न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—251 / 2013 / 225 (2013 / 00161)

1. भोला पुत्र स्व0 गोमा, जाति रावत, निवासी ग्राम बडल्या, तहसील व जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. छोटू पुत्र स्व0 गोमा,
2. प्रभू पुत्र स्व0 दीना,
3. महेन्द्र पुत्र स्व0 दीना,
   समस्त जाति रावत, निवासी ग्राम बडल्या, तह0 व जिला अजमेर ।
4. श्रीमती गुलाबी पुत्री स्व0 दीना पत्नि शंकर, जाति रावत, नि0 सरदारपुरा, तहसील पीसांगन हाल निवासी ग्राम बडल्या, तह0 व जिला अजमेर ।
5. श्रीमती गीता पुत्री स्व0 दीना पत्नि सुखदेव, जाति रावत, नि0 ग्राम बीर, तहसी लव जिला अजमेर हाल नि0 ग्राम बडल्या, तह0 व जिला अजमेर।
6. श्रीमती प्रेमलता जैन पत्नि रतनसिंह जैन, जाति महाजन, नि0 टीकमगंज, अजमेर ।
7. दिनेश गर्ग पुत्र नत्थीलाल गर्ग,
8. संजय गर्ग पुत्र रमेश गर्ग,
9. श्रीमती बबीता गर्ग पत्नि सरस गर्ग,
10. रवि गर्ग पुत्र गुलाबचंद गर्ग,
    समस्त जाति जैन महाजन, निवासी आर्यनगर, अजमेर जिला अजमेर ।
11. गुलाबचंद लखोटिया पुत्र प्रभूलाल लखोटिया,
12. श्रीमती कमला देवी लखोटिया पत्नि गुलाबचंद लखोटिया,
13. सत्यनारायण बिहानी पुत्र शंकरलाल बिहानी,
    समस्त जाति माहेश्वरी, नि0 के—55, आनासागर लिंक रोड़, अजमेर ।
14. श्रीमती अवधेश अग्रवाल पत्नि बृजेश अग्रवाल,
15. निशान्त अग्रवाल पुत्र बृजेश अग्रवाल,
    दोनों जाति अग्रवाल, निवासी बालूपुरा रोड़, शारदा भावन के सामने, आदर्श नगर, अजमेर ।
16. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर ।
17. उप पंजीयक, जयपुर रोड़, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर, दिनांक 3.6.2013 अंतर्गत प्रकरण संख्या 34 / 2013.

उपस्थितः—

1. श्री अजीतसिंह राठौड़, वकील अपीलांट ।
2. श्री एन0एस0राजावत, वकील रेस्पो0 संख्या 14 व 15 .
3. रेस्पो0 संख्या 1 से 5 अनुपस्थित ।
4. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार रेस्पो0 संख्या 16 व 17.

निर्णय

दिनांकः— 29.11.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के निर्णय दिनांक 3. 6.2013 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी/अपीलांट ने अधी0न्याया0 के समक्ष वाद के साथ प्रार्थना पत्र धारा 212 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलांट एवं रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 5 गोमा पुत्र अमरा के वारिसान होकर एक ही परिवार के सदस्य है । प्रार्थना पत्र में गोमा का सजरा अंकित कर आगे कथन किया कि अपीलांट एवं रेस्पो0 संख्या 1 से 5 के पूर्वज गोमा की खातेदारी, काश्तकारी की आराजियात वर्किग खसरा संख्या 47 रकबा 0—15—10 बीघा ग्राम बडल्या, तहसील व जिला अजमेर में अवस्थित है । वर्किग खसरा नंबर 47 के आधार भूत खसरा नंबर 650 रकबा 0.12 है0 एवं खसरा नंब 650/5767 रकबा 0.01 है0 कायम हुए । उपरोक्त वर्णित आराजियात पक्षकारान को गोमा से विरासत से प्राप्त हुई जिसके गोमा के तीनों पुत्र यथा भोला, दीना व छोटू बहिस्सा बराबर हकदार हुए । वादी का उक्त आराजियात में 1/3 हिस्सा निहित है जिसे वादी द्वारा आज दिनांक रहन, बेचान, मुंतकिल अथवा हस्तातंरित नहीं किया गया है। उपरोक्त वर्णित आराजियात में से दीना व छोटू पुत्रान गोमा द्वारा न्यायिक बंटवारा करवाये बिना संयुक्त कब्जे काश्त की आराजियात में से 968 वर्गगज भूमि श्रीमती प्रेमलता जैन पत्नि रतनसिंह जैन को विक्रय कर दी, जिन्होंने उक्त भूमि दिनेश गर्ग पुत्र नत्थीलाल गर्ग व संजय गर्ग पुत्र रमेश गर्ग निवासी आर्यनगर तथा बबीता गर्ग पत्नि सरस गर्ग व रवि गर्ग पुत्र गुलाबचंद गर्ग को विक्रय कर दी । उक्त क्रेतागण ने उक्त 968 वर्गगज भूमि गुलाबचंद पुत्र प्रभूलाल लखोटिया तथा कमलादेवी पत्नि गुलाबचंद लखोटिया तथा सत्यनारायण बियानी को विक्रय कर दी । तत्पश्चात् लखोटिया के मुख्त्यारआम राजेन्द्र शर्मा पुत्र मणीराम शर्मा ने श्रीमती अवधेश अग्रवाल पत्नि बृजेश कमार अग्रवाल तथा निशांत पुत्र बृजेश कुमार अग्रवाल को विक्रय कर दी । क्रेतागण वादी की आराजी पर अतिक्रमण करने का प्रयास कर रहे है तथा क्रय रकबे से अधिक भीूमि पर काबिज होना चाह रहे है एवं बिना बंटवारा करवाये भूमि के विशिष्ट भू—भाग पर पक्का निर्माण कार्य कर रहे है । अतः वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे । विद्वान अधी0न्याया0 ने अपने आदेश दिनांक 3.6.2013 द्वारा प्रार्थी/अपीलांट का प्रार्थना पत्र धारा 212 राज0काश्त0अधि0 को निरस्त कर दिया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।
3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 संख्या 14 व 15 के उपस्थित होने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
4. पर विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी0न्याया0 का आदेश न्याय,

नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है । वर्किंग खसरा संख्या 47 रकबा 00–15–10 बीघा अपीलांट एवं रेस्पो0 संख्या 1 से 5 की संयुक्त खातेदारी की भूमि है जिसमें रेस्पो0 संख्या 1 तथा 2 लगायत 5 के पूर्वज दीना ने बिना बंटवारा कराये 968 वर्गगज भूमि का विक्रय कर दिया । तत्पश्चात् आधार जमाबंदी के खाता संख्या नये 564 में खसरा संख्या 650 रकबा 0.12 है0 1/3 हिस्सा भोला पुत्र गोमा व 2/3 हिस्सा श्रीमती अवधेश अग्रवाल वगै0 के नाम दर्ज कर दी एवं उक्त प्रविष्टि में अवधेश अग्रवाल वगै0 के नाम 2/3 यानि 968 वर्गगज भूमि जमाबंदी के कॉलम संख्या 4 में दर्ज कर दी गई । चूंकि वर्किंग जमाबंदी के अनुसार 14 बिस्वा 10 बिस्वांसी के बंदोबस्त विभाग द्वारा आधार जमाबंदी में रकबा 0.12 है0 कायम किये गये जिनका वर्गगज में रकबा 1404 वर्गगज ही होता है जिसका 2/3 हिस्सा 936 वर्गगज ही बनता है जबकि जमाबंदी में श्रीमती अवधेश अग्रवाल वगैरह के नाम 968 वर्गगज गलत अंकित कर लगभग 32 वर्गगज भूमि अधिक दर्ज कर दी गई है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वर्किंग खसरा नंबर 47 रकबा 00–15–10 बीघा के आधार खसरा संख्या 650 रकबा 0.12 है0 एवं शेष रकबा के आधार खसरा नंबर 650/5767 रकबा 0.01 है0 बनाये जाकर आधार खाता संख्या नये 560 में भोला, दीना, छोटू पुत्रान गोमा के नाम सहखातेदारी में दर्ज है लेकिन त्रुटिपूर्ण विक्रय पत्र के आधार पर आधार अभिलेख में श्रीमती अवधेश अग्रवाल के नाम 968 वर्गगज कुल भूमि 00–15–10 का 2/3 हिस्सा विक्रय मानते हुए अंकित कर दिया गया जबकि 0.01 है0 पुनः गोमा के तीनों पुत्रों के नाम दर्ज है । इस प्रकार वादग्रस्त कुल आराजियात में अपीलांटस का 1/3 00–15–10 बीघा का 1/3 करने पर 500 वर्गगज बनता है लेकिन रेस्पो0 संख्या 1 लगायत 5 द्वारा विक्रयशुदा आराजियात क्रेतागण के नाम भी दर्ज कर दी गई और कुछ रकबा रेस्पो0 संख्या 1 से 5 के नाम भी दर्ज कर दिया जिसकी आड़ में रेस्पो0 श्रीमती अवधेश अग्रवाल व निशांत अग्रवाल क्रय से अधिक भूमि पर अतिक्रमण करने पर आमादा है । बहस में आगे कथन किया कि वादग्रस्त आराजियात का आज दिनांक बाई मिटस एण्ड बाउण्डस न्यायिक बंटवारा नहीं हुआ है लेकिन क्रेतागण आर्थिक रूप से अत्यंत सम्पन्न एवं बाहुबल के धनी होकर अमीर व्यक्ति है जिसका नाजायज लाभ अर्जित करते हुए बिना बंटवारा करवाये मनमाने तौर से पक्का निर्माण कार्य करने पर आमादा है । कानूनन विवादित भूमि आज भी अविभाजित है एवं अविभाजित भूमि के प्रत्येक इंच पर प्रत्येक सहखातेदार का हिस्से के अनुपात में स्वत्व निहित है जिससे बिना बंटवारा करवाये विशिष्ट भू–भाग पर दीवान निर्माण करवा लेने के आधार पर अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि कारित की है । वादग्रस्त आराजियात का विधिक बंटवारा मूल वाद में होना है इस दौरान अविभाजित आराजियात के विशिष्ट भू–भाग पर पक्का निर्माण करवाने एवं जबरन अतिक्रमण करने से रेस्पो0 को पाबंद किया जाना न्यायोचित था लेकिन अधी0न्याया0 ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर रेस्पो0 को पाबंद नहीं कर विधिक त्रुटि कारित की है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा अपीलांट के हक में अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई थी जो स्वंय अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय में स्वीकार किया है जिसकी अवमानना कारित करते हुए रेस्पो0 द्वारा अविभाजित आराजियात के विशिष्ट भू–भाग पर निर्माण कार्य किया गया है जिससे वादग्रस्त भूमि पर तहसीलदार को ताफैसला मूल वाद वादग्रस्त आराजियात पर प्रापक नियुक्त किया जाना भी न्यायोचित है । अपीलांट रिकार्ड सहखातेदार होकर संयुक्त रूप से काबिज काश्त चला आ रहा है जिससे प्रथमदृष्टया प्रकरण व सुविधा का संतुलन तथा अपूर्णीय क्षति के बिन्दु अपीलांट के पक्ष में निहित होने के

बावजूद अधी0न्याया0 ने प्रार्थना पत्र खारिज करने में त्रुटि कारित की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश निरस्त किया जावे तथा अपीलांट का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर रेस्पो0 को ताफैसला मूल वाद अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 14 व 15 ने जवाब बहस में कथन किया कि विद्वान अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है । वर्किंग खसरा नंब 47 मिन रकबा 15 बिस्वा भूमि राजस्व रिकार्ड के अनुसार भोला, दीना व छोटू की खातेदारी में अंकित रही है जिसमें से 968 वर्गगज भूमि निर्धारित सीमाओं के मध्य चारदीवारी व तालाकूंची बंद होकर अप्रार्थीगण के पूर्वाधिकारियों द्वारा विक्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्रदान किया गया है । खसरा नंबर 47 रकबा 15 बिस्वा भूमि का तीनों सहखातेदारान के मध्य उक्त खसरा नंबर की भूमि में से 968 वर्गगज भूमि अर्थात् 2/3 हिस्सा सर्वप्रथम दिनांक 17.4.1989 को श्रीमती प्रेमलता जैन इत्यादि को विक्रय किये जाने की तिथि से पूर्व ही विभाजन होकर भौतिक रूप से पालना हो चुकी थी, जिसके तहत प्रार्थी के सहखातेदारान का 2/3 हिस्से पर चारदीवारी निर्मित्त होकर कमरे, एक हॉल, बरामदा इत्यादि निर्मित होकर शेष खुली भूमि रही है जिसमें विद्युत कनेक्शन भी लगा हुआ है । उक्त भूमि के उत्तरी दक्षिणी दिशा में प्रार्थी/अपीलांट का शेष 1/3 हिस्सा विद्यमान करता है । रेस्पो0 द्वारा विधिवत् रूप से विभाजित एवं निर्धारित सीमाओं के मध्य भूमि को मय निर्माण के दिनांक 10.5.2005 को क्रय किया जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया है । बहस में यह भी कथन किया कि अपीलांट ने रेस्पो0 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र के संबंध में किसी प्रकार का विवाद नहीं होना स्वीकार किया है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पे0 के नाम नामांतकरण संख्या 503 दिनांक 20.6.2005 को तस्दीक हो चुका है । प्रार्थी/अपीलांट द्वारा सन् 1981 से 2012 लगभग 31 वर्षो तक आराजी बाबत् किसी प्रकार की कार्यवाही एवं ऐतराज नहीं किया गया है । विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों का विस्तृत विवेचन व विश्लेषण उपरांत अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज किया है जो विधिसम्मत् आदेश है । विद्वान वकील रेस्पो0 ने अपने कथनों के समर्थन में सिविल अपील संख्या 50/2013 बउनवान भोला व अन्य बनाम श्रीमती अवधेश अग्रवाल व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 31.5.2013 की प्रति पेश की जिसके अनुसार विवादित भूमि के संबंध में भोला व अन्य की अपील खारिज की गई है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

6. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । प्रार्थी/अपीलांट द्वारा अपीलाधीन भूमि वर्किंग खसरा नंबर 47 रकबा 0–15–10 ग्राम बडल्या तहसील अजमेर जिसके वर्तमान खसरा नंबर 650 रकबा 0.12 है0 एवं 650/5767 रकबा 0.01 है0 के बाबत् अप्रार्थी/रेस्पोडेंटस के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा अपीलांट की कब्जे काश्त में दखलदांजी न करने बाबत् एवं रहन, बेचान, मुंतकिल न करने बाबत् ताफैसला वाद अधी0न्याया0 के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था । अपीलांट स्वंय के कथनानुसार अपीलाधीन भूमि में से काफी भूमि जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र बैचान की जा चुकी है । धारा 212 राज0काश्त0अधि0 के तहत प्रथमदृष्टया केस प्रमाणित करने हेतु अपीलाधीन भूमि में अपीलांट को अपना कब्जा काश्त साबित करना अनिवार्य है । साथ ही सुविधा का संतुलन तथा अपूर्णीय क्षति भी साबित करना आवश्यक है । अपीलार्थी द्वारा पत्रावली पर ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है कि प्रार्थी/अपीलांट अपीलाधीन भूमि पर वक्त दावा दायरी काबिज काश्त हो । अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् प्रतीत होता है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांट खारिज योग्य तथा अधी0न्याया0 का आदेश यथावत् रखे जाने योग्य पायी जाती है ।।

7. अतः अपीलांट खारिज की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 3.6.2013 को यथावत् रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 29.11.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर