न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— मेघना चौधरी, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—35/2020/225 (2020/00035)

1. कानाराम पुत्र घीसालाल, जाति माली, निवासी सरवाड़, तह0 सरवांड़, जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. अब्दुल रज्जाक पुत्र अलादीन खां,
2. रहीस पुत्र फकीर मौहम्मद,
3. नूरजहां बेगम पुत्री अब्दुल गफूर,
4. श्रीमती नन्दू पत्नि अब्दुल गफूर,
5. अब्दुल वहाब पुत्र अब्दुल गफूर,
   समस्त जाति मुसलमान, निवासी सरवाड़, तह0 सरवाड़, जिला अजमेर ।
6. लादू पुत्र घीसालाल (मृतक) जरिये वारिसानः—
   6/1— भागचंद पुत्र लादू,
   6/2— बरदीचन्द पुत्र लादू,
   6/3— राजू पुत्र लादू,
   6/4— पप्पूराम पुत्र लादू,
   6/5— सीता पुत्री लादू,
   6/6— संतोष पुत्री लादू,
   6/7— रिंकू पुत्री लादू,
   समस्त जाति माली, निवासी वार्ड नं0 12, सांपला गेट, सरवाड़, जिला अजमेर ।
7. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, सरवाड़, जिला अजमेर ।
8. उप पंजीयक, उप पंजीयन कार्यालय सरवाड़, जिला अजमेर ।
9. श्रीमती लादी देवी पुत्री घीसालाल, (नाम तर्क)
10. श्रीमती पानी पुत्री घीसालाल,
11. श्रीमती अमरी पुत्री घीसालाल,
12. श्रीमती लाल पुत्री घीसालाल,
    समस्त जाति माली, निवासी सरवाड़, तह0 सरवाड़, जिला अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

<u>अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध आदेश विद्वान उपखण्ड अधिकारी, सरवाड़ दिनांक 7.1.2020 अंतर्गत प्रकरण संख्या 9/2015.</u>

<u>उपस्थितः—</u>

1. श्री राकेश अरोड़ा, वकील अपीलांट ।
2. श्री मनीष खण्डेलवाल, वकील रेस्पो0 संख्या 1.
3. श्री हसन खां, वकील रेस्पो0 संख्या 6/1 से 6/7, 10 से 12.
4. रेस्पो0 संख्या 2 से 5 अनुपस्थित ।
5. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 7 व 8.

निर्णय

दिनांकः– 15.1.2022

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, सरवाड़ के आदेश दिनांक 7.1.2020 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।

2. प्रार्थी/अपीलांट ने अधी0न्याया0 में वाद के साथ प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत पेश कर कथन किया कि प्रार्थना पत्र में वर्णित आराजियात खाता संख्या 37–34 खसरा नंबर 1093 रकबा 6–19–00 बीघा भूमि मौजा ग्राम सरवाड़ तहसील सरवाड़ में स्थित है जिसे प्रार्थी, अप्रार्थी लादू, हगामा पि0 घीसा जाति माली निवासी सरवाड़ ने दिनांक 16.6.1975 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र श्रीमती रूकैय्या बीबी पत्नि फिरोजुद्दीन खादिम निवासी अजमेर हाल निवासी सरवाड़ से पंजीयन क्रमांक 75/1975 के जरिये क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था। उक्त वर्णित आराजियात को क्रय करने की दिनांक से ही वादग्रस्त आराजी प्रार्थी व अप्रार्थी लादू व हगामा के कब्जे काश्त में चली आ रही थी । दिनांक 29.6.1978 को हगामा की अविवाहित नाऔलाद फौत हो जाने से उसके हिस्से की 1/3 हिस्सा आराजी भी प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 6 एवं प्रफोर्मा अप्रार्थी संख्या 9 लगायत 13 में निहित हो गई । इस प्रकार वादग्रस्त आराजी में प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 6 व प्रफोर्मा अप्रार्थीगण का हिस्सा निहित हो गया । दिनांक 29.2.1980 को वादग्रस्त आराजी के अपने हिस्से को व नाबालिग प्रार्थी काना के हिस्से को लादू ने क्रमशः दो विक्रय पत्रों से विक्रय पत्र क्रमांक 85/80 उप पंजीयक सरवाड़ के जरिये 2 बीघा भूमि अप्रार्थी संख्या 3 नूरजहां बेगम को गलत एवं अवैध रूप से विक्रय कर दी । इसी दिनांक को 2 बीघा भूमि विक्रय पत्र क्रमांक 86/80 उप पंजीयक सरवाड़ के जरिये अब्दुल गफूर जो अप्रार्थी संख्या 3 व 5 का पिता व अप्रार्थी संख्या 4 का पति है, को विक्रय कर दी । उक्त दोनों विक्रय पत्र अवैध विधि विरूद्ध होन से प्रारंभ से ही शून्य एवं प्रभावहीन है । अप्रार्थी लादू ने गलत एवं अवैध रूप से प्रार्थी के हिस्से की भूमि के शेष रकबे 2 बीघा 19 बिस्वा भूमि का विक्रय पत्र भी दिनांक 6.5.1982 को जरिये विक्रय पत्र क्रमांक 120/82 के अब्दुल गफूर पुत्र रहीम बक्ष जो अप्रार्थी संख्या 3 व 5 का पिता व अप्रार्थी संख्या 4 का पति है को व अप्रार्थी संख्या 3 को विक्रय कर दी । उक्त विक्रय पत्र भी गलत अवैध प्रभावहीन होने से प्रारंभ से ही शून्य है। वर्ष 1980 व1982 में कराये गये दो अवैध विक्रय पत्रों के समय प्रार्थी काना की उम्र मात्र 10 व 12 वर्ष थी व प्रार्थी के पिता घीसालाल जीवित थे । ऐसी स्थिति में प्रार्थी की भूमि व स्व0 हगामा की भूमि को विक्रय पत्र संख्या 86/80 व 120/82 भी गलत अवैध एवं शून्य है । अप्रार्थी संख्या 6 लादू को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है । प्रार्थी के पिता की मृत्यु दिनांक 29.7.2006 को हुई थी । मृत्यु से पूर्व तक जब प्रार्थी नाबालिग था जब उसके प्राकृतिक सरंक्षक उसके पिता घीसा व माता राजीदेवी थे । बड़ा भाई लादू किसी भी रूप से प्रार्थी का सरंक्षक नही था । ऐसी स्थिति में वादग्रस्त संपूर्ण आराजी को प्रार्थी के हिस्से को व प्रफोर्मा अप्रार्थीगण के हिस्से को विक्रय करने का अप्रार्थी संख्या 6 लादू को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था । वादग्रस्त आराजियात में 1/3 व 1/24 हिस्सा प्रार्थी का एवं 1/3 हिस्सा व 1/24 हिस्सा अप्रार्थी संख्या 6 का था जो उसके द्वारा विक्रय किया जा चुका है । शेष 3/24 हिस्सा प्रत्येक प्रफोर्मा अप्रार्थीगण का है । इसी अनुसार वादग्रस्त आराजियात पर काबिज काश्त चले आ रहे है । उक्त शून्य व अवैध विक्रय पत्रों के आधार पर अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 ने राजस्व कर्मचारियों से मिलीभगत कर अपने नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज करवा

लिया है । अप्रार्थी संख्या 3 व इनके पिता अब्दुल गफूर ने वादग्रस्त आराजियात को काफी समय पूर्व अप्रार्थी संख्य 1 व 2 को गलत एवं अवैध रूप से विक्रय कर दिया जबकि अप्रार्थी संख्या 1 से 3 को व अब्दुल गफूर को वादग्रस्त आराजियात में प्रार्थी व प्रफोर्मा अप्रार्थीगण का हक हिस्सा अधिकार कब्जा स्वामित्व होने की पूर्ण जानकारी थी। राजस्व रिकार्ड में गलत इंद्राज होने के आधार पर अप्रार्थीगण निरन्तर प्रार्थी को वादग्रस्त आराजियात के उसके हिस्से से जबरन बेदखल करने पर आमादा है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वाद के निर्णय तक अप्रार्थीगण को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे । अधी0न्याया0 ने अपने आदेश दिनांक 7.1.2019 द्वारा प्रार्थी/अपीलांट का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय, नियम एवं विधि के प्रतिकूल होने से निरस्तनीय है । आराजी खसरा नंबर 1093 रकबा 6 बीघा 19 बिस्वा भूमि प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 6 लादू व हगामा पि0 घीसा द्वारा दिनांक 16.6.1975 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र श्रीमती रूकैय्या बीबी पत्नि फिरोजुद्दीन खादिम, निवासी अजमेर से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था । दिनांक 29.6.1978 को हगामा की अविवाहित नाऔलाद फौत होने से उसके हिस्से की 1/3 आराजियात भी प्रार्थीगण व अप्रार्थी संख्या 6 व अप्रार्थी संख्या 9 से13 में निहित हो गई थी । इस प्रकार वादग्रस्त आराजियात में प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 6 का हिस्सा स्वामित्व हो गया है । उक्त अनुसार पक्षकारान काबिल चले आ रहे है । दिनांक 29.2.1980 को वादग्रस्त आराजी में अपने हिस्से को व नाबालिग प्रार्थी काना के हिस्से को लादू द्वारा 2 विक्रय पत्रों के जरिये 2 बीघा भूमि अप्रार्थी संख्या 3 नूरजहां बेगम व 2 बीघा भूमि अब्दुल गफूर जो कि अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 5 के पूर्वज है, को गलत रूप से विक्रय कर दी जो कि अवैध व शून्य है । अप्रार्थी लादू द्वारा शेष रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा को भी दिनांक 6.5.1982 को जरिये विक्रय पत्र अब्दुल गफूर अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 5 के पूर्वज को बेचान कर दी गई, उक्त विक्रय पत्र भी शून्य एवं प्रभावहीन है । उक्त वर्ष 1980 में कराये गये अवैध विक्रय पत्रों के समय वादी/अपीलांट की उम्र मात्र 10 वर्ष थी एवं वादी के पिता घीसालाल जीवित थे । ऐसी स्थिति में वादी की भूमि व स्व0 हगामा की भूमि को विक्रय करने का अप्रार्थी संख्या 6 लादू को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था । कानाराम के पिता घीसालाल की मृत्यु दिनांक 29.7.2006 को हुई है । मृत्यु से पूर्व तक वादी नाबालिग था । बड़ा भाई लादू किसी भी रूप में वादी का सरंक्षक नही था जिससे उसे वादी के हिस्से की आराजी को विक्रय करने का कोई विधिक अधिकार नहीं था तथा उसके द्वारा किये गये विक्रय पत्र प्रारंभ से अवैध एवं प्रभावहीन है । रेस्पो0 संख्या 1 का संपूर्ण आराजियात से किसी प्रकार का सरोकार नहीं है । वादग्रस्त आराजियात बाबत् प्रार्थी व खातेदार हगामा के हिस्से को बैचान करने का अधिकार लादू को नहीं था। उपरोक्त विक्रय पत्र रेस्पो0 संख्या 1 की निहित आराजियात से अधिक किए जाने से शून्य दस्तावेज है जिसके आधार पर राजस्व अभिलेख में रहे खातेदारी अंकन को आधार मानते हुए प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र को खारिज करने में त्रुटि कारित की है । स्वंय के हिस्से से अधिक किए गए पंजीकृत विक्रय पत्र को शून्य घोषित करने हेतु वाद अधी0न्याया0 के समक्ष विचारधीन है जिसमें पक्षकारान के हक व अधिकारों को तय किया जाना है यदि वाद के विचाराधीन रहते

वादग्रस्त आराजियात को रहन, बय, मुंतकिल किया जाता है या खुर्द–बुर्द किया जाता है तो अपूर्णीय क्षति प्रार्थी को ही होगी । ऐसी स्थिति में वाद के निर्णय तक अप्रार्थीगण को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाना न्यायोचित एवं आवश्यक था किन्तु अधी0न्याया0 ने उपरोक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर प्रार्थना पत्र खारिज करने में विधिक त्रुटि कारित की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का निर्णय निरस्त किया जावे तथा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थीगण को मूल वाद के निर्णय तक अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे ।

5. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है । वादग्रस्त आराजियात दिनांक 16.6.1975 को लादू, हगामा व काना बसरबराही लादू द्वारा क्रय की गई तथा राजस्व रिकार्ड में लादू, हगामा व काना पि0 घासी साकिन देह (हगामा व काना नाबालिग बसरबराही लादू भाई) दर्ज की गई । उक्त राजस्व रिकार्ड की प्रविष्टी के अनुसार हगामा के नाऔलाद फौत होने के पश्चात् लादू द्वारा बहैसियत स्वंय तथा काना नाबालिग बसरबराही लादू द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 29.2.1980 तथा 6.5.1982 के जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र वादग्रस्त आराजी का बैचान कर दिया गया था । वर्ष 1980 में कराये गये विक्रय पत्र के समय अपीलांट मात्र 10 वर्ष का था । अपीलांट द्वारा 18 वर्ष की आयु 1988'1989 में प्राप्त कर ली गई किन्तु अपीलांट द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष दिनांक 24.2.2015 को 45 वर्ष की आयु में उक्त विक्रय पत्र पर आपत्ति उठाते हुए उक्त वाद प्रस्तुत किया है । अपीलांट द्वारा आज दिवस तक उक्त विक्रय पत्र को सिविल न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है तथा विक्रय पत्र निरस्त किये जाने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की है । विधि का सुस्थापित सिद्धात है कि नाबालिग व्यक्ति द्वारा व्यस्कता प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर प्रश्नगत दस्तावेज को चुनौती दिया जाना आज्ञापक है । अपीलांट द्वारा निर्धारित समयावधि में विक्रय पत्रों को निरस्त कराया जाकर उक्त प्रकरण प्रस्तुत नहीं किया गया है इसलिये अपील खारिज किये जाने योग्य है । यह भी कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा संपूर्ण आराजी पर कब्जे के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई जबकि अपीलांट द्वारा स्वंय वर्तमान जमाबंदी प्रस्तुत की गई है जिसमें प्रत्यर्थी संख्या 1 का नाम बतौर खातेदार दर्ज है । राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में जिस व्यक्ति का नाम बतौर खातेदार दर्ज होता है विधिनुसार उस व्यक्ति के कब्जे की उपधारणा की जाती है । अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी से ही प्रत्यर्थी संख्या 1 के कब्जे के तथ्य की स्वीकारोक्ति हो रही है । रेस्पो0 संख्या 1 विवादित आराजी का रिकार्डेड खातेदार है तथा रिकार्डेड खातेदार के विरूद्ध निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है । दिनांक 17.2.1994 को प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में वादग्रस्त आराजी की रिलीज डीड निष्पादित किये जाते समय आराजी का कब्जा काश्त भी सौंपा गया था । वादग्रस्त आराजी पर अपीलांट का कब्जा काश्त नहीं है तथा ना ही आराजी अपीलांट के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है । विद्वान अधी0न्याया0 ने उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखकर अपीलांट का प्रार्थना पत्र धारा 212 निरस्त किया है जो विधिसम्मत् आदेश है । अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे । अपने कथनों के समर्थन में आर0जे0टी0 2020 (1) पेज 430 सुप्रीम कोर्ट, आर0आर0टी0 2016–17 पेज 637, आर0आर0टी0 2015 पार्ट–1 पेज 633, आर0आर0टी0 2014 पार्ट–1 पेज 523, आर0आर0टी0 2012 पार्ट–2 पेज 1439, आर0आर0टी0 2021 पार्ट–2 पेज 1238, आर0आर0टी0 2016 पार्ट–1 पेज 419, आर0आर0टी0 2015 पार्ट–1 पेज 560, आर0आर0टी0 2014 पार्ट–2 पेज 1301 के न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किये ।

राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । पक्षकारान के मध्य आराजी खसरा नंबर 1093 रकबा 6–18–15 बीघा के संबंध में विवाद होकर मूल वाद अधी0न्याया0 के समक्ष विचाराधीन है । वर्तमान राजस्व रिकार्ड जमाबंदी संवत् 2070 से 2073 के अनुसार खसरा नंबर खसरा नंबर 1093 रकबा 6–18–15 का खातेदार काश्तकार अप्रार्थी संख्या 1 दर्ज है । अप्रार्थी संख्या 1 को उक्त आराजी जरिये रिलीज डीड दिनांक 17.2.1994 को अब्दुल अजीज वल्द अब्दुल गफूर से प्राप्त हुई है । अपीलांट ने विवादित आराजी पर दस्तावेजी साक्ष्यों से अपना स्वत्व साबित नहीं किया है । वर्तमान राजस्व रिकार्ड में अप्रार्थी संख्या 1 विवादित आराजी का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है जिसे किसी भी निषेधाज्ञा से पाबंद नहीं किया जा सकता है । अपीलांट को विवादित आराजियात में क्या हक व अधिकार प्राप्त होते है इन सब तथ्यों का निर्धारण मूल वाद में बाद साक्ष्य किया जावेगा । रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण पर पूर्णतया चस्पा होते है । विद्वान अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के परिपेक्ष्य में प्रार्थी/अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज किया है जिसमें हमें कोई विधिक त्रुटि एवं अनियमितता प्रतीत नहीं होती है । उपरोक्त विवेचना अनुसार अपील अपीलांट खारिज योग्य तथा अधी0न्याया0 द्वारा पारित आदेश यथावत् रखे जाने योग्य पाया जाता है ।

7. अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है । विद्वान उपखण्ड अधिकारी, सरवाड़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 7.1.2020 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 14.1.2022 मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(मेघना चौधरी)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर