न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—243/2019/225 (2019/00243)

1. हरदयाल पुत्र श्योनारायण, जाति जाट, निवासी साखून, तह0 दूदू, जिला जयपुर ।
2. रामनारायण पुत्र रामकरण, जाति जाट, निवासी बोकड़ावास, तहसील दूदू, जिला जयपुर ।

अपीलांटस

बनाम

1. मन्जू देवी अग्रवाल पत्नि शम्भूदयाल अग्रवाल अग्रवाल, जाति अग्रवाल, निवासी डी—156 अम्बाबाड़ी, जयपुर ।
2. भीमराज बोहरा पुत्र सोहनराम बोहरा, जाति महाजन, नि0 ए—15, बोहरा सदन, सी—स्कीम जयपुर, जिला जयपुर ।
3. विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टी बाबा, जाति मिश्रा, निवासी दुर्गा मंदिर, वार्ड नं0 1,महरोली, नई दिल्ली हाल नि0 प्लॉट नं0 1088/डी—1, वार्ड नं0 1, मेहरोली, नई दिल्ली ।
4. तहसीलदार, दूदू, जिला जयपुर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू दिनांक 1.7.2019 अंतर्गत प्रकरण संख्या 66/2015.

उपस्थितः—

1. श्री आर0एस0 खंगारोत, वकील अपीलांटस ।
2. श्री हनुमान प्रसाद, वकील रेस्पो0 संख्या 1.
3. रेस्पो0 संख्या 2 व 3 अनुपस्थित

निर्णय

दिनांकः— 11.12.2020

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू के आदेश दिनांक 1.7.2019 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. प्रार्थीगण/अपीलांटस ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत विरूद्ध अप्रार्थीगण प्रस्तुत कर कथन किया कि आराजी खतौनी संख्या 145 के आराजी खसरा नंबर 2216, 2217 कुल किता 2 कुल रकबा 28.8300 है0 भूमि वाके ग्राम हटुपुरा, तहसील दूदू, जिला जयपुर में स्थित है जिसमें प्रार्थीगण जरिये विक्रय पत्र दिनांक 23.1.2013 के आधार पर जरिये नामांतकरण संख्या 184 दिनांक 31.1.2013 के अनुसार जमाबंदी में दर्ज इंद्राज के आधार पर काबिज है । विवादित आराजी प्रार्थीगण ने विक्रेता ऋषभ रानीवाल पुत्र रविन्द्र रानीवाल व रूचि रानीवाल पुत्री रविन्द्र रानीवाल के द्वारा अपने दर्ज हिस्से 1/8 में से 2/3 हिस्सा अर्थात् संपूर्ण आराजी में से 1/12

हिस्से को क्रय किया था । उक्त विवादित आराजी पूर्व में अप्रार्थी संख्या 3 विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टीबाबा के हिस्से में हिस्से अनुसार राजस्व रिकार्ड में दर्ज चली आ रही थी । उपरोक्त आराजियात के साबिक खसरा नंबर 287/1/1 रहे है जिसको विजय कुमार ने दिनांक 29.3.2004 को पूनम रानीवाला पत्नि रविन्द्र रानीवाला को विक्रय कर दिया था, विक्रय पत्र दिनांक 29.3.2004 के आधार पर नामांतकरण संख्या 141 दिनांक 20.1.2012 को खोला गया उसके पश्चात् पूनम रानीवाला की मृत्यु हो गई ओर ऋषभ रानीवाला व रूचि रानीवाला के नाम दर्ज किया गया । ऋषभ रानीवाला व रूचि रानीवाला ने प्रार्थीगण को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 23.1.2013 को विक्रय कर दिया जिसका राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद होने के पश्चात् प्रार्थीगण काबिज काश्त है । विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टी बाबा जो कि अप्रार्थी संख्या 3 है, ने प्रथम विक्रय पत्र दिनांक 29.3.2004 को पूनम रानीवाला पत्नी रविन्द्र रानीवाला के हक में किया था जिसका नामांतकरण बरवक्त दर्ज नहीं होकर दिनांक 20.1.2013 को दर्ज होने से आराजियात में हिस्सा विजय कुमार अप्रार्थी संख्या 3 ने पुनः द्वितीय विक्रय पत्र विवादित आराजी व हिस्से का बहक भीमराज अप्रार्थी संख्या 2 को दिनांक 19.8.2011 को विक्रय कर दिया जिसका नामांतकरण संख्या 110 दिनाक 5.9.2011 को अप्रार्थी संख्या 2 के हक में कर दिया गया । इस प्रकार एक ही आराजी के 2 विक्रय पत्र व दो नामांतकरण राजस्व कार्मिकों की लापरवाही से दर्ज कर दिये गये एवं अप्रार्थी संख्या 3 ने इसका नाजायज लाभ उठाया, इतना ही नहीं अप्रार्थी संख्या 2 ने अप्रार्थी संख्या 1 के हक में गलत इंद्राज के आधार पर विवादित आराजी का विक्रय पत्र दिनांक 28.4.2014 को निष्पादित कर प्रार्थीगण के नामांतकरण इंद्राज को बिना किसी विधिक आदेश के हटाकर उसके स्थान पर अप्रार्थी संख्या 1 के हक में नामांतकरण संख्या 267 दिनांक 20.9.2014 को दर्ज कर दिया जो विजय कुमार अप्रार्थी संख्या 3 के द्वारा द्वितीय विक्रय पत्र के फलीभूत रिकार्ड से दर्ज कर दिया जो गैर कानूनी है । किसी भी व्यक्ति को कानून एक ही आराजी बाबत् द्वितीय विक्रय पत्र करने को अबंधित करता है जिसके आधार पर किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं होते है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 212 स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि प्रार्थना पत्र में वर्णित मद नंबर 2 में दर्ज प्रार्थीगण के हिस्से में व प्रार्थीगण के कब्जे काश्त में बाधा उत्पन्न नहीं करे तथा न ही वादग्रस्त आराजी को रहन, बेय, मुन्तकिल विक्रय आदि नहीं करे तथा राजस्व रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखे । अधी0न्याया0 ने अपने निर्णय दिनांक 1.7.2019 द्वारा प्रार्थीगण/अपीलांटस का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय क निर्णय न्याय, नियम एवं विधि के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है । अधी0न्याया0 द्वारा इस प्रश्न पर कतई विचार नहीं किया गया है कि अपीलांट व रेस्पो0 दोनों के हक में विक्रय पत्र है और दोनों विक्रय पत्रों में विक्रेताओं में से प्रथम विक्रय पत्र किसके हक में किया गया था ओर उसी क्रम में अपीलांट का विक्रय पत्र प्रथम विक्रय पत्र के क्रेता के वारिसान द्वारा दिनांक 23.1.2013 को पंजीबद्ध करवाया गया था एवं रेस्पो0 का विक्रय पत्र द्वितीय विक्रय पत्र के रूप में पंजीबद्ध किया गया था । कब्जा प्रथम पक्ष को संभलाने के बाद द्वितीय क्रेता को बिना कब्जा करवाये विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है । कानूनी परिपेक्ष्य में

प्रथम विक्रय पत्र को मान्यता है जबकि अधी0न्याया0 ने द्वितीय विक्रय पत्र के विक्रेता द्वारा किया गया विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट का स्थगन प्रार्थना पत्र निरस्त करने में विधिक त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि वर्तमान वाद में साक्ष्य विवेचन पर ही दोनों विक्रय पत्रों बाबत् सत्यता की जांच होनी है और किस विक्रय पत्र के आधार पर अपीलांट या रेस्पो0 को अधिकार हांसिल होने है, यह साक्ष्य का विषय होने के बावजूद अधी0न्याया0 ने रेस्पो0 को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद नहीं कर राजस्व रिकार्ड व मौके की स्थिति में परिवर्तन करने के लिये स्वतंत्रता प्रदान कर दी है । अधी0न्याया0 ने रिकार्डेड खातेदार को पाबंद करने में असमर्थता दर्ज की है जो ऐसे प्रकरणों बाबत् नहीं है । जहां पर कोई व्यक्ति बिना किसी दस्तावेज के आधार पर एवं बिना किसी विधिक बिन्दू के अनुतोष चाहता है, ऐसे प्रकरणों के लिए ऐसी नजीर बनाई गई है जो प्रस्तुत प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है । अपीलांट व रेस्पो0 दोनों ही रिकार्डेड खातेदार रहे है, रेस्पो0 ने बिना किसी विधिक आदेश प्राप्त किये राजस्व कर्मचारियों की मिलीभगत से द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर इंद्राज करवाया है जिसके लिये रिकार्डेड खातेदार की हैसियत कतई आड़े नहीं आती है । प्रथमदृष्टया प्रकरण, सुविधा का संतुलन अपीलांट के पक्ष में प्रबल होने के बावजूद अधी0न्याया0 ने अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र निरस्त करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश निरस्त किया जावे तथा प्रार्थीगण/अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 212 स्वीकार कर अप्रार्थीगण को ताफैसला मूल वाद अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबदं किया जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् है । विवादित आराजियात के साबिक खसरा नंबर 287/1/1/8 रकबा 114 बीघा है जिसमें वर्णित कृषि भूमि में हिस्सा 1/8 की खातेदारी विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टी बाबा के नाम से राजस्व रिकार्ड में अंकित थी । उक्त आराजी को अप्रार्थी संख्या 3 विजय कुमार उर्फ बाल्टी बाबा ने पूनम रानीवाला को विक्रय नहीं किया है, बल्कि विजय कुमार की ओर से एक व्यक्ति रामसिंह पुत्र डबलसिंह, जाति राजपूत ने फर्जी मुख्तयारनामा से तथाकथित विक्रय करवाया है तथा तथाकथित क्रेती श्रीमती पूनम रानीवाला पत्नि रविन्द्र रानीवाला का उक्त भूमि पर कभी कोई कब्जा नहीं रहा है और न ही उक्त विक्रय पत्र की पालना में कोई नामांतकरण ही तस्दीक हुआ है । प्रार्थीगण ने उक्त फर्जी मुख्तयारनामा के आधार पर नामांतकरण संख्या 141 व 142 एक ही दिन दिनांक 20.1.2012 को स्वीकार कराया है जबकि उक्त आराजियात का मूल खातेदार विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टी बाबा जाति मिश्रा ब्राहमण थे जिसने स्वय ने उक्त आराजी जिसके हाल खसरा नबर 2216 रकबा 2.30 है0, 2217 रकबा 26.53 है0 कुल रकबा 28.83 है0 हिस्सा 1/8 में से 2/3 हिस्सा भूमि संपूर्ण हिस्सा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.8.2011 को अप्रार्थी संख्या 2 भीमराज बोहरा को विक्रय किया है जिसका नामांतकरण संख्या 110 दिनांक 5.9.2011 को अप्रार्थी संख्या 2 के नाम तस्दीक किया गया जिससे विवादित भूमि का अप्रार्थी संख्या 2 खातेदार काश्तकार हो गया । तत्पश्चात् अप्रार्थी संख्या 2 भीमराज सिंह ने मिन प्रतिवादिया को दिनांक 20.4.2014 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा संपूर्ण हिस्सा विक्रय किया जिसकी पालना में नामांतकरण संख्या 267 दिनांक 20.9.2014 को मिन प्रतिवादिया के नाम स्वीकार हुआ । मिन प्रतिवादिया विवादित आराजियात की रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है जिससे प्रार्थीगण का कोई संबंध व सरोकार नहीं है । तथाकथित विक्रय पत्र जो श्रीमती पूनम

रानीवाला को किया गया है वह फर्जी मुख्तयारनामा द्वारा किया गया है तथा मूल खातेदार विजय कमार द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा मिन प्रतिवादिया ने क्रय की है तथा प्रार्थीगण के विरूद्ध मिन प्रतिवादिया को उक्त दावे की जानकारी होते ही प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के विरूद्ध थाना नरेना में एफ0आई0आर0 संख्या 80/2016 अंतर्गत धारा 420, 120–बी, 467, 468, 471 भा.द.स. के तहत मुकदमा दर्ज कराया जिसकी जांच मं अप्रार्थी नंबर 3 ने स्पष्ट किया कि मैने उक्त आराजियात को रामसिंह राजपूत को कभी भी मुख्तयारनामा नहीं दिया बल्कि मैने स्वंय उक्त आराजी जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 भीमराज बोहरा को बेचान किया है । इससे स्पष्ट है कि उक्त विक्रय पत्र जो श्रीमती पूनम रानीवाला को किया गया है वह स्वतः ही फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज है तथा उसके आधार पर पश्चात्वर्ती केता अपीलांटस को विवादित आराजियात मे कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते है । विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध्या संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्यों के परिप्रेक्ष्य में अपीलांटस का प्रार्थना पत्र निरस्त किया है जो विधिसम्मत् निर्णय है । अतः अपील अपीलांटस खारिज की जावे । विद्वान वकील रेस्पो0 ने अपने कथनों के समर्थन में आर0बी0जे0 1997 (4) पेज 111, आर0आर0डी0 1997 पेज 31 के न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किये।

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । विवादित आराजी जमाबंदी संवत् 2063 से 2067 के खाता संख्या 145 में पूर्व में मूल खातेदार रेस्पो0 संख्या 3 विजय कुमार पुत्र रामनारायण उर्फ बाल्टी बाब थे जिससे रेस्पो0 संख्या 1 भीमराज बोहरा ने विवादित आराजी दिनांक 19.8.2011 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के क्रय की तथा उक्त विक्रय पत्र की पालना में रेस्पो0 संख्या 2 के नाम नामांतकरण संख्या 110 दिनांक 5.9.2011 को स्वीकृत किया गया है । रेस्पो0 संख्या 2 भीमराज ने विवादित आराजी को दिनांक 28.4.2014 को रेस्पो0 संख्या 1 श्रीमती मंजू देवी अग्रवाल पत्नि शम्भूदयाल अग्रवाल को पंजीकृत विक्रय पत्र से बेचान कर दी तथा विक्रय पत्र की पालना में रेस्पो0 संख्या 1 मंजूदेवी के पक्ष में नामांतकरण संख्या 267 दिनांक 20.9.2014 को स्वीकृत किया गया है । अपीलांटस का कथन है कि खातेदार विजयकुमार उर्फ बाल्टीबाबा के मुख्तयारआम रामसिंह ने विवादित आराजियात दिनांक 29.3.2004 को जरिये पंजीकृत विक्रय श्रीमती पूनम रानीवाला पत्नि रविन्द्र रानीवाला को विक्रय की। उक्त विक्रय पत्र की पालना में पूनम रानीवाला के नाम नामांतकरण संख्या 141 दिनांक 20.1.2012 को तस्दीक किया गया । पूनम रानीवाला की मृत्यु उपरांत विवादित आराजियात जरिये विरासत नामांतकरण संख्या 142 दिनांक 20.1.2012 को ऋषभ रानीवाला एवं रूचि रानीवाला के नाम दर्ज की गई । अपीलांटस ने विवादित आराजियात जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.1.2013 को ऋषभ रानीवाला एवं रूचि रानीवाला से क्रय की थी जिसकी पालना में अपीलांटस के नाम नामांतकरण संख्या 142 दिनांक 20.1.2012 को स्वीकृत किया गया था । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांटस ने विवादित आराजियात मूल खातेदार के मुख्तयार आम रामसिंह पुत्र डबलसिंह के केतागण पूनम रानीवाला के वारिसान ऋषभ रानीवाला एवं रूचि रानीवाला से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र क्रय की । इसी प्रकार रेस्पो0 संख्या 1 श्रीमती मंजूदेवी ने विवादित आराजियात मूल खातेदार के केता भीमराज से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र आराजी क्रय की है । प्रकरण में विवादित भूमि समान है तथा दोनों पक्षकारान के पक्ष में विवादित भूमि के संबंध में पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित किये गये है । विवादित

आराजियात बाबत् जो भी पंजीकृत विक्रय पत्र एवं मुख्यार आम निष्पादित हुए है एवं इनमें से कौन सा विक्रय पत्र फर्जी है एवं कौन सा विक्रय पत्र सही है इन सब तथ्यों को निस्तारण मूल वाद में बाद साक्ष्य किया जावेगा किन्तु वर्तमान राजस्व रिकार्ड में विवादित आराजियात रेस्पो0 संख्या 1 श्रीमती मंजूदेवी के नाम जरिये नामांतकरण संख्या 267 दिनांक 20.9.2014 से दर्ज है। यदि रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा विवादित भूमि का बेचान अन्यंत्र कर दिया जाता है तो और अधिक वाद बाहुल्यता बढ़ेगी। ऐसी स्थिति में प्रकरण की परिस्थितियों को मध्यनजर रखते हुए उभयपक्ष को विवादित आराजियात के बेचान एवं मौके एवं रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करना उचित समझते है । उपरोक्त विवेचनानुसार अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित आदेश निरस्त योग्य पाया जाता है ।

7. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है । विद्वान उपखण्ड अधिकारी, दूदू द्वारा पारित आदेश दिनांक 1.7.2019 निरस्त किया जाता है तथा उभयपक्ष को ताफैसला मूल वाद इस अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है कि वे वादग्रस्त आराजियात की मौके एवं राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे तथा विवादित आराजियात का किसी अन्यंत्र बेचान, हस्तातंरण, रहन इत्यादि नहीं करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 11.12.2020 मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर