न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर जिला अजमेर

राजस्व अपील संख्या 18/2024

श्रीमती प्राची अग्रवाल पत्नि श्री नवनीत अग्रवाल, उम्र करीबन 38 साल, जाति अग्रवाल निवासी ए/3404, 34 फोर्थ फ्लोर, लोधा न्यू कफै पारे, वडाला ट्रक टरमीनल रोड, बडाला ईस्ट मुम्बई 400037 (महाराष्ट्र)

.....अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार अजमेर
2. तरूण जैन पुत्र श्री हरीशचन्द जैन जाति जैन निवासी मकान नम्बर 669/11, सुख सदन, नाका मदार, पावर हाउस के पास, अजमेर
3. नवनीत अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री राजेन्द्र अग्रवाल जाति अग्रवाल निवासी 404, केसल रॉक, मीतिपार्क, आईमेक्स बिग सिनेमा के पास बडाला, ईस्ट, बी0पी0टी0 कॉलोनी, एस0एन0 टॉप हिल, मुम्बई 400037 (महाराष्ट्र)
4. नवनीत अग्रवाल पुत्र श्री राजेन्द्र अग्रवाल जाति अग्रवाल निवासी–ए/3404, 34 फ्लोर, लोधा न्यू कफै, पारे, वडाला ट्रक टरमीनल रोड़, वडाला ईस्ट, मुम्बई–4000347, (महाराष्ट्र)

.....रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित :–
1. श्री मृणाल शर्मा — अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्रीमती सुजाता कुमारी — अभिभाषक रेस्पोडेन्ट 3 व 4
3. श्री ओम प्रकाश गुर्जर — राजकीय अभिभाषक

आदेश दिनांक :–22.08.2025

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम माकड़वाली में स्थित कृषि भूमि के मूल खातेदारान से पंजीबद्ध विक्रयपत्र दिनांक 17.11.2017 को खाता संख्या नया 318/पुराना 243 के खसरा नम्बर 226 का रकबा 0.3600 हैक्टेयर तथ्या खसरा नम्बर 227 रकबा 0.0800 हेक्टेयर तथा खाता संख्या नया 333/पुराना–320 का खसरा नम्बर 225 का रकबा 0.1600 हैक्टेयर कुल किता 04 कुल रकबा 1.0000 हैक्टेयर में से 0.2270 हैक्टेयर भूमि अधिपत हो जाने से शेष बची भूमि 0.7730 हेक्टेयर भूमि को नवीन अग्रवाल पुत्र राजेन्द्र अग्रवाल तरतीबी/अप्रार्थी/प्रत्यार्थी संख्या 04 ने खरीद किया जिसके आधार पर राजस्व अभिलेख जमाबंदी में खाता संख्या 318/318 के खसरा नम्बर 225, 226, 227, 228/4989 का रकबा 0.7730 हेक्टेयर खातेदार के रूप में अंकन दर्ज किया गया जिसमें प्रार्थिया/अपीलांट के पक्ष में पंजीबद्ध उपहार पत्र दिनांक 28.03.2024 को उपरोक्त भूमि को

जिला कलक्टर
अजमेर

प्रार्थिया/अपीलांन्ट को भेंट कर दिया जिसका राजस्व अभिलेख जमाबंदी में प्रार्थिया ने अपने नाम खातेदारी के रूप में अंकन करवाने के लिए अप्रार्थी/प्रत्यार्थी सं.1 को आवेदन के साथ पंजीबद्ध विक्रय पत्र की प्रतिलिपी प्रस्तुत की जिसका राजस्व अभिलेख में अंकन दर्ज नहीं किया गया। जानकारी हुई कि उपरोक्त वादग्रस्त भूमि को अप्रार्थी संख्या 02 को पंजीबद्ध विक्रय पत्र से दिनांक 16.04.2024 को बेचान होकर राजस्व अभिलेख में अप्रार्थी संख्या 02 तरूण जैन के नाम अंकन दर्ज हो जाने से प्रार्थिया के नाम दर्ज नहीं किया जा सका। उपरोक्त तथ्यों की जानकारी अप्रार्थी संख 04 को दी जो कि प्रार्थिया/अपीलांट का पति है जिसने ही पंजीबद्ध उपहार पत्र से वादग्रस्त भूमि को भेंट किया तब अप्रार्थी 04 ने सक्षम विभाग से समस्त कागजात एकत्रित किये तब पता चला कि अप्रार्थी संख्या 04 का बहरूपिया/नकली नवनीत अग्रवाल बनकर तथा कागजात तैयार कर वादग्रस्त भूमि का बैचान अप्रार्थी संख्या 02 को कर दिया जबकि उससे पूर्व ही वादग्रस्त भूमि को पंजीबद्ध उपहार पत्र के जरिये प्रार्थिया/अपीलांट को भेंट की जा चुकी थी जिससे दुबारा नकली अप्रार्थी ने भूमि का बैचान अप्रार्थी संख्या 03 ने बैचान अप्रार्थी संख्या 02 को कर दिया जो कि कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर किया गया अवैध शून्य बेचान है। अप्रार्थी संख्या 03 ने अप्रार्थी संख्या 02 के साथ मिलकर कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर भूमि को हड़पने की नियति से विक्रयपत्र का निष्पादन व पंजीयन दिनांक 16.04.2024 का करवाया है जो कि अवैध है क्योंकि मूल खातेदार अप्रार्थी संख्या 04 ने पंजीबद्ध उपहार पत्र दिनांक 28.03.2024 से अपनी खरीदशुदा खातेदारी की भूमि को भेंट में प्रार्थिया/अपीलांट को दे दिया जिससे दुबारा बहरूपिया/नकली बनकर कूटरचित दसतावेजाता से बेचान करने का कोई विधिक अधिकार अप्रार्थी संख्या 03 व 04 को नहीं रहा जिससे भी अप्रार्थी/प्रत्यार्थी संख्या 02 के पक्ष में राजस्व अभिलेख जमाबंदी में किये गये अंकन अप्रार्थी संख्या 01 ने अवैध रूप से नामान्तरकरण अपीलाधीन आदेश से स्वीकृत कर किया है जबकि उसके समक्ष पूर्व में पंजीबद्ध उपहार पत्र के आधार पर नामान्तरकरण का अंकन करने हेतु आदेश पारित करने के लिये आवेदन विचाराधीन था जिसको जानबूझकर नजरअंदाज कर विधि विरूद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। अतः न्यायहित में प्रार्थिया/अपीलांट की अपील स्वीकार फरमायी जाकर अपीलाधीन आदेश को निरस्तम किया जाकर पंजीबद्ध उपहार पत्र के आधार पर प्रार्थिया/अपीलांट का नाम वादग्रस्त भूमि के राजस्व अभिलेख जमाबंदी में खातेदार के रूप में दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में अपील प्रस्तुत की गई हैं।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेसपोडेन्ट को नोटिस जारी किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का रेकॉर्ड तलब किया गया। रेस्पोंडेन्ट 02 नोटिस तामिल बावजूद गैरहाजिर। रेस्पोडेन्ट 03 व 04 जरिये अधिवक्ता उपस्थित आये। रेस्पोडेन्ट 1 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित आये। तत्पश्चात् पत्रावली बहस हेतु नियत की गई। उपस्थित उभय पक्ष को सुना गया।

अपीलान्ट अभिभाषक ने दौराने बहस अपील कथनों को दोहराते हुये कथन किया कि ग्राम माकड़वाली में स्थित कृषि भूमि के मूल खातेदारान से पंजीबद्ध विक्रयपत्र दिनांक 17.11.2017 को खाता संख्या नया 318/पुराना 243 के खसरा नम्बर 226 का रकबा 0.3600 हैक्टेयर तथ्या खसरा नम्बर 227 रकबा 0.0800 हेक्टेयर तथा खाता संख्या नया

जिला कलेक्टर
अजमेर

333/पुराना–320 का खसरा नम्बर 225 का रकबा 0.1600 हैक्टेयर कुल किता 04 कुल रकबा 1.0000 हैक्टेयर में से 0.2270 हैक्टेयर भूमि अवापत हो जाने से शेष बची भूमि 0.7730 हेक्टेयर भूमि को नवीन अग्रवाल पुत्र राजेन्द्र अग्रवाल तरतीबी/अप्रार्थी/प्रत्यार्थी संख्या 04 ने खरीद किया जिसके आधार पर राजस्व अभिलेख जमाबंदी में खाता संख्या 318/318 के खसरा नम्बर 225, 226, 227, 228/4989 का रकबा 0.7730 हेक्टेयर खातेदार के रूप में अंकन दर्ज किया गया जिसमें प्रार्थिया/अपीलांट के पक्ष में पंजीबद्ध उपहार पत्र दिनांक 28.03.2024 को उपरोक्त भूमि को प्रार्थिया/अपीलान्ट को भेंट कर दिया जिसका राजस्व अभिलेख जमाबंदी में प्रार्थिया ने अपने नाम खातेदारी के रूप में अंकन करवाने के लिए अप्रार्थी/प्रत्यार्थी सं.1 को आवेदन के साथ पंजीबद्ध विक्रय पत्र की प्रतिलिपी प्रस्तुत की जिसका राजस्व अभिलेख में अंकन दर्ज नहीं किया गया। जानकारी हुई कि उपरोक्त वादग्रस्त भूमि को अप्रार्थी संख्या 02 को पंजीबद्ध विक्रय पत्र से दिनांक 16.04.2024 को बेचान होकर राजस्व अभिलेख में अप्रार्थी संख्या 02 तरूण जैन के नाम अंकन दर्ज हो जाने से प्रार्थिया के नाम दर्ज नहीं किया जा सका। उपरोक्त तथ्यों की जानकारी अप्रार्थी संख 04 को दी जो कि प्रार्थिया/अपीलांट का पति है जिसने ही पंजीबद्ध उपहार पत्र से वादग्रस्त भूमि को भेंट किया तब अप्रार्थी 04 ने सक्षम विभाग से समस्त कागजात एकत्रित किये तब पता चला कि अप्रार्थी संख्या 04 का बहरूपिया/नकली नवनीत अग्रवाल बनकर तथा कागजात तैयार कर वादग्रस्त भूमि का बैचान अप्रार्थी संख्या 02 को कर दिया जबकि उससे पूर्व ही वादग्रस्त भूमि को पंजीबद्ध उपहार पत्र के जरिये प्रार्थिया/अपीलांट को भेंट की जा चुकी थी जिससे दुबारा नकली अप्रार्थी ने भूमि का बैचान अप्रार्थी संख्या 03 ने बैचान अप्रार्थी संख्या 02 को कर दिया जो कि कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर किया गया अवैध शून्य बेचान है। अप्रार्थी संख्या 03 ने अप्रार्थी संख्या 02 के साथ मिलकर कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर भूमि को हड़पने की नियति से विक्रयपत्र का निष्पादन व पंजीयन दिनांक 16.04.2024 का करवाया है जो कि अवैध है क्योंकि मूल खातेदार अप्रार्थी संख्या 04 ने पंजीबद्ध उपहार पत्र दिनांक 28.03.2024 से अपनी खरीदशुदा खातेदारी की भूमि को भेंट में प्रार्थिया/अपीलांट को दे दिया जिससे दुबारा बहरूपिया/नकली बनकर कूटरचित दसतावेजाता से बेचान करने का कोई विधिक अधिकार अप्रार्थी संख्या 03 व 04 को नहीं रहा जिससे भी अप्रार्थी/प्रत्यार्थी संख्या 02 के पक्ष में राजस्व अभिलेख जमाबंदी में किये गये अंकन अप्रार्थी संख्या 01 ने अवैध रूप से नामान्तरकरण अपीलाधीन आदेश से स्वीकृत कर किया है जबकि उसके समक्ष पूर्व में पंजीबद्ध उपहार पत्र के आधार पर नामान्तरकरण का अंकन करने हेतु आदेश पारित करने के लिये आवेदन विचाराधीन था जिसको जानबूझकर नजरअंदाज कर विधि विरूद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। अतः न्यायहित में प्रार्थिया/अपीलांट की अपील स्वीकार फरमायी जाकर अपीलाधीन आदेश को निरस्तम किया जाकर पंजीबद्ध उपहार पत्र के आधार पर प्रार्थिया/अपीलांट का नाम वादग्रस्त भूमि के राजस्व अभिलेख जमाबंदी में खातेदार के रूप में दर्ज किये जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करें। वकील अपीलांट ने फर्द दस्तावेज के सम्माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या 02 अजमेर का प्रकरण संख्या 86/2024 सी.आई.एस. 92/2024 बउनवान प्राची अग्रवाल बनाम तरूण जैन में हुआ निर्णय दिनांक 22.12.2024 पेश किये गये।

जिला कलक्टर
अजमेर

जवाब में राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विवादित आराजीयात बाबत् प्रकरण माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या 02 अजमेर में दिनांक 22.12.2024 को निर्णय किया जा चुका हैं। अतः माननीय न्यायालय के निर्णय अनुसार अपीलान्ट की अपील स्वीकार किया जाना उचित होगा।

जवाब में रेस्पोडेन्ट संख्या 03 व 04 अभिभाषक ने कथन किया कि विवादित आराजीयात बाबत् प्रकरण माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या 02 अजमेर में दिनांक 22.12.2024 को निर्णय किया जा चुका हैं। अतः माननीय न्यायालय के निर्णय अनुसार अपीलान्ट की अपील स्वीकार किये जाने में कोई आपत्ति नहीं हैं।

हमने उभय पक्षों की बहस पर ध्यानपूर्वक मनन किया, रेकॉर्ड पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 02 के पक्ष में स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1775 दिनांक 16.04.2024 का आधार पंजीबद्ध विक्रय पत्र जो कि तरूण जैन के पक्ष में दिनांक 16.04.2024 को किया जाना बताया है जिस विक्रय पत्र को निरस्त किये जाने का दीवानी दावा संख्या 86/2024 माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या 02 अजमेर के समक्ष विचाराधीन हेतु प्रस्तुत हुआ और विचारण के दौरान तरूण जैन ने राजीनामा दिनांक 28.11.2024 प्रस्तुत किया जिसमें माननीय न्यायालय ने तस्दीक करते हुए राजीनामा के अनुसार अपीलांट प्राची अग्रवाल का वाद स्वीकार करते हुए डिक्री किया और राजीनामा में विशेष रूप से विक्रय पत्र दिनांक 16.04.2024 को विक्रेता रेस्पोडेन्ट 3 से खरीद नहीं करना बताया और उसका बहरूपिया बताकर बेचान तरूण जैन ने अपने पक्ष में विक्रय को निरस्त कराने की सहमति दी जिसे राजीनामा के आधार पर वादिया प्राची अग्रवाल का वाद डिक्री किया गया जिसमें स्पष्ट है कि कथित विक्रय पत्र दिनांक 16.04.2024 सक्षम दीवानी न्यायालय द्वारा निरस्त हो चुका है जिसमें विक्रय पत्र दिनांक 16.04.2024 के आधार पर स्वीकृत किया गया नामान्तरकण संख्या 1775 दिनांक 16.04.2024 को निरस्त किया जाना हम उचित समझते हैं।

परिणामतः उपरोक्त विवेचन विश्लेषण अनुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर ग्राम माकड़वाली तहसील अजमेर के नामान्तकरण संख्या 1775 दिनांक 16.04.2024 को निरस्त किया जाता हैं तथा तहसीलदार अजमेर को निर्देशित किया जाता है कि अपीलांट के पक्ष में पंजीबद्ध उपहार विलेख पत्र के आधार पर समस्त तथ्यों की जांच कर विधिवत सुनवाई कर नये सिरे से विधिवित निर्णय पारित करें।

आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 22.08.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(लोक बन्धु)
जिला कलक्टर, अजमेर