

न्यायालय सहायक कलक्टर (SDO), मावली जिला उदयपुर

पीठासीन अधिकारी : रमेश सीरवी पुनाडिया, R.A.S.

राजस्व वाद संख्या : 172/21 (वाद)

GCMS No. : 2021/348

उनवान

1. उदयलाल पिता नवलराम जी जाति डांगी, आयु 44 वर्ष, निवासी दरोली, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज०)

.....वादी

बनाम

1. श्रीमती देउबाई पत्नी भेरूलाल जी जाति गायरी, आयु वयस्क, निवासी भमरासिया, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज०)
2. श्रीमती सवी पिता शंकर जी पत्नी पुरा जी जाति गाडरी, आयु वयस्क.. निवासी महाराज की खेडी, तहसील वल्लभनगर, हाल-खरवड़ो का गुडा. निचला ढाणा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
3. उप पंजीयक अधिकारी, मावली, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
4. पटवारी, पटवार हल्का नाहरगगरा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली, जिला उदयपुर (राज०)

.....प्रतिवादीगण

उपस्थित-1. श्री रोशनलाल डांगी, अधिवक्ता वादी ।

2. श्री मदन नागदा, अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 1, 2 ।

वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम
निर्णय

दिनांक : 15.01.2026

1. वादी द्वारा वादपत्र अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा धुणीमाता, पटवार क्षेत्र नाहरमगरा, तहसील मावली, जिला उदयपुर के आराजी नम्बर 3223, 3224, 3225 किता 3 कुल रकबा 1.0764 हैक्टेयर भूमि वर्तमान राजस्व रेकॉर्ड जमाबन्दी में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम 1/3 हिस्सानुसार संयुक्त रूप से दर्ज है। शेष हिस्सा अन्य सहखातेदारान के नाम पर अंकित है जिनसे कोई दाद नहीं चाही गई है इसलिये अन्य सहखातेदारान को पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया गया है। उक्त वर्णित कृषि भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम अंकित सम्पूर्ण हिस्सा पूर्व में प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर राजस्व रेकॉर्ड जमाबन्दी में इन्द्राज था जिस कुलिया 1/3 हक हिस्से को प्रतिवादी संख्या 2 को रूपयों की सख्त आवश्यकता होने से उक्त हक हिस्से को तमाम हक हकूक, रूख वृक्ष, निसार पेसार, आकाश पाताल, हके सुखाधिकार, सर्वाधिकार स्वामित्व सहित तादादी



10,70,000/- दस लाख सित्तर हजार रूपया के प्रतिफल में विक्रय करना तय कर मुझ वादी से कुलिया विक्रय प्रतिफल प्राप्त करते हुए प्रतिवादी संख्या 2 ने जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा दिनांक 10.02.2016 को मुझ वादी को विक्रय कर मौके पर भौतिक एवं वास्तविक आधिपत्य सिपुर्द कर दिया और तब से मैं वादी अपनी क्रयसुदा कृषि भूमि पर अपने परिवारजन सहित शांतिपूर्वक काबिज हो निरन्तर निर्बाध रूप से काश्त व उपयोग उपभोग करता आ रहा हूँ जिसमें प्रतिवादी संख्या 1, 2 अथवा अन्य किसी व्यक्ति का कोई हक व हिस्सा नहीं रहा है।

2. यह कि मुझ वादी ने पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा मेरी क्रय सुदा कृषि भूमि को मेरे नाम पर राजस्व रेकर्ड में अंकन कराने हेतु असल विक्रय पत्र की फोटोप्रति तत्कालीन पटवारी हल्का को सिपुर्द की थी जिसपर पटवारी हल्का ने मुझ वादी को आश्वासन दिया था कि वह विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण मुझ वादी के नाम पर खोल देंगे। विक्रय पत्र की प्रति पटवारी हल्का को देने के उपरान्त भी मुझ वादी ने कई बार पटवारी हल्का से जमीन मेरे नाम पर होने के बारे में पूछा गया तो पटवारी हल्का द्वारा हर समय यही कहा जाता कि अभी टाईम नहीं मिल रहा है और जब भी टाईम मिलेगा रजिस्ट्री से जमीन आपके नाम पर नामान्तरकरण खोलकर दर्ज कर दूंगा और मैं वादी भी पटवारीजी के आश्वासन एवं बातों पर विश्वास करता रहा। किन्तु मुझ वादी की क्रयसुदा कृषि भूमि मुझ वादी के नाम पर राजस्व रेकर्ड में रद्दोबदल नहीं की गई। जिससे मेरी खरीदसुदा जमीन विक्रेता प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर ही दर्ज रह गयी और प्रतिवादी संख्या 2 को जमीन उसके नाम पर ही अंकन होने की जानकारी होने पर इसके मन में लोभ व लालच की भावना जागृत हो गई और मुझ वादी को नुकसान पहुंचाकर नाजायज लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से मुझ वादी को विक्रय की गई कुलिया कृषि भूमि पुनः प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को नुमाईशी तौर पर फर्जी तरीके से विक्रय कर दिया तथा प्रतिवादी संख्या 1 ने रेवेन्यु ऐजेन्ट से साठ गाठ कर नाजायज तरीके से मेरी क्रयसुदा कृषि भूमि को अपने नाम पर अंकित करवा लिया। जबकि प्रतिवादी संख्या 1, 2 को ऐसा करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है।
3. यह कि मुझ वादी का प्रथम दृष्टया सुदृढ मामला है क्योंकि मुझ वादी ने प्रतिवादी संख्या 2 से उसकी खातेदारी की भूमि को पूर्ण प्रतिफल देकर जरिये

रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा क्रय की और कब्जा प्राप्त किया है। किन्तु प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय की गई कृषि भूमि का मुझ वादी के पक्ष में नामान्तरकरण नहीं खुलने से भूमि प्रतिवादी संख्या 2 के नाम दर्ज रह गई और इस अंकन का फायदा उठाकर प्रतिवादी संख्या 2 ने अपने नाम अंकित रह गये सम्पूर्ण हिस्सा का नाजायज तरीके से पुनः प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में फर्जी एवं नुमाईशी विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया और प्रतिवादी संख्या 1 ने फर्जी एवं नुमाईशी विक्रय पत्र से जमीन अपने नाम अंकित करवा दी जिससे मेरी क्रयसुदा जमीन वर्तमान में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर दर्ज है। मेरी क्रयसुदा भूमि वर्तमान में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर दर्ज हो जाने से प्रतिवादी संख्या 1 मुझ वादी को मेरी खरीदसुदा कृषि भूमि से धनबल एवं बाहूबल के जरिए बेदखल करने व जमीन अन्य को बेचने की ऐलानिया धमकीयां दे रही है और मेरे कब्जे काश्त में भी दखलन्दाजी कर रही है। जबकि प्रतिवादी संख्या 1 का मेरी खरीदसुदा हिस्सा कृषि भूमि में कोई हक व अधिकार नहीं है। मैं वादी मौके पर खरीद की तिथि से अनवरत् काबिज चला आ रहा हूँ तथा मौके पर मैंने इस क्रयसुदा जमीन पर थोहर व कांटो की बाड़ का निर्माण करा रखा है। इसलिये प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक है कि प्रतिवादी संख्या 1 उक्त वादग्रस्त जमीन किसी अन्य को रहन बैह बक्षीस आदि द्वारा हस्तान्तरित नहीं करे, वादी को उसके द्वारा खरीदी गई भूमि का शांतिपूर्वक उपयोग उपभोग करने दें, इसमें किसी प्रकार की दखलन्दाजी नहीं करे, उक्त कार्य न स्वयं करे, न अपने नौकर चाकर एजेन्ट इत्यादि के मार्फत ही करावे, रेकर्ड एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखें। प्रतिवादी संख्या 3 से 5 को पाबन्द किया जावे कि वे प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उक्त भूमि के संबंध में प्रस्तुत किसी भी दस्तावेज का पंजीयन / नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं करे, रेकर्ड की यथावत स्थिति बनाये रखें। स्थाई निषेधाज्ञा जारी होने से प्रतिवादीगण को कोई क्षति या असुविधा होने वाली नहीं है। स्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं होने से मुझ वादी को अशोधनीय क्षति होगी जिसका मूल्यांकन रूपयों पैसों में आंका जाना असंभव होगा।

4. यह कि मुझ वादी को प्रतिवादीगण के विरुद्ध वाद कारण दिनांक 20.09.2021 को उत्पन्न हुआ जब प्रतिवादी संख्या 1 ने मेरी खरीदसुदा जमीन पर आकर मुझे धमकी दी कि जमीन उसने खरीद रखी है और जमीन उसके खाते में

अंकित है और इसके साथ इसने मुझे मेरी खरीदसुदा जमीन से बेदखल कर जमीन अन्य को बेचने की धमकी दी। इस पर मुझ वादी ने अपनी जमीन की जमाबन्दी की नकल प्राप्त की एवं उप पंजीयन कार्यालय से रजिस्ट्री की प्रमाणित नकल प्राप्त की तो उक्त भूमि प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर दर्ज होने की जानकारी हुई, तब उत्पन्न हुआ और उत्पन्न होकर निरन्तर जारी है।

5. अंत में निवेदन किया की मुझ वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध निम्न आशय की डिक्री जारी फरमाई जावें कि उक्त वर्णित कृषि भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम अंकित कुलिया हिस्सा भूमि का मुझ वादी को पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर खातेदार काश्तकार घोषित फरमाया जावे और इसी अनुसार मुझ वादी का नाम राजस्व रेकर्ड में अंकित कर प्रतिवादी संख्या 1 का नाम हटाये जाने की डिक्री प्रदान कराई जावें। मुझ वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस अमर की स्थाई निषेधाज्ञा जारी फरमाई जावें कि प्रतिवादी संख्या 1 वाद पत्र की कलम संख्या एक में वर्णित मुझ वादी की क्रयसुदा भूमि का मुझ वादी को शांतिपूर्वक उपयोग उपभोग करने देवें, प्रतिवादी संख्या 1 अपने नाम अंकित भूमि को किसी अन्य व्यक्ति को रहन बैह बक्षीस आदि द्वारा हस्तान्तरित नहीं करें, वादी के उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करे, कब्जा नहीं, प्रवेश नहीं करे, वादी को बेदखल नहीं करे, उक्त कार्य न स्वयं करे, न अपने नौकर चाकर एजेन्ट इत्यादि के मार्फत ही करावे, राजस्व रेकर्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखें। प्रतिवादी संख्या 3 को पाबन्द किया जावें कि प्रतिवादी संख्या 1 उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करे तो उसका पंजीयन नहीं करे एवं प्रतिवादी संख्या 4, 5 मौके एवं राजस्व रेकर्ड की यथावत स्थिति बनाये रखे, किसी प्रकार का परिवर्तन राजस्व रेकर्ड में नहीं करे।
6. पत्रावली दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। प्रतिवादी संख्या 1, 2 द्वारा वादी के वाद को अस्वीकार करते हुए जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया की वादग्रस्त आराजीयात ग्राम धुणीमाता पटवार हल्का नाहरमगरा में स्थित होने के तथ्य स्वीकार। सभी खातेदारो को पक्षकार नहीं बनाने से वाद चलने योग्य नहीं है। वादग्रस्त जायदाद पर वादी का कोई अधिकार आधिपत्य नहीं है तथा न ही वादी वर्तमान में या वाद प्रस्तुत करते समय वादग्रस्त जायदाद पर काबिज रहा हो, वादी का वादग्रस्त जायदाद पर

कभी भी कब्जा नहीं रहा तथा उक्त जायदाद प्रतिवादी संख्या-1 के अधिकार आधिपत्य में होकर मैं ही इसमें काश्त कर रही हूँ। वादग्रस्त जायदाद के 1/3 हिस्से पर वादी का कब्जा नहीं है तथा उक्त जमीन वादी के कब्जे में नहीं होने से इसमें वादी का नाम दर्ज करना कानूनन गलत है तथा वादी को जानकारी है कि उक्त जमीन उसके अधिकार आधिपत्य में नहीं होने से उसने जानबुझकर अपने नाम दर्ज नहीं करवाई तथा न ही वादी ने विधिवत् तरीके से उक्त जायदाद क्रय की केवल नुमाईशी विक्रय-पत्र के आधार पर वादी को कोई हक व अधिकार नहीं मिलते हैं, इसलिये उक्त जमीन वादी के नाम पर दर्ज नहीं हुई। वादी के पक्ष में कोई विधि सम्मत् विक्रय-पत्र पंजीकृत नहीं हुआ है, जिस दस्तावेज के आधार पर वादी वाद लाया है उक्त दस्तावेज नुमाईशी है, इसलिये नुमाईशी दस्तावेज के आधार पर वादी को कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। वादी ने वादग्रस्त जायदाद में कभी भी कब्जा नहीं लिया तथा न ही वादी ने कोई लागत लगा कर इसे उपजाऊ बनाया है, उक्त जायदाद मुझ प्रतिवादी संख्या-1 के ही अधिकार आधिपत्य में है तथा मैंने ही उक्त भूमि विकसित की है। वादग्रस्त आराजीयात सवी के नाम होना स्वीकार तथा सवी द्वारा वादग्रस्त आराजीयात सवी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की होने से सवी ने प्रतिवादी संख्या-1 को हस्तान्तरित की। वादी के पक्ष में लिखा गया विक्रय-पत्र नुमाईशी एवं गैर कानूनी होने से इस विक्रय-पत्र के आधार पर वादी को कोई हक व अधिकार नहीं मिलते हैं। मुझ प्रतिवादी संख्या-1 ने पटवारी से कोई मिली भगत नहीं की बल्कि पटवारी द्वारा मेरे पक्ष में लिखा विक्रय-पत्र देखने के बाद वादग्रस्त जायदाद में मेरा ही कब्जा होने के आधार पर नियमानुसार जमीन का नामान्तकरण मेरे पक्ष में दर्ज किया जिसे मेरा वादग्रस्त जायदाद में विक्रय-पत्र के आधार पर मेरा कब्जा होने से मेरे पक्ष में निर्णित किया गया तब से वादग्रस्त आराजीयात मेरे ही कब्जे अधिकार आधिपत्य में चली आ रही है। मेरे पक्ष में लिखा गया विक्रय-पत्र पूर्णतया: विधि संमत है क्योंकि इसमें प्रतिफल भी दिया गया एवं मेरे द्वारा कब्जा भी प्राप्त किया इसलिये उक्त विक्रय-पत्र पूर्णतया सही है, जबकि वादी के पक्ष में लिखे गये विक्रय-पत्र के आधार पर विक्रय-पत्र में वर्णित प्रतिफल प्रतिवादी संख्या-2 को नहीं दिया गया तथा न ही प्रतिवादी संख्या-2 से वादी ने कभी कब्जा प्राप्त किया इस तरह कब्जा प्रतिवादी संख्या-2 के पास ही रहा जिसमें प्रतिवादी संख्या-1 को सिपुर्द किया,

इस तरह वादग्रस्त जायदाद का कब्जा वादी को नहीं मिलने एवं प्रतिफल नहीं देने से वादी के पक्ष में लिखा गया विक्रय-पत्र शुन्य एवं निष्प्रभावी है जिसके आधार पर वादी को कोई अधिकार आधिपत्य प्राप्त नहीं होता है। वादी के पक्ष में लिखा गया विक्रय-पत्र वादी का कब्जा नहीं होने एवं वादी द्वारा विधिवत् तरीके से पंजीकृत नहीं करवाने की वजह से अपने आप शुन्य दस्तावेज है, जिसके आधार पर वादी को एकल अधिकार प्राप्त नहीं होते है, वादी का वादग्रस्त जायदाद में कभी कब्जा नहीं रहा न ही वादी ने कोई निर्माण करवाया है। वादग्रस्त जायदाद पूर्व में प्रतिवादी संख्या-2 के अधिकार आधिपत्य में थी तथा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में हस्तान्तरित होने से प्रतिवादी संख्या 1 के अधिकार आधिपत्य में है इसलिये वादी प्रतिवादी संख्या 1, 2 के विरुद्ध किसी भी तरीके की स्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं करवा सकता है तथा वादग्रस्त जायदाद के उपयोग-उपभोग का मुझ प्रतिवादी संख्या-1 को पुरा-पुरा अधिकार प्राप्त है। वादग्रस्त जायदाद मेरे नाम दर्ज होने तथा इस पर मेरा ही कब्जा होने की वजह से मुझ प्रतिवादीया को इसके उपयोग-उपभोग का पुरा-पुरा अधिकार है तथा मेरे विरुद्ध किसी भी तरह की स्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं करवा सकता है।

7. अंत में निवेदन किया की प्रतिवादी संख्या-1, 2 का जवाबदावा स्वीकार फरमाया जाकर वाद वादी खारिज किया जावें तथा धारा-35 (ए) जाब्ता दीवानी के तहत मुझ प्रतिवादी संख्या-1, 2 को विशेष हर्जाना दिलाया जावें।
8. प्रकरण में न्याय निर्णय हेतु वाद एवं जवाब दावा के आधार पर निम्नानुसार तनकीयात कायम की गई।

1. आया वादी वादग्रस्त आराजीयात को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 के आधार पर अपने नाम दर्ज करा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद कराने का अधिकारी हैं।

.....जिम्मे वादी

2. आया प्रतिवादी सं. 1 वादग्रस्त भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.01.2019 से क्रय कर खातेदार बने हैं। वादी किसी प्रकार की दाद प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं।

.....जिम्मे प्रतिवादी संख्या 1, 2

3. दादरसी।

4. आया वादग्रस्त आराजीयात पर वादी का कब्जा नहीं है।

.....जिम्मे प्रतिवादी संख्या 1, 2

9. प्रकरण में साक्ष्य वादी प्रारम्भ की गई। साक्ष्यवादी गवाह पी.डब्ल्यू 1 वादी स्वयं उदयलाल पिता नवलराम जाति डांगी निवासी दरौली तहसील वल्लभनगर द्वारा मुख्य परीक्षा का शपथ पत्र प्रस्तुत कर दस्तावेजात मौजा धुणीमाता की जमाबन्दी नकल सम्वत् 2077-80 की खाता संख्या 795 प्रदर्श 1, मौजा धुणीमाता की जमाबन्दी नकल सम्वत् 2063-66 की खाता संख्या 1036 प्रदर्श 2, मौजा धुणीमाता की नकल जमाबन्दी सम्वत् 2068-71 की खाता संख्या 366/1036 प्रदर्श 3, विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 की सत्यप्रतिलिपि प्रदर्श 4, विक्रय पत्र दिनांक 11.01.2019 की सत्यप्रतिलिपि प्रदर्श 5 करवाये गये। गवाह पी.डब्ल्यू 1 से जिरह अधिवक्ता प्रतिवादीगण द्वारा की गई। साक्ष्यप्रतिवादी प्रारम्भ की गई। साक्ष्यप्रतिवादी गवाह डी.डब्ल्यू 1 देउबाई पत्नी भेरूलाल गायरी निवासी भमरासिया तहसील वल्लभनगर, गवाह डी.डब्ल्यू 2 वालु पिता माना भील निवासी घणोली तहसील मावली, गवाह डी.डब्ल्यू 3 लेहरीलाल पिता हीरालाल निवासी मन्देसर, गवाह डी.डब्ल्यू 4 प्रकाश पिता सुखलाल नवासी मन्देसर, गवाह डी.डब्ल्यू 5 श्यामलाल पिता गंगाराम निवासी घणोली, गवाह डी.डब्ल्यू 6 तेजराम पिता माना भील निवासी घणोली, गवाह डी.डब्ल्यू 7 सवी पत्नी पुरा गाडरी निवासी खरवडो का गुडा के मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र प्रस्तुत किए गए। जिरह अधिवक्ता वादी द्वारा की गई।
10. अधिवक्ता उभय पक्षकारान की बहस सुनी गई। दौराने बहस अधिवक्ता वादी द्वारा वाद पत्र के तथ्यो को दौहराते हुए वादी का वाद स्वीकार कर डिक्री करने का निवेदन किया। अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 1, 2 द्वारा दौराने बहस जवाब दावा के तथ्यो को दौहराते हुए वादी के वाद को खारिज करने का निवेदन किया।
11. हमने विद्वान अधिवक्ता उभय पक्षकारान की बहस पर बगौर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया। दस्तावेजात का अध्ययन किया। प्रकरण में तनकीवार विश्लेषण निम्न प्रकार हैं :-
1. आया वादी वादग्रस्त आराजीयात को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 के आधार पर अपने नाम दर्ज करा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद कराने का अधिकारी हैं।

उक्त तनकी को साबित कराने का भार वादी पर रहा। प्रदर्श 3 ग्राम धूणीमाता पटवार हल्का नाहरमगरा तहसील मावली हाल घासा की नकल जमाबंदी संवत 2068-71 के खाता संख्या 366 पर दर्ज आराजी नम्बर 3223, 3224, 3225 किता 3 कुल रकबा 6 बीघा 13 बिस्वा भूमि में प्रतिवादी संख्या 2 सवी पिता शंकर के नाम 1/3 हिस्से से दर्ज थी। प्रदर्श 4 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 के अनुसार प्रतिवादी संख्या 2 सवी पिता शंकर द्वारा उक्त वादग्रस्त भूमि में अपने नाम दर्ज 1/3 हिस्से का विक्रय वादी उदयलाल को कर दिया गया। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की कलम संख्या 2 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि "मुझ प्रथमपक्षकार को रूपयों की सख्त आवश्यकता होने से उपरोक्त कलम संख्या 1 में अंकित आराजीयात कुल किता 3 रकबा 6 बीघा 13 बिस्वा कृषि भूमि में विक्रेता प्रथमपक्षकार ने अपना सम्पूर्ण 1/3 हिस्सा कृषि भूमि को द्वितीय पक्षकार को कुलिया रूपया 10,70,000 रूपये में विक्रय करना तय कर विक्रय मूल्य की कुलिया राशि नगद आज प्राप्त कर लिये है। अब कोई राशि प्रथम पक्षकार को प्राप्त करना बकाया नहीं है विक्रीत कृषि भूमि का भौतिक कब्जा द्वितीयपक्षकार को सिपुर्द कर दिया है।" इस प्रकार उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से स्पष्ट हो चुका है कि वादग्रस्त भूमि का विक्रय प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा वादी को किया गया एवं स्वयं प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में यह भी स्वीकार कर लिया है कि वादी को कब्जा सिपुर्द कर दिया है। न्यायालय का मानना है कि वादी द्वारा वादग्रस्त भूमि का क्रय प्रतिवादी संख्या 2 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 से ही को किया गया एवं कब्जा प्राप्त किया गया। ऐसे में वादी वादग्रस्त भूमि के 1/3 हिस्से का खातेदार रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 10.02.2016 हो चुका था। उक्त वादग्रस्त भूमि में दिनांक 10.02.2016 के पश्चात प्रतिवादी संख्या 2 का कोई हक हिस्सा निहित नहीं रहा था। परन्तु उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 के अनुसार राजस्व कर्मचारियों द्वारा नामान्तरकरण पारित नहीं किया। जिससे वादी का नाम राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में दर्ज नहीं हो सका। ऐसे में 1/3 हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में प्रतिवादी संख्या 2 के नाम ही चला आ रहा था। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व कर्मचारियों द्वारा वादी का नाम अंकित नहीं कर भारी भूल की है। राजस्व रिकॉर्ड में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर वादी का नाम दर्ज करने की जिम्मेदारी

राजस्व कर्मचारियों की थी। परन्तु राजस्व कर्मचारियों द्वारा वादी का नाम दर्ज नहीं करने से उक्त भूमि प्रतिवादी संख्या 2 के नाम ही दर्ज रह गई। जिससे प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रदर्श 5 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.01.2019 से पुनः प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय कर दिया गया। जबकि प्रतिवादी संख्या 2 दिनांक 10.02.2016 से ही उक्त भूमि की खातेदार नहीं थी। अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 उक्त भूमि की खातेदार नहीं होते हुए भी राजस्व कर्मचारियों की भूल का नाजायज लाभ उठाते हुए पुनः भूमि का विक्रय किया गया है, जो नियमों के विरुद्ध विक्रय किया गया है।

इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत मोहरूपुरी बनाम लोचन सिंह 1990 आर. आर.डी. पेज नम्बर 44 के पैरा 7 में स्पष्ट किया गया है कि एक व्यक्ति ने कानूनन खातेदारी अधिकार प्राप्त कर लिये, जब उसके पक्ष में एक विक्रय पत्र पहले निष्पादित कर दिया गया। उसी भूमि को बाद में दूसरे व्यक्ति को पश्चात्वर्ती रजिस्ट्रीकृत विक्रय पत्र द्वारा बेच दिया गया और अधिकार अभिलेख में दूसरे खरीददार के पक्ष में प्रविष्टियां (इन्द्राज) कर दी गई। अभिनिर्धारित कि इसके बावजूद पहला खरीददार उस भूमि का खातेदार घोषित किए जाने के अनुतोष का हकदार है।

इस प्रकार इस प्रकरण में भी प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा वादग्रस्त भूमि में निहित अपने 1/3 हिस्से को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वादी को विक्रय कर दिया गया। विक्रय दिनांक से ही वादी प्रतिवादी संख्या 2 के 1/3 हिस्से का खातेदार हो चुका था। परन्तु राजस्व कर्मचारियों द्वारा उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में वादी का नाम दर्ज नहीं करने से प्रतिवादी संख्या 2 पुनः प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय कर दिया गया। प्रदर्श 1 ग्राम धूणीमाता की जमाबंदी संवत् 2077-80 के खाता संख्या 795 पर दर्ज वादग्रस्त आराजी नम्बर 3223, 3224, 3225 किता 3 कुल रकबा 1.0764 हैक्टेयर भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 देऊबाई के नाम 1/3 हिस्से से दर्ज है। अर्थात् पश्चात्वर्ती रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर प्रतिवादी संख्या 1 का नाम दर्ज हो गया। जो गलत दर्ज किया गया। जब कि प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 दस्तावेज के आधार पर वादी खातेदार हो जाने से खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराने का अधिकारी है। उपर्युक्त विवेचन के आधार पर उक्त तनकी वादी के पक्ष में साबित की जाती है।

2. आया प्रतिवादी सं. 1 वादग्रस्त भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.01.2019 से क्रय कर खातेदार बने हैं। वादी किसी प्रकार की दाद प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं।

उक्त तनकी को साबित कराने का भार प्रतिवादी संख्या 1, 2 पर रहा। उक्त तनकी को साबित कराने के लिए प्रतिवादीगण द्वारा गवाह डी. डब्ल्यू 1 से 7 के शपथ पत्र प्रस्तुत कर जिरह करवाई गई। परन्तु न्यायालय का मानना है कि वादग्रस्त भूमि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 से रजिस्टर्ड विक्रय दिनांक 11.01.2019 को क्रय की गई। जबकि उक्त वादग्रस्त भूमि की खातेदार प्रतिवादी संख्या 2 दिनांक 11.01.2019 को नहीं थी। क्योंकि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पूर्व में दिनांक 10.02.2016 को ही जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वादी को विक्रय कर दी गई। जिसके कारण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 10.02.2016 से ही वादी खातेदार हो चुका था, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा ऐसे व्यक्ति से भूमि क्रय की जो वादग्रस्त भूमि का खातेदार ही नहीं था। ऐसे में प्रतिवादी संख्या 1 का यह कथन माने जाने योग्य नहीं है कि वह द्वितीय रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खातेदार हो चुका है। उपर्युक्त विवेचन के आधार पर उक्त तनकी प्रतिवादी संख्या 1, 2 को विरुद्ध साबित की जाती है।

.....जिम्मे प्रतिवादी संख्या 1, 2

4. आया वादग्रस्त आराजीयात पर वादी का कब्जा नहीं है।

उक्त तनकी को साबित कराने का भार प्रतिवादीगण पर रहा है। उक्त तनकी को साबित कराने के लिए प्रतिवादीगण द्वारा गवाह डी.डब्ल्यू 1 से 7 के शपथ पत्र प्रस्तुत कर जिरह करवाई गई। परन्तु प्रतिवादीगण द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रतीत होता हो कि वादग्रस्त भूमि पर वादी का कब्जा नहीं हो। बल्कि प्रदर्श 4 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2016 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि विक्रित भूमि का कब्जा क्रेता को सौंप दिया गया है। अर्थात् कब्जा वादी द्वारा क्रय दिनांक को ही प्राप्त कर लिया था। उपर्युक्त विवेचन के आधार पर उक्त तनकी प्रतिवादी संख्या 1, 2 के विरुद्ध साबित की जाती है।

अतः तनकीवार विश्लेषण के अनुसार वादी के जिम्मे तनकी संख्या 1 थी, जिसे वादी साबित कराने में सफल रहा। तनकी संख्या 2, 4 प्रतिवादी

संख्या 1, 2 को जिम्मे थी, जिसे प्रतिवादी संख्या 1, 2 साबित कराने में असफल रहे। उपर्युक्त विवेचन, न्यायिक दृष्टांत एवं प्रथम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श 4 के आधार पर वादी का वाद स्वीकार योग्य पाया जाता है।

—: : आदेश : :—

परिणामस्वरूप वादी का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का स्वीकार किया जाकर डिक्री किया जाता है तथा आदेश दिए जाते हैं कि ग्राम धूणीमाता पटवार हल्का नाहरमगरा तहसील मावली हाल घासा की नकल जमाबंदी संवत् 2077-80 के खाता संख्या 795 पर दर्ज वादग्रस्त आराजी नम्बर 3223, 3224, 3225 किता 3 कुल रकबा 1.0764 हैक्टेयर भूमि प्रतिवादी संख्या 1 देऊबाई के नाम 1/3 हिस्से से दर्ज है, के बजाय वादी उदयलाल पिता नवलराम को 1/3 हिस्से से खातेदार घोषित किया जाता है। शेष खाता बदस्तुर रहेगा। डिक्री पर्चा पृथक से जारी हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो ।

निर्णय आज दिनांक 15.01.2026 को लिखवाया जाकर खुले ईजलास सुनाया गया।

(रमेश सीरवी पुनाडिया R.A.S.)
सहायक कलक्टर
(SDO) मावली

डिक्री व मुकद्दमें इब्तदाई

(आ 20 रूल 6-7 जाब्ता दीवानी)

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर मावली
बईजलास रमेश सीरवी पुनाडिया, आर.ए.एस.

उनवान्

1. उदयलाल पिता नवलराम जी जाति डांगी, आयु 44 वर्ष, निवासी दरोली, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज०)

.....वादी

बनाम

1. श्रीमती देउबाई पत्नी भेरूलाल जी जाति गायरी, आयु वयस्क, निवासी भमरासिया, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज०)
2. श्रीमती सवी पिता शंकर जी पत्नी पुरा जी जाति गाडरी, आयु वयस्क.. निवासी महाराज की खेडी, तहसील वल्लभनगर, हाल-खरवड़ो का गुडा. निचला ढाणा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
3. उप पंजीयक अधिकारी, मावली, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
4. पटवारी, पटवार हल्का नाहरगगरा, तहसील मावली, जिला उदयपुर (राज०)
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली, जिला उदयपुर (राज०)

.....प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

मुकदमा न० : 172/21 (वाद) GCMS No. – 2021/348

यह मुकद्दमा आज वास्ते इन्फिसाल कतई रुबरु रमेश सीरवी पुनाडिया, R.A.S. मिनजानिब मुद्दायलह पेश होकर हुकम दिया जाता है व डिक्री दी जाती है कि :-

वादी का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का स्वीकार किया जाकर डिक्री किया जाता है तथा आदेश दिए जाते है कि ग्राम धूणीमाता पटवार हल्का नाहरमगरा तहसील मावली हाल घासा की नकल जमाबंदी संवत 2077-80 के खाता संख्या 795 पर दर्ज वादग्रस्त आराजी नम्बर 3223, 3224, 3225 किता 3 कुल रकबा 1.0764 हैक्टेयर भूमि प्रतिवादी संख्या 1 देऊबाई के नाम 1/3 हिस्से से दर्ज है, के बजाय वादी उदयलाल पिता नवलराम को 1/3 हिस्से से खातेदार घोषित किया जाता है। शेष खाता बदस्तुर रहेगा।

बसब्त मेरे दस्तखत व मुहर अदालत से आज तारीख 15.01.2026 को जारी की गई।

(रमेश सीरवी पुनाडिया R.A.S.)
सहायक कलक्टर
(SDO) मावली