न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

(पीठासीन अधिकारी :– अशोक कुमार सॉंखला, आर0 ए0 एस0)

अपील संख्या :– 139/16 (17/15) अन्तर्गत धारा 223 आर0 टी0 एक्ट

उनवान :– 1. सत्यवीर सिंह पुत्र शिवलाल जाति अहीर निवासी ग्राम बूढीबावल तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

:–––– अपीलांट

बनाम

1 सूरजी बेवा चन्दगीराम
2 होशियार पुत्र चन्दगीराम
3 रामफल पुत्र चन्दगीराम जाति अहीर निवासी ग्राम बूढीबावल तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान
4 सुशीला बेवा अभयसिंह
5 मनीष पुत्र अभयसिंह,
6 ज्योति पुत्री अभयसिंह नाबालिग जरिये सरपरस्त माता सुशीला खुद जाति अहीर निवासी ग्राम बूढीबावल तह0 कोटकासिम
7 बाला
8 सुशीला
9 बबली
10 पवित्रा
11 शकुन्तला पुत्रियान चन्दगीराम जाति अहीर निवासी ग्राम बूढीबावल तहसील कोटकासिम जिला अलवर
12 नरेन्द्र कुमार पुत्र ओमप्रकाश
13 बाबूलाल पुत्र जगन्नाथ जाति जांगिड ब्राह्मण निवासी ग्राम बूढीबावल तहसील कोटकासिम जिला अलवर
14 कुडिया पुत्र प्यारेलाल जाति अहीर निवासी ग्राम राबडका तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान
15 रोहताश पुत्र मोहरसिंह

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

16 होशियार पुत्र रणजीत सिंह जाति अहीर निवासी ग्राम धागावास तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान

17 गीतानन्द

18 चुतरभुज

19 गोविन्द पुत्रान रणधीर सिंह जाति अहीर निवासी फाजिलपुर झाडका तहसील व जिला गुडगांवा हरियाणा हाल आवाद माजरी तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

20 शांतिदेवी पत्नि नेहरू जाति कुम्हार निवासी बूढीवास तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

21 दीवानचन्द पुत्र रामकुंवार जाति अहीर निवासी रावडका तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान

22 संगीत पत्नि मुकटबिहारी जाति महाजन निवासी ग्राम बूढीवास तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

23 सुशीला देवी पुत्री रामनारायण जाति अहीर निवासी बूढीवास तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

24 राज0 सरकार जरिये भूमिधारी अधिकारी तहसीलदार, कोटकासिम

25 जवाहर लाल पुत्र रामनारायण जाति अहीर निवासी ग्राम बूढीबावल तहसील कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान

:——— रेस्पो0

अपील विरूद्ध निर्णय उपखंड अधिकारी, कोटकासिम दिनांक 9.4.2015

———————————————————

उपस्थित :— 1. वकील अपीलांट :— श्री जनार्दन शर्मा

2. वकील रेस्पो0 :— श्री दिनेश यादव

निर्णय दिनांक 18.11.2021

1 यह अपील विचारण न्यायालय उपखंड अधिकारी, कोटकासिम द्वारा राजस्व वाद संख्या 201/2012 अन्तर्गत धारा 53 व 188 आर0 टी0 एक्ट में पारित निर्णय दिनांक 9.4.2015, जिसके द्वारा प्रतिवादीगण का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 स्वीकार कर उक्त वाद पत्र खारिज किया

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

गया था, के खिलाफ राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 223 के तहत पेश की गई है ।

2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादी ने तहत अदालत में वाद पत्र पेश कर निवेदन किया था कि आराजी खसरा नम्बर 1203 रकबा 01 बीघा 15 बिस्वा वाके ग्राम बूढीवावल तहसील कोटकासिम विवादित है । मिन वादी ने विवादित आराजी में से 7 बिस्वा भूमि (929 वर्ग फुट) चन्दगीराम पुत्र जगराम से जरिये इकरारनामा बय दिनांक 23.11.98 से खरीद की थी । चन्दगीराम के मन बेईमानी आ गई तो मिन वादी ने एक वाद तकमील मुहायदा बय माननीय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश संख्या 01 के यहां पेश किया, जो वाद माननीय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश द्वारा दिनांक 30.7.2008 को डिक्री किया गया था । इसके बाद मिन वादी ने माननीय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश के यहां इजराय डाली, जिसमें अदालत द्वारा मिन वादी के पक्ष में बयनामा करा दिया व इंतकाल भी मिन वादी के पक्ष में खोलकर राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद कर दिया । चन्दगी राम दौराने वाद गुजर गया, जिसके वारिसान प्रतिवादी संख्या 01 ला0 11 है । मिन वादी ने अपने पक्ष में राजस्व रेकार्ड में अमल हो जाने के बाद कब्जा दिलाये जाने बाबत अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश के यहां प्रार्थना पत्र पेश किया, जिसका दिनांक 7.8.2012 को यह कहते हुये निस्तारण कर दिया कि वादी राजस्व न्यायालय में विभाजन का वाद प्रस्तुत कर कब्जा प्राप्त कर सकता है । इसलिये वादी ने यह वाद पत्र पेश किया है । अतः निवेदन है कि वाद पत्र डिक्री किया जावे ।

3 दौराने विचारण वाद पत्र प्रतिवादीगण ने तहत अदालत में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 पेश कर निवेदन किया था कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 1203 लम्बे अरसे से कृषि कार्य के उपयोग में नहीं आ रही है, बल्कि आवासीय व्यवसायिक उपयोग में आ रही है । मौके पर मकान, दुकान बने हुये हैं । पूरा रकबा आबादी दर्ज है । आबादी की भूमि के बारे में विभाजन करने का अधिकार क्षेत्र राजस्व न्यायालय को नहीं है । अतः निवेदन है कि प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 स्वीकार वादी का वाद पत्र खारिज किया जावे । तहत अदालत ने निर्णय दिनांक 9.4.2015 के द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादी का वाद खारिज किया है, जिससे व्यथित होकर वादी ने यह अपील पेश की है ।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

4 बहस में विद्वान वकील अपीलांट ने तर्क दिये कि विवादित आराजी रेकार्ड में कृषि भूमि दर्ज है । जब तक भूमि का विधिवत रूप से रूपान्तरण नहीं हो जाता, वह कृषि भूमि ही रहेगी । कृषि भूमि के प्रकरण को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है । तहत अदालत में प्रतिवादीगण का जवाब प्रस्तुत हो चुका है । ऐसी स्थिति में तनकियात कायम कर निर्णय पारित करना चाहिये था । विवादित भूमि रेकार्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है, इसीलिये माननीय सिविल न्यायालय ने प्रकरण को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को माना है, परन्तु तहत अदालत ने गौर नहीं किया । विवादित भूमि को कोई विभाजन मौखिक अथवा लिखित में पक्षकारान के मध्य नहीं हुआ है । तहत अदालत का निर्णय विधिसम्मत नहीं है । अतः अपील स्वीकार की जावे । विद्वान वकील अपीलांट ने अपनी बहस के समर्थन में 2020 (1) आर0 आर0 टी0 एक्ट 375 पेश की ।

5 जवाब में विद्वान वकील रेस्पो0 का कथन है कि विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं है । मौके पर दुकानें, मकानात बने हुये हैं । खसरा गिरदावरी में इसका अंकन हो रहा है । विवादित भूमि कृषि भूमि नहीं होने के कारण मौजूदा प्रकरण को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है । इसीलिये सही तौर पर हमारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 स्वीकार कर वादी का वाद खारिज किया है । अतः निवेदन है कि अपील खारिज की जावे ।

6 हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया । दौराने विचारण अपील प्रार्थी जवाहर लाल पुत्र रामनारायण ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 01 नियम 10 पेश कर निवेदन किया था कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 1203 रकबा 01 बीघा 15 बिस्वा में से सुशीला देवी पुत्री रामनारायण ने अपने हिस्से की भूमि 1260 वर्ग फुट तथा बबली पुत्री चन्दगीराम ने अपने हिस्से की भूमि 10211 वर्ग फुट में से 1/3 भाग का बेचान प्रार्थी जवाहर लाल को जरिये बयनामा दिनांक 24.11.2014 को कर दिया था और मौके पर प्रार्थी को कब्जा दे दिया था । प्रार्थी सदभावी केता है और काबिज है । परन्तु तहत अदालत में प्रार्थी को पक्षकार नहीं बनाया गया था । अतः निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 01 नियम 10 स्वीकार कर प्रार्थी को रेस्पो0 के रूप में पक्षकार बनाया जावे । उक्त प्रार्थना पत्र अदालत हाजा द्वारा दिनांक 4.10.2021 को स्वीकार कर प्रार्थी जवाहर लाल को रेस्पो0 के रूप में पक्षकार बनाया गया था ।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

7 प्रकरण के तथ्यों पर गौर किया । तहत अदालत की पत्रावली में संलग्न जमाबन्दी सम्वत 2067–70 में विवादित आराजी खसरा नम्बर 1203 रकबा 01 बीघा 15 बिस्वा पक्षकारान की खातेदारी में दर्ज है । हालांकि पक्षकारान के हिस्से के रकबे का अंकन वर्ग फुट के रूप में दर्ज है, परन्तु वर्ग फुट में रकबे का अंकन होने मात्र से यह नहीं माना जा सकता कि विवादित भूमि कृषि नहीं है । जब तक उक्त भूमि का विधिवत रूप से भू रूपान्तरण नहीं हो जाता, वह भूमि कृषि ही मानी जावेगी । इस प्रकार सिद्ध है कि विवादित भूमि कृषि भूमि है, जिसके प्रकरण को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है । तहत अदालत में प्रतिवादीगण द्वारा जवाब दावा पेश कर दिया गया था । ऐसी स्थिति में दावे एवं जवाब दावे के आधार पर तनकियात कायम की जानी चाहिये थी, जैसा कि आदेश 14 नियम 01 सी0 पी0 सी0 में प्रावधान दिया गया है । तनकियात कायम करने के पश्चात तनकीवार निर्णय पारित किया जाना चाहिये था, जैसा कि आदेश 20 नियम 5 सी0 पी0 सी0 में प्रावधान दिये गये हैं । परन्तु विद्वान तहत अदालत ने उक्त प्रावधानों की अनदेखी कर महज प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी0 पी0 सी0 के तथ्यों के आधार पर वाद पत्र खारिज कर दिया, जिसे विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता । ऐसी स्थिति में हम तनकीवार निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित समझते हैं ।

8 अतः आदेश है कि अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार तहत अदालत के निर्णय दिनांक 9.4.2015 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण तहत अदालत को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वो दावे एवं जवाब दावे के आधार पर तनकियात कायम कर उन पर उभयपक्ष की सुनवाई एवं साक्ष्य लेकर प्रकरण में तनकीवार निर्णय पारित करें । उभयपक्ष वास्ते सुनवाई तहत अदालत में दिनांक 31.12.2021 को उपस्थित हो ।

9 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया । पत्रावली फैसल शुमार हो ।

(अशोक कुमार सॉंखला)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर