2023/290

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा, जिला–उदयपुर
पीठासीन अधिकारी अवुला सांई कृष्ण, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 148/2023 वाद

GCMS No. 2023/290

श्री अम्बालाल पिताश्री भेराजी जाति गमेती उम्र 54 वर्ष, निवासी हाल चन्दनवाडी, प्रेमनगर, उदयपुर तहसील गिर्वा जिला उदयपुर (राज.)

बनाम

वादी

1. श्री मोहनलाल पिताश्री हीमाजी जाति मीणा निवासी मेलनिया कलां तहसील झाडोल, जिला उदयपुर
2. श्री सोनाराम उर्फ सोनिया पिता लालाजी भील निवासी 691 देवासी मोहल्ला मनीहारी पाली (राज.)
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदारजी गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

प्रतिवादीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित :–

1. श्री भूरालाल डांगी अधिवक्ता वादी

उपखण्ड अधिकारी गिर्वा, उदयपुर

निर्णय

दिनांक : 29.01.2026

प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी ने वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर अंकित किया कि राजस्व ग्राम कमलोद डूंगर पटवार हल्का मटुन तहसील गिर्वा के आराजी नम्बर 152, 85, 87 से 93 कुल किता 9 रकबा 0.6950 हैक्टेयर भूमि सम्पूर्ण तथा आराजी संख्या 375/153 रकबा 0.2150 हैक्टेयर में 6/7 हिस्सा प्रतिवादी संख्या एक के नाम दर्ज रिकार्ड थी। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उपरोक्त अपने सम्पूर्ण हिस्से का विक्रय वादी को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 16.10.2023 से प्रतिफल प्राप्त कर कब्जा सुपुर्द कर दिया। वादी द्वारा उक्त भूमि क्रय करने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रति पटवारी हल्का मटून को नामान्तकरण की कार्यवाही कर भूमि वादीगण के नाम करने हेतु दी जिस पर पटवारी हल्का द्वारा वादी आश्वस्त था कि भूमि वादी के नाम पर दर्ज हो जावेगी। इस दौरान वादी की जानकारी में आया कि पूर्व खातेदार प्रतिवादी संख्या एक श्री मोहनलाल पिता श्री हीमाजी मीणा द्वारा यह जानते हुए कि अपना सम्पूर्ण हिस्सा वादी को विक्रय कर दिया है, फिर भी भूमाफिया व आपराधिक प्रवृति के लोगों के बहकावे में आकर प्रतिवादी संख्या

उपखण्ड अधिकारी
गिर्वा, उदयपुर

एक के साथ मिलकर आपसी षडयंत्र रचने हुए वादी को अपनी भूमि से वंचित करने की गरज से धोखा देने की नियत से वादी के नाम नामान्तकरण खुलने से पूर्व अन्य व्यक्तियों के नाम फर्जी तरीके से बिकावनामा लिखवाकर उनके नाम पर नामान्तकरण करने हेतु तत्पर है। इस सम्बध में वादी द्वारा अपने अधिवक्ता से सम्पर्क कर एक आम सूचना राजस्थान पत्रिका में प्रकाशन दिनांक 13.12.2023 के अंक में प्रकाशित हुई। उसके पश्चात दिनांक 26.12.2023 को पुनः पटवारी हल्का मटून से नामान्तकरण के बारे में जानकारी हेतु सम्पर्क किया तो पटवारी हल्का द्वारा बताया गया कि उक्त जमीन का एक अन्य विक्रय पत्र दिनांक 14.12.2023 को किसी सोमाराम नामक व्यक्ति प्रतिवादी संख्या दो के नाम उपपंजीयक कार्यालय द्वितीय उदयपुर में पंजीकृत हुआ है। जिसका ऑनलाईन नामान्तकरण हेतु इन्ट्री आयी हुई है, ऐसी स्थिति में आपका नामान्तकरण नहीं खुल सकता है व उपपंजीयक कार्यालय से आयी हुई इन्ट्री के आधार पर ही नामान्तकरण पारित होगा। प्रतिवादी संख्या एक ने आपस में दुःसन्धि कर वादी को अपनी भूमि से वंचित करने की गरज से प्रतिवादी संख्या दो राजस्व कर्मचारियों से मिलकर नामान्तकरण करवाने पर आमादा है। वादी को विवादित भूमि से बेदखल करने पर आमादा है, जिससे वादी के खातेदारी अधिकारों पर विपरित असर पड़ रहा है, यदि प्रतिवादी संख्या दो या अन्य किसी व्यक्ति के नाम पश्चात्वर्ती नुमाईशी बिकावनामा के आधार पर भूमि खाते में दर्ज कर दी जाती है तो वादी अपने भूमि से वंचित हो जाएगा तथा प्रतिवादी भूमि को खुर्द–बुर्द कर देगें जिससे वादी को भयंकर आर्थिक एवं मानसिक नुकसान होगा, ऐसी स्थिति में वादी को अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराया जाना नितान्त आवश्यक हो गया है।

अतः वादपत्र की कलम संख्या एक में वर्णित आराजीयात का वादी को खातेदार कृषक घोषित फरमाया जावे, तद्नुसार राजस्व रिकार्ड में दर्ज फरमाया जावे तथा प्रतिवादीगण के विरूद्ध शाश्वत निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये समन सूचित किया गया। प्रतिवादी संख्या 2 की तामिल नहीं हो पाने पर जरिये प्रतिस्थापित विधि से स्थानीय अखबार में प्रकाशन कराया गया। बावजूद इसके प्रतिवादीगण की तरफ से कोई उपस्थित नहीं होने से उनके जवाब अवसर बंद किए गए। वादी द्वारा साक्ष्य में शपथ पत्र पी.डब्ल्यू–1 अम्बालाल, पी.डब्ल्यू–2 कन्हैयालाल, पी. डब्ल्यू–3 देवीलाल के शपथ पत्र प्रस्तुत किए गए तथा दस्तावेजी साक्ष्य में जमाबंदी सम्वत् 2074 से 2077 प्रदर्श–1,2, प्रदर्श–3ए वादी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत

उपखण्ड अधिकारी
गिर्वा, उदयपुर

सरवर्क

2023/290

विक्रय पत्र दिनांक 16.10.2023, प्रदर्श–4 आम सूचना अखबार दिनांक 17.12.2023, प्रदर्श–5 तहसीलदार को नामान्तकरण के लिए दिया गया प्रार्थना पत्र, प्रदर्श–6 सम्पर्क पोर्टल पर प्रस्तुत शिकायत, प्रदर्श–7 प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15.12.2023 प्रस्तुत कर प्रदर्शित कराये गये। प्रतिवादीगण की तरफ से कोई उपस्थित नहीं होने से वादी गवाह से जिरह तथा साक्ष्य प्रतिवादी के अवसर बंद किए गए।

वादी अधिवक्ता की एकतरफा बहस सुनी गई। वादी द्वारा अपने वादपत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र प्रथम पंजीकृत विक्रय पत्र होने तथा प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र पश्चातवर्ती होने से उक्त भूमि का स्वयं को खातेदार काश्तकार घोषित किया जाने का निवेदन किया गया। वादी द्वारा कथन किया गया कि वादी द्वारा वाद पेश करने के दौरान प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में निष्पादित विक्रयपत्र के आधार पर ऑनलाईन ही नामान्तकरण प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में खोले जाने के सम्बध में विचाराधीन है जिसे भी निरस्त किया जाना आवश्यक है। वादी द्वारा अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत RLW 2005(2) RJ 388, RLW 2006(2) RJ 1150, RLW 2006(1) RJ 265, 1987 2 LS(SRC) 135, 1996(6) Supreme 234, 1965 0 Supreme(Guj) 49 प्रस्तुत किए गए।

बहस पर मनन एवं पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख का विस्तृत अवलोकन कर अध्ययन किया गया। वादी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ससम्मान आद्योपांत अवलोकन किया गया। वादी द्वारा यह वाद वादग्रस्त आराजीयात के मूल खातेदार द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 16.10.2023 को निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय पत्र के बावजूद शुन्य प्रभावी द्वितीयक विक्रय पत्र प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में दिनांक 15.12.2023 को पंजीकृत करवा दिया गया है तथा उक्त द्वितीयक पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर प्रतिवादीगण नामान्तकरण करवाने पर आमादा है जबकि वादी के पक्ष में निष्पादित पूर्व के विक्रय पत्र से घोषणा करवाना चाहता है।

प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों प्रदर्श–3ए तथा प्रदर्श–7 के अलवोकन से यह तथ्य स्पष्ट है कि विवादित कृषि भूमि का विक्रय प्रतिवादी संख्या एक द्वारा अपने सम्पूर्ण हिस्से का पूर्व में दिनांक 16.10.2023 को एक बार विधिवत पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से वादी के पक्ष में किया जा चुका था। परन्तु उक्त विक्रय के पश्चात मूल खातेदार प्रतिवादी संख्या एक द्वारा अपने सम्पूर्ण हिस्से का विक्रय

उपखण्ड अधिकारी
गिर्वा, उदयपुर

2023/200

पश्चातवर्ती पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15.12.2023 से प्रतिवादी संख्या दो को कर दिया गया जो कि विधिसम्मत नहीं है, क्योंकि जब किसी खातेदार द्वारा अपने हक एवं अधिकारों को पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से किसी अन्य व्यक्ति को स्थानांतरित कर दिया जाता है तो उसके बाद उक्त भूमि में उसके कोई हक अधिकार शेष नहीं रहते है तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर किए गया नामान्तकरण भी किसी भी प्रकार का विधिक अस्तित्व नहीं रखता है क्योंकि उक्त आराजीयात में सम्पूर्ण हक एवं अधिकार पूर्व के विक्रय से क्रेता के सर्जित हो जाते है।

इसी सम्बध में वादी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों में माननीय न्यायालयों द्वारा निम्न सिद्वांत प्रतिपादित किए गए है :–

1. Appeal/Decree/TA/60/2003/Jaipur, decided on 26.04.2005 Bacchi Vs Dhashi में माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा एक ही भूमि के द्वितीय विक्रय पत्र के सम्बंध निर्णय दिया तथा यह निर्धारित किया कि जब मूल खातेदार द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का विक्रय एक बार विधिवत पंजीकत विक्रयपत्र के माध्यम से किया जा चुका हो तो उसके पश्चात् किया गया कोई भी विक्रय शुन्य होगा तथा द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित उत्पन्न नहीं होता है एवं द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर किया गया नामान्तकरण विधिसम्मत अधिकार प्रदान नहीं करता है। प्रथम क्रेता अथवा मूल क्रेता को पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादन से ही उक्त भूमि के सारे अधिकार प्राप्त कर लेता है।

2. Revision/LR/58/2003/Chittoregarh, decided on 24.08.2005 Magniram vs Kankubai में माननीय न्यायालय राजसव मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा निर्णय दिया गया कि किसी भूमि का एक बार वैध हस्तांतरण हो जाने के पश्चात विक्रेता के पास उस भूमि में कोई अधिकार शेष नहीं रहता है, ऐसे में किया गया पुनः विक्रय पूर्णतः शून्य होता है। प्रथम खरीददार को केवल इस आधार पर उसके अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है कि उसके पक्ष में नामान्तकरण दर्ज नहीं हुआ है।

उपरोक्त विवेचन तथा माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल द्वारा पारित सिद्धान्तों की रोशनी में वादपत्र तथा पत्रावली पर उपलद्ध अभिलेखीय साक्ष्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित होता है कि प्रतिवादी संख्या एक द्वारा

उपखण्ड अधिकारी
गिर्वा, उदयपुर

[illegible] आराजीयात का पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से वादी को पूर्व में ही विक्रय किया जा चुका था। इसके पश्चात किया गया विक्रय विधि विरुद्ध होकर वादी के मुकाबले शुन्य प्रभावी होकर किसी प्रकार के हक अधिकार प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में सर्जित नहीं करता है। सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 48 में [illegible] अन्तरण में प्रावधान करती है।

धारा 48 अंतरण द्वारा सृष्ट अधिकारों की पूर्विकता—जहां कि किसी व्यक्ति द्वारा भिन्न समयों पर अन्तरण द्वारा एक ही स्थावर सम्पति में या पर अधिकार सृष्ट किया जाना तात्पर्यित है और ऐसे अधिकार सब अपने पूरे विस्तार तक एक साथ अस्तित्वयुक्त या प्रयुक्त नहीं हो सकते वहां पश्चात् सृष्ट हक एक अधिकार पूर्वतर अन्तरितियों को बाध्य करने वाली कोई विशेष संविदा या आरक्षण न हो तो पूर्व सृष्ट अधिकारों के अध्यधीन रहेगा।

उपरोक्त विवेचन अनुसार हमारा विनम्र अभिमत में मूल खातेदार प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रथम पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांक 16.10.2023 से प्रतिफल प्राप्त कर वादी को अन्तरित कर दिया गया। जबकि प्रतिवादी संख्या एक द्वारा वही आराजीयात का पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 14.12.2023 से प्रतिवादी संख्या दो को अन्तरित कर दी गई। जब मूल खातेदार द्वारा वादग्रस्त आराजीयात का पंजीकृत विक्रय वादी के पक्ष में निष्पादित करने से सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 48 अनुसार पश्चातवर्ती अन्तरण का कोई विधिक अस्तित्व नहीं है। माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल द्वारा भी प्रथम हस्तान्तरण को ही वैध हस्तांतरण माना है जिससे वादी के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराने का अधिकारी है।

अतः वादी का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम [illegible] स्वीकार किया जाकर राजस्व ग्राम कमलोद डूंगर पटवार हल्का मटुन तहसील गिर्वा के आराजी नम्बर 152, 85, 87 से 93 किता 9 रकबा 0.6950 हैक्टेयर सम्पूर्ण तथा आराजी नम्बर 375/153 रकबा 0.2150 हैक्टेयर भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज 6/7 हिस्से का प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर विचाराधीन नामान्तकरण संख्या 273 को खारिज किया जाकर वादी अम्बालाल पिता भेराजी गमेती को खातेदार काश्तकार घोषित किया जाता है। प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वे वादी के कब्जे काश्त में किसी प्रकार की दखलअंदाजी नहीं करें। तहसीलदार गिर्वा निर्णय एवं डिक्री अनुसार राजस्व राजस्व रिकार्ड में अमलदरामद करावें। पर्चा डिक्री जारी हो।

निर्णय सरेइजलास सुनाया गया। प्रकरण फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(ए. सांई कृष्ण)
आई.ए.एस.
उपखण्ड अधिकारी
गिर्वा, उदयपुर

सरवर्क

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा, उदयपुर
प्रकरण संख्या 148/2023 वाद
अनवान अम्बालाल बनाम मोहनलाल
प्रा. डिक्री वाद धारा 88, 188 RTA

2023/200

डिक्री व मुकदमे इब्तदाई

(आदेश 20 के नियम 6 और 7 सि.प्र.सं.)

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा, उदयपुर मुकाम गिर्वा–उदयपुर पीठासीन अधिकारी ए साई कृष्ण, आई.ए.एस. मुकदमा 148/2023 सन 2023 सीगह वाद श्री अम्बालाल पिताश्री भेराजी जाति गमेती उम्र 54 वर्ष, निवासी हाल चन्दनवाड़ी, प्रेमनगर, उदयपुर तहसील गिर्वा जिला उदयपुर (राज.) बनाम (1)श्री मोहनलाल पिताश्री हीमाजी जाति मीणा निवासी मेलनिया कलां तहसील झाडोल, जिला उदयपुर (2)श्री सोनाराम उर्फ सोनिया पिता लालाजी भील निवासी 691 देवासी मोहल्ला मनीहारी पाली (राज.) (3)राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदारजी गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.) वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का

यह मुकदमा आज वास्ते अन्तिम निपटारा किये जाने ए साई कृष्ण, आई.ए.एस. के समक्ष प्रस्तुत हुआ। वादी अधिवक्ता श्री भूरालाल डांगी की उपस्थिति में

आदेश दिया जाता है कि :–

वाद का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का स्वीकार किया जाकर राजस्व ग्राम कमलोद डूंगर पटवार हल्का मटुन तहसील गिर्वा के आराजी नम्बर 152, 85, 87 से 93 कुल किता 9 रकबा 0.6950 हैक्टेयर सम्पूर्ण तथा आराजी संख्या 375/153 रकबा 0.2150 हैक्टेयर भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज 6/7 हिस्से का प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर विचाराधीन नामान्तकरण संख्या 273 को खारिज किया जाकर वादी अम्बालाल पिता भेराजी गमेती को खातेदार काश्तकार घोषित किया जाता है। प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वे वादी के कब्जे काश्त में किसी प्रकार की दखलअंदाजी नहीं करें। तहसीलदार गिर्वा निर्णय एवं डिक्रीअनुसार राजस्व रिकार्ड में अमलदरामद करावें।

और इस वाद के खर्चे लेखे .....X.....रुपये की राशि.....X.....आज की तारीख से वसूली की तारीख तक उस पर .....X.....प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित .....X.....द्वारा .....X.....को दी जाए।

यह आज तारीख .....29..... माह .....01..... सन् .....2026..... को मेरे से हस्ताक्षर से और न्यायालय की मुद्रा लगा कर दी गई।

हस्ताक्षर न्यायाधीश .....
उपखण्ड अधिकारी
पद .....गिर्वा, उदयपुर.....