रिमाण्ड प्रकरण सं0 20/2009

1. श्रीमती विमला देवी पत्नी स्व. शान्तिलाल बिलाला जाति जैन
2. श्री मोहनलाल जैन पुत्र स्व. शान्तिलाल बिलाला जाति जैन
3. श्री राजकुमार जैन पुत्र स्व. शान्तिलाल बिलाला जाति जैन
   समस्त निवासी 14/227 सरावगी मोहल्ला, तहसील व जिला अजमेर।
4. श्री चन्द्र प्रकाश जैन पुत्र स्व. शान्तिलाल बिलाला जाति जैन हाल निवासी एल–30, कैलाश कॉलोनी, नई–दिल्ली।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. श्री महादेव मुतबन्ना सूरजमल जाति गुर्जर (फौत) जरिये वारिसान
   1.1 श्रीमती मूली देवी पत्नी महादेव
   1.2 प्रहलाद पुत्र महादेव
   1.3 शैतान पुत्र महादेव
   1.4 न्याली (लाली) पुत्री महादेव
   1.5 सायरी पुत्री महादेव
   1.6 सीमा पुत्री महादेव
   1.7 नेराज पुत्री महादेव
2. श्रीमती जीवणी पत्नी स्व. सूरजमल जाति गुर्जर निवासी ग्राम घूघरा

.....रेस्पोडेन्ट

रिमाण्ड प्रकरण सं0 21/2009

1. श्री यशवन्त कुमार जैन पुत्र सागरमल जैन
   निवासी रावण की बगीची रोड, अजमेर।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. श्री महादेव मुतबन्ना सूरजमल जाति गुर्जर (फौत) जरिये वारिसान
   1.1 श्रीमती मूली देवी पत्नी महादेव
   1.2 प्रहलाद पुत्र महादेव
   1.3 शैतान पुत्र महादेव
   1.4 न्याली (लाली) पुत्री महादेव
   1.5 सायरी पुत्री महादेव
   1.6 सीमा पुत्री महादेव
   1.7 नेराज पुत्री महादेव
2. श्रीमती जीवणी पत्नी स्व. सूरजनल जाति गुर्जर निवासी ग्राम घूघरा

.....रेस्पोडेन्ट

तहसीलदार, अजमेर

1. श्री नोरतमल जैन अभिभाषक (अपीलान्ट)
2. श्री .....अभिभाषक (रेस्पोडेन्ट)

निर्णय

दिनांकः–

उपरोक्त दोनों अपीलों के तथ्य एवं कानूनी बिन्दू एक समान होने से एक ही आदेश से दोनों अपीलों का निस्तारण किया जा रहा है। आदेश की प्रति पृथक–पृथक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है–

1. ग्राम घूघरा के वर्किंग जमाबंदी के ख0न0 1389, 1390, 1391, 1392 के मूल खातेदार सूरजमल /धन्ना गुर्जर ने उक्त ख0न0 1391, 1392 की भूमि दिनांक 10.01.1994 को जरिये पंजिबद्ध बैनामा संजीव अग्रवाल/मुन्नालाल अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को तथा ख0न0 1389, 1390 की भूमि कृष्ण कुमार अग्रवाल/राधारमन अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को दिनांक 08.12.94 को बेचान कर दी तथा भूमि का कब्जा सम्भला दिया। इस प्रकार उक्त ख0न0 के मूल खातेदार सूरजमल/धन्ना गुर्जर के हक खातेदरी अधिकार समाप्त हो चुके थे।
2. उसके बाद ख0न0 1391, 1392 की सम्पूर्ण भूमि को संजीव अग्रवाल/मुन्नालाल अग्रवाल ने अपीलान्ट (विमला देवी) के पति श्री शान्तिलाल बिलाला पुत्र रतनलाल बिलाला निवासी सरावगी मौहल्ला, अजमेर को विक्रय कर कब्जा सम्भला दिया।
3. श्री शान्तिलाल बिलाला की मृत्यु उपरान्त उनके वारिसान अपीलान्ट संख्या 1 से 4 हैं, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय सरपंच ग्राम पंचायत घूघरा ने ख0न0 1389, 1390, 1391, 1392 के मूल खातेदार सूरजमल पुत्र धन्ना गुर्जर की मृत्यु उपरान्त नामान्तरकरण संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 के द्वारा मु. जीवणी बेवा सूरजमल व महादेव पुत्र सूरजमल के नाम विरासत खोल दी गई।
4. ग्राम घूघरा के ख0न0 1389 रकबा 04–05–00, 1390 रकबा 05–02–00, 1391 रकबा 01–06–00, 1392 रकबा 05–02–00 तथा ख0न0 1423 रकबा 07–00–00 बाबत स्वीकृत किये गये नामा0 संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 को स्वीकृत कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के नाम भूमि का हस्तान्तरण किये जाने से रूष्ट होकर अपीलान्ट ने मा0 न्यायालय जिला कलक्टर,

तहसीलदार, अजमेर

अजमेर में एक अपील संख्या 77/2007 उनवान विमलादेवी बनाम महादेव एवं 83/2007 उनवान यशवंत बनाम महादेव प्रस्तुत की क्योंकि उक्त ख0न0 की भूमि खातेदार सूरजमल पुत्र धन्ना गुर्जर द्वारा अपने जीवनकाल में ही विक्रय कर कब्जा संभला था, जिससे खातेदार सूरजमल के खातेदारी अधिकार समाप्त हो चुके थे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादित नामा0 तस्दीक करने से पूर्व भू-राजस्व अधिनियम 1956 के नियम 131 से 135 की पालना नहीं की गई है। ना तो पटवारी हल्का/भू0अ0नि0 से मौका जांच करवाई और ना ही मौके पर काबिज काश्त व्यक्तियों को आपत्ति बाबत नोटिस, सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया।

5. इस पर अपीलान्ट की अपील स्वीकार कर मा0 न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर ने प्रकरण संख्या 77/2007 एवं 83/2007 में दिनांक 09.09.2009 को दोनों अपीलों के तथ्य एवं कानूनी बिन्दु एक समान होने से एक ही आदेश पारित कर अपीलाधीन नामा0 संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 को निरस्त कर पत्रावली तहसीलदार, अजमेर को रिमाण्ड करते हुए निर्देश दिया कि वे अपीलान्ट को दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने व सुनवाई का अवसर प्रदान कर, भू-राजस्व अधिनियम के नियम 131 से 135 की पालना करते हुए, दस्तावेज व मौके की जांच कर प्रकरण का नये सिरे से निस्तारण करे।

6. मा0 न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर के प्रकरण संख्या 77/2007 एवं 83/2007 में दिनांक 09.09.2009 को पारित आदेश की पालना में प्रकरण दर्ज किये जाकर सम्बन्धित पक्षकारान को रजिस्टर्ड नोटिस जारी कर साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया एवं पटवारी हल्का से रिपोर्ट प्राप्त की गई।

7. अपीलान्ट की ओर से अभिभाषक उपस्थित होते रहे। रेस्पोडेंट की ओर से कोई भी पक्षकार /अभिभाषक उपस्थित नहीं हुए है।

8. पत्रावली का अवलोकन किया गया। पूर्व पटवारी हल्का घूघरा की रिपोर्ट दिनांक 23.11.2009 के अनुसार- ग्राम घूघरा की आराजी ख0न0 1390 रकबा 01-07-00, 1391 रकबा 01-06-00, 1392 रकबा 05-02-00, 1423 रकबा 07-00-00 राजस्व रेकॉर्ड में सूरजमल पुत्र धन्ना के नाम अंकित थी। सूरजमल की मृत्यु के बाद नामा0 संख्या 284 दिनांक 29.01.96 से मु0 जीवणी बेवा सूरजमल के नाम अंकित हुई। तत्पश्चात् मु0 जीवणी ने उक्त ख0न0 1390, 1391, 1392, 1423 को जरिये बेचान से केता बद्रीनारायण चौपडा पुत्र जगन्नाथ चौपडा कौम जाट निवासी मानसरोवर जयपुर को बेचान कर दी। जिससे राजस्व रिकॉर्ड में केता बद्रीनारायण के नाम नामा0 संख्या 1486 दिनांक 20.11.06 से अंकन हो चुका है। परन्तु मौके पर बद्रीनारायण का कब्जा आदिनांक तक कभी भी नहीं रहा है। जबकि उक्त ख0न0 को सूरजमल पुत्र धन्ना कौम गुर्जर ने अपने जीवनकाल में संजीव अग्रवाल पुत्र मुन्नालाल महाजन को (ख0न0 1391, 1392) व कृष्ण कुमार अग्रवाल पुत्र राधारमण अग्रवाल को (ख0न0 1389, 1390) बेचान कर दिया गया था परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में अकंन नहीं हुआ था। इसलिये मृतक सूरजमल के वारिसों ने दुबारा बेचान कर दिया। केता संजीव अग्रवाल व कृष्ण कुमार ने उक्त ख0न0 को शान्तिलाल बिलाला

तहसीलदार, अजमेर

को बेचान कर दी एवं कब्जा–काश्त पर कब्जा ले लिया। शान्तिलाल बिलाला की मृत्यु के बाद उक्त जमीन पर विमलादेवी पत्नी शान्तिलाल, मोहनलाल, राजकुमार, चन्द्रप्रकाश पुत्रगण शान्तिलाल का कब्जा है। मौके पर ख0न0 1423, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1384, 1288, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1275, 1376, 1377 की संयुक्त रूप से चारदीवारी बनी हुई है व पूर्व केताओं का कब्जा–काश्त है। विवादित ख0न0 उक्त चार दीवारी के अन्दर आते हैं। ख0न0 1389 रकबा 04–05–00 बीघा पर केता शान्तिलाल बिलाला पुत्र रतनलाल बिलाला के नाम नामा0 संख्या 1524 दिनांक 07.01.2008 से अंकन हो चुका है एवं शान्तिलाल बिलाला की मृत्यु के बाद वारिस विमलादेवी पत्नी शान्तिलाल, मोहनलाल, राजकुमार, चन्द्रप्रकाश पुत्रगण शान्तिलाल का कब्जा है।

9. वर्तमान पटवारी हल्का घूघरा की रिपोर्ट दिनांक 06.10.2020 के अनुसार साबिक ख0न0 1389 रकबा 04–05–00 हाल ख0न0 918 रकबा 0.69 वर्तमान जमाबंदी 2072–75 जमाबंदी 2076 (वर्ष 2019 से स्थाई) के खाता संख्या 956 के अनुसार शान्तिलाल बिलाला पुत्र रतनलाल, राजकुमार जैन पुत्र ताराचंद जैन वगैरह मुताबिक जमाबंदी के नाम अंकन दर्ज है। साबिक ख0न0 1390 रकबा 01–07–00 हाल ख0न0 918/3763 रकबा 0.22, साबिक ख0न0 1391 रकबा 00–12–00 हाल ख0न0 917/4290 रकबा 0.10 साबिक ख0न0 1392 रकबा 05–02–00 हाल ख0न0 917 रकबा 0.83, साबिक ख0न0 1423 रकबा 07–00–00 हाल ख0न0 908 रकबा 0.91, 1015 रकबा 0.23 वर्तमान जमाबंदी 2072–75 जमाबंदी 2076 (वर्ष 2019 से स्थाई) के खाता संख्या 512 के अनुसार बद्रीनारायण चौपडा पुत्र जगन्नाथ चौपडा हिस्सा पूर्ण जाति जाट मानसरोवर जयपुर के नाम अंकन दर्ज है। मौके पर उक्त भूमि रिक्त है एवं अन्य ख0न0 1010, 1011, 918, 919, 931, 930 आदि ख0न0 के शामिल के साथ चार दीवारी बनी हुई है।

10. इस प्रकार पूर्व हल्का पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 23.11.2009 व वर्तमान पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 06.10.2020 के अनुसार ग्राम घूघरा के साबिक ख0न0 1389 रकबा 04–05–00, 1390 रकबा 05–02–00, 1391 रकबा 01–06–00, 1392 रकबा 05–02–00 तथा ख0न0 1423 रकबा 07–00–00 पर प्रथम केता शान्तिलाल बिलाल व उसकी मृत्यु के बाद वारिस विमलादेवी पत्नी शान्तिलाल, मोहनलाल, राजकुमार, चन्द्रप्रकाश पुत्रगण शान्तिलाल का कब्जा है। राजस्व रिकॉर्ड में यद्यपि अन्तिम केता बद्रीनारायण के नाम नामा0 संख्या 1486 दिनांक 20.11.06 से अंकन हो चुका है, परन्तु मौके पर बद्रीनारायण का कब्जा आदिनांक तक कभी भी नहीं रहा है।

11. अन्तिम केता बद्रीनारायण पुत्र जगन्नाथ चौपडा को जरिये रजिस्टर्ड नोटिस तलब किया गया किन्तु बावजूद सूचना के वे आदिनांक तक अनुपस्थित रहे है।

12. सर्वमान्य सिद्धान्त के अनुसार जहाँ एक ही भूमि के दो बेचान हो तो वहाँ पर केवल पहला बेचान ही मान्य होगा एवं दूसरा बेचान शून्य होगा। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा AIR 2002 में जारी Annotation Reference में प्रकरण संख्या 1969/2002 सैयद शाह मोहम्मद कादरी और

अजमेर

विश्वेश्वर प्रसाद सिंह में दिनांक 11.02.2002 को जारी निर्णय अनुसार रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 16 के अनुसार **"एक ही दिनांक को निष्पादित दो रजिर्स्टड दस्तावेजों में जो दस्तावेज पहले निष्पादित हुआ है वह मान्य होगा।"** ऐसी स्थिति में ग्राम घूघरा के वर्किंग जमाबंदी के ख0न0 1389, 1390, 1391, 1392 के मूल खातेदार सूरजमल/धन्ना गुर्जर द्वारा ख0न0 1391, 1392 की भूमि दिनांक 10.01.1994 को जरिये पंजिबद्ध बैनामा संजीव अग्रवाल/मुन्नालाल अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को तथा ख0न0 1389, 1390 की भूमि कृष्ण कुमार अग्रवाल/राधारमन अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को दिनांक 08.12.94 को किया गया बेचान तथा ख0न0 1423 का दिनांक 10.01.1994 को श्रीमती विनिता अग्रवाल पत्नी कृष्ण कुमार अग्रवाल को किया गया बेचान मान्य होकर मूल खातेदार सूरजमल पुत्र धन्ना गुर्जर की मृत्यु उपरान्त खोला गया विरासत नामान्तरकरण संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 निरस्त होगा।

हमने प्रकरण में सम्पूर्ण पत्रावली का अध्ययन किया एवं बाद अवलोकन इस निर्णय पर पंहुचे कि सर्वमान्य सिद्धान्त के अनुसार जहाँ एक ही भूमि के दो बेचान हो तो वहाँ पर केवल पहला बेचान ही मान्य होगा एवं दूसरा बेचान शून्य होगा। इस आधार पर प्रकरण में विवादित भूमि के मूल खातेदार द्वारा अपने जीवनकाल में किया गया प्रथम बेचान मान्य है, जिससे उसके सम्पूर्ण खातेदारी अधिकार समाप्त हो जाने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 का कोई अस्तित्व ही नहीं रहता है।

अतः उक्त तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन नामान्तरकण संख्या 284 दिनांक 29.01.1996 को निरस्त किया जाता है एवं पटवारी हल्का घूघरा एवं भू अभिलेख निरीक्षक गगवाना को निर्देशित किया जाता है कि राजस्व रिकॉर्ड में प्रश्नगत आराजियात का नियमानुसार नामान्तरकरण अपीलान्ट के पक्ष में (ख0न0 1391, 1392 की भूमि दिनांक 10.01.1994 को जरिये पंजिबद्ध बैनामा संजीव अग्रवाल/मुन्नालाल अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को होने के बाद हुए बेचान/वारिसान के अनुसार विमला देवी व वारिसान तथा ख0न0 1389, 1390 की भूमि कृष्ण कुमार अग्रवाल/राधारमन अग्रवाल निवासी पीलीकोठी केसरगंज, अजमेर को दिनांक 08.12.94 को किया गया बेचान के बाद हुए बेचान/वारिसान के अनुसार विमला देवी व वारिसान तथा ख0न0 1423 का नामान्तरकरण बेचान दिनांक 10.01.94 व 08.12.94 के अनुसार यशवन्त कुमार जैन पुत्र सागरचन्द जैन के पक्ष में) किया जाकर पालना रिपोर्ट मय राजस्व रिकॉर्ड की प्रति के अविलम्ब प्रस्तुत करावे।

आदेश आज दिनांक 8/10/2020 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रीति चौहान)
तहसीलदार एवं
कार्यपालक मजिस्ट्रेट
अजमेर