न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर (राजस्थान)

निर्णय द्वारा अध्यासित आनन्दी आई.ए.एस

प्रकरण संख्याः— **16 / 2018** अपील **(राजस्व)**

1. श्री जगदीश चन्द्र तोषनीवाल पिता श्री घनश्याम जी तोषनीवाल निवासी 31—32, सनडिलाइट, सेलिब्रेशन मॉल के पीछे उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती कौशल्यादेवी पत्नी श्री जगदीश चन्द्र तोषनीवाल निवासी 31—32, सनडिलाइट, सेलिब्रेशन मॉल के पीछे उदयपुर (राज.)

.....**अपीलार्थीगण**

बनाम

1. ग्रेस कॉलोनाइजर्स प्राईवेट लिमिटेड, (कम्पनीज अधिनियम 1956 के अन्तर्गत नियमित एवं पंजीकृत कम्पनी पंजीयन क्रमांक 17—017538 सन् 2002—2003) पंजीकृत कार्यालय 26 न्याय मार्ग उदयपुर जरिये निदेशक श्री शान्तिलाल पिता श्री कन्हैयालाल जी मेहता, निवासी 98 एल रोड, भुपालपुरा उदयपुर (राज.)
2. श्री ईश्वरलाल पिता श्री भीमाजी सुथार निवासी भुवाणा तहसील बड़गांव जिला उदयपुर (राज.)
3. श्री महेश नलवाया, आत्मज स्व.श्री पारसमलजी नलवाया, निवासी नलवाया चौक, धानमण्डी उदयपुर (राज.)
4. श्री मुकेश तलेसरा पिता श्री हनुमन्त कुमार तलेसरा निवासी अशोकनगर उदयपुर (राज.)
5. श्री दिलीप तलेसरा पिता श्री हनुमन्त कुमार तलेसरा निवासी अशोकनगर उदयपुर (राज.)
6. पटवारी हल्का भुवाणा तहसील बड़गांव जिला उदयपुर(राज.)
7. नगर विकास प्रन्यास उदयपुर जरिये सचिव नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (राज.)
8. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार बड़गांव, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.....**प्रत्यर्थीगण**

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 विरूद्ध आज्ञा दिनांक 30.01.2018 प्र.सं. निल / 2018 विभाजन आराजीयात माननीय तहसीलदारजी बड़गांव बईजलास श्री वीरभद्रसिंह आर.टी.एस.

उपस्थितः (1) श्री महेश भट्ट, अधिवक्ता अपीलार्थीगण
(2) श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1
(3) श्री राजकुमार शर्मा अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2

निर्णय

दिनांकः— 30.10.2019

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि मौजा भुवाणा की आराजी नं. 219 रकबा 0.7200 है. में से 500/7200वॉ हिस्सा व आराजी नं. 218 रकबा 0.0300 है. में से 1/6 हिस्सा क्रय किया गया जिसके अन्य खातेदार रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 5 है। कुछ समय पूर्व श्री शांतिलाल जी मेहता के प्रतिनिधि श्री राजेन्द्र शर्मा कुछ कागजात व नक्शा लेकर आये और कहा कि यह कागजातों अपीलार्थीगण व प्रत्यर्थीगण 1 से 5 के बीच जमीन के बटवाडे के है जिन पर उनके हस्ताक्षर की जरूरत हैं। अपीलार्थीगण ने उन कागजात पर अपने हस्ताक्षर कर लौटा दिये। फोटोकॉपी की मांग की तो उसने कहा कि ओर के साईन हो जाने के बाद कॉपी दे जाउंगा। परन्तु आज दिनांक तक कोई कॉपी नही दी गईं। अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि राजेन्द्र शर्मा के जरिये ही क्रय की गई थी। जिसके गवाहा के तौर पर निष्पादित विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर हैं। जिस कारण राजेन्द्र शर्मा के द्वारा लाये गये कागजो पर अविश्वास का कोई कारण नहीं था। मई 2018 अपीलार्थीगण अपने भूखण्ड पर गये तो पता चला की उनके भूखण्ड पर स्थित साईड की चारदीवारी तोडने की कोशिश हुई हैं। श्री शान्तिलाल जी मेहता से जानकारी चाही तो उन्होने कहा कि जो कुछ भी हो रहा है वह उसी बंटवाडे के अनुसार हो रहा हैं। जिस पर आपने साईन किये हैं। अपीलार्थी ने जब बंटवाडे की कॉपी दिखाने को कहा तो टालमटोल करने लगे। उसके बाद कार्यालय तहसील से बंटवाडे की नकल निकलवाकर देखा तो पता चला कि कागजात बदल दिये गये हैं। नक्शा बदल दिया गया हैं। रजिस्ट्री से पहले मौजूद चारदिवारी जिसको देख कर अपीलार्थीगण ने भूखण्ड पसन्द किया था उसको तोडकर भूखण्ड का आकार कम करने की कोशिश की जा रही थी, जिसे मौके पर रूकवा दिया गया। इस प्रकार अपीलार्थीगण को धोखा देकर बंटवाडे के कागजात पर साईन करवा लिये गये। जिससे व्यथित होकर यह अपील निम्न कारणो से प्रस्तुत की जा रही है :— जिन कागजात पर अपीलार्थीगण के साईन किये गये है उसके बाद उन्ही कागजात में से एक पर नक्शा ट्रेंस को सुपरइम्पोज कर दिया गया हैं। उस नक्शा ट्रेंस में मनमाने तरीके से रंग भर कर उसे ही बंटवाडे का मान्य नक्शा बताकर उसके आधार पर बंटवाडा कर लिया जो कि साफ धोखाधडी है। अपीलार्थीगण ने कागजात पर साईन किये उस दिन उन कागजात में नक्शा ट्रेस का इम्प्रेशन था ही नहीं। अगर होता तो श्री शर्मा उनके नक्शा ट्रेस के इम्प्रेशन पर भी साईन करवाते। मगर तहसील कार्यालय में जाकर उपरोक्तानुसार नक्शा ट्रेस का इम्प्रेशन लेकर बंटवाडा करवा लिया जो कि कतई विश्वास योग्य नहीं है और निरस्त होने योग्य हैं। बंटवाडा नामा

100/– के स्टाम्प पर होकर कुल 6 पेज थे। यह भी आश्चर्यजनक है कि सुपरइम्पोजड नक्शा ट्रेस पर ट्रेस क्रेता के रूप में पटवारी हल्का भुवाणा के हस्ताक्षर किये हुए है। जबकि नीचे दर्ज सूची में से एक भी हिस्सेदार के हस्ताक्षर ही नहीं है। यह निजी काम था जिसमें पटवारी हल्का भुवाणा का शामिल होना इस बात का सबूत था कि वे प्रत्यर्थी के साथ थे। पटवारी हल्का भुवाणा का आचरण संदिग्ध और घोर आपत्तिजनक है। जो एक विभागीय जांच का विषय हैं। सुपरइम्पोजड नक्शा ट्रेस की आड़ में भुखण्डो की बन्दरबांट की गईं। प्रत्यर्थीयों को अच्छी तरह से मालूम था कि सुपरइम्पोजड कागजो पर अपीलार्थी कभी भी हस्ताक्षर नहीं करेगें। जब राजीनामा ही नहीं हुआ पक्षकारों के मध्य तो राजीनामा के आधार पर बटवाडा किस आधार पर हुआ। मात्र भूमि की बन्दरबाट कर ली। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई ध्यान नही दिया। पक्षकार के मध्य ऐसा कोई बंटवाडा नही हुआ जिससे भूमि को सात हिस्सो में बांटा जाये। फर्जी बंटवाडा नामा के आधार पर भूमि का बंटवाडा हुआ है। जिस दिन फर्जी बंटवाडा अधीनस्थ न्यायालय में पेश हुआ अपीलार्थीगण उपस्थित नहीं थे उन्हे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तलब भी नहीं किया गया। बिना सुने ही फर्जी बंटवाडे को प्रमाणित कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बंटवाडे की जांच पटवारी से नहीं करवायी गई ना ही कोई मौका जांच का पर्चा तैयार किया गया। आराजी नं. 219 व 217 की निशादेही नहीं की गई। सारी कार्यवाही राजस्थान काश्तकारी अधिनियम व उसके तहत विभाजन के लिए बनी प्रक्रिया को अनदेखा किया गया। प्रत्यर्थी सं. 1 से 5 द्वारा मौके की कीमती जमीन अपने नाम करवाने की दुरभावना से अधीनस्थ न्यायालय को मुगालते में रखते हुये सारी कार्यवाही की गई। दिया गया आदेश कानून के सर्वथा विपरीत है। मौके पर निर्माण कार्य था कोई हवाला नहीं, रास्ते का भी कोई उल्लेख नहीं। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 30.01.18 को अपास्त फरमाया जाये एवं अपीलार्थीगण को सुन कर नये सिरे से आदेश पारित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाये।

अपने अपील मेमो के साथ में एक प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मयाद अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि आदेश दिनांक 30.01.18 की जानकारी नही थी। जानकारी होने पर प्रतिलिपि दिनांक 11.05.18 को प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया। उसी दिन नकले मिल गई थी। नकलो से जानकारी हुई। विपक्षीगणो ने धोखे से आज्ञा प्राप्त की गई हैं। ऐसी स्थिति में जानकारी दिनांक से प्रस्तुत की गई अपील को अन्दर अवधि मानी जावें। जानबुझ कर अपील पेश करने में देरी नहीं की गई है। विलम्ब क्षमा की जाकर अपील की सुनवाई गुणावगुण पर ही की जावें। प्रार्थनापत्र की ताईद में शपथपत्र भी प्रस्तुत किया गया है।

अपने अपील मेमो के साथ में एक प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 सपठित धारा 151 जा.दी. का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रत्यर्थी द्वारा धोखे में रखकर अधीनस्थ न्यायालय से बंटवाडा आदेश पारित किया गया है। जिसकी पालना स्थगित फरमायी जावे। प्रत्यर्थी 1 से 5 के विरूद्ध इस आशय की आज्ञा जारी की जावे कि रकबा 0.7200 है. भूमि की मौके पर रेकार्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे।

पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर विपक्षीगणों को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षी सं. 3 से 5 बावजूद नोटिस तामील के अनुपस्थित होने से उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही दिनांक ..... को अमल में लाई गई। वादग्रस्त भूमि का मौका रिपोर्ट मय गूगल मेप तहसीलदार बडगांव से तलब किया गया, जो शामिल पत्रावली है।

रेस्पोडेन्ट सं. 1 द्वारा धारा 5 मयाद अधिनियम का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश कन्सेन्ट पर आधारित है। जिस पर कोई अपील लाई नहीं होती है। प्रार्थी को कथित आदेश का ज्ञान दिनांक 30.01.18 को ही हो गया था। क्योकि उक्त आदेश अधीनस्थ न्याायलय द्वारा अपीलार्थी की उपस्थिति में ही सुनाया गया था। रेस्पोडेन्ट द्वारा जानबुझकर कथित आदेश की नकल 11.05.18 को प्राप्त की गई थी। उसका यह कथन भी गलत है कि रेस्पोडेन्टगणो ने धोखे से आज्ञा प्राप्त की। जबकि कथित आदेश सहमति बंटवाडे के आधार पर था। सबकी सहमति से कथित बंटवाडा किया गया तथा ऐसे आदेश के विरूद्ध अपील लाई नहीं होती है। मात्र रेस्पोडेन्टगणों को जलील व परेशान करने की नियत से यह अपील पेश की गई है। कथित बटवाडा मौके पर काबिज कब्जे के आधार पर ही किया गया है। आपसी सहमति एवं कन्सेन्ट से बंटवाडा स्वीकार किया गया है। अपीलार्थीगण को इस आदेश का ज्ञान प्रारम्भ से ही था। परन्तु उनके द्वारा जानबुझकर समय पर अपील पेश नहीं की गई। अपील करीब 5 माह बाद पेश की गई है जो स्पष्ट रूप से मयाद बाहर है। ऐसी अपील को मयाद के अन्दर शुमार किये जाने का कोई पर्याप्त एवं युक्तियुक्त आधार नहीं है। प्रार्थी को नकल दिनांक 11.05.18 को ही मिल गई थीतो वह दिनांक 10.06. 18 तक चुप क्यों बैठा रहा । उसका यह कहना भी गलत है कि दिनांक 14. 06.18 को लू लग जाने के कारण अपील पेश नही कर सका तथा दि. 18.06. 18 को सुधार होने पर अपील पेश की गई। अपीलार्थी के सारे कथन गलत है। कोई भूमाफियों के कहने में आकर आपसी सहमति आदेश के विरूद्ध यह अपील पेश की गई है। जिसमें देरी को क्षमा किये जाने का पर्याप्त व युक्तियुक्त आधार नहीं है, और ना ही ऐसे आदेश के विरूद्ध अपील लाई होती है। अतः अपीलार्थी का धारा 5 का प्रार्थनापत्र खारीज फरमाया जावें।

प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 सपठित धारा 151 जा.दी. का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कथित अपील राजस्थान टिनेन्सी एक्ट के तहत

की गई है। जिसमें समय लगने की कोई संभावना नहीं है। कन्सेन्ट के विरूद्ध कोई अपील लाई नहीं होती है। रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 5 को कथित जमीन के संबंध में अभिलेखेा में परिवर्तन कराने का व ट्रांसफर करने का पूरा अधिकार है। ऐसी स्थिति में अपील में रेाक लगाई जाने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता है। विपक्षीगणों को जो जमीन मिली है उसमें अपीलार्थी का हक हिस्सा नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कथित भूमि का विभाजन पक्षकारों को सुनकर नियमानुसार किया गया है। जो सभी पक्षकारों की सहमति से किया गया है। मौके पर विभाजन को अलग–अलग ढंग से बताया गया है। खाते भी इसी अनुसार अलग–अलग की गई हैं। बंटवाडा भी कब्जे के आधार पर ही किया गया है। स्थगन दिये जाने पर पक्षकारानों के मध्य विवाद व मुकदमे बाजी बडेगी। प्रत्येक पक्षकार को अपनी अपनी भूमि विकसित करने का पूर्ण अधिकार है।

रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा अपील मेमो का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कथित बंटवाडा रजामंदी के आधार पर दस्तावेज तैयार किये। जिस पर सभी आवश्यक पक्षकारों द्वारा राजी होकर बिना किसी उजर ऐतराज के बंटवाडे की सहमति स्वरूप हस्ताक्षर किये थे। सभी पक्षकारान निष्पादित बंटवाडे अनुसार अपनी अपनी जगह पर स्थित होकर सम्पत्ति का उपयोग–उपभोग कर रहे है। मात्र झुठे आधारो पर यह अपील प्रस्तुत की गई हैं। बिना युक्तियुक्त आधारों पर न्याय व्यवस्था पर आरोप लगाया गया है, ऐसा कोई कृत्य किया ही नहीं गया है जिससे अपीलार्थीगण को कोई नुकसान पहुंचे। अपीलार्थी द्वारा जिस बंटवाडे पर हस्ताक्षर किये जाना स्वीकार किया है उसे ही उसके द्वारा अस्वीकार किया जा रहा है जो सवर्था गलत है। अपीलार्थी द्वारा न्यायालय के समय को व्यर्थ ही बर्बाद किया जा रहा है एवं विवादित भूमि का विकास न हो उसे रोकने की गरज से अपील श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत की है। अपीलार्थीगण द्वारा भूमि को जिस रूप में खरीदा गया उसी रूप में है। परन्तु उनके द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से लाभ प्राप्त कर अपनी भूमि को अविधिक रूप से समतल व समचौरस करना चाहते है। जो कि गलत है। अपीलार्थी द्वारा जिस दस्तावेज पर हस्ताक्षर किये उसे दस्तावेज के आधार पर बंटवाडा किया गया। आपसी समझौता व सहमति से बंटवाडा कर विधिक प्रक्रिया के दौरान बंटवाडा आदेश लेने हेतु अधीनस्थ अधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। ऐसे में अन्य कोई प्रक्रिया का औचित्य नहीं रहता है। अधीनस्थ न्याायलय द्वारा दिया गया आदेश विधिवत ही है। उसमे कोई कानूनी त्रुटि नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी खारीज फरमायी जावे।

रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा धारा 5 मयाद अधिनियम का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कथित बंटवाडा आपसी सहमति से होने से अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक को ही आदेश की जानकारी अपीलार्थी को थी। अपीलार्थी द्वारा जानबुझकर बंटवाडा योग्य भूमि को विवादित बनाने की गरज

से यह अपील पेश की गई है। अपीलार्थी ने जानकरके अपील प्रस्तुत करने में देरी की है। ऐसे में प्रार्थीगण का प्रार्थनापत्र स्वीकार नहीं होने से अस्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में की गई देरी को क्षमा किया जाना न्याय संगत नहीं है।

रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 सपठित धारा 151 जा.दी. का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि जिस स्थिति में पक्षकारान मौके पर काबिज थे उसी अनुसार आपसी सहमति से बंटवाडा किया गया है। अपीलार्थी द्वारा मात्र खातेदारों को परेशान करने हेतु यह अपील पेश की गई है। आपसी सहमति के आधार पर दिया गया आदेश जिसमे प्रार्थीगण किसी प्रकार के स्थगन जारी कराये जाने के अधिकारी नहीं है। अतः अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 खारीज फरमाया जावे।

प्रकरण में उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यो के आधार पर सविस्तार बहस की गई। बहस में निवेदन किया कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम भुवाणा की आराजी नं. 219 रकबा 0.7200 है. में से 500/7200वॉ हिस्सा व आराजी नं. 218 रकबा 0.0300 है. में से 1/6 हिस्सा क्रय किया गया जिसके अन्य खातेदार रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 5 है। कुछ माह पहले रेस्पोडेन्ट सं.1 के प्रतिनिधि श्री राजेन्द्र शर्मा द्वारा आकर यह कहा कि खातेदारो के मध्य राजस्व अभिलेख में भूमि का बंटवाडा किया जाना है। जिस पर आप हस्ताक्षर कर दो। विश्वास में हस्ताक्षर कर दियें। इन कागजातों की फोटोकॉपी मांगी गई तो कहा गया कि अन्य खातेदारों के हस्ताक्षर होने पर आपको फोटोकॉपी उपलब्ध करा दी जायेगी। यह भूखण्ड भी राजेन्द्र शर्मा द्वारा ही अपीलार्थी द्वारा क्रय किया गया। मई 2018 में भूखण्ड पर जाने पर ज्ञात हुआ कि भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल तोडी हुई थी। जिसकी जानकारी रेस्पोडेन्ट सं. 1 से किये जाने पर उनके द्वारा कहा गया कि आपसी बंटवाडे के अनुसार ही मौके पर सारा कार्य हो रहा हैं। बंटवाडा नक्शा मांगने पर टालमटोल किया जाता रहा। जिस पर तहसील से बंटवाडे के कागजात निकलवाये गये। कागजातों को देखने पर ज्ञात हुआ कि अपीलार्थी द्वारा जिन कागजातों पर हस्ताक्षर किये गये है उन कागजातों में से नक्शा ट्रेस को सुपरइम्पोज कर मनमाने ढंग से बंटवाडे का रंग देकर अलग–अलग रंग भर दिये है। जिस दिन हस्ताक्षर करवाये थे उस दिन सुपरइम्पोज किया हुआ नक्शा ट्रेस नहीं था। इस सारे कार्य में पटवारी हल्का भुवाणा का भी पूर्ण रूप से सहयोग रहा है। उसकी कार्यवाही भी संदिग्ध रही है। अन्य खातेदारों द्वारा पटवारी हल्का से मिलमिलाकर सुपरइम्पोज नक्शा ट्रेस की आड़ में भूखण्डों की बन्दरबांट की गई है। रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 5 द्वारा नाजायज लाभ प्राप्त किया है। इम्प्रेशन किये हुये नक्शे के आधार पर जो बंटवाडा राजीनामा प्रस्तुत किया गया है, ऐसा बंटवाडा नाम काबिले स्वीकार नहीं है। रेस्पोडेन्ट द्वारा सारी कार्यवाही में भी अधीनस्थ न्यायालय को गुमराह कर आदेश प्राप्त कर लिया गया।

अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थीगण भी कभी उपस्थित नहीं रहे। उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बंटवाडे को आंख मुंद कर स्वीकार कर लिया गया। बिना जांच किये, बिना मौके देखे फर्द बंटवाडे को स्वीकार किया जाना कानून एवं नियमो के सर्वथा विपरीत है। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आज्ञा दिनांक 30.01.18 निरस्त फरमायी जाये। अपनी बहस की ताईद में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के नियम 18 से 21, A.I.R. 1978 ALLAHABAD 243, AIR 1993 SUPREME COURT 1139, AIR 2007 SUPREME COURT 1546, 2017(1)RRT689, AIR 1994 SUPREME COURT 853 के दृष्टांत प्रस्तुत किये है।

विद्ववान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा उपस्थित होकर अधिवक्ता अपीलार्थी के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 30.01.18 कन्सेन्ट पर आधारित है। कन्सेन्ट के विरूद्ध कोई अपील लाई नहीं होती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सबकी सहमति से प्रस्तुत बंटवाडे को स्वीकार किया गया है। जैसा मौके पर खातेदारान भौतिक रूप से बैठे हुए थे, उसी अनुरूप आपसी सहमति बंटवाडा प्रस्तुत किये जाने पर स्वीकार किया गया है। मात्र रेस्पोडेन्ट को जलील व परेशान करने की नीयत से गलत अपील पेश की है। अपीलार्थी द्वारा महज कुछ भूमाफियाओं के कहने में आकर गलत अपील पेश की गई है। जिससे रेस्पोडेन्ट भूमि का भू–रूपान्तरण नहीं करा सकें। साथ ही निवेदन किया कि आदेश दिनांक 30.01.18 का ज्ञान अपीलार्थीगण को प्रारम्भ से ही था। क्योकि उसके स्वयं द्वारा न्यायालय में उपस्थित होकर ही आपसी सहमति बंटवाडा प्रस्तुत किया गया। अब इतने विलम्ब से अपील प्रस्तुत करने का कोई युक्तियुक्त आधार भी नहीं है। अपीलार्थी द्वारा नकल दिनांक 10.06.18 को प्राप्त कर ली गई थी। जिसकी अपील दिनांक 18.06.18 को की गई। ऐसी अपील स्वीकार योग्य नहीं है न ही देरी को कन्डोन किये जाने का कोई ठोस कारण है। अपनी बहस की ताईद में R.B.J. 2010 P.289, R.R.D. 1995 P. 64, R.R.T. 2007 P. 788, Civil Times 2015 P. 732, A.I.R.1974 S.C.P. 1069, A.I.R.2006 S.C.P. 2628, A.I.R.1976 RAJ. 130, R.R.T. 2016-17(SUPP.)P.714, R.R.T. 2015 P. 1420, धारा 96 (3) सी.पी.सी. के दृष्टांत प्रस्तुत किये है।

रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा अपने वर्णित जवाब के अनुसार बहस करते हुए निवेदन किया कि अपीलार्थीगण व रेस्पोडेन्ट सं. 1 के मध्य आपसी सहमति स्वीकारोक्ति व रजामंदी अनुसार बंटवाडा सुनिश्चित कर बंटवाडें के दस्तावेज तैयार किये गये थे जिन पर सभी आवश्यक पक्षकारो द्वारा राजी होकर बिना किसी उजर, ऐतराज के बंटवाडे की सहमति स्वरूप हस्ताक्षर किये थे। सभी पक्षकार निष्पादित बंटवाडे अनुसार अपनी–अपनी जगह पर स्थित है और उसी अनुसार अपनी सहमति का उपयोग–उपभोग कर रहे है। किन्तु अपीलार्थी के मन में अन्य पक्षकारों के भूखण्ड को लेकर बदनीयती आ जाने

से यह अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलार्थीगण द्वारा जिन दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किये गये है उन्ही दस्तावेजो के आधार पर बंटवाडा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया है। सहमति के आधार पर पारित किया गया आदेश का कोई रिवीजन नहीं होने से उक्त अपील स्वीकार योग्य नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट खारीज फरमायी जाये।

प्रकरण में उभयपक्ष की विस्तृत बहस सुनी गई। विद्ववान अधिवक्ताओ द्वारा प्रस्तुत नजीरों का ससम्मान अध्ययन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का भी अवलोकन किया गया।

अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र धारा 5 मयाद अधिनियम के संबंध में न्यायालय का मत है कि अपीलार्थी को आज्ञा की जानकारी दिनांक 11.05.18 को होना बताया जा रहा है एवं दिनांक 10.06.18 को दिल्ली जाना बताया जो बाद में बीमार होने से स्वस्थ होने पर दिनांक 18.06.18 को अधिवक्ता से सम्पर्क कर अपील प्रस्तुत की गई है। विलम्ब का युक्तियुक्त कारण होने से अपीलार्थी की अपील की सुनवाई गुणावगुण के आधार पर किये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।

अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 सपठित धारा 151 के संबंध में न्यायालय का मत है कि कथित कन्सेन्ट आदेश के विरूद्ध स्थगन आदेश प्रदान किये जाने पर पक्षकारानों के मध्य वाद बाहुल्यता होगी। अतः अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र आदेश 41 नियम 5 सपठित धारा 151 को खारीज किया जाता है।

प्रकरण में अपीलार्थीगण द्वारा मौजा भुवाणा की अविभाजित संयुक्त खातेदारी की आराजी सं. 219 रकबा 0.7200 है. में से 500/7200 वा हिस्सा व आराजी नं. 218 रकबा 0.0300 है. में से 1/6 हिस्सा क्रय किया गया। आराजी नं. 219 व 217 किता 2 रकबा 1.0800 है. भूमि का सह खातेदारों के मध्य आपसी सहमति विभाजन करने हेतु दिनांक 25.01.18 को तहसीलदार बड़गांव के समक्ष प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया। अपने आदेश क्रमांक एलआर/18/04 दिनांक 25.01.18 से प्रार्थनापत्र की जांच मौका व रेकार्ड के अनुसार व सूची तैयार करने हेतु प्रार्थनापत्र पटवारी भुवाणा को प्रेषित किया गया। पटवारी हल्का भुवाणा द्वारा दिनांक 30.01.18 को आदेशानुसार बंटवाडा की मौका व रेकार्ड अनुसार जांच कर बंटवाडा फहरिस्त एवं मौका पर्चा की रिपोर्ट पेश की गईं। रिपोर्ट पटवारी अनुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पक्षकारानों की उपस्थिति में सहमति बंटवाडे पर दिनांक 31.01.18 को स्वीकार किया जाकर अपने आदेश में लिखा कि खातेदार की पहचान पटवारी हल्का द्वारा की जाकर हस्ताक्षर करवाये, प्रस्तावित विभाजन स्वीकार किया गया। पटवारी हल्का को राजस्व अभिलेख में सहमति बंटवाडे के आधार पर अमल–दरामद किये जाने हेतु आदेश प्रदान किया गया। हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी का मुख्य रूप से यह आक्षेप रहा है कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 के

प्रतिनिधि राजेन्द्र शर्मा को जो कागजात हस्ताक्षर कर के दिये एवं जो नक्शा था उसको बदल कर दूसरे नक्शे ट्रेस को सुपरइम्पोज कर दिया एवं मनमाने ढंग से उसमें रंग भर दिया। सुपरइम्पोज नक्शा ट्रेस के आधार पर जो भूमि अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई थी, उस भूमि को बंटवाडे में नहीं लेकर भूखण्ड का आकार कम कर दिया गया एवं मौके पर मौजूद निर्माण कार्य का रिपोर्ट में कोई हवाला नहीं है, कोट बाड का भी हवाला नहीं है आने–जाने का रास्ता कहा रहेगा, कितना चौडा रहेगा यह भी नहीं देखा गया। सारी कार्यवाही रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 5 को अवैध लाभ पहुचाने की दृष्टि से की गई।

न्यायालय का मत है कि सामान्यतः राजीनामे के आधार पर किये गये बंटवाडे की अपील प्रस्तुत नहीं की जा सकती है। सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 की धारा 96(3) में भी स्पष्ट है कि पक्षकारो की सहमति से जो डिक्री न्यायालय ने पारित की है उसकी कोई अपील नहीं होगी। तहसीलदार बड़गांव से इस बाबत रिपोर्ट ली गई एवं साथ में राजस्व नक्शा मय सुपरइम्पोज गूगल मेप भी मंगवाया गया। रिपोर्ट में तहसीलदार द्वारा बताया गया है कि आपसी सहमति से किये गये बंटवाडे से अपीलान्टगण के हिस्से में मौजा भुवाणा की आराजी नं. 4765/219 रकबा 0.0500 है. भूमि होकर भुवाणा बाईपास चौराये से बेदला की तरफ बनाये गये 100 फीट रोड पर स्थित है। इस आराजी पर जाने के लिए यह 100 फीट रोड ही है एवं अपीलार्थी द्वारा जो आरोप लगाया गया है कि हस्ताक्षर किये गये नक्शे को बदल कर दूसरे नक्शे ट्रेस कर सुपरइम्पोज कर मनमाने ढंग से उसमें रंग भरकर उसी ट्रेस के आधार पर बंटवाडा किया गया है। जिसमें पटवारी हल्का भुवाणा संलिप्त है। जो मिली भगत से फर्द बंटवाडा तैयार किया गया है। इस प्रकार फर्जी फर्द बंटवाडे के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय से बंटवाडा आदेश प्राप्त किया गया जिसमें अपीलार्थी के भूखण्ड का आकार कम किया गया। अपीलार्थीगण को धोखा देकर बंटवाडे के कागज पर साईन करा लिये। इस संबंध में न्यायालय का मत है कि यदि अपीलार्थीगण के विरूद्ध किसी प्रकार से धोखे में रख कर बंटवाडे के कागज पर साईन करा लिये, फर्द बंटवाडा फर्जी बनवाया गया। यानि की उसके विरूद्ध किसी प्रकार का छलकपट हुआ है तो ऐसा कोई सक्षम दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे साबित होता हो कि उसके विरूद्ध किये गये छलकपट के लिए उसने कोई कानूनी कार्यवाही की हो।

अपीलार्थीगण द्वारा एक ओर आरोप यह भी लगाया गया है कि मौके पर आने–जाने का रास्ता कहां होगा कितना चौडा होगा इसको भी नहीं देखा गया है एवं अपीलार्थीगण के हिस्से में जो भूमि बतायी गई है, वह भूमि इतनी कम चौडी है कि उसमें कार भी नहीं जा सकती है। इस संबंध में तहसीलदार बंडगाव द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं संलग्न राजस्व नक्शा मय सुपरइम्पोज गूगल नक्शे का अवलोकन करने पर प्रथम दृष्टया साबित होता है कि अपीलार्थीगण के हिस्से में आयी भूमि 100 फीट चौडे रोड पर स्थित होकर गूगल मेप एवं

रिपोर्ट पटवारी हल्का भुवाणा अनुसार मौके पर भूमि की चौडाई 36 फीट है। जिससे अपीलार्थीगण का उक्त कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलान्टगणो द्वारा प्रस्तुत अपील आपसी सहमति बंटवाडे के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। अपील अपीलान्ट पोषणीय नहीं होने से अस्वीकार की जाती है।

निर्णय की प्रति एवं अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तहसीलदार बड़गांव को प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शूमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(आनन्दी)
जिला कलक्टर
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by Anandhi Palaniswamy
Date: 2019.11.14 11:46:17 IST
Reason: SelfAttested
Location: