

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारी:—श्री बी०एल०मेहरड़ा, आर०ए०एस०)

अपील संख्या:—370/2016/223 (2016/00370)

1. विजय कुमार पिलई पुत्र नारायण पिलई, निवासी अजमेर रोड़, केकड़ी, तहसील केकड़ी, जिला अजमेर ।

अपीलांत

बनाम

1. श्रीमती कमला पत्नि रामनारायण, जाति जाट, निवासी अम्बापुरा, तहसील केकड़ी, जिला अजमेर हाल निवासी कोटा रोड़, केकड़ी, जिला अजमेर ।
2. नगर पालिका केकड़ी जरिये अधिशाषी अधिकारी, केकड़ी, जिला अजमेर ।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, केकड़ी, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

4. मोहन पिलई पुत्र नारायण पिलई, नि० अजमेर रोड़, केकड़ी, तह० केकड़ी, जिला अजमेर ।
5. सीताराम पुत्र छीतर, जाति खाती, निवासी उगई, तहसील केकड़ी, जिला अजमेर ।

प्रफोर्मा रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध विरुद्ध निर्णय एवं डिक्री विद्वान उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी दिनांक 26.8.2016 अंतर्गत वाद संख्या 46/2011.

उपस्थित:—

1. श्री निर्मल कुमार जैन, वकील अपीलांत ।
2. श्री शंकरलाल चौधरी, वकील रेस्पो० संख्या 1 .
3. प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 व 5 स्वयं उपस्थित ।
4. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो० संख्या 3.

निर्णय

दिनांक:— 29.8.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 26.8.2016 के विरुद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
- 2- संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादिया/रेस्पो० संख्या 1 ने अधी०न्याया० में वाद अंतर्गत धारा 53, 188 व 209 राज०काश्त०अधि० 1955 के तहत अपीलांत एवं रेस्पो० संख्या 2 लगायत 3 एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 व 5 के विरुद्ध पेश कर निवेदन किया कि ग्राम केकड़ी के खसरा नंबर 2642 रकबा 0.10 है० जिसमें से वादिया ने 6-3/4 हिस्सा क्रय किया था तथा प्रतिवादी संख्या 1 ने 9/4 हिस्सा क्रय किया था । राजस्व रिकार्ड में वादिया व प्रतिवादी संख्या 1 के नाम नामांतरण तस्दीक हो चुका है, अमल दरामद हो चुका है । प्रतिवादी संख्या 1 एवं वादिया द्वारा क्रय की गई भूमि का कुल रकबा 1210 वर्गगज है जिसमें से वादिया की क्रयशुदा आराजी का कुल रकबा 908 वर्गगज है और प्रतिवादी संख्या 1 की क्रय की गई आराजी 302 वर्गगज है । प्रतिवादी संख्या 1 ने अवैध व नाजायज रूप से वादिया को धोखा देने व नुकसान पहुंचाने की नियत से वादिया की जमीन को शामिल कर प्लाट काट दिय

- जिसका नाप 580 वर्गगज है । कोई भी विक्रेता स्वयं के विक्रेता की मालिकाना हक से अधिक भूमि का बैचान नहीं कर सकता है । विवादित भूमि संयुक्त मालिकाना हक की व अविभाजित भूमि है । इस कारण विधिक रूप से बंटवारा कराये बिना भूमि का बैचान अवैध व प्रारंभ शून्य है । प्रतिवादी संख्या 1 ने विधिक रूप से बंटवारा कराये बिना स्वयं की खातेदारी से अधिक भूमि के प्लॉट काटकर प्रतिवादी संख्या 2 व 3 को बैचान कर दिया । अतः प्रतिवादी को स्थायी रूप से पाबंद किया जावे कि वादिया के कब्जे काश्त की भूमि में जबरन कब्जा नहीं करे तथा वादिया एवं प्रतिवादी के हिस्से अनुसार भूमि का बंटवारा कर राजस्व रिकार्ड में तरमीम की जावे । अधी०न्याया० ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 26.8.2016 द्वारा वादिया/रेस्पो० संख्या 1 का वाद स्वीकार कर वाद में प्राथमिक डिक्री पारित की । अधी०न्याया० के इस निर्णय व डिक्री से असंतुष्ट होकर अपीलांत ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।
3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो० को तलब किया गया । रेस्पोडेंट के उपस्थित होने तथा अधी०न्याया० का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
 4. विद्वान वकील अपीलांत ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अपीलाधीन भूमि खसरा नंबर 2642 का भाग भूखण्ड क्षेत्रफल 302 वर्गगज कि जिसे जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र के खातेदार के द्वारा विक्रय की गई तदनुकूल प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 के द्वारा क्रयशुदा 302 वर्गगज भूमि का भाग जरिये पंजीबद्ध बैनामा दिनांक 31.3.1999 के अपीलांत को 89.83 वर्गगज का भूखण्ड सीमायें दर्शाते हुए विक्रय कर कब्जा संभला दिया गया एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 मोहन पिलई को भी जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 13.3.1999 को ही भूखण्ड क्षेत्रफल 83.836 वर्गगज सीमाये दर्शाते हुए विक्रय कर कब्जा संभला दिया गया । इस प्रकार प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 सीताराम के द्वारा उसके खरीदशुदा भूखण्ड का ही भाग भूखण्ड जो कि अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 मोहन पिलई को कुल क्षेत्रफल 173 वर्गगज विक्रय किया गया तथा अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 मोहन पिलई के द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड के चारो तरफ चार दीवारी का निर्माण करवाया गया एव गेट लगाया गया । अधी०न्याया० के द्वारा अपीलाधीन निर्णय में बैचान अवैध एवं प्रारंभ से शून्य है दर्शाये कथन पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के प्रतिकूल है जबकि प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 के द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड क्षेत्रफल 302 वर्गगज का भूखण्ड का भूखण्ड का भाग ही अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 मोहन पिलई को बैचान कर कब्जा संभलाया गया है । ऐसी स्थिति में अधी०न्याया० के द्वारा अपीलाधीन निर्णय में यह उल्लेख करना कि प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 सीताराम के द्वारा अधिक भूमि के प्लॉट काटकर अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 को बैचान की गई हो गलत है । प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 के द्वारा उसके क्रयशुदा भूखण्ड का ही भाग बैचान किया गया है । इस कारण अपीलाधीन निर्णय व डिक्री विधि के प्रतिकूल होने से निरस्त किये जाने योग्य है । विद्वान वकील अपीलांत ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि अपीलाधीन भूमि के संदर्भ में तहसीलदार, केकड़ी के द्वारा दिनांक 12.7.2003 को मौका रिपोर्ट मय नजरी नक्शा प्रस्तुत की गई जिसमें भी अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 मोहन पिलई का क्रयशुदा भूखण्ड एवं कब्जा नजरी नक्शा एवं मौका रिपोर्ट 3में होना दर्शाया है परन्तु अधी०न्याया० के द्वारा अपीलाधीन आदेश में यह कथन किया कि प्रतिवादी संख्या 1/प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 5 के द्वारा उसके खरीद से अधिक भूमि का बैचान किया गया हो गलत है । अधी०न्याया० ने विवाद बिन्दु संख्या 1 व 2 का निर्णय करते समय अपीलांत एवं प्रफोर्मा रेस्पो० संख्या 4 के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के संदर्भ में कोई

विवेचन ही नहीं किया तथा तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 12.7.2003 का भी विवेचन नहीं किया गया ऐसी स्थिति में अधीन्याया के द्वारा विवाद बिन्दु संख्या 1 व 2 का निर्णय विधि के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है । बहस में आगे कथन किया कि अपीलाधीन भूमि कि जिसका वादिया के द्वारा प्रस्तुत वादपत्र के पूर्व से ही मौके पर अपने-अपने हिस्से अनुसार बंटवारा हो चुका था, बंटवारे के अनुसार एव क्रय के अनुसार अलग-अलग काबिज है, अपीलांट एवं प्रफोर्मा रेस्पो संख्या 4 मोहन पिलई के द्वारा क्रय के पश्चात् चार दीवारी का निर्माण भी कर लिया गया है तथा वादिया स्वयं के द्वारा भी उसकी क्रयशुदा भूखण्ड में पक्का निर्माण करवा रखा है । ऐसी स्थिति में वादिया के द्वारा वादपत्र के पूर्व से ही अपीलाधीन भूमि का बंटवारा होने के बावजूद अधीन्याया के समक्ष प्रस्तुत बंटवारा का वाद संधारण योग्य नहीं था । अधीन्याया ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीन्याया का निर्णय व डिक्री निरस्त की जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो संख्या 1 ने जवाब बहस में कथन किया कि अधीन्याया का निर्णय व डिक्री विधिसम्मत है । रेस्पो संख्या 1 की कुल क्रयशुदा आराजी 908 वर्गगज है तथा प्रफोर्मा रेस्पो संख्या 5 की क्रयशुदा आराजी का रकबा 302 वर्गगज है इसके बावजूद प्रफोर्मा रेस्पो संख्या 5 ने वादिया/रेस्पो संख्या 1 की भूमि को शामिल कर स्वयं की क्रयशुदा आराजी से अधिक 580 वर्गगज का बैचान कर दिया है । यह भी कथन किया कि पक्षकारान के मध्य विवादित आराजियात का कोई विधिक बंटवारा नहीं हुआ था । बिना विधिक बंटवारा के अपीलांट एवं प्रफोर्मा रेस्पो संख्या 4 को किया गया बैचान प्रारंभ से अवैध एवं शून्य होने से अधीन्याया ने वादिया/रेस्पो संख्या 1 का वाद स्वीकार किया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है । अधीन्याया ने वादपत्र एवं जवाबदावा के आधार पर तनकियात कायम कर विस्तृत विवेचन व विश्लेषण कर निर्णय व डिक्री पारित की है जो विधिसम्मत निर्णय है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।
6. हमने उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों अवलोकन किया । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीन्याया के समक्ष रेस्पो संख्या 1/वादिया द्वारा ग्राम केकड़ी तहसील जिला अजमेर स्थित भूमि खसरा नंबर 2642 रकबा 0.10 है के संबंध में वाद अंतर्गत धारा 53, 188 व 209 राजकाशत अधी का पेश किया जिसमें कथन किया कि विवादित आराजियात का कुल रकबा 0.-12-10 बीघा है जिसके क्षेत्रफल 1210 वर्गगज है जिसमें से वादिया कमला की क्रयशुदा भूमि 908 वर्गगज तथा प्रतिवादी संख्या 1 सीताराम की 302 वर्गगज क्रयशुदा भूमि है परन्तु प्रतिवादी सीताराम द्वारा वादिया को नुकसान पहुंचाने की गरज से 580 वर्गगज भूमि बैचान कर दी है इस कारण बंटवारा हेतु वाद प्रस्तुत किया है । जवाब में प्रतिवादी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से कथन किया कि विवादित भूमि का वादीनी एवं सीताराम चौधरी के मध्य पूर्व में ही बाहमी बंटवारा हो चुका है तथा प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी क्रयशुदा भूमि में ही प्लॉट काटकर विक्रय की है एवं यह भी कथन किया कि वादीनी ने बाहमी हिस्से में प्राप्त अपनी भूमि पर पक्की दुकाने निर्मित कर रखी है अतः वाद खारिज किया जावे । पक्षकारान के अभिवचन के आधार पर अधीन्याया द्वारा निम्नांकित दो तनकियात कायम की गई ।
7. तनकी संख्या :-1- आया वादी की वादग्रस्त भूमि वादी व प्रतिवादी संख्या 1 की शामिल भूमि है जिस पर वादी बंटवारा कराने, स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने व रिकार्ड सुधार कराने का हक रखती है ?- वादी

8. तनकी संख्या :-2- आया वादी की वादग्रस्त भूमि बाबत् वादी व प्रतिवादी के मध्य पूर्व में बंटवारा होने के बाद भूमि क्रय कर दुकाने बनाई गई है अर्थात् उक्त भूमि वर्तमान में व्यावसायिक उपयोग में आ रही है जिससे वादी का बंटवारा संबंधी वाद खारिज होने योग्य है ?-प्रतिवादी संख्या 1 से 3-
9. तनकी संख्या :-3- अन्य दादरसी-
10. तनकी संख्या 1 व 2 एक दूसरे से संबंधित होने के कारण एक साथ निर्णित की जा रही है ।
11. अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादिया ने अपने वादपत्र के समर्थन में दस्तावेज एवं मौखिक साक्ष्य करवाई एवं प्रतिवादी द्वारा भी मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य पेश किये गये । वादिया द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह अभिकथन करते हुए बंटवारे का वाद पेश किया कि अपीलाधीन भूमि में वादिया 908 वर्गगज भूमि का बंटवारा करवाने की अधिकारिणी है तथा यह भी कथन रहा है कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उसके हिस्से से अधिक भूमि यानि 302 वर्गगज से अधिक भूमि का बैचान कर दिया गया है । अधीनस्थ न्याया0 की पत्रावली पर उपलब्ध पंजीबद्ध विक्रय पत्र प्रदर्श डी-1 के अनुसार रेस्प0 संख्या 4 मोहन पिलई द्वारा 83.36 वर्गगज भूमि क्रय की गई है एवं कब्जे में है तथा अपीलांट विजय कुमार द्वारा पंजीबद्ध विक्रय पत्र प्रदर्श डी-2 से 89.83 वर्गगज भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया गया है परन्तु प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा इन दोनों के अतिरिक्त किन-किन व्यक्तियों को कितना-कितना क्षेत्रफल पंजीबद्ध विक्रय पत्र से भूमियां विक्रय की है इस संबंध में पूर्ण साक्ष्य पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं की गई है जिससे यह साबित हो कि प्रतिवादी संख्या 1 सीताराम द्वारा उसके हिस्से से अधिक भूमि का बैचान किया गया हो । न ही वादपत्र में अन्य क्रेतागण को पक्षकार बनाया गया है जो वाद में आवश्यक पक्षकार है । बिना आवश्यक पक्षकार को संयोजित किये अधी0न्याया0 ने प्रस्तुत बंटवारे का वाद निर्णित करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है । उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को विधिसम्मत नहीं माना जा सकता है ।
12. उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।
13. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 26.8.2016 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधी0न्याया0 को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे आवश्यक पक्षकारों को पक्षकार संयोजित कर उभयपक्ष को साक्ष्य, सुनवाई एवं सबूत का समुचित अवसर प्रदान कर वाद को गुणावगुण पर निर्णित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

14. निर्णय आज दिनांक 29.8.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर