# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—201/2022/225-आर.टी.एक्ट (2022/201)

1. श्रीमती प्रेम देवी पुत्री स्व0 श्री गोपी सिंह धर्मपत्नी श्री सुरजमल, जाति रावत, निवासी ग्राम बोराज, फॉयसागर रोडद्व तहसील व जिला अजमेर।
2. श्रीमती हीरी देवी पुत्री स्व0 श्री गोपी सिंह धर्मपत्नी श्री नारायण, जाति रावत, निवासी ग्राम बोराज हाल निवासी ग्राम केसरपुरा, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।

अपीलांटस

बनाम

1. कल्याण सिंह पुत्र स्व0 श्री गोपी सिंह
2. कमला देवी धर्मपत्नी स्व0 श्री हीरा सिंह
3. मनोज सिंह पुत्र स्व0 श्री हीरा सिंह
   समस्त जाति रावत, निवासीगण ग्राम-बोराज, फॉयसागर रोड, तहसील व जिला अजमेर।
4. अखिल फतेहपुरिया पुत्र श्री श्रीराम फतेहपुरिया, जाति अग्रवाल, निवासी 1958/2, रेम्बल रोड 2, रामभवन के सामने, जटिया हिल्स, अजमेर।
5. श्रीमती विध्या धर्मपत्नी श्री ललित
6. श्री महेश लालवानी पुत्र श्री रमेश कुमार लालवानी
   समस्त जाति सिंधी, निवासी 2/22 झुलेलाल मौहल्ला, देहलीगेट, अजमेर।
7. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार अजमेर।
8. उप—पंजीयक घुघरा घाटी अजमेर।
9. हल्का पटवारी ग्राम बोराज काजीपुरा, तहसील व जिला अजमेर।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर विरूद्ध आदेश दिनांक 07.07.2022 राजस्व वाद संख्या 36/2022

उपस्थितः—

1. श्री, मोहम्मद इकबाल, अभिभाषक अपीलांट.
2. श्री, एन0एस0राजावत0, अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 4,5,6.
3. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेंट संख्या 7 से 9.
4. रेस्पोडेंट संख्या 01 से 03 अनुपस्थित.

## निर्णय

दिनांकः— 13.02.2023

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण संख्या 36/2022 में पारित आदेश न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के आदेश दिनांक 07.07.2022 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट के द्वारा राजस्व वाद अंतर्गत धारा 88, 53, एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत न्यायायल उपखण्ड अधिकारी अजमेर के समक्ष प्रस्तुत कर निवेदने किया। उपरोक्त वाद पत्र के साथ समानान्तर कथनों के आधार पर ही प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत किया गया। जिस पर अपीलांट को सुनवाई कारते हुए न्यायालय उपखण्ड अधिकारी अजमेर के द्वारा दिनांक 16.5.2022 को अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करते हुए अप्रार्थीगण को पाबंद किया गया और नोटिस जारी किए गए। दिनांक 14.6.2022 को अप्रार्थी संख्या 4 की ओर से अभिभाषक उपस्थित हुए और जवाब प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 प्रस्तुत किया तथा अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा पर आपत्ति जाहिर की। अप्रार्थी संख्या 4 के द्वारा अंतरिम अस्थाई निषेधा दिनांक 16.5.2022 पर प्रस्तुत की गई। आपत्ति पर दिनांक 07.07.2022 को बहस सुनी गई और अप्रार्थी संख्या 4 की बहस सुनने के पश्चात अपीलांट के प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 को अंतिम रूप से फैसल करते हुए अपीलांट का प्रार्थना पत्र ही-आदेश दिनांक 7.7.2022 को खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण संख्या 36/2022 में पारित आदेश न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के आदेश दिनांक 07.07.2022 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई। रेस्पोडेंट संख्या 01 से 03 बावजूद सूचना के अनुपस्थित।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील बहस में कथन किया कि उपखण्ड अधिकारी, अजमेर की आदेशिका दिनांक 16.6.2022 में स्पष्ट रूप से अंकन किया गया है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 3 के नोटिस बाद तामिल प्राप्त हुए रेस्पोडेंट संख्या 4 की आरे से अभिभाषक उपस्थित हुए तथा रेस्पोडेंट संख्या 5 व 6 के नोटिस अदम तामिल प्राप्त हुए जो कि तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट से भी जाहिर होता है। जिससे यह स्पष्ट है कि बरवक्त पारित किए जाने आदेश दिनांक 7.7.2022 प्रकरण अंतिम बहस हेतु सूचीबद्ध नहीं था और यह स्थिति न्यायाल की आदेशिका पर भी उपलब्ध थी। जिसे नजरअंदाज करते हुए रेस्पोडेंट संख्या 4 को अपरियमय लाभ देने की नियत से आदेश दिनांक 7.7.2022 पारित कर दिया। आराजी खसरा नम्बर 153 चौसाला में अपीलांट के पिता गोपी का 13/86 हिस्सा निहित था। जिसका अंकन चौसाला जमाबंदी संवत 2022 से 2025 में है। गोपी के विधिक वारिसान के नाम दर्ज है जिस सम्पूर्ण भूमि को विधिवत अनुमति प्राप्त कर रेस्पोडेंट संख्या 4 के दादा रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के हक में विक्रय–पत्र दिनांक 15.9.1980 किया गया। जिसके आधार पर जमाबंदी संवत् 2041 में नामांतकरण संख्या 240 दर्ज किया गया परंतु वर्तमान इंद्राज हाल अभिलेख में नहीं होने से वाद पत्र एवं प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। यहां यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि अधीनस्थ न्यायालय में गोपी के वारिसान के द्वारा बैचान किया जाना दर्शाया है जबकि उपरोक्त बैनामें में अपीलांट का कोई नाम नहीं है और अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र रेस्पोडेंट संख्या 4 के द्वारा कहे गए कथनों पर विश्वास करते हुए अपना आदेश दिनांक 7.7.2022 पारित कर दिया। रेस्पोडेंट संख्या 4 के दादा रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के द्वारा उपरोक्त भूमि का आवासीय एवं व्यवसायिक भू–रूपांतरण

विधिवत रूप से कराया गया। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में दिनांक 14.04.1982 को 9910 रूपए का चालान आराजी खसरा नम्बर 153 की कृषि भूमि में 1500 वर्गगज के भू–रूपांतरण बाबत जमा कराए गए। इसी क्रम में रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के द्वारा दिनांक 4.9.1984 को आराजी खसरा नम्बर 153 के कुछ भू भाग पर आवासीय एंव वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु पट्टा जारी करवाया गया जो कि स्पष्ट था परंतु अपीलांट का सम्पूर्ण प्रार्थना पत्र ही यह कहते हुए खारिज कर दिया कि सम्पूर्ण भूमि का भू–रूपांतकरण हो चुका है और अपीलांट का कब्जा उपरोक्त भूमि पर नहीं है। यह विधि का सिद्धांत है कि जहां नियमित राजस्व वाद विचाराधीन हो वहां विवादित सम्पत्ति/आराजी को सुरक्षित रखा जाना चाहिए। जिससे वाद बाहुलता नहीं बढें। वर्तमान प्रकरण में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा वाद बहुलता को बढवा देते हुए अपीलाधीन आराजीयात पर जारी अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा दिनांक 16.5.2022 को अपने आदेश दिनांक 7.7.2022 के द्वारा निरस्त किया गया है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावें व अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण संख्या 36/2022 में पारित आदेश न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के आदेश दिनांक 07.07.2022 को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 4,5,6 ने दौराने अपील जवाब/बहस में कथन किया कि विवादित भूमि वर्तमान खसरा नम्बर 161 रकबा 0.71 है परंतु प्रार्थीगण का विवादित भूमि से किसी प्रकार का वास्ता हक अधिकार एवं आधिपत्य निहित नहीं करता है चौसाला जमाबंदी सम्वत 2022 से 2025 के खाता संख्या 42 में किए गए इंद्राज के अनुसार साबिक खसरा नम्बर 153 रकबा 4–5–10 में गोपी पुत्र लादु का 13/86 हिस्सा तथा गुलाम हुसैन पुत्र फजल हुसैन का 73/86 हिस्से के खातेदार दर्ज रहे है जिसमें से गुलाम हुसैन द्वारा अपना 73/86 हिस्सा जरिए पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 24.11.1945 से बेगम शफूरा खातून के हक में विक्रय कर दिए जाने से 73/86 हिस्सा जरिए नामांतकरण संख्या 318 दिनांक 12.2.1969 के तहत बेगम शफूरा खातून के नाम खातेदारी स्वीकृत की गई जिनके द्वारा अपनी क्रयशुदा/खातेदार भूमि 73/86 हिस्सा जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20.9.1979 द्वारा अप्रार्थी संख्या 4 के दादा श्री रामेश्वरलाल के हक में विक्रय कर दिया गया। इसी प्रकार गोपी पुत्र लादू का 13/86 हिस्सा भूमि भी अप्रार्थी संख्या 4 के द्वारा रामश्वरलाल फतेहपुरिया द्वारा क्रय कर ली गई इस प्रकार सम्पूर्ण भूमि रामेश्वरलाल के नाम दर्ज किया गया कि तिथि से 3 वर्ष की अवधि में ही स्थाई निषेधाज्ञा हेतु वाद प्रस्तुत किया जा सकता है परंतु विधिवत जानकारी के लगभग 42 वर्ष पश्चात प्रार्थीगण द्वारा बिना किसी हक अधिकार व आधिपत्य के विधिक–प्रक्रिया का दुरूपयोग कर अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त किए जाने की बदनियतीपूर्वक मूल वाद एवं वर्तमान प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि कालवर्जित होने एवं आधिपत्य के अभाव में निरस्त योग्य है। वादकरण से संबंधित कथनों में प्रार्थीगण को दिनांक 1.4.2022 को मूल वाद एवं वर्तमान प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किए जाने का कोई कारण उत्पन्न नहीं हुआ केवल मात्र विधिक प्रक्रिया का दुरूपयोग कर आर्थिक लाभ प्राप्त किए जाने की बदनियतीपूर्वक मिथ्या एवं आधारहीन वाद कारण दिनांक 1.4.2022 को उत्पन्न होना उल्लेखित किया गया है जबकि वास्तविक रूप से सन 1980 श्री

रामेश्वरलाल फतेहपुरिया का स्वामित्व हक अधिकार व आधिपत्य निहित होकर सन् 1980 से श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया का स्वामित्व हक अधिकार व आधिपत्य निहित होकर सन् 1985 से फैक्ट्री एवं धर्मकांटा संचालित रहा है। इस कारण प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत वाद निरस्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने सभी कानूनी प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए विधि सम्मत निर्णय पारित किया है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है। अप्रार्थी संख्या 4 के दादा रामेश्वरलाल के विवादित भूमि में निहित सम्पूर्ण खातेदारी अधिकार भू–उपयोग परिवर्तन आदेश की पालना में अजमेर विकास प्राधिकारी, अजमेर में निहित हो चुके है,ऐसी स्थिति में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर एवं अन्य पट्टा विलेखधारक को आवश्यक पक्षकार होने के उपरान्त भी पक्षकार संयोजित किये बिना मूल वाद एवं वर्तमान प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जो विधि एवं क्षेत्राधिकार से वर्जित होकर निरस्त योग्य होने से अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र को खारिज किया है तो अपील भी खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रथम दृष्टया प्रकरण, सुविधा का सन्तुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिन्दू का विस्तृत विवेचन किया है तथा तीनो बिन्दू अप्रार्थीगण/रेस्पोडेन्टस के पक्ष में पाये जाने पर प्रार्थना पत्र को निरस्त किये जाने के आदेश पारित किये है।अपीलांट की अपील सारहीन होने से खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने समर्थन में न्यायिक दृष्टांत पेश किए हैं– 2023(1) आर.आर.टी

6. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन पाया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद उदघोषणा खातेदारी,बटवारा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत हुआ है जो विचाराधीन है अपीलांट द्वारा स्वयं को खातेदार गोपी पुत्र लादू का वारिस बताकर उसके हिस्से की आराजीयात बाबत खातेदारी घोषणा का अनुतोष चाहा गया है जो अपीलांट का गोपी पुत्र लादू का विधिक वारिस होकर खातेदारी घोषणा प्राप्त करने का अधिकारी होने का बिंदु अभी मूल वाद में निर्णित होना शेष है, पत्रावली पर आए तथ्यों से स्पष्ट है कि साबिक रिकार्ड में दर्ज खातेदार गुलाम हुसैन द्वारा अपना हिस्सा 73/86 का विक्रय दिनांक 24.11.1945 को शफूरा खातुन को किया गया नामांतकरण संख्या 318 दिनांक 12.2.1969 के तहत बैगम शफूरा खातुन के नाम खातेदारी स्वीकृति कि गई, जिनके द्वारा अपनी क्रयशुदा/खातेदारी की आराजी हिस्सा 73/86 को जरिए पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 20.9.1979 द्वारा अप्रार्थी संख्या 4 के दादा श्री रामेश्वरलाल के हक में विक्रय कर दिया गया, जिसका अंकन चौसाला जमाबंदी सम्वत 2022 से 2025 के कॉलम संख्या 16 में है शेष हिस्सा 13/86 गोपी के विधि वारिसान के नाम दर्ज है जिस सम्पूर्ण भूमि को विधिवत अनुमति प्राप्त कर अप्रार्थी संख्या 4 के दादा श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के हक में विक्रय किए जाने से नामांतकरण संख्या 79 दिनांक 15.9.1980 द्वारा खातेदारी स्वीकृति की जाकर वर्किंग जमाबंदी सम्वत 2041 की खाता संख्या 240 में खातेदारी का इंद्राज विद्यमान करता है। इस प्रकार सम्पूर्ण भूमि अप्रार्थी संख्या 4 के दादा श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया द्वारा क्रय कर ली गई, जिसका अंकन वर्तमान जमाबंदी में नहीं होंने से अपीलांट द्वारा मूल वाद एवं प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि वास्तविक रूप से सन 1980 से ही रामेश्वरलाल फतेहपुरिया का स्वामित्व हक अधिकार निहित होकर सन 1985 से फेक्ट्री एवं धर्मकांटा संचालित रहा है, वादग्रस्त आराजीयात

जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया जाकर नामांतकरण संख्या 75 दिनांक 15.9.1980 द्वारा खातेदारी अधिकार प्राप्त किए जाने के उपरांत विधिवत रूप से सम्परिवर्तन आवेदन श्रीमान जिला कलेक्टर भूमि रूपांतरण अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे प्रकरण संख्या ए 45/1983 के रूप में दर्ज किया जाकर विधिवत रूप से पूर्ण विधिक प्रक्रिया की पालना कर सम्परिवर्तन शुल्क जमा करते हुए आवासीय एंव वाणिज्यिक परिवर्तित किया जाकर महामहिम राज्यपाल की ओर से अधिकृत/प्राधिकृत अधिकारी के आदेश व हस्ताक्षर से पट्ट विलेख दिनांक 4.9.1984 जारी किया गया इस प्रकार 38 वर्ष पूर्व से ही कृषि भूमि से अकृषि भूमि अर्थात आवासीय सम्परिवर्तन किया जा चुका है भूमि सम्परिवर्तित हो जाने के पश्चात स्थनीय निकाय अर्थात नगर सुधार न्यास अजमेर वर्तमान अजमेर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में निहित हो जाने से श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया द्वारा प्रस्तत आवेदन पर नियमानुसार शुल्क जमा करते हुए अंतर्गत धारा 90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत सम्पूर्ण भूमि के बाबत ले आउट मानचित्र विधिवत् रूप से स्वीकृत किया जाकर ओ.सी. एफ. की भूमि को छोडकर शेष सम्पूर्ण भूमि को भूखण्डों में विभाजित करते हुए पट्टा विलेख दिनांक 23.11.2002 अप्रार्थी संख्या 4 के पिता श्री राम फतेहपुरिया, माता श्रीमती वर्षादेवी फतेहपुरिया व दादा श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के हक में जारी किए जाकर उप–पंजीयक अजमेर के समक्ष पंजीबद्ध की जा चुके है जिनमें से श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया द्वारा पंजीबद्ध पट्टा विलेख दिनांक 23.11.2002 व दिनांक 26.11.2002 से प्राप्त सभी भूखण्डों को पंजीबद्ध उपहार पत्र दिनांक 29.6.2021 द्वारा अप्रार्थी संख्या 4 एवं श्री राम फतेहपुरिया के हक में प्रदान कर दिए गए। पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि विवादित भूमि पर अपीलांट का कब्जा एवं दखल विद्यमान नहीं है, अपीलांट द्वारा ऐसा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे अपीलांट का विवादित आराजीयात पर कब्जा साबित होता हो जबकि अप्रार्थी संख्या 4 द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य से विवादित भूमि क्रय की जाने के उपरांत श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया द्वारा विधिवत कार्यवाही के तहत भूमि को आवासीय एवं व्यवसायिक सम्परिवर्तन सन 1984 में ही करवाते हुए ढलाई खाना फेक्ट्री एवं धर्मकांटे का निर्माण करवाया जाना प्रथम दृष्टया सिद्ध हुआ है। जिस सम्पूर्ण भूमि को नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा विकास शुल्क इत्यादि जमा करते हुए सन 2002 में नक्शे स्वीकृत कर विभिन्न भूखण्डों के रूप में पट्टा विलेख भी श्री रामेश्वरलाल फतेहपुरिया के हक में जारी किए गए जिसके आधार पर पंजीकृत उपहार पत्र द्वारा अप्रार्थी संख्या 4 के हक में स्वामित्व एवं आधिपत्य हस्तांतरित किए गए। साथ ही पत्रावली से यह भी प्रमाणित होता है कि प्रार्थीगण द्वारा बिना किसी हक अधिकार के पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 20.2.2022 तृतीय व्यक्ति के हक में निष्पादित कर दिया गया जिसका नामांतकरण संख्या 582 भरा जाकर अप्रार्थी तहसीलदार अजमेर द्वारा विधिवत जांच उपरांत दिनांक 25.4.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया जिन सभी तथ्यों को छिपाते हुए प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 16.5.2022 को प्रकरण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत कर एक पक्षीय अंतरिम अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त की गई है। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के बिंदु प्रार्थीगण के पक्ष में प्रमाणित नहीं होते है। इस प्रकार से प्रथम दृष्टया प्रकरण अपीलांट के पक्ष में नहीं पाए जाकर रेस्पोडेंट के पक्ष में पाए जाने से रेस्पोडेंट के पक्ष में

होने के कारण तथा अस्थायी निषेधाज्ञा के अन्य दोनो बिन्दू क्रमशः सुविधा को सन्तुलन एवं अपूरणीय क्षति भी अपीलांट के पक्ष नहीं होकर रेस्पोडेन्टस के पक्ष में है। उक्त अपील अपीलांट खारिज योग्य है।

7. अतः अपील अपीलांटस खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के द्वारा प्रकरण संख्या 36/2022 में पारित आदेश दिनांक 07.07.2022 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

8. निर्णय आज दिनांक 13.02.2023 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर