

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारी:—श्री बी०एल०मेहरड़ा, आर०ए०एस०)

अपील संख्या:—119/2017/225 (2017/00119)

1. श्रीमती रजनी कंवर पत्नी राजूसिंह सांखला, निवासी 1/13, नया लक्ष्मी नारायण मंदिर, पट्टी कटला, अजमेर ।

अपीलांत

बनाम

1. लक्ष्मणसिंह पंवार पुत्र देवीसिंह पंवार, जाति राजपूत, निवासी प्रकाश नगर, गली नंबर 1, फॉयसागर रोड़, अजमेर ।
2. मनप्रीतसिंह पुत्र हरभजन सिंह, जाति सिक्ख, निवासी प्लॉट संख्या 143, आर०के०पुरम कॉलोनी, ग्राम बोराज, तह० व जिला अजमेर ।
3. मांगीलाल गुर्जर पुत्र कानजी गुर्जर, निवासी फॉयसागर रोड़, अजमेर ।
4. गोविन्द दायमा पुत्र द्वारकादास दायमा, निवासी आर्यपुत्री स्कूल के सामने प्लाजा सिनेमा रोड़, अजमेर जिला अजमेर ।

रेस्पोंडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध विरुद्ध आदेश विद्वान सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर दिनांक 28.4.2017 अंतर्गत प्रकरण संख्या 15/2017.

उपस्थित:—

1. श्री निर्मल कुमार जैन, वकील अपीलांतस ।
2. श्री मृणाल शर्मा, वकील रेस्पोंड संख्या 1 .
3. रेस्पोंड संख्या 2 लगायत 4 अनुपस्थित ।

निर्णय

दिनांक:— 6.2.2020

1. यह अपील विद्वान सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के आदेश दिनांक 28.4.2017 के विरुद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अधी०न्याया० के समक्ष वादी/प्रार्थी/रेस्पोंड संख्या 1 लक्ष्मणसिंह पंवार द्वारा वादपत्र अंतर्गत धारा 188 राज०काश्त०अधि० 1955 के तहत पेश किया गया जिसके साथ प्रकरण संख्या 15/2017 अंतर्गत धारा 212 राज०काश्त०अधि० 1955 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि खतौनी संख्या नई 228 पुरानी 440 के खसरा संख्या 317 का रकबा 0.1900 है० किस्म चाही-3 ग्राम बोराज, तहसील व जिला अजमेर स्थित भूमि वादी/प्रार्थी के द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र 116/19 वां भाग श्रीमती हरीदेवी से दिनांक 26.2.2010 को क्रय किया गया है । उक्त विक्रय पत्र की पालना में नामांतकरण संख्या 201 दिनांक 9.11.2015 को स्वीकृत किया जाकर प्रार्थी/वादिया के नाम जमाबंदी में अंकन खातेदार-काश्तकार के रूप में दर्ज किया गया है तब से प्रार्थिया/वादिया विवादित आराजी पर काबिज चली आ रही है । अप्रार्थीगण दुबारा प्रार्थी के खरीदशुदा खातेदारी कब्जे की भूमि को बैचान कर क्रय करने से अप्रार्थीगण उसे जबरन बेखल

करने पर आमादा है जबकि अप्रार्थीगण के पक्ष में बैचान विक्रय पत्र है जो प्रथमदृष्टया ही दुबारा बैचान किया जाना प्रतीत होता है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थीगण को ताफैसला मूल वाद अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे । विद्वान अधी०न्याया० ने अपने आदेश दिनांक 28.4.2017 द्वारा प्रार्थी/रेस्पों संख्या 1 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद कर दिया । अधी०न्याया० के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पों को तलब किया गया । रेस्पों के उपस्थित होने तथा अधी०न्याया० का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
4. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अधी०न्याया० का आदेश न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है । अधी०न्याया० ने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात तथा संबंधित पुलिस थाना में दर्ज एफ०आर० को नजरअंदाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। विवादित भूमि के संबंध में वादी/प्रार्थी लक्ष्मणसिंह के द्वारा प्रकरण संख्या 85/2016 दिनांक 16.4.2016 को अपीलांट के विरुद्ध पेश किया गया था जिस पर पुलिस थाना, गंज के द्वारा प्रथम सूचना के संदर्भ में संपूर्ण अनुसंधान कर अनुसंधान अधिकारी के द्वारा एफ०आर० संख्या 42/2016 प्रस्तुत की गई जिसमें भूखण्ड संख्या 224 क्षेत्रफल 209.33 वर्गगज का है, को भूखण्ड संख्या 277 बताकर झूठा प्रकरण दर्ज करवाया गया है । भूखण्ड संख्या 224 क्षेत्रफल 209.33 वर्गगज कि जिसे श्रीमती छोटी पत्नी रामा, सुवा, भैरू, सागर पि० रामा जरिये मुख्तयारआम मांगीलाल के पक्ष में भूखण्ड संख्या 224 क्षेत्रफल 209.33 वर्गगज हो जो कि वर्किंग खसरा नंबर 397 का भाग विक्रय दिनांक 1.9.2009 को मांगीलाल जरिये मुख्तयार आम के मांगीलाल के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया गया तदनुकूल मांगीलाल के द्वारा भूखण्ड संख्या 224 रकबा 209.33 वर्गगज जो कि वर्किंग खसरा नंबर 397 का भाग है एवं वर्तमान खसरा नंबर 317 का भाग है के भूखण्ड का विक्रय पत्र दिनांक 24.2.2011 को अपीलांट से प्रतिफल की राशि प्राप्त कर बैचान कर कब्जा संभला दिया था तत्पश्चात् अपीलांट ने खरीदशुदा भूखण्ड पर चार दीवारी का निर्माण करवाया एवं संबंधित विभाग से जल कनेक्शन भी प्राप्त किया है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वास्तविक तथ्य इस प्रकार है कि वर्किंग खसरा नंबर 397 रकबा 1-3-00 के वर्तमान खसरा नंबर 317 रकबा 0.1900 है० में रेस्पों संख्या 1 ने जरिये विक्रय पत्र दिनांक 26.10.2015 के अनुसार विक्रेत्री श्रीमती हरिदेवी से 116/1900 वां हिस्सा क्रय किया जाना दर्शाया है तथा यह भी दर्शाया है कि विवादित भूमि अविभाजित है इस कारण वादिया/रेस्पों संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत वाद धारा 188 राज०काश्त०अधि० के तहत बिना विधिक बंटवारा की आज्ञापति के पूर्व चलने योग्य नहीं था ।
5. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि वादी के द्वारा तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 26.10.2015 के अनुसार श्रीमती हरिदेवी से क्रय करना अंकित किया है तथा यह भी कथन किया है कि श्रीमती हरिदेवी द्वारा यह भूखण्ड श्रीमती मोनिका केसवानी पत्नी अशोक कुमार जरिये मुख्तयार आम श्रीमती रेखा देवी पत्नि सुरेन्द्र जैन से क्रय है तथा श्रीमती रेखा देवी जरिये मुख्तयार आम मोनिका केसवानी द्वारा जो हरिदेवी को विक्रय किया गया था उसके पुस्तक संख्या 1 जिन्द संख्या 174 के पृष्ठ संख्या 136 क्रम संख्या 20100001333 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 695 पेज संख्या 381 से 391 के अनुसार श्रीमती हरिदेवी के पक्ष में हुए विक्रय पत्र एवं वादी स्वयं के विक्रय पत्र में इसका

हवाला है जिसके अनुसार श्रीमती रेखा देवी जरिये मुख्तयार आम मोनिका केसवानी ने श्रीमती हरिदेवी को भूखण्ड संख्या 277 आर0के0पुरम कॉलोनी बोरारज अजमेर के खसरा नंबर 397 क्षेत्रफल 138.88 वर्गगज जिस भूखण्ड का नाप एवं सीमायें पूर्व में भूखण्ड संख्या 276, पश्चिम में भूखण्ड संख्या 278, उत्तर में 30 फुट सड़क एवं दक्षिण में अन्य की जायदाद जिसका नाप पूर्व से पश्चिम 50 फुट एवं उत्तरी व दक्षिण की भुजा का नाम 25 फुट दर्शाया है । इसी प्रकार श्रीमती रेखा देवी द्वारा उक्त भूखण्ड रामा पुत्र भीया जरिये मुख्तयार आम गोविन्द दायमा के द्वारा दिनांक 25.3.2008 को दो भूखण्ड जिनके भूखण्ड संख्या 276 व 277 अंकित किये है तथा दोनों भूखण्डों का क्षेत्रफल 277.77 वर्गगज विक्रय पत्र में अंकित है के अनुसार दोनों भूखण्डों की सीमायें पूर्व में भूखण्ड संख्या 263, पश्चिम में भूखण्ड संख्या 275, उत्तर में 30 फुट का रास्ता व दक्षिण में अन्य का भूखण्ड दर्शाया है जबकि खातेदारान द्वारा उनकी खातेदारी की भूमि खसरा नंबर 304, 409, 4020 से 347, 394, 395, 396 एवं 397 में कुल भूखण्ड ही 275 काटे गये थे व इसी अनुसार ले आउट प्लान बनाया गया था तथा उस ले आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या 276, 277 भूखण्ड ही नहीं था यानि भूखण्ड संख्या 276 व 277 वर्किंग खसरा नंबर 397 जिसके वर्तमान खसरा नंबर 317 का भाग ही नहीं है क्योंकि ले आउट प्लान से मात्र 275 ही भूखण्ड है तथा रामा पुत्र भीया जरिये मुख्तयार आम गोविन्द दायमा द्वारा जो दिनांक 25.3.2008 को वर्किंग खसरा नंबर 397 के दो भूखण्ड संख्या 276 व 277 जिसका क्षेत्रफल 256.77 वर्गगज है तथा सीमा में पूर्व में भूखण्ड संख्या 263 एवं पश्चिम में 275 नंबर का भूखण्ड होना दर्शाया है, ले आउट प्लान के अनुसार ऐसा कोई भी भूखण्ड संख्या 263 व 275 के मध्य में नहीं है जबकि भूखण्ड संख्या 263 के पीछे पश्चिम दिशा की ओर सरकारी जमीन है तथा भूखण्ड संख्या 264 के पीछे पश्चिम दिशा की ओर 20 फुट का रास्ता है । इस प्रकार प्रथमदृष्टया ही भूखण्ड संख्या 276 व 277 वर्किंग खसरा नंबर 397 से नहीं बने है । वादीगण का विक्रय पत्र फर्जी एवं कूटरचित है । वादिया ने पंजीयन विभाग से तथ्य छिपाकर पंजीयन करवाया है । विवादित भूखण्ड पर वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 का कब्जा नहीं है । अधी0न्याया0 ने प्रकरण के तथ्यों को समझे बिना वादिया/रेस्पो0 संख्या 1 का प्रार्थना पत्र स्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश निरस्त किया जावे ।

6. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि विद्वान अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत है । वर्तमान जमाबंदी में रेस्पो0 खातेदार काश्तकार दर्ज है । अपीलांट बिना वजह रेस्पो0 के खरीदशुदा भूमि पर दखल व व्यवधान कर रहे है । अधी0न्याया0 द्वारा सभी दस्तावेजों का अवलोकन कर न्यायोचित निर्णय पारित किया गया है जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट खारीज की जावे ।
7. हमने उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । ग्राम बोरारज, तहसील व जिला अजमेर स्थित खसरा नंबर 397 रकबा 1-3-00 बीघा वर्किंग जमाबंदी संवत् 2041 के अनुसार रामा वल्द भीया कौम रावत की खातेदारी में दर्ज रहा है । रामा के स्वर्गवास के पश्चात् विरासत नामांतरण संख्या 797 दिनांक 22.12.2008 के अनुसार अन्य खसरा नंबरान के साथ खसरा नंबर 397 मिन रकबा 0-16-05 भूमि रामा पुत्र भीया के वारिस मु0 छोटी पत्नि रामा, सुवा, भैरू, व सायर पि0 रामा की खातेदारी में दर्ज की गई है । रामा के वारिसान द्वारा जरिये मुख्तयार आम खसरा नंबर 397 में से 00-07-00 भूमि अन्य खसरा नंबरान के साथ मांगीलाल पुत्र काना गुर्जर

को दिनांक 1.9.2009 को बेचान की गई । तत्पश्चात् क्रेता मांगीलाल द्वारा दिनांक 24.2.2011 को पंजीबद्ध विक्रय पत्र से खसरा नंबर 397 का भाग भूखण्ड संख्या 224 क्षेत्रफल 209.33 वर्गगज जिसके पूर्व में रास्ता आम 30 फुट, पश्चिम में बरसाती नाला, उत्तर में भूखण्ड संख्या 225 व दक्षिणी में भूखण्ड संख्या 223 बेचान कर अपीलांट को कब्जा व दखल दिया गया । अपीलांट द्वारा कयशुदा भूखण्ड पर कमरा व चारदीवारी निर्मित की गई तथा जल एवं विद्युत कनेक्शन भी लिया गया । जल कनेक्शन के बिल दिनांक 31.5.2016 अपीलांट के नाम से जारी होकर उक्त बिल में भूखण्ड संख्या 224 आर0के0पुरम दर्ज है । एवं बिजली विभाग की रसीद दिनांक 10.3.2017 से भी भूखण्ड संख्या 224 पर बिजली कनेक्शन लिया जाना स्पष्ट होता है । इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों से यह खसरा संख्या 397 के भूखण्ड संख्या 224 जिसकी चतुर्थ दिशाये अपीलांट के पंजीबद्ध विक्रय पत्र में दर्ज है, पर कब्जा अपीलांट का ही कब्जा साबित होता है परन्तु आर0के0पुरम कॉलोनी ग्राम बोराज के भूखण्ड संख्या 276 व 277 खसरा नंबर 397 का भाग कुल दोनों भूखण्डों क्षेत्रफल 277.77 वर्गगज जिसके पूर्व में भूखण्ड संख्या 263, पश्चिम में भूखण्ड संख्या 278, उत्तर में 30 फुट चौड़ा रास्ता एवं दक्षिण में अन्य की भूमि को खातेदार रामा पुत्र भीया के मुख्तयार गोविन्द दायमा के द्वारा दिनांक 25.3.2008 को श्रीमती रेखा जैन पत्नि सुरेन्द्रसिंह जैन को बेचान किया गया है, तत्पश्चात् श्रीमती रेखा जैन के मुख्तयार आम मोनिका केसवानी पत्नि अशोक केसवानी के द्वारा दिनांक 26.2.2010 को कयशुदा दोनों भूखण्डों में से एक भूखण्ड संख्या 277 क्षेत्रफल 138.88 वर्गगज जिसके पूर्व में भूखण्ड संख्या 276, पश्चिम में भूखण्ड संख्या 278, उत्तर में 30 फुट चौड़ा रास्ता व दक्षिण में अन्य की जायदाद दर्शाते हुए श्रीमती हरिदेवी पत्नि लालचंद टिलवानी को बेचान किया गया । परन्तु रेस्पो0 द्वारा पूर्व विक्रय विलेख के विपरीत पूर्व क्रेता हरिदेवी पत्नि लालचंद से दिनांक 26.10.2015 को खसरा नंबर 397 मिन में से 116/1900 वां हिस्सा कय किया गया है । एवं इसी विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पो0 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत किया गया है । अपीलांट द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष अपने जवाब प्रार्थना पत्र के साथ रेस्पो0 के पंजीकृत विक्रयपत्रों एवं उसके पूर्व के पंजीबद्ध दस्तावेजात पेश किये थे परन्तु अधी0न्याया0 द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 के विक्रय पत्र दिनांक 26.10.2015 के पूर्व के विक्रय पत्रों का अवलोकन नहीं किया गया है । रेस्पो0 की विक्रेत्री श्रीमती हरिदेवी द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 26.2.2010 को श्रीमती रेखा जैन जरिये मुख्तयार आम मोनिका केसवानी के आर0के0पुरम कॉलोनी ग्राम बोराज स्थित खसरा नंबर 397 का भाग भूखण्ड संख्या 277 क्षेत्रफल 138.88 वर्गगज का चतुर्थ दिशाये अंकित कर बेचान किया है उक्त विक्रय पत्र में निश्चित भू-भाग रेखा जैन द्वारा रेस्पो0 के विक्रेता श्रीमती हरीदेवी को विक्रय किया जाना स्पष्ट होता है एवं खसरा नंबर 397 का पूर्व में बंटवारा होने का आभास भी होता है एवं पूर्व बंटवारे के अनुसार खसरा नंबर 397 भूखण्डों के रूप में विभाजित होना स्पष्टतया प्रमाणित होता है । रेस्पो0 द्वारा श्रीमती हरिदेवी को खसरा नंबर 397 मिन में से 116/1900 वां हिस्सा दर्शित करते हुए खरीद किया जाना रेस्पो0 के विक्रय पत्र दिनांक 26.10.2015 को संदेहास्पद साबित करता है जबकि अपीलांट के द्वारा खसरा नंबर 397 का भूखण्ड संख्या 224 निश्चित चतुर्थ दिशाये अंकित करते हुए पंजीबद्ध विक्रय पत्र से कय किया गया प्रमाणित होता है एवं अपीलांट के निश्चित भूखण्ड संख्या 224 पर अपीलांट द्वारा चारदीवारी एवं कमरे का निर्माण करवा कर उस पर जल एवं विद्युत कनेक्शन लिया जाना भी प्रथमदृष्टया प्रमाणित होता है । रेस्पो0 द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जवाब प्रार्थना पत्र एवं दस्तावेजात के संदर्भ में कोई भी रिजोईन्डर

अथवा खण्डन नहीं किया गया है । अपीलांट के विरुद्ध रेस्पो0 लक्ष्मणसिंह के द्वारा भूखण्ड संख्या 224 के संदर्भ में प्रथम सूचना रिपोर्ट 5/2016 दिनांक 16.4.2016 को पुलिस थाना, गंज अजमेर में दर्ज करवाई थी जिस पर अनुसंधान अधिकारी द्वारा संपूर्ण जांच कर उक्त प्रकरण में एफ0आर0 दिनांक 29.7.2016 को अंकित कर लगाई है कि अपीलांट का भूखण्ड संख्या 224 जो 209.33 वर्गगज का है को लक्ष्मणसिंह द्वारा 277 वर्गगज बताकर उसमें 138 वर्गगज जमीन लेने की गरज से झूठा प्रकरण दर्ज करवाया गया है । उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि अपीलांट अपना क्यशुदा भूखण्ड 224 खसरा नंबर 397 का भाग जिसका क्षेत्रफल 209.33 वर्गगज है तथा चारदीवारी व कमरे का निर्माण करवाकर उस पर जल व विद्युल कनेक्शन ले रखा है तथा काबिज है । रेस्पो0 द्वारा अन्य भूखण्ड संख्या 277 विशिष्ट चतुर्थ सीमाओं के अंतर्गत क्य किया गया जिसको अपने विक्रय पत्र में खसरा नंबर 397 का 116/1900 वां हिस्सा अंकित करते हुए नामांतरण स्वीकृत करवाया गया है जो प्रथमदृष्टया ही अवैध प्रमाणित होता है । अधी0न्याया0 द्वारा उपरोक्त सभी दस्तावेजी साक्ष्यों को नजरअदाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

8. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 15/2017 में पारित निर्णय दिनांक 28.4.2017 को निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली अधी0न्याया0 को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि वे निर्णय में दिये गये आब्जर्वेशनस के क्रम में उभयपक्ष को साक्ष्य, सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित करे । पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

9. निर्णय आज दिनांक 6.2.2020 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)

राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर