न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) अलवर

अपील संख्या	रजिस्टर्ड नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
14/19/2023	2023/537	13—12—2023	26—12—2024

1. श्रीमती सन्तरा पत्नी श्री बाबूराम बबेरवाल जाति बैरवा निवासी 148, स्कीम नं0 3 बसन्त विहार अलवर जरिये मुख्तयारआम जयसिंह पुत्र श्री छोटूसिंह निवासी मकान नं. 37, आर्य नगर, स्कीम नं0 1, अलवर राज.।

—अपीलान्ट

बनाम

1. तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर।
2. प्रेमनारायण पुत्र स्व० धनसिंह,
3. सतवीर पुत्र स्व० धनसिंह,
4. संगत पुत्र श्री कजोड,
5. अंजना पुत्री स्वर्गीय राजवती पत्नी ओमनारायण,
6. जगरेश पुत्री स्व० राजवती पत्नी ओमनारायण,
7. सविता पुत्री स्व० राजवती पत्नी ओमनारायण,
8. संगीता पुत्री स्व० राजवती पत्नी संजीत,
9. हरेन्द्र पुत्र स्वर्गीय राजवती,
10. ज्ञानेन्द्र पुत्र स्वर्गीय राजवती,
11. सोनेन्द्र पुत्र स्वर्गीय राजवती,
12. नाथ पुत्र काला,
13. राजकुमार पुत्र स्व० रामवती,
14. सतीश पुत्र स्व० रामवती,
15. सुनीता पुत्री स्व० रामवती पत्नी मंगल,
16. अनीरेखा पुत्री स्व० रामवती पत्नी सतराम,
17. सरिता पुत्री स्व० रामवती पत्नी रामदुलारा,
18. मीना पुत्री स्व० रामवती पत्नी रूपेश,
19. शीला पुत्री स्व० धनसिंह — मृतका
   19/1 देवेन्द्र उर्फ गोलू पुत्र स्व० श्रीमती शीला,
   19/2 संजीत पुत्र स्व० श्रीमती शीला,
   19/3 रीना पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   19/4 सारिका पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   19/5 पूनम पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   19/6 पिंकी पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   19/7 सीमा पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   19/8 रेशमा पुत्री स्व० श्रीमती शीला,
   निवासीयान सुकल तन साहोडी तह० व जिला अलवर।
20. जयवती पुत्री स्व० धनसिंह,
21. गीता पुत्री स्व० धनसिंह,
22. फूलवती पत्नी स्व० सिंगराम,
23. जितेन्द्र दत्तक पुत्र स्व० सिंगराम,
   निवासीयान ग्राम साहोडी तह० व जिला अलवर।

—असल रेस्पो0

1. श्रीमती प्रेमलता पत्नी नरता पुत्री स्व० सोना/भरतू,
2. श्रीमती सावित्री पत्नी श्री राधे पुत्री स्व० सोना/भरतू,
3. पम्मो पत्नी श्यामसुंदर पुत्री स्व० गायत्री नवासी स्व० सोना,

अ. अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
अलवर (राज०)

4. पूजा पत्नी जेकी पुत्री स्वर्गीय गायत्री नवासी स्वर्गीय सोना।
5. सरस्वती पत्नी टोनी पुत्री स्व० गायत्री नवासी स्व० सोना,
6. रोनम पत्नी आनन्द पुत्री स्वर्गीय गायत्री नवासी पुत्री, स्वर्गीय सोना,
7. सोनम पत्नी तरूण पुत्री स्व० गायत्री नवासी स्व० सोना,
8. बलवीर पुत्र स्व० गायत्री/सेवाराम नवासा स्व० सोना,
9. शिवकुमार पुत्र स्व० गायत्री/सेवाराम नवासा स्व० सोना,
10. श्रीमती कश्मीरी पत्नी श्री केदार पुत्री स्व० सोना/भरतू,
11. रामवीर पुत्र स्व० सोना/भरतू
12. रामनाथ पुत्र गोकल,
13. सतवान पुत्र रामनाथ,
14. अशोक पुत्र रामनाथ,
निवासीयान ग्राम साहोडी तह० व जिला अलवर।

तरतीबी रेस्पो0।

अपील विरूद्ध निर्णय मातहत न्या0 तहसीलदार अलवर प्र0सं0 37/99, 30/2013 बअनुवान धनसिंह (मृतक) वगै0 बनाम मु. सोना वगै0 निर्णय दिनांक 11.10.2021

उपस्थितः—
1. श्री पवन सिंह चौहान/श्री श्योराम सिंह नरूका —अधिवक्ता अपीलान्ट
2. श्री अजय मोहन मुखीजा —अधिवक्ता रेस्पो0

::निर्णय::—

वकील अधिवक्ता ने यह अपील विरूद्ध मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर द्वारा प्र.सं. 37/99, 30/2013 बअनुवान धनसिंह (मृतक) वगै0 बनाम मु. सोना वगै0 में पारित निर्णय दिनांक 11.10.2021 से व्यथित होकर प्रस्तुत की है। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पो0 को जरिये नोटिस तलब किया गया एवं अधीनस्थ अदालत का रिकॉर्ड तलब किया गया।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट ने अपील के समर्थन में लिखित बहस पेश कर निवेदन किया है कि असल रेस्पोडेंट तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर द्वारा प्रकरण सं. 37/99, 30/2013 बअनुवान धनसिंह —मृतक वगै. बनाम मु० सोना वगैहरा में एक पक्षीय निर्णय दिनांक 11.10.2021 को पारित किया गया था। जिसमें अपीलार्थी को पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया गया था। जिस विवादित आदेश की जानकारी अपीलार्थी को दिनांक 15.11.2021 को तब हुई जब असल रेस्पोडेंट सं. 2 ला0 23 द्वारा अपीलान्ट व तरतीबी रेस्पोडेंटान के कब्जे काश्त में मौके पर रूकावट व मजाहमत पैदा करते हुए ऐलानिया कहा कि उन्होने तहसीलदारसे बाला—बाला मिलकर अपने पक्ष में एक पक्षीय निर्णय दिनांक 11.10.2021 करा लिया गया हैं। जिस पर अपीलार्थी द्वारा असल रेस्पोडेंट सं. 1 तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर के आदेश दिनांक 11.10.2021 के विरूद्ध यह अपील मय प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी वास्ते अपील हेतु अनुमति के साथ पेश किया गया। जिस विवादित आदेश में असल रेस्पोडेंट तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर द्वारा पारित किया गया कि "साबिक आराजी खसरा न० 1 मिन/6.03 बिस्वा, 13/3.11 बिस्वा, 14/0.08 बिस्वा, 15/0.11, (1/950)/0.04 बिस्वा, (4/951)/0.08 बिस्वा, (10/952)/0.07 बिस्वा, (18/957)/0.07 बिस्वा, (17/956)/0.07 बिस्वा, 16/0.11 बिस्वा, 02/0.01 बिस्वा, 3/1.02 बिस्वा, 4/0.05 बिस्वा, 5/0.18 बिस्वा, 6/1.18 बिस्वा, 7/8.12 बिस्वा, 8/1.18 बिस्वा, 9/1.00 बिस्वा, 10/5.15 बिस्वा, 17/4.04 बिस्वा, 18/6.00 बिस्वा, 19/0.04 बिस्वा, 20/2.05 बिस्वा, 76/4.12 बिस्वा, 81/2.02 बिस्वा, 82/2.00 बिस्वा, (13/954)/0.03 बिस्वा, (18/955)/1.10 बिस्वा किता 28 वाके ग्राम साहोडी तह० अलवर का सनद पटटा अपीलान्ट सतवीर पुत्र धनसिंह, रामवती, राजवती, शीला, जयवती, गीता पुत्रीयान धनसिंह व प्रेमनारायण पुत्र धनसिंह हि० 1/3, फूलवती बेवा सिंगराम, जितेन्द्र

अति० जिला कलक्टर (प्रथम) 26 राज०

दत्तक पुत्र सिंगराम हि0 1/3 कुल 2/3 हि० । शेष 1/3 हि० प्रभू के नाम जारी किया जाना है, किन्तु प्रभू की मृत्यु होने के उपरान्त उसके हि० की आराजी यानि 1/3 हि0 में से उसके वारिसान धनसिंह, सिंगराम, भरतू के नाम जारी किया जाना है, धनसिंह, सिंगराम व भरतू तीनो की मृत्यु हो जाने के कारण प्रभू के 1/3 हि० की आराजी का सनद पटटा सतवीर पुत्र धनसिंह, रामवती, राजवती, शीला, जयवती, गीता पुत्रीयान धनसिंह व प्रेम नारायण पुत्र धनसिंह 1/9 हिस्सा, फूलवती बेवा सिंगराम, जितेन्द दत्तक पुत्र सिंगराम हि0 1/9, मु० सोना बेवा भरतू हि0 1/9 का सनद पटटा हिस्सेदारान से हिस्सेअनुसार कीमत भूमि जमा करवाई जाकर जारी किये जाने के आदेश दिये जाते हैं।"वादग्रस्त भूमि कोअपीलार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड पृथक–पृथक तीन बयनामें से विक्रेता सोना पत्नि भरतू को पूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान कर कय किया गया हैं और विधिवत रूप से विक्रेता द्वारा क्रेता के पक्ष में बयनामा उप पंजीयक के समक्ष निष्पादित कराया गया। अपीलार्थी वादग्रस्त भूमि का बोनाफाईड पर्चेजर हैं और बादखरीद से मिन अपीलान्ट विवादित आराजीयात पर काबिज दाखिल चला आ रहा हैं। इसके विपरित विकेता सोना पत्नि भरतू की मृत्यु दिनांक 03.12.2008 के पश्चात तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर से असल रेस्पोडेंट सं. 2 ला० 23 के अपीलार्थी को बिना सुने व अपीलार्थी को बिना पक्षकार मुकदमा बनाये बाला–बाला एक पक्षीय निर्णय दिनाक 11.10.2021 पारित करा लिया। जिसके विरूद्ध अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय श्रीमान में पेश की गई हैं।

वादग्रस्त भूमि को अपीलार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड पृथक–पृथक तीन बयनामों से विक्रेता सोना पत्नि भरतू को पूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान कर कय किया गया हैं और विधिवत रूप से विक्रेता द्वारा केता के पक्ष में बयनामा उप पंजीयक के समक्ष निष्पादित कराया गया। अपीलार्थी वादग्रस्त भूमि का बोनाफाईड पर्चेजर हैं और बाद खरीद से मिन अपीलान्ट विवादित आराजीयात पर काबिज दाखिल चला आ रहा हैं।वादग्रस्त आराजीयात को अपीलार्थी द्वारा जरिये पृथक–पृथक बयानामो के माध्यम से खरीद किया गया हुआ हैंजिससे अपीलार्थी वादग्रस्त आराजीयात का बोनाफाईड पर्चेजर हैंतथा ताहाल मौके पर काबिज दाखिल चला आ रहा है। असल रेस्पोडेंट सं. 2 ला० 23 द्वारा असल रेस्पोडेंट सं. 1 से बमिल्लत होते हुए अपीलार्थी को नुकसान पहुँचाने के उददेश्य से बगैर अपीलार्थी को तलब किये व बगैर सुनवाई का अवसर प्रदान किये बाला–बाला विवादित निर्णय दिनांक 11.10.2021 प्राप्त किया गया हैं जबकि असल रेस्पोडेंट सं. 2 ला0 23 वादग्रस्त आराजीयात से कोई लेना–देना किसी प्रकार का नहीं हैं। जिससे अपीलार्थी द्वारा तहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर के निर्णय दिनांक 11.10.2021 को अपास्त फरमाये जाने हेतु अपील सही व वास्तविक तथ्यों पर पेश की गई हैं।धनसिंह द्वारा की गई वसीयत दिनांक 26.07. 1984 को माननीय न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश सं. 2, अलवर द्वारा बेअसर, नाकाबिल पावंदी व शून्य घोषित की जा चुकी हैं। इसलिए वसीयत पर विचार किये जाने की आवश्यकता नहीं हैं। अतः मुताविक निर्णय दिनांक 26.11.2002 की पालना में आदेश जारी हो कि हाल खसरा न0 1/1.20 है0, 2/0.20 है0, 3/0.13 है0, 36/0.06 है0, 4/0.13 है0, 5/0.81 है0, 6/0.32 है0, 7/0.09 है० कुल किता 8 कुल रकबा 3.03 है० वाके ग्राम साहोडी हाल सूकल में दर्ज सोना पत्नि भरतू हि0 113/240 खातेदारी में से धनसिंह के वारिसान सतवीर, प्रेमनारायण पुत्रान धनसिंह, रामवती, राजवती, शीला, जयवती, गीता पुत्रीयान धनसिंह स० भाग हि0 1/3, फुलवती बेवा सिंगराम, जितेन्द्र दत्तक पुत्र सिंगराम स० भाग हि0 1/3 तथा पूर्व में दर्ज सोना बेवा भरतू के दर्ज हिस्से में से 1/3 हि० यथावत रहेगा। उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपील हाजा नेकनियति से पेश की गई हैं।असल रेस्पोडेंटान सं. 2 ला0 23 व तरतीबी रेस्पोडेंट सं. 1 ला० 11 का पारिवारिक सजरा मुताविक अपील सही है। मिन अपीलान्ट के द्वारा आराजी खसरा नं. 8 रकबा 28 एयर, 17 रकबा 2 एयर, 18 रकबा 4 एयर, 19 रकबा 5 एयर, 24 रकबा 20 एयर, 25 रकबा 42 एयर, 30 रकबा 19 एयर, 31 रकबा 19 एयर व 31/2176 रकबा 10 एयर कुल किता 9 रकबा 1.49 है. वाके ग्राम साहोडी, तहसील व जिला अलवर को जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 29.07.2005 के तरतीबी रेस्पोडेन्ट सं. 1 लगायत 11 की माता/नानी सोना पत्नी भरतू से 4,50,000/– रूपये में क्रय की गई है। इसी प्रकारआराजी खसरा नं. 9 रकबा 33 एयर, 10 रकबा 37 एयर, 11 रकबा 27 एयर, 12

रकबा 29 एयर, 13 रकबा 27 एयर, 14 रकबा 16 एयर, 15 रकबा 29 एयर, 16 रकबा 19 एयर कुल किता 8 रकबा 2.17 है। बारानी प्रथम में से 2 बीघा 17 बिस्वा भूमि को जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 29.07.2005 के तरतीबी रैस्पोडेन्ट सं. 1 लगायत 11 की माता/नानी सोना पत्नी भरतू से 2,50,000/– रूपये में क्रय की गई है। अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित 02 किता बयनामें दिनांकित 29.7.2005 की प्रतियां अपील हाजा के साथ संलग्न है। मिन अपीलान्ट जो कि उपरोक्त वर्णित खरीदशुदा भूमि का सद्भाविक क्रेता है, जिसके द्वारा 02 किता पृथक पृथक रजिस्टर्ड बयनामों के जरिये उक्त भूमि को विक्रेता सोना पत्नी भरतू कि जिसके नाम का अंकन राजस्व रिकार्ड में हो रहा था, से विधिवत बैय की राशि अदा कर, विक्रेता से मौके पर कब्जा प्राप्त करते हुए क्रय की गई। दिनांक 29.7.2005 से मिन अपीलान्ट मौके पर बहैसियत मालिक काबिज चला आ रहा है एवं उपयोग उपभोग कर रहा है, जिसकी बखूबी जानकारी असल रेस्पोडेन्ट व तरतीबी रेस्पोडेन्ट को प्रारम्भ से ही चली आ रही है, जो तथ्य गौर श्रीमान है। मिन अपीलान्ट की पूर्व मालिक/विक्रेता सोना पत्नी भरतू का देहान्त दिनांक 03.12.2008 को हो चुका है, जिसकी जानकारी भी असल रेस्पोडेन्ट व तरतीबी रेस्पोडेन्ट को रही है, जिसके बावजूद उनके द्वारा मातहत अदालत में विचाराधीन रिमाण्ड कार्यवाही में दर्ज अप्रार्थी सं. 1 सोना के वारिसान को रिकार्ड पर लिये जाने बाबत कोई कार्यवाही अमल में नहीं लाई गई, ना ही मातहत न्यायालय ने आलोच्य निर्णय दिनांक 11.10.2021 पारित करने से पूर्व अप्रार्थी सं. 1 सोना के जीवित या मृत होने बाबत कोई जानकारी नहीं की जाकर मृत महिला सोना के विरूद्ध आलोच्य निर्णय पारित किया गया है, जो कि प्रथम दृष्टया ही निरस्तनीय है। मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर ने माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रकरण सं. निगरानी/एलआर/2990/2002/अलवर बअनुवान श्रीमती सोना बनाम सतवीर वगैरा में पारित निर्णय दिनांक 10.10.2008 के अनुसरण में प्रकरण हाजा की सुनवाई की गई थी। राजस्व मण्डल अजमेर का निर्णय दिनांक 10.10.2008 निम्न है "परिणामतः प्रार्थिया की निगरानी को स्वीकार करते हुए राजस्व अपील अधिकारी अलवर के आलोच्य निर्णय दिनांक 15.5.2002को अपास्त किया जाता है तथा अतिरिक्त जिला कलक्टर के निर्णय को बहाल कर प्रकरण को आवश्यक कार्यवाही हेतु तहसीलदार कम मैनेजिंग आफिसर अलवर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।" जिस निर्णय पर मातहत अधिकारी के द्वारा समुचित गौर ना करते हुए एवं उक्त निर्णय में दिये गये निर्देशों की पालना नहीं की गई जबकि रेवेन्यू बोर्ड के आदेशों की पालना किया जाना आवश्यक था, जिस आधार व कारण से भी आलोच्य निर्णय निरस्तनीय है। माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) अलवर द्वारा प्रकरण सं. 12/56/2000 बअनुवान धनसिंह बनाम् सोना में पारित आदेश दिनांक 29.11.2001 को बहाल रखा गया है, जो आदेश निम्न है श्प्रकरण इस निर्देश के साथ तहत न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि इस न्यायालय के आदेश दिनांक 26.6.1986 व 28.9. 1989 की रोशनी में पक्षकारों को पूर्ण सुनवाई व साक्ष्य का पर्याप्त अवसर दिया जाकर उनके द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों का विवेचन करते हुए नियमानुसार धनसिंह, भरतू व सिंहराम जो तीनों ही फौत हो चुके है, के वारिसों के नाम इकजाई सनद पट्टा नियमानुसार जारी किये जाने हेतु आदेश विधि एवं प्रक्रियाके अनुरूप पारित करें। मातहत अधिकारी के द्वारा उक्त निर्देशों की पालना आलोच्य निर्णय में नहीं की गई है, जिस कारण से भी आलोच्य निर्णय अपास्त व अभिखण्डित फरमाए जाने योग्य है। मातहत्त न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर के द्वारा एडीएम प्रथम, अलवर के निर्णय दिनांक 29.11.2001 एवं रेवेन्यू बोर्ड अजमेर के निर्णय दिनांक 10.8.2008 में वर्णित फैसलों में दिये गये निर्देशों की पालना नहीं की, ना तो दोनों पक्षों की मौखिक साक्ष्य ली गई, ना ही दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर ली गई। मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर ने आलोच्य निर्णय में कोई भी दस्तावेज एवं रेवेन्यू अभिलेख का विवेचन नहीं किया गया है। मृतक सोना पत्नी भरतू नट के वारिसान एवं मिन अपीलान्ट को आलोच्य निर्णय पारित करने से पूर्व मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर द्वारासुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है। मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर, अलवर के द्वारा आलोच्य निर्णय दिनांक 11.10.2021 का रेस्पोडेन्ट सं. 3 सतवीर के द्वारा पेश शपथ पत्र दिनांक 22.9. 2021 को

अति. जिला कलक्टर (प्रथम) 26.12.24 अलवर (राज0)

आधार बनाया गया है जबकि उक्त रेस्पोडेन्ट सं. 3 द्वारा मातहत अधिकारी के समक्ष पेश शपथ पत्र में स्वयं को लाभ पहुंचाने के लिए झूठे व मनगंढत तथ्य दर्ज किये गये कि श्एडीजे नंबर 3 अलवर के यहां मुकदमा चल रहा था जिस मुकदमे को मैंने वापिस ले लिया हैं, विवादित आराजी से संबंधित वर्तमान में कोई मुकदमा किसी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है। जबकि दिनांक 22.9.2021 को विवादित आराजीयात की बाबत कुल 04 प्रकरण न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश सं. 3, अलवर के यहां विचाराधीन थे, रेस्पोडेन्ट सं. 3 के द्वारा निम्न दर्ज प्रकरण वापिस नहीं लिये गये थे, जो न्यायालय एडीजे नं. 3. अलवर में विचाराधीन थे, जिनका विवरण निम्न है–

1. दीवानी वाद सं. 34/120/2011 सतबीर बनाम् सोना वगैरा
2. दीवानी वाद सं. 34/121/2011 सतबीर बनाम् सोना वगैरा
3. दीवानी वाद सं. 34/122/2011 सतबीर बनाम् सोना वगैरा
4. दीवानी अपील सं. 48/141/2013 सतबीर बनाम् प्रेमलता वगैरा

मातहत अधिकारी के द्वारा रेस्पोडेन्ट सं. 3 के झूठे व मनगंढत तथ्य दर्ज करते हुए पेश शपथ पत्र दिनांक 22.9.2021 के आधार पर जो निर्णय किया है। प्राकृतिक न्याय का सर्वमान्य सिद्वान्त है कि किसी भी पक्षकार के विरूद्ध कोई निर्णय एवं आदेश दिये जाने से पूर्व उसे समुचित सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया जाना न्यायहित में आवश्यक है। परन्तु मातहत अधिकारी के द्वारा आलोच्य निर्णय दिनांक 11.10.2021 पारित करने से पूर्व ऐसा नहीं किया गया है। आलोच्य एकपक्षीय निर्णय के बने रहने से मिन अपीलान्ट के विधिक अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पडता है। असल रेस्पोडेन्ट, आलोच्य निर्णय की आड में विवादित आराजी की भूमि को स्वयं के नाम इन्द्राज करवाकर दीगर शख्सों को बाला बाला बिना कब्जा रहन बय हिया करने पर आमदा है,जिस कारण से भी आलोच्य एकपक्षीय निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है।

कानूनी तर्क –Bonafide purchase means when a person purchases a property in good faith and without any fraud. If a buyer proves that he has purchased the property in good faith and was not aware of any legal disputes or conflicting claims on the property, he is generally given the rights of a bona fide buyer. High Courts have upheld the rights of bona fide buyers in various cases. Some of the major rulings are as follows:

1. Delhi High Court Judgment (2010):
In this case, the Delhi High Court held that if a person purchases a property in good faith and proves that he was not aware of any legal disputes or conflicting ownership claims on the property, he is entitled to the rights of a bona fide buyer. The Court also emphasised that such a buyer should be legally protected, and no third party can take the property from them.

2. Rajasthan High Court Judgment (2005):
The Rajasthan High Court ruled that if a person purchases a property in good faith and is not aware of any legal dispute or ownership conflict, he will be considered a bonafide purchaser. The court said that the person will have the right to ownership of the property even if it is later proved that someone else had legal rights over the property.

3. Supreme Court Judgment (2006):
The Supreme Court also clarified that if a person purchases a property in good faith and without any fraud, he will be considered a bonafide purchaser. The court said that such a buyer will have the right to ownership of the property, and no other party can claim the property unless it is proved that the buyer has committed fraud or given false information.

अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) अलवर (राज0) 26/12

These rulings make it clear that if a person purchases a property in good faith, he will get the right to that property, provided he has no knowledge of any legal dispute or fraud. High Courts have consistently upheld this principle to ensure protection of common buyers.The Supreme Court has also recognised the rights of a bona fide purchaser in a number of cases where a person purchases a property in good faith (bonafide) and without any fraud. If a person proves that he has purchased the property in good faith and without any fraud, he is granted ownership of the property provided he has no knowledge of any legal dispute or fraud related to the property. Some of the important rulings given by the Supreme Court are as follows:

1. Supreme Court Judgment - "Sri Krishna vs State" (2006):
In this case, the Supreme Court held that if a person purchases a property in good faith and without any fraud, he will have ownership of the property. The court clarified that such a person will retain the right over the property unless it is proved that the buyer has committed fraud or given wrong information.

2. Delhi Development Authority vs Shri Krishna (2013)
The Supreme Court ruled that if a person buys a property in good faith and without any fraudulent intent, he will continue to have rights over that property even if it is later proved that someone else had a legal claim over the property. He stressed that such a buyer should be legally protected.

3. Supreme Court Judgment "Delhi Development Authority vs Shri Krishna" (2008):
In this case, the Supreme Court said that if a person buys a property in good faith and is not aware of any legal claim on the property, he will have rights over that property. The court also said that if a buyer buys a property without fraud, he will be considered the legal owner, unless the fraud or deceit is discovered later.

In these rulings, the Supreme Court clarified that if a person purchases a property in good faith and without fraud, he will have ownership rights over the property and no other party can evict him unless it is proved that the purchaser has indulged in fraudulent activity.

अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त आराजीयात को जरिये पृथक–पृथक तीन बयनामो के माध्यम से श्रीमती सोना पत्नि भरतू को प्रतिफल राशि अदा कर खरीद किया गया हैं। जिससे अपीलार्थी विवादित आराजीयात का बोनाफाईड पर्चेजर हैं तथा ताहाल मौके पर काबिज दाखिल चला आ रहा हैं। जिससेवास्ते साक्ष्य हेतु अपीलार्थी द्वारा जिन माध्यमों से वादग्रस्त आराजी को खरीद किया गया हैं उन बयनामो की प्रति संलग्न हैं। अतः श्रीमान के समक्ष लिखित बहस पेश करनिवेदन हैं कि उपरोक्त तथ्यो पर गौर फरमाते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार कर मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग डायरेक्टर अलवर द्वारा प्रकरण सं. 37/99, 30/2013 बअनुवान धनसिंह–मृतक वगैहरा बनाम मु० सोना वगैहरा में पारित एक पक्षीय निर्णय दिनांक 11.10.2021 को निरस्त फरमाया जावे व अन्य उचित आदेश जो न्यायालय अपीलान्ट के पक्ष में उचित पाए जावे अता फरमाने की कृपा करें।

अधिवक्ता रेस्पो0 की ओर से लिखित बहस पेश कर कथन किया गया है कि हम रेस्पोडेन्टान के खिलाफ अपील अपीलांट संतरा द्वारा मिथ्या आधारहीन तथ्यों पर पेश की गई है तथा निर्णय दिनांक 11.10.2021 को उक्त अपील में प्रश्नगत किया गया है। यहा कह देना उचित है कि अपीलांट ने स्वयं को आराजी खसरा नम्बर 8 रकबा 28 ऐयर, 17 रकबा 2 ऐयर, 18 रकबा 4 ऐयर, 19 रकबा 5 ऐयर, 24 रकबा 20 ऐयर, 25 रकबा 42 ऐयर, 30 रकबा 19 ऐयर, 31 रकबा 19 ऐयर व 31ध्2176 रकबा 10 ऐयर कुल किता 9 रकबा 1.49 हैक्टर वाके ग्राम साहोडी तहसील व जिला अलवर को जरिये रजि० बयनामा दिनांक 29.7.2005 को सोना पत्नि भरतू से 4,50,000 रूपये में खरीद करना बताया हैं इसी प्रकार खसरा नम्बर क्रमशः 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 रकबाक्रमशः

अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) अलवर (राज0)

33, 37, 27, 29, 27, 16, 29, 19 ऐयर कुल किता 8 रकबा 2.17 हैक्टर को सोना पत्नि भरतू से 2,50,000/– रूपये में खरीद करना बताया है। तथा मौके पर कब्जा प्राप्त करने के तथ्य भी अंकित किये गये तथा सोना पत्नि भरतू का देहान्त दिनांक 3.12.2008 को होने के संबंध में तथ्य अंकित किये गये। यहा कह देना उचित होगा कि उपरलिखित खसरा, नम्बर का जो बयनामा अपीलांट द्वारा अपने पक्ष में करना बताया गया है वह बयनामा दिनांक 29.07.2006 को होना बताया गया है। जिस समय बयनामा अपीलांट द्वारा अपने पक्ष में बताया गया है उस समय अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद कराने का नोट जमाबंदी में अंकित है। इस तरह रेस्पोडेंट सत्यवीर उर्फ हेमन्त कुमार ने 30.08.2005 को तहसील कार्यालय अलवर में उपस्थित होकर यह बताया कि जिस आराजी का बयनामा 29.07.2005 को अपीलांट के पक्ष में किया गया है उस आराजी पर माननीय उच्च न्यायालय के यहां प्रकरण विचाराधीन है और वहां से स्थगन आदेश जारी किया हुआ है जिसका नोट भी जमाबंदी में अंकित है। इस तरह माननीय उच्च न्यायालय का स्टे होने के बावजूद भी अपीलांट ने सोना पत्नी भरतू से फर्जी व कूटरचित बयनामे अपने पक्ष में करवा लिये, जो बयनामे शुरू से ही रेस्पोडेन्टान के अधिकारो के खिलाफ बातिल, बेअसर व शून्य है जो तथ्य वास्ते गौर है। इस तरह मातहत न्यायालय द्वारा जिन खसरा नम्बरान को लेकर के दिनांक 11.10.2021 को आदेश पारित किया गया है वह खसरा नम्बरान या वह जमीन अपीलांट द्वारा खरीद नहीं की गई, ना हीउसका बयनामा अपने पक्ष में तहरीर व तस्दीक करवाया। दस्तावेज बयनामा तहरीर दिनांक 29.07.2005 तस्दीक दिनांक 29.07.2005 में ख.नं. 9 रकबा 33 ऐयर, ख.नं. 10 रकबा 37 ऐयर, ख.नं. 11 रकबा 27 ऐयर, ख.नं. 12 रकबा 29 ऐयर, ख. नं. 13 रकबा 27 ऐयर, ख.नं. 14 रकबा 16 ऐयर, ख.नं. 15 रकबा 19 ऐयर, ख.नं. 16 रकबा 19 ऐयर कुल किता 8 रकबा 2 हैक्टर 17 ऐयर बारानी प्रथम वाके ग्राम साहोडी तहसील व जिला अलवर को विक्रय करना बताया गया है। जबकि माननीय न्यायालय गौर करेंगे तो तहसीलदार महोदय के आदेश दिनांक 11.10.2021 में स्पष्ट लिखा है कि "अतः मुताबिक निर्णय 26.11.2002 की पालना में आदेश जारी हो कि हाल खसरा नंबर 1 रकबा 1.29 है0, 2 रकबा 20 है0, 3 रकबा 13 है0, 36 रकबा 06 है0, 4 रकबा 13 है0, 5 रकबा 51 है0, 6 रकबा 32 है0, 7 रकबा 09 है० कुल किता 8 रकबा 3.03 है० वाके ग्राम साहोडी हाल सूकल में दर्ज सोना पत्नी भरतू हिस्सा 113/240 खातेदारी में से धनसिंह के वारिसान सतवीर, प्रेमनारायण पुत्रान धनसिंह, रामवती, राजवती, शीला, जयवती, गीता पुत्रीयान धनसिंह भाग हिस्सा 1/3, फूलवती बेवा सिंहराम, जितेंद्र दत्तक पुत्र सिंहराम, समभाग हिस्सा 1/3 तथा पूर्व में दर्ज सोना बेवा भरतू के दर्ज हिस्सो में से 1/3 हिस्सा यथावत रहेगा। इस तरह जो खसरा नम्बरान का वर्णन उक्त आदेश में किया गया है वह खसरा नंबर की आराजी अपीलांट द्वारा खरीद ही नहीं की गई। इसके अलावा एक अन्य बयनामा दिनांक 29.07.2005 को तहरीर व तस्दीक किया गया।जिस बयनामे में भी हाल खसरा नंबर 8 रकबा 28 ऐयर, 17 रकबा 2 ऐयर, 18 रकवा 4 ऐयर, 19 रकबा 5 ऐयर, 24 रकबा 20 ऐयर, 25 रकबा 42 ऐयर, 30 रकबा 19 ऐयर, 31 रकवा 19 ऐयर, ख.नं. 31/2176 रकबा 10 ऐयर कुल किता 9 रकबा 1 हैक्टर 49 ऐयर ढहरी प्रथम वाके ग्राम साहोडी तहसील व जिला अलवर के बेचान करने के तथ्य अंकित किये गये। जो खसरा नंबर ही मातहत न्यायालय तहसीलदार महोदय अलवर के आदेश दिनांक 11.10.2021 के ऑपरेटिव पोरशन में कहीं नहीं लिखे। इस तरह जिन खसरा नम्बरान को खरीद करना अपीलांट द्वारा बताया गया है उस संबंध में कोई आदेश तहसीलदार महोदय अलवर का नहीं है। जिस कारण से विवादित आदेश 11.10.2021 के खिलाफ अपील पोषनीय नहीं है। इसी बिना पर खारिज किये जाने योग्य है। मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर के निर्णय दिनांक 11.10.2021 की अगर पेज नम्बर 3 पर ऑपरेटिव पोरशन पर अगर श्रीमान गौर करेंगे तो उसमे यह तथ्य अंकित है दिनांक 26.11.2002 की पालना में आदेश जारी हो, कि हाल खसरा नम्बर 1, 2, 3, 36, 4, 5, 6, 7 रकबा कमशः 1.29 हैक्टर, 0.20 हैक्टर, 0.13 हैक्टर, 0.06 हैक्टर, 0.13 हैक्टर, 0.61 हैक्टर, 0.32 हैक्टर, 0.09 हैक्टर कुल किता आठ रकबा 3.03 वाके ग्राम साहोडी हाल सुकल में दर्ज सोना पत्नि भरतू हिस्सा 113/240 में से धनसिंह के वारिसान सतवीर, प्रेमनारायण पुत्रान धनसिंह, रामवती, राजवती, शीला, जयवती, गीता पुत्रीयान धनसिंह भाग हिस्सा 1/3 फुलवती बेवा सिंहराम, जितेन्द्र

अ. जिला कलक्टर (प्रथम) 26/12 अलवर (राज0)

पुत्र सिंहराम समान भाग हिस्सा 1/3 पूर्व में दर्ज सोना बेवा भरतू के हिस्से में 1/3 हिस्सा यथावत रहेगा। इस तरह उपरोक्त आदेश सादिर फरमाया गया था अपीलांट द्वारा जो खरीद की गई आराजी है उसमे और उक्त निर्णय के ऑपरेटिव पोरशन के दोनो के खसरा नम्बरान मे अंतर है यानिकि जो खसरा नमबरान को अपीलांट द्वारा खरीद करना बताया गया है इस तरह अपीलांट द्वारा जोआराजी खरीद की गई है उससे आदेश मे दी गइ आराजी के खसरा नम्बरान नही है जिस कारण से अपील इसी बिना पर खारिज किये जाने योग्य है। अपीलांट ने जब दिनांक 29.7.2005 को आराजी खरीद कर ली थी तो उन्हे निश्चित रूप से अपील करने से पूर्व इंतकाल हेतु आवेदन माननीय तहसील दार महोदय के समक्ष पेश करना चाहिये था यह आवेदन जानबूझकर अपीलांट द्वारा पेश नही किया गया, क्योकि उस समय जमाबंदी में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व उपखण्ड अधिकारी महोदय, अलवर का सथगन का नोट लगा हुआ था इस प्रकार अपीलांट स्वयं ही अपने पार्ट पर गलत मंशा से है इस कारण उसे किसी भी रूप में अपील मंजूर कर अनुतोष दिया जाना न्यायोचित नही होगा। माननीय न्यायालय के यहां से स्थगन आदेश तहसीलदार के विरूद्ध दिनांक 01.02.2022 को जारी किया गया। जो आराजी खसरा नमबर कमशः 1, 2, 3, 36, 4, 5, 6, 7 रकबा कमशः 1.29, 0.20, 0.13, 0.06, 0.13, 0.81, 0.32, 0.09 हैक्टर वाके ग्रामसाहोडी हाल सुकल तहसील व जिला अलवर अलवर के रिकार्ड एवं मौके की स्थिति यथावत बनाये रखने हेतु जारी किया गया। जो खसरा नम्बर अपीलांट द्वारा खरीद ही नहीं किया गया। इस तरह उक्त खसरा नम्बर जो विवादित है वो अपीलांट द्वारा खरीद नही करने के कारण उसकी अपील इसी बिना पर खारिज किये जाने योग्य है। श्रीमान तहसीलदार महोदय अलवर के समक्ष जेरे तजबीज प्रकरण की जानकारी अपीलांट द्वारा सर्वप्रथम दिनांक 15.11.2021 को होना बताया है जबकि अपीलांट को मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर की प्रकरण की जानकारी पूर्व मे ही थी तथा सोना की मृत्यु की जानकारी भी पूर्व मे ही थी तो क्यो उसके द्वारा पक्षकार बनने हेतु आवेदन तहसीलदार महोदय अलवर के समक्ष पेश क्यो नही किया गया। क्योकि अपीलांट को जानकारी थी कि अपीलांट ने बावजूद स्थगन आदेश अपने पक्ष में बयनामा तहरीर व तस्दीक करा लिया है जो शुरू से ही शुन्य है जिस कारण कोई अधिकार उसे प्राप्त नही है ना ही वह पक्षकार मुकदमा बन सकता है ना ही उसे पक्षकार मुकदमा बनाया जा सकता है। इस तरह समस्त तथ्यो की जानकारी होने के बाद भी अपीलांट ने स्वयं ने अपने अधिकारों को स्वयं खत्म कर लिया। अब वह अपील करने का कोई अधिकारी किसी प्रकार का नही है। अपीलांट का नाम जमाबंदी में अंकित नहीं है ना ही उसके नाम इंतकाल खोला गया है तथा बिना इंतकाल खुले अपीलांट को अपील करने का कोई अधिकार प्राप्त नही है जिस कारण से उसकी अपील इसी बिना पर खारिज किये जाने योग्य है। अतः लिखित बहस पेशकर निवेदन किया गया कि आपीलांट की अपील खारिज किये जाने के आदेश सादिर फरमाने की कृपा करें।

पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं वकुलाय की बहस पर चिन्तन–मनन किया। न्यायालय तहसीलदार के विरूद्ध स्थगन आदेश दिनांक 01.02.2022 को जारी किया गया, जो आराजी खसरा नमबर कमशः 1, 2, 3, 36, 4, 5, 6, 7 रकबा कमशः 1.29, 0.20, 0.13, 0.06, 0.13, 0.81, 0.32, 0.09 हैक्टर वाके ग्रामसाहोडी हाल सुकल तहसील व जिला अलवर अलवर के रिकार्ड एवं मौके की स्थिति यथावत बनाये रखने हेतु जारी किया गया। उक्त खसरा नम्बर अपीलांट द्वारा खरीद नहीं किया गया है। रेस्पो0 द्वारा प्रस्तुत जवाब से यह स्पष्ट है कि अपीलांट को मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर की प्रकरण की जानकारी पूर्व में थी तथा सोना की मृत्यु की जानकारी भी पूर्व मे ही थी। अपीलांट को जानकारी थी कि अपीलांट ने बावजूद स्थगन आदेश अपने पक्ष में बयनामा तहरीर व तस्दीक करा लिया है जो शुरू से ही शुन्य है जिस कारण कोई अधिकार उसे प्राप्त नहीं है ना ही वह पक्षकार मुकदमा बन सकता है ना ही उसे पक्षकार मुकदमा बनाया जा सकता है। इस तरह समस्त तथ्यो की जानकारी होने के बाद भी अपीलांट ने स्वयं ने अपने अधिकारों को स्वयं खत्म कर लिया। अब वह अपील करने का कोई अधिकारी किसी प्रकार का नही है। अपीलांट का नाम जमाबंदी में अंकित नहीं है ना ही उसके नाम इंतकाल खोला गया है तथा

अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
अलवर (राज0)

बिना इंतकाल खुले अपीलांट को अपील करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। उक्त खसरा विवादित खसरा नंबर अपीलांट द्वारा खरीद नहीं करने के कारण अपील अपी0 खारिज किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है। मातहत न्यायालय तहसीलदार कम मैनेजिंग ऑफिसर अलवर द्वारा प्र.सं. 37/99, 30/2013 बअनुवान धनसिंह (मृतक) वगै0 बनाम मु. सोना वगै0 में पारित निर्णय दिनांक 11.10.2021 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की प्रति अधीनस्थ न्यायालय को मूल रिकॉर्ड के साथ पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बरान से कम होकर बाद तकमील जमा लेख भण्डार हो।

निर्णय आज दिनांक 26.12.2024 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मुकेश कुमार कायथवाल)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
अलवर (राजस्थान)