1362 दिनांक 03.02.2012 को दर्ज हो गया।

पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय दस्तावेजात के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि श्रीमति जड़ाव देवी द्वारा महेश ढाका को भूमि विक्रय करने से पूर्व ही विभिन्न लोगों को वर्ष 2007 से 2011 तक जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खसरा नम्बर 1380/936 एवं 1378/936 में गणेश वाटिका के नाम से आवासीय कॉलोनी के नाम से व उसका मानचित्र संलग्न करते हुए विक्रय की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि जड़ाव देवी द्वारा उक्त भूमि को महेश ढाका को विक्रय करने से पूर्व से ही गणेश वाटिका आवासीय कॉलोनी के नाम से भूखण्ड विभिन्न लोगों को पंजीबद्ध विक्रय किये हैं। महेश ढाका को किये गये विक्रय पत्र में उक्त विक्रय पत्रों का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। इसके पश्चात महेश ढाका द्वारा भी विभिन्न लोगों को इसी गणेश वाटिका आवासीय कालोनी के नाम से मय मानचित्र के आवासीय भूखण्ड पंजीबद्ध विक्रय किये गये हैं।

इन सभी तथ्यों से यह तो पूर्णतया स्पष्ट है कि भूमि वर्तमान में आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रही है व कृषि हेतु कार्य में नहीं ली जा रही है। प्रकरण में पूर्व खातेदार जड़ाव देवी द्वारा भी एक आवेदन आदेश 01 नियम 10 सीपीसी का वास्ते पक्षकार बनने का प्रस्तुत किया उसमें जो तथ्य अंकित किये गये हैं उसके अनुसार जड़ाव देवी द्वारा अपने

  
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव  
पदेन राजस्व अपील अधिकारी  
सीकर



सम्पूर्ण हिस्से का सौदा आवासीय कॉलोनी के लिए महेश ढाका से किया जाना अंकित किया है तथा उसमें से एक प्लॉट गिदाराम को स्वयं विक्रय करना तथा शेष 2007 से 2011 तक महेश ढाका के कहने से विक्रय करना तथा उसके पश्चात शेष बची भूमि 0.67 है. का बेचान महेश ढाका को करना अंकित किया है। इसके पश्चात शेष खसरा नम्बर 1378/936 रकबा 0.22 है. का विक्रय रजनीश व राकेश कुमार को किया जाना प्रमाणित है।

जड़ाव देवी ने वादिया की खातेदारी बाबत कथन किया है कि वह धोखाधड़ी से बेचान करवाया गया है जो राजस्व न्यायालय के लिये जांच का विषय नहीं है। वादिया ने वाद में इन तथ्यों का कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार से स्पष्ट है कि वादिया स्वच्छ हाथों से न्यायालय में नहीं आई है।

प्रस्तुत दस्तावेजात के आधार पर यह प्रमाणित है कि उक्त विवादित भूमि 2011 से आवासीय कॉलोनी के रूप में काम आ रही है। आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग उपभोग में आने वाली भूमि का सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा वादी का वाद आदेश 07 नियम 11 के तहत खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अतः इसमें हस्तक्षेप करना हम उचित नहीं समझते है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 25/9/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

(अश्विनी कुमार) अधिकारी एवं  
 भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,  
 सीकर