न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—123/2016/223 (2016/00123)

1. दीनानाथ पुत्र श्यामरतन, जाति बलाई, निवासी सी—175, आर0के0 आश्रम रोड़, नई दिल्ली हाल निवासी जयपुर । ।

अपीलांट

बनाम

1. गंगाराम पुत्र लालूराम, जाति बैरवा, निवासी कड़वों का बास, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर ।
2. चरण सिंह पुत्र नाथूराम, जाति बलाई, नि0 ग्राम बुकनी, तहसील फागी, जिला जयपुर ।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, मौजमाबाद, जिला जयपुर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री विद्वान सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), दूदू दिनांक 2.3.2016 अंतर्गत वाद संख्या 250/2014.

उपस्थितः—

1. श्री रोहित सोनी, वकील अपीलांट।
2. श्री मुकेश जैन, वकील रेस्पो0 संख्या 2.
3. रेस्पो0 संख्या 1 अनुपस्थित ।
4. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3.

निर्णय

दिनांकः— 16.8.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी (फास्ट ट्रेक), दूदू के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 2.3.2016 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी/अपीलांट ने अधी0न्याया0 में वाद अंतर्गत दावा इस्तकरार हक, अवैध घोषित किये जाने विक्रय पत्र व स्थायी निषेधाज्ञा का विरूद्ध प्रतिवादीगण/रेस्पो0 के पेश कर निवेदन किया कि साबिक आराजी खसरा नबंर 2977 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा हाल खसरा नंबर 255 रकबा 0.53 है0 वाके ग्राम कडवों का बास, तहसील मौजमाबाद जिला जयपुर में स्थित है जिसमें 1/2 हिस्सा वादी के खातेदारी व कब्जे काश्त की आराजी है । उक्त आराजी वादी ने दिनांक 22.3.2006 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र श्रवण पुत्र केसरा बैरवा, निवासी कडवो का बास से क्रय की थी तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर वादी के नाम नामांतकरण दर्ज कर खातेदारी दर्ज की गई तब से वादी विवादित आराजियात पर काबिज काश्त चला आ रहा है। किन्तु भू—प्रबंध विभाग ने उक्त आराजी साबिक खसरा नंबर 2977 रकबा 2 बीघा 2 बिस्वा के हाल नये खसरा नंबर 255 रकबा 0.53 है0 बनाते हुए उक्त आराजी में 1/2 हिस्से की खातेदारी गलत रूप से

प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज कर जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी संख्या 1 ने उक्त गलत इंद्राज के आधार पर दिनांक 3.12. 2014 को प्रतिवादी संख्या 2 को विक्रय कर दी । उक्त विक्रयपत्र प्रारंभ से शून्य होकर अवैध है । अतः वाद स्वीकार कर वादी को क्रयशुदा आराजी खसरा नंबर 255 रकबा 0.53 है0 में 1/2 हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा उक्त आराजी को प्रतिवादी संख्या 2 के खातेदारी अधिकार से हजब कर वादी के नाम दर्ज की जावे तथा प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र को अवैध, बातिल एवं बेअसर, शून्य घोषित किया जावे तथा प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे । उक्त वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादीगगण ने अधी0न्याया0 में एक प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पेश कर वाद विधि वर्जित होने से खारिज करने का निवेदन किया । अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय दिनांक 2.3.2016 द्वारा प्रतिवादीगण का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वादी/अपीलांट का वाद निरस्त करने के आदेश पारित किये । अधी0 न्याया0 के इस निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पोडेंट संख्या 2 उपस्थित । अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अपीलांट ने विवादित आराजी जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 22.3.2006 को खातेदार श्रवण पुत्र केसरा से 1/2 हिस्सा क्रय कर कब्जा काश्त प्राप्त किया था तथा उक्त विक्रय पत्र की पालना में अपीलांट के नाम नामांतकरण स्वीकृत कर विवादित आराजियात अपीलांट के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज की गई किन्तु भू–प्रबंध विभाग द्वारा सैटलमेंट के दौरान विवादित आराजी को पुनः रेस्पो0 संख्या 1 के नाम त्रुटिपूर्ण रूप से दर्ज कर दी गई जबकि भू–प्रबंध विभाग को बिना किसी सक्षम न्यायालय के आदेश के पूर्व इंद्राज को परिवर्तन करने का विधिक अधिकार नहीं था । इस गलत इद्रांज का नाजायज फायदा उठाकर रेस्पो0 संख्या 2 ने जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 द्वारा विवादित आराजी रेस्पो0 संख्या 2 का विक्रय कर दी जो पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र होने से भी प्रारंभ से अवैध एवं शून्य है । अधी0न्याया0 ने रेस्पो0 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के प्रावधानों को समझे बिना प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादी/अपीलांट का वाद निरस्त करने में विधिक त्रुटि कारित की है । राजस्व न्यायालय को अवैध एवं शून्य विक्रय पत्र को निरस्त करने का पूर्ण विधिक अधिकार है। अधी0न्याया0 ने प्रकरण के तथ्यों को समझे बिना तथा बिना अवलोकन किये तकनीकी आधार पर वाद खारिज किया है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । रेस्पो0 ने प्रार्थना पत्र में जो आपत्तियां उठाई है उनके संबंध में अधी0न्याया0 को विवाद बिन्दू कायम कर उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिये था । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री निरस्त की जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 2 ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है । अपीलांट ने रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 को अवैध, बेअसर एवं निरस्त कराने का अनुतोष चाहा है जिसका क्षैत्राधिकार राजस्व न्यायालय को न होकर सक्षम सिविल न्यायालय को है । अधी0न्याया0 इसी तथ्य को ध्यान में रख कर प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार

कर अपीलांट का वाद निरस्त किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों अवलोकन किया । अपीलांट का मुख्य कथन है कि अपीलांट ने विवादित आराजी में 1/2 हिस्सा श्रवण पुत्र केसरा से जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र के दिनांक 22.3.2006 को क्रय किया था तथा उक्त विक्रय पत्र की पालना में अपीलांट के नाम नामांतकरण स्वीकृत होकर राजस्व रिकार्ड में अमल भी हो गया था किन्तु भू–प्रबंध विभाग ने त्रुटिपूर्ण रूप से विवादित आराजी पुनः रेस्पो0 संख्या 1 के नाम दर्ज कर दी । इस गलत इंद्राज का फायदा उठाकर रेस्पो0 संख्या 1 ने रेस्पो0 संख्या 2 को जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 द्वारा विक्रय कर दी जिससे रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में किया गया पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र अवैध एवं शून्य होकर अपीलांट के हकों के प्रति बेअसर है । इसलिये उक्त विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 को निरस्त करने का निवेदन किया ।

7. इसके विपरीत रेस्पो0 ने अधी0न्याया0 में प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पेश कर निवेदन किया कि पंजीकृत विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार राजस्व न्यायालय को न होकर सक्षम सिविल न्यायालय को है । इस कारण अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज किया जावे ।

8. उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस एवं पत्रावली पर उपलबध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन किया गया । अधी0न्याया0 के समक्ष वादी द्वारा यह वाद बाबत् इस्तकरार हक व अवैध घोषित किये जाने विक्रय पत्र व स्थायी निषेधाज्ञा इस आशय से पेश किया कि साबिक खसरा नंबर 2977 रकबा 2.02 बीघा जिसका हाल खसरा नंबर 255 रकबा 0.53 है0 ग्राम कडवो का बास, तह0 मौजमाबाद, जिला जयपुर स्थित भूमि में आधा हिस्सा वादी द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 22.3.2006 को श्रवण पुत्र केसरा बैरवा से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया । विक्रय पत्र के आधार पर विधिवत् नामांतकरण स्वीकृत होकर खातेदारी दर्ज की गई परन्तु दौराने सेटलमेंट भू–प्रबंध कर्मचारियों द्वारा गलत रूप से संपूर्ण भूमि प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज कर दी गई जबकि विवादित भूमि में आधे हिस्से की भूमि पूर्व में ही वादी द्वारा पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 22.3.2006 को क्रय की जा चुकी थी एवं राजस्व अभिलेख में विधिवत् नामांतकरण स्वीकृत होकर खातेदारी अंकित हो चुकी थी परन्तु भू–प्रबंध कर्मचारियों की त्रुटि से संपूर्ण भूमि गलत रूप से प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज की गई जिसका नाजायज फायदा उठाकर पश्चात्वर्ती विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में अवैध रूप से निष्पादित कर दिया जो कि वादी के हक व अधिकारों के प्रति शून्य है जिसके शून्यीकरण हेतु वाद प्रस्तुत किया गया एवं अनुतोष खण्ड ख में विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 को वादी के हकों के प्रति अवैध, बातिल व बेअसर नल एण्ड वोईड घोषित करने का अनुतोष चाहा है । अपीलांट द्वारा इस संबंध में 2019 आर0बी0जे0 पेज 410 हाई कोर्ट एवं आर0बी0जे0 2019 पेज 393 के न्यायिक दृष्टांत पेश किये है । इस प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विक्रय पत्र दिनांक 3.12.2014 का निष्पादक वादी/अपीलांट नहीं है तथा पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि वादी ने यह अंकित करते हुए वाद पेश किया है कि वादी के द्वारा विवादित भूमि में से आधे हिस्से की भूमि जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र क्रय की है एवं विधिवत् नामांतकरण स्वीकृत होकर पूर्व जमाबंदी में खातेदारी दर्ज है परन्तु वर्तमान जमाबंदी में भू–प्रबंध विभाग द्वारा गलत जमाबंदी तैयार करने के आधार पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को वादी द्वारा क्रयशुदा आधे हिस्से की भूमि को गलत तौर से विक्रय कर दिया है जिसे वादी की खरीदशुदा

भूमि के हकों तक शून्य करार दिया जावे । अपीलांट द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत के परिप्रेक्ष्य में राजस्व न्यायालय को विक्रय पत्र को शून्य घोषित करने की अधिकारिता है । अधी0न्याया0 द्वारा प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के प्रार्थना पत्र पर वादी का वाद विधि द्वारा वर्जित मानना अविधिक है जबकि आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का निर्णय करते समय मात्र वादी के वादएवं संलग्न दस्तावेजों का ही अवलोकन किया जाता है प्रतिवादी द्वारा किये गये प्रतिरक्षा को नहीं देखा जाता है । प्रतिवादी अपनी प्रतिरक्षा जवाबदावा पेश कर विवाद बिन्दू कायम करने के बाद उभयपक्ष की शहादत लेने के बाद ही तथ्यों एवं कानून मिश्रित प्रश्नों का निस्तारण किया जा सकता है। आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के माध्यम से तथ्यों एवं कानून मिश्रित प्रश्नों का निर्णय नहीं किया जा सकता है । अधी0न्याया0 द्वारा प्रतिवादी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 स्वीकार कर वाद को निरस्त करने में त्रुटि कारित की है ।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा प्रतिवादी/रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 एवं अधी0न्याया0 का निर्णय निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है।

10. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । विद्वान सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक) दूदू द्वारा पारित निर्णय दिनांक 2.3.2016 एवं प्रतिवादी/रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 निरस्त किये जाते है तथा प्रकरण अधी0न्याया0 को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रतिवादी से जवाबदावा प्राप्त कर विवाद बिन्दु कायम कर उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 16.8.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर