<u>न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर</u>

<u>अपील/ टी ए/7333/2006/सिरोही</u>

1. श्रीमती दीपिका पत्नी मोहन लाल जैन निवासी मुम्बई
2. 2. विशाल पुत्र मोहन लाल जैन
3. बिरल पुत्र मोहन लाल जैन
4. संगीत पुत्र मोहन लाल जैन नाबालिग जरिये उनकी माता

श्रीमती दीपिका पत्नी मोहन लाल जैन निवासी मुम्बई

जरिये उनके पावर आफ अटार्नी होल्डर श्री पोपटलाल पुत्र

कपूर चन्द जैन निवासी आबूरोड जिला सिरोही

अपीलार्थी

बनाम

1. गुजरात सरकार गांधीनरगर अहमदाबाद
2. नायब कार्यपालक इंजीनियर मार्ग एवं मकानय पेटा विभाग पालनपुर

प्रत्यर्थीगण

<u>खण्ड पीठ</u>
श्री मुकेश कुमार शर्मा, अध्यक्ष
श्री धूकलराम कसवां सदस्य

<u>उपस्थित</u>

श्री मुकेश जैन अभिभाषक अपीलार्थी
श्री एस.के.शर्मा अभिभाषक प्रत्यर्थी

<u>निर्णय</u>

दिनांकः 24.01.19

1. यह अपील राजस्व अपील प्राधिकारी पाली के निर्णय दिनांक 26–6–2006 के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955(संक्षेप में अधिनियम) की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थीगण वादीगण ने प्रत्यर्थी प्रतिवादीगण के विरूद्ध सहायक कलेक्टर आबूपर्वत के न्यायालय में वादपत्र में अंकित आराजी के बाबत एक वाद आदेश 7 नियम 1जाब्ता दीवानी अधिनियम की धारा 183 एवं 92ए के तहत प्रस्तुत किया। विचारण न्यायालय ने वाद दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया। बाबजूद सूचना प्रतिवादीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं होने पर अपीलार्थीगण वादीगण की एकतरफा बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 9–11–98से वाद को डिक्री कर मौजा ढुढाई के खसरा नम्बर 287 रकबा 1 बीघा 6 विस्वा भूमि पर प्रतिवादीगण का अवैध कब्जा मानते हुये प्रतिवादीगण को बेदखल करने के आदेश पारित किये। इससे व्यथित होकर प्रत्यर्थी प्रतिवादी गुजरात सरकार की ओर से राजस्व अपील प्राधिकारी पाली के न्यायालय में अपील प्रस्तुत की जिन्होंने अपने निर्णय दिनांक 26–6–2006 के द्वारा अपील स्वीकार प्रकरण विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री को निरस्त कर प्रकरण पुनः निर्णय पारित करने हेतु विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया। इससे व्यथित होकर यह द्वितीय अपील मण्डल के समक्ष पेश की गई है।

3. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में अपील मीमो में अंकित तथ्यों को बहस के दौरान दोहराते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अपीलीय न्यायालय के समक्ष गुजरात सरकार द्वारा प्रस्तुत अपील स्पष्टतया मियाद बाहर थी। अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया था फिर भी अपील को अन्दर मियाद मानने में विधिक त्रुटि की है। विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी का तर्क है कि अपीलीय न्यायालय के समक्ष रेकार्ड पर पूर्ण साक्ष्य उपलब्ध थी कि अपीलार्थी की क्रय शुदा आराजी 1बीघा 14विस्वा पर गुजरात सरकार द्वारा अवैध रूप से अतिक्रमण किया है। विचारण न्यायालय ने तीन बार मौका रिपोर्ट मंगवाई थी और विपक्षी की मौजूदगी में भी मौका निरीक्षण किया गया। उक्त रिपोर्ट से भली भांति सिद्ध होता है कि अपीलार्थी वादिया की क्रय शुदा आराजी पर विपक्षी द्वारा अतिक्रमण किया गया है। यह पूर्णतया साबित होने पर विचारण न्यायलाय नें वादिया का वाद डिक्री किया था किन्तु अपीलीय न्यायालय ने रेकार्ड पर उपलब्ध साक्ष्य एवं सबूत को अनदेखा कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में अनुचित हस्तक्षेप किया है। उनका तर्क है कि राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने अनेकों निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि जब पत्रावली पर समुचित साक्ष्य व दस्तावेज उपलब्ध हों तो प्रकरण अनावयक रूप से प्रतिप्रेषित करने के बजाय गुणावगुण पर निर्णय पारित करना चाहिये जिससे अनुचित रूप से न्यायिक विलम्ब नहीं हो। अतः राजस्व अपील प्राधिकारी पाली के निर्णय दिनांक 26–6–2006 को निरस्त कर सहायक कलेक्टर आबूपर्वत द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व डिक्री को बहाल किया जावे।

5. प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि नगरपालिका आबूपर्वत के द्वारा सेंटजेवियर्स केलवणी मण्डल को 1962 में आबादी में भूमि परिवर्तित करके दी गई।केलवणी मण्डल द्वारा 1962 में साधना भवन बनाया गया। वर्ष 1969 में तत्कालीन मुख्य मंत्री श्री चिमन भाई पटेल द्वारा गुजरात सरकार के अधिकारियों द्वारा केलवणी मण्डल द्वारा निर्मित भवन एवं परकोटे के अन्दर की भूमि को खरीदा गया था, इसी परकोटे के अन्दर गुजरात भवन बनाया गया। गुजरात भवन के निर्माण के समय अपीलार्थी रेकार्ड पर नहीं थे न ही इससे पूर्व किसी खातेदार द्वारा कोई कार्यवाही आज तक गुजरात सरकार के विरूद्ध की गई है। विवादित आराजी पर जो निर्माण करवाया गया है वह 1962 में सेंटजेवियर्स केलवणी मण्डल आबूपर्वत द्वारा किया गया है। गुजरात भवन बनने के बाद अपीलार्थी द्वारा कुछ भूमि क्रय की गई। इनके द्वारा बिना रेकार्ड देखे भूमि क्रय की गई है। मौके पर भूमि उपलब्ध नहीं थी एवं कागजी विक्रय पत्र अपीलार्थी द्वारा अपने पक्ष में लिखवा लिया। अपीलार्थी वादी अपने वाद को सिद्ध नहीं कर पाये हैं। इसलिये अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज योग्य है।

6. हमने उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

7. पत्रावली का आद्योपान्त अवलोकन करने पर यह स्थिति स्पष्ट होती है कि वादी ने अपने वाद पत्र में यह कथन किया है कि खसरा नम्बर 287/333रकबा 5बीघा 3 विस्वा वाली कृषि भूमि श्री जगजीत सिंह,श्री महावीर सिंह पिसरान पृथवीसिंह निवासी बेडा के कब्जे व खातेदारी की थी जिनसे यह भूमि वादीगण संख्या 2 से 4 ने नाबालिग होने से अपनी माता वादिया संख्या 1 के जरिये क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था। खसरा नम्बर 287

वादिया संख्या 1 द्वारा उस समय के खातेदारान कृषक उमाशंकर पुत्र श्री जमना प्रसाद एवं गुमान सिंह पुत्र केसर सिंह से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया था जो भूमि राजस्व रेकार्ड में वादिया संख्या 1 दीपिका जैन के नाम दर्ज हो चुकी है। वादीगण ने क्रय करने के समय उक्त भूमि का क्षेत्रफल सही होना मानकर कब्जा ले लिया था किन्तु नाप करवाने पर भूमि कम होना पाया गया था जिस कारण वादी द्वारा पूर्व खातेदारान श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह से पूछने पर ज्ञात हुआ कि गुजरात भवन बनाने वाले अधिकारियों द्वारा बिना उनकी जानकारी में लाये और बिना उनसे स्वीकृति लिये अवैध रूप से उक्त खसरा नम्बर 287/333 की भूमि पर 8–10वर्ष पूर्व अतिक्रमण कर लिया गया था जिसे हटाने हेतु उन्होंने समय समय पर गुजरात भवन के प्रबन्धकों एवं गुजरात सरकार के अधिकारियों को प्रार्थना पत्र देकर अतिक्रमण हटाने का निवेदन किया था। उक्त श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह ने यह भी बताया था कि उनकी शिकायत पर गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा दिनांक 3–5–90 को उनके प्रतिनिधि श्री भगवत सिंह की उपस्थिति में भूमि का नाप किया था जिसमें गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा 1बीघा 6विस्वा भूमि पर गुजरात भवन का अतिक्रमण होना स्वीकार किया था तथा शीघ्र अतिक्रमण हटाकर सौंप देने का आश्वासन दिया था परन्तु गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा अतिक्रमण नहीं हटाया जाने के कारण श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह ने अपने अधिवक्ता से दिनांक 17–9–90 को धारा 80 सी पी सी के तहत गुजरात सरकार को नोटिस भी दिलवाया था परन्तु उक्त नोटिस की पालना नहीं की गई।

8. वादी द्वारा अपने वाद पत्र में किये गये कथन अनुसार सर्वप्रथम निर्णायक बिन्दु यह उभर कर आता है

कि जब वादीगण अपने वाद पत्र में स्वयं यह कथन कर आये हैं कि वावादीगण ने क्रय करने के समय उक्त भूमि का क्षेत्रफल सही होना मानकर कब्जा ले लिया था किन्तु नाप करवाने पर भूमि कम होना पाया गया था जिस कारण वादी द्वारा पूर्व खातेदारान श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह से पूछने पर ज्ञात हुआ कि गुजरात भवन बनाने वाले अधिकारियों द्वारा बिना उनकी जानकारी में लाये और बिना उनसे स्वीकृति लिये अवैध रूप से उक्त खसरा नम्बर 287/333 की भूमि पर 8–10वर्ष पूर्व अतिक्रमण कर लिया गया था जिसे हटाने हेतु उन्होंने समय समय पर गुजरात भवन के प्रबन्धकों एवं गुजरात सरकार के अधिकारियों को प्रार्थना पत्र देकर अतिक्रमण हटाने का निवेदन किया था। उक्त श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह ने यह भी बताया था कि उनकी शिकायत पर गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा दिनांक 3–5–90 को उनके प्रतिनिधि श्री भगवत सिंह की उपस्थिति में भूमि का नाप किया था जिसमें गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा 1बीघा 6विस्वा भूमि पर गुजरात भवन का अतिक्रमण होना स्वीकार किया था तथा शीघ्र अतिक्रमण हटाकर सौंप देने का आश्वासन दिया था परन्तु गुजरात भवन के अधिकारियों द्वारा अतिक्रमण नहीं हटाया जाने के कारण श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह ने अपने अधिवक्ता से दिनांक 17–9–90 को धारा 80 सी पी सी के तहत गुजरात सरकार को नोटिस भी दिलवाया था परन्तु उक्त नोटिस की पालना नहीं की गई। वादी द्वारा गुजरात भवन बनने के बाद यह आराजी क्रय की गई है। गुजरात सरकार द्वारा विवादित आराजी वर्ष 1978 से पहले वर्ष 1969 में खरीद कर 1978 में गुजरात भवन का निर्माण विवादित स्थान पर पूर्ण कर लिया गया था और वादी द्वारा उक्त आराजी वर्ष 1984–85 में क्रय की

गई है। इसका आशय यह निकलता है कि वादी द्वारा बिना रेकार्ड देखे भूमि क्रय की गई है और मौके पर भूमि उपलब्ध ही नहीं थी तथा कागजी विक्रय पत्र वादी ने अपने पक्ष में लिखवा लिया, मौके पर क्रय की गई भूमि का कब्जा विक्रेता से प्राप्त नहीं किया। वाद पत्र में किये गये कथन अनुसार मौके पर जब पूर्व खातेदारान श्री जगजीत सिंह एवं श्री महावीर सिंह विक्रेतागण का ही कब्जा नहीं था तो उनको उक्त आराजी विक्रय करने का अधिकार नहीं था। जब विक्रेतागण को ही गुजरात सरकार द्वारा अतिक्रमण की गई आराजी बाबत कोई अधिकार हासिल नहीं हुये, उनके द्वारा गुजरात सरकार के विरूद्ध बेदखली की कोई कार्यवाही नहीं की गई तो उनके द्वारा वादी को बेचान की भूमि पर वादी को कोई अधिकार प्राप्त होना नहीं माना जा सकता। वाद में किये गये कथनानुसार विक्रेता स्वयं जब यह मानते हैं कि वादग्रस्त आराजी पर गुजरात सरकार द्वारा अतिक्रमण किया गया है तो सर्वप्रथम विक्रेता का यह दायित्व बनता था कि वह गुजरात सरकार के विरूद्ध बेदखली का वाद प्रस्तुत करते। पूर्व खातेदारान विक्रेतागण द्वारा गुजरात सरकार के विरूद्ध कभी बेदखली का वाद प्रस्तुत नहीं किया और कागजी विक्रय पत्र वादी क्रेता के पक्ष में निष्पादित कर दिया।

9. यहां यह उल्लेखनी है कि वर्ष 1969 में गुजरात सरकार द्वारा यह भूमि सेंटजेवियर्स नामक संस्था से परकोटा सहित खरीदी गई थी एवं उसी परकोटे में 1969 में भवन निर्माण कर लिया गया। इससे यह स्पष्ट होता है कि जब गुजरात सरकार द्वारा यह भू भाग खरीदा गया तब अपीलार्थी वादीगण वादग्रस्त भूमि के खातेदार नहीं थे। गुजरात भवन का निर्माण हुआ, उस समय विवादित आराजी के जो खातेदार थे,उनके द्वारा किसी प्रकार के अतिक्रमण की बात नहीं उठाई है और न उनको वाद में

पक्षकार बनाया गया है। इस भूमि पर किस दिनांक को गुजरात सरकार द्वारा अतिक्रमण किया गया, यह तथ्य वादी को सिद्ध करना है जिसे वह सिद्ध करने में असफल रहे हैं। इसके अलावा दावा एवं प्रस्तुत साक्ष्य में गुजरात सरकार के अधिकारियों द्वारा वादी को कब बेदखल किया गया , इस तथ्य को भी प्रमाणित नही किया गया है।

10. उपरोक्त विवेचन के अनुसरण में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री निरस्त किये जाते हैं। निर्णय के पैरा संख्या 8एवं 9 में किये गये विवेचन अनुसार पुनः विधि अनुसार निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है। उभयपक्षकारान को विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 15–2–2019 को उपस्थित रहने के लिये पाबन्द किया जाता है। प्रकरण काफी पुराना हो चुका है इसलिये विचारण न्यायालय के पीठासीन अधिकारी को आदेश दिये जाते हैं कि वह प्रकरण में दिन प्रतिदिन की तारीख पेशी नियत कर प्रकरण का अधिकतम तीन माह के अन्दर विधि अनुसार निस्तारण करें।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(धूकलराम कसवां)
सदस्य

(मुकेश कुमार शर्मा)
अध्यक्ष