न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—214/2021/223आर.टी.एक्ट (2021/214)

1. श्री नैना वयस्क पुत्र श्री बहादर जाति भांबी निवासी ग्राम दौलतपुरा बलाईयान, तहसील ब्यावर, जिला अजमेर (राज०)

अपीलांट

बनाम

1. श्री दुर्गा उर्फ दुर्गालाल पुत्र स्व० श्री धन्ना आयु 37 वर्ष जाति भांबी निवासी दौलतपुरा बलाईयान, तहसील ब्यावर हाल निवास ग्राम भडसूरी, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर (राज०)
2. उप—पंजीयक, ब्यावर पंजीयन कार्यालय, ब्यावर (राज०)
3. राजस्थान सरकार जरिये भू धारक तहसीलदार,ब्यावर तहसील ब्यावर जिला अजमेर (राज०)

रेस्पोडेल्टस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय/डिक्री दिनांक 31.08.2021 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर, राजस्व वाद संख्या 14/2014 (2014/00710) बउनमान श्री नैना बनाम श्री दुर्गा उर्फ दुर्गालाल व अन्य.

उपस्थितः—

1. श्री सूरज सिंह चौहान, अभिभाषक अपीलांट ।
2. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पो0 संख्या 02,03.
3. रेस्पोडेन्ट संख्या 01 अनुपस्थित।

निर्णय

दिनांकः—23.08.2022

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर द्वारा प्रकरण संख्या 14/2014 (2014/00710) में पारित निर्णय /डिक्री दिनांक 31.08.2021 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत की गई।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट/वादी ने अपने वाद में कथन किये हैं कि मौजा ग्राम दौलतपुरा बलाईयान पटवार हल्का देलवाडा भू अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र नयानगर तहसील ब्यावर जिला अजमेर में खसरा नंबर 341 रकबा 13—15—10 किस्म आबी.1, खसरा नंबर 101 रकबा 02—10—00 किस्म बारानी.3, खसरा नंबर 343 रकबा 05—07—00 किस्म बारानी.3, एवं खसरा नंबर 344 रकबा 08—08—00 किस्म बारानी.3 कुल रकबा 30—00—10 स्थित चली आती है। वादी ने उपरोक्त आराजी को जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 25.09.1989 को खसरा नंबर 101, 343 व 344 (इनमें से ख.सं. 344 के स्थान पर सहंवन से 349 बेचाननामा

राजस्व अपील प्राधिकारी
अजमेर

दिनांक 25.09.1989 अंकित हो गया है) में से प्रतिवादी संख्या 1 के पिता धन्ना ने वादी को बेचान कर उपरोक्त वादग्रस्त आराजी पर वादी को काविज बरोज खरीद के ही करवा दिया। इसी प्रकार खसरा नंबर 341 को प्रतिवादी संख्या 1 के पिता श्री धन्ना ने दिनांक 25.09.1989 को एक अन्य बेचाननामा के जरिये वादी को बेचान कर दिया और वादी को कब्जा सुपुर्द कर दिया। वादी अनपढ़ है, इसलिये उक्त बेचाननामा पंजीयन के पश्चात बेचाननामा के जरिये अपने नाम राजस्व रेकार्ड में अंकन नहीं करवा पाया। लेकिन वादग्रस्त आराजी का राजस्व रेकार्ड में वादी के नाम अंकन नहीं होने के कारण प्रतिवादी संख्या 1 के पिता धन्ना की मृत्यु के बाद प्रतिवादी संख्या 1 के नाम फोती दाखिल खारीज खोला गया जिसका फायदा उठाते हुए प्रतिवादी संख्या 1 इसे अन्यत्र बेचान करने पर आमादा है। उक्त आराजी खसरा नंबर 101 में से 1 बीघा 17 बिस्वा रेल विभाग ने अवाप्त कर ली है व शेष रकबा 12 बिस्वा 4 बिस्वांसी भूमि जो वर्तमान में बतौर खातेदारी दर्ज चली आ रही है। उक्त अवाप्ति के पश्चात काश्तकारों को जो राशि दी गई जिसका भुगतान वादी को प्राप्त नहीं होने की जानकारी के कारण तब वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को उसके ग्राम जाकर निवेदन किया गया कि वादग्रस्त आराजी की खातेदारी राजस्व रेकार्ड में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम के स्थान पर वादी का नाम अंकन करवाने में सहयोग प्रदान करे एवं भूमि अवाप्ति की मुआवता राशि का भुगतान भी वादी को करे जिस पर प्रतिवादी संख्या 1 भूमि अवाप्ति की राशि का भुगतान करने से वादी को साफ इन्कार कर दिया। वादग्रस्त आराजी प्रतिवादी संख्या 1 के नाम राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद चला आने का बेजा फायदा उठाकर प्रतिवादी संख्या 1 दिनांक 01.02.2014 दो जमीन के दलालों को मौके पर लाया और उक्त वादग्रस्त आराजी भूमि को अन्यत्र बेचान कर खुर्द बुर्द करने पर आमादा है। इस प्रकार वादी प्रतिवादी संख्या 1 के उक्त कथनों एवं कृत्यों से परेशान हो गया एवं घबरा गया इसलिये प्रस्तुत वाद न्यायालय के समक्ष राजस्व रिकार्ड प्राप्त कर दावा पेश किया गया है। अतः वाद प्रस्तुत कर निवेदन है कि वादी को वादग्रस्त आराजी का उक्त दोनों बेचाननामों के आधार पर राजस्व रिकार्ड में खातेदारी प्रदान की जावे तथा प्रतिवादी संख्या 1 के स्थान पर वादी के नाम खातेदारी दर्ज कर राजस्व रिकार्ड में अंकन दरामद करवाने का आदेश पारित करें तथा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वादग्रस्त आराजी को अन्य बेचान हस्तांतरण आदि नहीं करे तथा वादी के चले आ रहे कब्जे उपयोग उपभोग में बाधा उपस्थित नहीं करे। वाद–पत्र को अधीनस्थ न्यायालय ने दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण कोजरिये सम्मत तलब किया गया। प्रतिवाद संख्या 01 के सम्मन तामील होने के बावजूद भी उपस्थित नहीं होने पर उसके विरूद्ध दिनांक 21.02.2017 को एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। प्रकरण में एक पक्षीय साक्ष्य तलब कीगई, जिसमें वादी नैना ने अपना शपथ–पत्र अन्तर्गत आदेश 18 नियम 4 जा.दी. का पेश कर अपने वाद पत्र के तथ्यो का कथन किया और दस्तावेजात पर प्रदर्श संख्या 01से 06 अंकित किये गये तथा वाद की साक्ष्य ली जाकर एक पक्षीय बहस सुनी जाने के पश्चात दिनांक 31.08.2021 को वादी का वाद खारिज कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर के निर्णय व डिक्री दिनांक 31.08.2021 से व्यथित होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में अभिभाषक अपीलांट एवं राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई। रेस्पोडेन्ट संख्या 01 बावजूद सूचना के उपस्थित नहीं हुए।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील में निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजीयात को जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांकित 25.09.1989 को खसरा नम्बर 101, 343, 344 (जो सहवन से 349 अंकित हो गया है) में से प्रतिवादी संख्या 01 के पिता धन्ना ने वादी को बजरिये प्रतिफल राशि के बेचान कर उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात में से धन्ना के हिस्से में आयी आराजी कृषि भूमि में वादी को काबिज बरोज खरीद के ही करवा दिया है एवं बरोज खरीद से आज दिनांक तक वादी ही उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात पर भौतिक कब्जा काश्त करता चला आ रहा है। इसी प्रकार खसरा नम्बर 341 को प्रतिवादी संख्या 01 के पिता धन्ना ने दिनांक 25.09.1989 को एक अन्य बेचाननामा के जरिये वादी को बजरिये प्रतिफल राशि के बेचान कर उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात में से धन्ना के हिस्से में आयी आराजी कृषि भूमि में वादी को काबिज बरोज खरीद के ही करवा दिया एवं बरोज खरीद से आज दिनांक तक वादी ही उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात पर भौति कब्जा काश्त करता चला आ रहा है। उक्त बेचाननामा के जरिये अपने नाम राजस्व रेकार्ड में अंकन नही करवा पाया व यह सोचकर रह गया कि अब बेचाननामा पंजीयन हो चुका है इसलिए अपने आप राजस्व रेकार्ड में अंकन हो जायेगा लेकिन उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात का राजस्व रेकार्ड मे वादी के नाम अंकन नहीं होने के कारण प्रतिवादी संख्या 01 के पिता धन्ना की मृत्यु के पश्चात प्रतिवादी संख्या 01 के नाम फौती दाखिल खारिज राजस्व अधिकारियों द्वारा खोला गया। उक्त फौती दाखिल खारिज का बेजा फायदा उठाते हुए प्रतिवादी संख्या 1 ने उपरोक्त आराजीयात को अन्य बेचान करने पर आमादा है एवं आराजी कृषि भूमि खसरा नम्बर 101 में से 1 बीघा 17 बिस्वा रेल विभाग ने अवाप्त कर ली व शेष 12 बिस्वा 04 बिस्वासी भूमि जो वर्तमान में बतौर खातेदारी दर्ज चली आ रही है एवं उक्त अवाप्ति के पश्चात् काश्तकारों को जो राशि दी गयी उक्त राशि का भुगतान वादी को प्राप्त नही होने कारण की जानकारी करने पर जानकारी में आया है कि वादग्रस्त आराजी कृषि भूमि खसरा नम्बर 101 की अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि प्रतिवादी संख्या 01 ने प्राप्त कर ली है एवं प्रतिवादी संख्या 01 से वादी ने उक्त राशि का भुगतान वादी को करने हेतु निवेदन किया व निवेदन शेष आराजी बाबत् वादी के नाम राजस्व रेकार्ड में अंकन करवाने में सहयोग प्रदान करें जिस पर प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी के नाम करवाने से साफ इन्कार कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय का आलौच्य निर्णय व डिक्री न केवल पत्रावली पर विद्यमान दस्तावेजी साक्ष्यो के सन्तुलन के सर्वथा विपरीत है वरन् विधि के प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतो के भी प्रतिकूल है अतः सरसरी तौर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में अभिकथन किये है कि वादग्रस्त आराजीयात बेचान के समय विक्रेता के नाम अंकित थी अथवा नही। इस बाबत् दस्तावेज पेश नही किये, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष मूल बेचाननामा जो कि उप–पंजीयक, ब्यावर के समक्ष पंजीबद्ध दस्तावेज है जो कि प्रस्तुत प्रकरण में प्रदर्श–2 व प्रदर्श–3 है व इसी प्रकार उपरोक्त भूमियों के बेचाननामा निष्पादन के दिन ही धन्ना के द्वारा इकरारनामा प्रदर्श–1 भी निष्पादित करवाया था। अधीनस्थ

न्यायालय के द्वारा वादी को दस्तावेजात पेश किये जाने का मौका ही नही दिया गया व वादी के द्वारा दिनांक 31.08.2021 को प्रस्तुत जमाबंदी आदि पेश की गई जिन्हे अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रिकार्ड पर न लेकर वादी को भ्रमित करते हुए कहा कि तुम्हारे हक में विधिवत बेचाननामा निष्पादित है इसलिए इन दस्तावेजातो की आवश्यकता नही है और उक्त प्रकरण को दिनांक 31.08.2021 को ही निर्णित कर दिया। मान्नीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 31.08.2021 को अपास्त फरमाया जावें।

5. विद्वान राजकीय अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2, 03 ने दौराने जवाब बहस में कथन किया कि तहसीलदार, ब्यावर को फोरमल पक्षकार बनाया गया है।

6. अभिभाषक अपीलांट एवं राजकीय अभिभाषक के द्वारा की गई बहस पर मनन किया गया एवं प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादग्रस्त आराजीयात खसरा नम्बर 101, 343, 344 में से प्रतिवादी संख्या 01 के पिता धन्ना ने वादी को जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांकित 25.09.1989 को बेचान किया है तथा इसी प्रकार खसरा नम्बर 341 को प्रतिवादी संख्या 01 के पिता धन्ना ने दिनांक 25.09.1989 को एक अन्य बेचाननामा के जरिये वादी को बजरिये प्रतिफल राशि के बेचान किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में वादी नैना ने उक्त आराजीयात खसरा नम्बरान 101, 343, 344 व 341 में धन्ना बोदू का हिस्सा जरिये पंजीबद्ध बेचाननामा से खरीद किया है। उक्त बेचाननामा को प्रतिवादी संख्या 01 के द्वारा सिविल न्यायालय में चुनौती नही दी गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने वाद में विवादित आराजी पर प्रतिवादी/रेस्पोडेन्ट का कब्जा काश्त नहीं माना है। उच्चतर न्यायालयो के द्वारा अनेको न्यायिक दृष्टांत में यह प्रतिपादित किया गया है कि:– विक्रय–पत्र के शन्यूकरणीय दस्तावेज के रद्दकरण का अनुतोष केवल सिविल न्यायालय ही प्रदान कर सकता है एवं रिलीज डीड को सिविल न्यायालय में ही आक्षेपित किया जा सकता है। राजस्व न्यायालय में आक्षेपित नही किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा केवल दावा इसलिए खारिज किया गया है कि वादी के द्वारा विक्रेता का मालिकाना हक व हिस्सा बाबत् कोई दस्तावेज अथवा राजस्व रेकार्ड जमाबंदी प्रस्तुत नही की है एवं गंगा पुत्री धन्ना को दावें में पक्षकार नहीं बनाया गया है। अपीलांट/वादी ने न्यायालय के समक्ष जमाबंदी 2043 से 46 व 2055 से 2058 की प्रस्तुत की है जिसमें धन्ना पुत्र बोदू का नाम राजस्व रिकार्ड में अंकन है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट/वादी को दस्तावेजात प्रस्तुत करने अवसर नहीं दिया है इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को उपरोक्त विधिक त्रुटि कारित किये जाने कारण से निरस्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय के इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है कि वे वादी को साक्ष्य व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर वाद–पत्र पर पुनः आदेश पारित करें।

7. अतः अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, ब्यावर के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 31.08.2021 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे पक्षकार को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए, वाद–पत्र पर पुनः

निर्णय पारित करें। पक्षकारान को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 12.9.2022 को उपस्थिति होने हेतु पाबंद किया जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 23.08.2022 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सारे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8
24