न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः– राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः–115/2021/223(2021/115)

1. रामनिवास यादव पुत्र स्व0 श्री भागीरथ यादव, जाति यादव, निवासी 29 ए बालूपुरा रोड़ आदर्श नगर अजमेर।

अपीलांट

बनाम

1. आयुक्त/सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास अजमेर।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार महोदय, अजमेर।
3. पटवारी, पटवार मण्डल परबतपुरा, अजमेर।

रेस्पोडेन्ट्स

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय एवं डिक्री दिनांक 3.03.2021 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा अंतर्गत वाद संख्या 127/2014.

उपस्थितः–

श्री प्रदीप यादव, अभिभाषक अपीलांट ।
श्री हरिसिंह गुर्जर, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1.
श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2 व 3

निर्णय

दिनांकः– 02.09.2022.

1. यह अपील उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के निर्णय एवं दिनांक 3.3.2021, वाद संख्या 127/2014 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।

2. प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी/अपीलांट ने एक राजस्व वाद अंतर्गत धारा 88 एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी अजमेर के समक्ष प्रतिवादीगण/रेस्पोडेंट प्रस्तुत कर निवेदन किया कि खसरा नम्बर 92 रकबा 3 बीघा 18 बीस्वा 10 बिस्वांसी वाके स्थित ग्राम परबतपुरा जिला अजमेर का मूल खातेदार कालू पुत्र श्री बालू जाति रावत निवासी ग्राम परवतपुरा जिला अजमेर था वर्किंग जमाबंदी सम्वत 2013 से 2016 में भी उपरोक्त आराजी कालू बालू के नाम दर्ज थी इस प्रकार स्पष्ट है कि उपरोक्त आराजी का कालू वल्द बालू एकमात्र मालिक स्वामी एवं काबिज काश्तकार था। उपरोक्त आराजी को कालू को विक्रय एवं अंतकरण करने का हक था अपने इसी हक व अधिकार से कालू न दिनांक 14.3.1963 को उक्त आराजी में से तीन बीघा भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र श्री किशनचंद को विक्रय कर कब्जा संभलाया था जिस पर खेवट खतौनी सम्वत 2016 से 2020 में नामांतकरण संख्या 23 के जरिये उक्त आराजी का नामांतरकरण किशनचंद के पक्ष में दर्ज हुआ था। किशनचंद के पक्ष में दर्ज हुआ था किशनचंद द्वारा उक्त आराजी में से पूरी भूमि जे.के.लाल

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

एण्ड कम्पनी जरिये पार्टनर भागीदार श्री जीवतराम को विक्रय की और जीवतराम ने इस भूमि को लक्ष्मी एन्टरप्राईजेज एवं अजय फूड इण्डरस्ट्रीज को विक्रय की एवं लक्ष्मी फूड इण्डरस्ट्रीज ने कुछ भूमि जगदीश स्वरूप मेवाड़ा एवं दिनेश स्वरूप मेवाड़ा को विक्रय की मेवाडा ने अपनी खरीदशुदा भूमि को वादी को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये विक्रय की इसी प्रकार अजय फूड इण्डरस्ट्रीज जरिये इसके भागीदार भागचंद ने अपनी भूमि में से वादी को पंजीकृत विक्रय पत्र के जरिये विक्रय कर दी तब से वादी उक्त भूमि पर मालिक की हैसियत से काबिज चला आ रहा है। विवरण खरीदशुदा कृषि आराजी खाता संख्या 16, खसरा संख्या 92ए, रकबा 3 बीघा, किस्म बारानी भूमि खसरा नम्बर 92ए वाके ग्राम परवतपुरा जिला अजमेर मे स्थित भूमि का रकबा 3–18–10 बिस्वांसी था जिसका मूल खातेदार कालू पुत्र श्री बालू जाति रावत निवासी ग्राम परवतपुरा था। श्री कालू ने दिनांक 14.3.1963 को उक्त आराजी में से 3 बीघा भूमि का पंजीबद्ध विक्रय पत्र किशनचंद को विक्रय कर कब्जा संभलाया था उक्त विक्रय पत्र को उप पंजीयक, अजमेर ने बुक नम्बर 1 वोल्यूम नम्बर 142 सी.नं. 674 पेज नम्बर 91 से 94 तक दिनांक 14.3.1963 को चस्पा किया गया। किशनचन्द के पक्ष में खेवट खतौनी सम्वत 2016 से 2020 में नामान्तकरण संख्या 23 के जरिये उक्त आराजी का नामान्तकरण किशनचन्द के पक्ष में दर्ज हुआ तथा वर्किंग जमाबंदी सम्वत 2021 से 2024 में खातेदार के रूप में नाम दर्ज हुआ इस प्रकार खसरा नम्बर 92 ए रकबा 03 बीघा का एक मात्र मालिक, स्वामी एवं खातेदार किशनचन्द हुआ। वादी वाद पत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित खसरा नम्बर 92ए की कुल रकबा भूमि 3 बीघा में से 448.62+1971=2419.62 वर्गगज भूमि का पृथक खाता व खसरा कायम करवा कर राजस्व अभिलेख नक्शे में अपने हक व हिस्से को पृथक तरमीम करवा कर खातेदार काश्तकार घोषित कराए जाने का विधिक अधिकारी है। प्रतिवादी संख्या 1 के अधिकारी व कर्मचारी दिनांक 21.5.2014 को वादी के मालिकाना हक व कब्जा काश्त की भूमि पर आए व वादी को बेदखल करने का प्रयास किया जिसका वादी द्वारा विरोध किया जाने पर तथा यह कह देने पर कि उक्त आराजी उसने विधि की प्रक्रिया के तहत मूल खातेदार द्वारा विक्रय किए जाने के पश्चात क्रय की है तथा उक्त आराजी से उसे बेदखल करने का कोई भी विधिक अधिकार प्रतिवादी संख्या 1 ए.डी.ए को नहीं है लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 ए.डी.ए व उसके साथ आए कर्मचारी वादी के कथन से सहमत नहीं हुए और उन्होंने वादी को धमकी दी कि उक्त आराजी राजस्व अभिलेख में प्रतिवादी संख्या 1 ए.डी.ए के पक्ष मे दर्ज हो चुकी है तथा प्रतिवादी संख्या 1 ए.डी.ए हर हाल में वादी से कब्जा प्राप्त करके रहेंगे इसलिए वादी के पास अधीनस्थ न्यायालय के शरण के अलावा अन्य कोई उपया उपलब्ध नही है, इसलिए वादी यह घोषणात्मक एवं स्थायी निषेधाज्ञा का वाद–पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसमें विचारण न्यायालय द्वारा रेस्पोडेन्ट अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर/नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा प्रस्तुत जवाब के आधार पर तनकीयात कायम की गई थी, तत्पश्चात वादी की साक्ष्य कर एवं बहस सुनकर विचारण न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 03.03. 2021 को वादी/अपीलांट का वाद खारिज फरमा दिया तथा इसी वाद के साथ एक अन्य वाद जे.के.लाल कम्पनी बनाम अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर/नगर सुधार न्यास जो कि राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा प्रतिप्रेषित कर दोनो वादों को समेकित कर साक्ष्य लेकर सुनवाई किए जाने का आदेश पारित किया गया था जिसे विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री कर दिया गया। जिससे असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

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

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने जवाब/बहस में कथन किया कि विचारण न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण विधिक बिंदु पर ध्यान नहीं दिया गया कि बिना किसी सक्षम प्राधिकारी के या न्यायालय के आदेश के सेटलमेंट कर्मचारियों को पूर्व के इंद्राज को परिवर्तित करने का विधिक अधिकार नहीं है फिर भी विचारण न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय एंव डिक्री पारित की गई है जो कि काबिल निरस्तनीय है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय, उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल राजस्थान द्वारा समय-समय पर अपने न्यायिक निर्णयों में यह कथन किया है कि बिना किसी सक्षम प्राधिकारी के या न्यायालय के आदेश के सेटलमेंट कर्मचारी सेटलमेंट से पूर्व के इंद्राज को परिवर्तित नहीं कर सकता है फिर भी विचारण न्यायालय द्वारा उन न्यायिक निर्णयों की अनदेखी कर आक्षेपित निर्णय व डिक्री पारित की गई जो काबिल निरस्तनीय है। विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत वाद में वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में पूर्व में एक वाद जे.के.लाल एण्ड कम्पनी बनाम अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम से प्रस्तुत हुआ था जिसका क्रमांक 121/2008 था जिसका निर्णय व डिक्री दिनांक 19.5.2014 था जो कि डिक्री हो गया था जिसके विरूद्ध प्रतिवादी द्वारा राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर के समक्ष एक अपील प्रस्तुत की गई थी जिसे आंशिक रूप से स्वीकार कर दोनों वादों को समेकित करते हुए एक साथ न्याय, निर्णयन करने के लिए प्रति प्रेषित किया गया था। विचारण न्यायालय द्वारा इस महत्वपूर्ण विधिक बिंदु पर ध्यान नहीं दिया गया कि वादग्रस्त आराजीयात जे.के.लाल एण्ड कंपनी एवं अन्य व्यक्तियों द्वारा वादी को जरिये पंजीकृत विक्रय-पत्र के माध्यम से बेचान किया गया था। जिसके संबंध में सभी दस्तावेज वादी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर दिए गए थे जिनका न्यायालय द्वारा विधिक विवेचन नहीं कर आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री पारित किया गया है जो कि काबिल निरस्तनीय है। मैसर्स जे.के.लाल एण्ड सन्स जरिये इसके भागीदार जीवत राम ने उक्त आराजी में से 2283 वर्गगज भूमि दिनांक 11.06.1980 जरिये पंजीकृत विक्रय-पत्र के मैसर्स अजय फुड इण्डस्ट्री अजमेर जरिये इसके भागीदार भागचन्द पुत्र ओधरमल निवासी अजमेर को विक्रय कर कब्जा संभलाया था। मैसर्स जे.के.लाल एण्ड कम्पी इसके भागीदार जीवनतराम ने उक्त आराजी में से बची शेष आराजी में से 185.5 वर्गगज जिसमें कि 9 दुकाने बनी हुइ थी को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 24.02.1982 के जरिये मैसर्स लक्ष्मी एन्टरप्राईजेज अजमेर जरिए इसके भागीदार श्रीमती पुष्पा पत्नि मोतीलाल ठाकुर को विक्रय कर कब्जा संभलाया था। मैसर्स अजय फुड ने जे.के. लाल एण्ड कम्पनी से क्रय की गई भूमि 2283 वर्गगज में से 312.00 वर्गगज भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 03.03.1982 के जरिये लक्ष्मी एन्टरप्राईजेज को विक्रय की।इस प्रकार लक्ष्मी एन्टरप्राईजेज 185 +312=497.5 वर्गफुट का मालिक बन गया। लक्ष्मी एन्टरप्राईजेज ने अपनी भूमि में से 09 (नो) दुकान एवं गोदाम जो कि 448.62 वर्गगज भूमि दिनेन मेवाड़ा व जगदीश मेवाड़ा को विक्रय कर दी थी तभी से उक्त भूमि पर मालिक की हैसियत से काबिज था। अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी नम्बर 1 लगायत 4 को सिद्ध करन का भार वादी के ऊपर था जिसे वादी ने अपने दस्तावेजो एवं सक्षम व सबल के द्वारा सिद्ध किया गया, फिर भी विचारण न्यायालय द्वारा वादी का वाद खारिज कर दिया गया, जो अपील के माध्यम से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

अधिकारी,अजमेर द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 3.3..2021 को निरस्त फरमाया जाने के आदेश प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने जवाब/बहस में कथन किया कि विवादग्रस्त भूमि जिसके वाद पत्र में कहीं खसरा नम्बर 92 एवं कही खसरा नम्बर 92 ए अंकित है ग्राम परबतपुरा में अवस्थित होना बताया है जो वादी स्वयं सिद्ध करे तथा विवादित भूमि स्वयं वादी के कथनो के अनुसार आबादी एवं व्यावसायिक प्रयोग में ली जाकर अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तांतरित हो जाने के कारण वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय में निहित नही है एवं स्थायी निषेधाज्ञा के वाद की मियाद मात्र तीन वर्ष निर्धारित होने के कारण उक्त वाद खारिज योग्य है। वरवक्त विक्रय दिनांक 3.8.2006 तथा 6.6.2007 वादग्रस्त आराजीयात राजकीय सिवायचक भूमि दर्ज थी जिससे वादी/क्रेता में विवादित भूमि के कानूनी रूप से काश्तकारी स्वत्व निहित नहीं हुए है बल्कि सिवायचक भूमि की खरीद फरौख्त कर वादी द्वारा आपराधिक कृत्य कारित किया गया है। सिवायचक भूमि क्रय करने के कारण तथा विवादित भूमि प्राधिकरण को आबादी विस्तार हेतु प्रदान कर देने के कारण उक्त भूमि विगत 30 से अधिक वर्षो से अकृषि प्रयोग किए जाने के कारण वादी को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। विवादित भूमि कृषि नहीं होने के कारण तथा प्राधिकरण को आबादी विस्तार हेतु हस्तान्तरित हो जाने के कारण उक्त वाद विधि द्वारा वर्जित वाद की संज्ञा में आने से प्रथम दृष्टया संधारण योग्य नहीं होकर काबिल निरस्त योग्य है। वादी द्वारा वर्गगज में उदघोषणा खातेदारी की दादरसी चाही गई है जबकि वादी द्वारा उक्त भूमि पर कभी भी कृषि कार्य नहीं किया गया है वरन विगत 50 से अधिक वर्षो से भूमि पड़त पडी रहने तथा आवासीय एंव व्यावसायिक प्रयोग गैर कानूनी रूप से जरिये अतिक्रमण किए जाने के कारण विवादित भूमि राज्य में निहित होकर प्राधिकरण के स्वामित्व में निहित हो चुकी है। वादी अथवा उसके विक्रेतागण द्वारा विवादित भूमि को खुदकाश्त अथवा निजी सम्पत्ति घोषित नहीं करवाई है जिससे जमींदारी एवं बिस्वेदारी अधिनियम उनमोलन के अनुसार विवादित भूमि तत्समय राज्य में निहित हो चुकी है तत्पश्चात राज्य सरकार द्वारा प्राधिकरण को हस्तांतरित की जा चुकी है तथा वाद द्वारा सिवायचक भूमि क्रय की गई है तथा ना ही कभी कृषि कार्य किया गया है जिससे वादी उदघोषणा खातेदारी का अधिकारी नहीं होकर वाद पत्र काबिल निरस्त योग्य है। विवादित भूमि पर विगत 50 वर्षो से कभी भी कोई काश्त नहीं करने से समस्त स्वत्व राज्य में निहित हो गए जिससे वादी को काश्तकारी स्वत्व प्राप्त करने के अधिकार वेव हो जाने के कारण वाद पत्र काबिल निरस्त योग्य है। वादग्रस्त आरजीयात साबिक खसरा नम्बर 92 रकबा 7-4-10 बीघा जिसके नवीन खसरा नम्बर 130, 133, 134, 140, 140/627 को जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा दिनांक 25.2.2004 को प्राधिकरण को हस्तान्तरित की जा चुकी है तथा वादी ने कृषि भूमि के स्वरूप को सक्षम अधिकारी की आज्ञा के बिना अकृषि रूप में बदल लिया है जिससे वादी खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है जिससे वाद पत्र काबिल निरस्त योग्य है।

6. विद्वान राजकीय अभिभाषक (रेस्पोडेन्ट संख्या 03)ने दौराने बहस में कथन किया कि विवादित भूमि जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश से अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को स्थानान्तरित कर दी गई है एवं विवादित आराजीयात बाबत् वादी अथवा वादी के पूर्व विक्रेताओं के नाम राजस्व जमाबंदी मे दर्ज नही रही तथा ना ही वादी अथवा वादी के पूर्व विक्रेताओं द्वारा अपने शून्य विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में

नाम दर्ज नही करवाया है। माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट खारिज फरमायी जावें।

7. विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष के द्वारा की गई बहस पर मनन किया गया एवं गुणावगुण पर पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। बाद अवलोकन वादग्रस्त भूमि का उपयोग रूपान्तकरण करवाने के बाद व्यवसायिक उपयोग में कर रहा हो तथा वर्तमान में वादी ने अपने पक्ष में आबादी में दर्ज कराने का कोई आदेश पारित कराया हो काश्त करने की पुष्टि में कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य खसरा गिरदावरी खसरा परिवर्तनशील आदि प्रस्तुत किये है। विवादित भूमि जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश से अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को स्थानान्तरित कर दी गई है एवं विवादित आराजीयात बाबत् वादी अथवा वादी के पूर्व विक्रेताओं के नाम राजस्व जमाबंदी मे दर्ज नही रही तथा ना ही वादी अथवा वादी के पूर्व विक्रेताओं द्वारा अपने शून्य विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड में नाम दर्ज नही करवाया है। न्यायालय हाजा द्वारा पूर्व अपील को दिनांक 14.01.2015 को आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित करने के उपरान्त भी अपीलांट के द्वारा कोई मौखिक, दस्तोवजी साक्ष्य प्रस्तुत किये और ना ही दस्तावेजी साक्ष्य का खण्डन किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में 08 तनकी कायम की जाकर प्रत्येक तनकी पर विधि सम्मत निर्णय पारित किए है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में किसी भी प्रकार की प्रक्रियात्मक व विधिक त्रुटि कारित नही की है इसलिए अपील अपीलांट खारिज योग्य पायी जाती है।

8. अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 03.03.2021 यथावत् रखा जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर।

9. निर्णय आज दिनांक 02.09.2022 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर