

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :- एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 229/2010 (उदयपुर डिक्री)

1. शान्तिलाल पिता पूर्णचन्द्र जी सहलोट, निवासी सहेली नगर, उदयपुर।
2. शंभुदत्त मठपाल पिता कृष्णानन्द जी मठपाल, निवासी उदयपुर (राज.)
3. अशोक सिंह पिता हरसुन्दरचन्दा जी, निवासी उदयपुर (राज.)
4. नाहर सिंह पिता मनोहर सिंह जी नलवाया, निवासी डूंगरपुर (राज.)
5. संजय कुमार पिता नाहर सिंह जी नलवाया, निवासी डूंगरपुर (राज.)
6. मिश्रीलाल पिता जसराज जी परिहार, निवासी चिरपालिया, तहसील मारवाड़, जिला पाली (राज.)
7. ओम प्रकाश पिता पुष्करलाल जी मुथा, निवासी उदयपुर (राज.)
8. सूर्य प्रकाश पिता मोहन सिंह जी वर्डिया, निवासी उदयपुर (राज.)
9. बृजमोहन सेरसिया पिता वीरमदेव जी सेरसिया, निवासी उदयपुर (राज.)
10. भंवरलाल पिता शंकर जी बडोरिया, निवासी कुराबड़, जिला उदयपुर।
11. राजेश पोरवाल पिता श्यामलाल जी पोरवाल, निवासी उदयपुर (राज.)
12. श्रीमती श्यामा पत्नी अशोक जी मेहता, निवासी उदयपुर (राज.)
13. रमेश चन्द्र पिता नाथूलाल जी गांधी, निवासी उदयपुर (राज.)
14. श्रीमती शारदा पत्नी नारायणलाल जी सुहालका, निवासी उदयपुर (राज.)
15. हुक्मराज पिता हनुमान जी मेहता, निवासी उदयपुर (राज.)
16. श्रीमती पुष्पा पत्नी मनोज जी कोठारी निवासी कानोड़, जिला उदयपुर।
17. कांतिलाल पिता अर्जुन लाल जी जैन, निवासी कानोड़, जिला उदयपुर।
18. प्रकाश कोठारी पिता मोहनलाल जी कोठारी, निवासी केलवाड़ा, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्तगण

बनाम

1. हीरालाल पिता खेमराज जी मेनारिया, निवासी पानेरियों की मादड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
2. बंशीलाल पिता खेमराज जी मेनारिया, निवासी पानेरियों की मादड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

3. हरी नारायण पिता खेमराज जी मेनारिया द्वारा हरीओम विश्रान्ति गृह, पानेरियों की मादड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
4. मैसर्स क्लासिक ऑटोमोबाईल प्राईवेट लिमिटेड, झामर कोटड़ा रोड़, उदयपुर जरिये मैनेजिंग डायरेक्टर श्री बसन्त कुमार बाकोलिया, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
5. नरेश चन्द्र पिता डी.के. शर्मा, मैनेजर द्वारा होटल रायल पार्क, लाजपत नगर, नई दिल्ली।
6. मदनलाल विजयवर्गीय, निवासी 186, भुपालपुरा, उदयपुर (राज.)
7. श्रीमती राजकुमारी पत्नी पवन कुमार कोठारी, निवासी 182, भुपालपुरा, उदयपुर (राज.)
8. सत्य नारायण पिता शंकरलाल नारायण जी, निवासी मकान नंबर 232, सेक्टर नंबर 3, उदयपुर (राज.)
9. श्रीमती कमला देवी पत्नी बाल मुकुन्द दोषी, उद्यान रोड़, उदयपुर (राज.)
10. गोपाल पिता रूपलाल जी गांधी, निवासी 20, भट्ट जी की बाड़ी, उदयपुर (राज.)
11. मनोहरलाल पिता हीरालाल जी मेनारिया, निवासी पानेरियों की मादड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
12. श्रीमती दुर्गा देवी पुत्री हीरालाल जी मेनारिया, निवासी पानेरियों की मादड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
13. मुराद खां पिता ईमानुदीन जी अजमेरी (मुसलमान), निवासी 10, किशनपोल, खांजीपीर, उदयपुर (राज.)
14. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान

काश्त0 अधि0—1955 विरुद्ध निर्णय

एवं डिक्री उपखण्ड अधिकारी गिर्वा

दिनांक 31.08.2010 प्र.सं. 264/02

----/----

उपस्थित(वक्तबहस)

1. श्री कैलाश नागदा अभिभाषक अपीलान्तगण
2. श्री रेशनलाल जैन अभि.रे.सं. 1, 2, 3, 11, 12, 13
3. श्री महेश भट्ट अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट संख्या 4
4. श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक रे.सं. 14

-----::-----

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में वादीगण/अपीलान्टगण द्वारा प्रतिवादीगण/रेस्पोंडेन्टगण के विरुद्ध एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम मादड़ी पानेरियान में साबिक आराजी नंबर 844 रकबा 3½ बीघा एवं 845 रकबा 18 बिस्वा किता 2 रकबा 4 बीघा 11 बिस्वा भूमि स्थित है। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 26-07-1982 को आराजी नंबर 844 का 2 बीघा 18 बिस्वा एवं 845 का 18 बिस्वा कुल 3 बीघा 16 बिस्वा वादीगण को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया। आराजी नंबर 844 का मूल रकबा 3 बीघा 13 बिस्वा था, जिसमें से 15 बिस्वा भूमि सड़क में जाने व पी.डब्ल्यू.डी. के खाते हो जाने से आराजी नंबर 844 का 2 बीघा 18 बिस्वा ही विक्रय पत्र में लिखा गया। बाद में आराजी नंबर 844 की 13 बिस्वा भूमि रेलवे में चली गयी। इस प्रकार मौके पर दोनों आराजी की 3 बीघा 3 बिस्वा भूमि स्थित है, जो वादीगण के आधिपत्य की होकर कच्चे पत्थर की कोट बनी है। वर्तमान अभिलेख मं भूमि प्रतिवादीगण के नाम दर्ज हो गयी है, जिस पर वादीगण ने प्रतिवादीगण से भूमि अपने नाम दर्ज करवाने को कहा तो उन्होंने बताया कि उन्होंने प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से भूमि क्रय की है। इस पर वादीगण ने जानकारी हासिल की तो पता चला कि दिनांक 28-03-1980 को 18 व्यक्तियों को फ्रेगमेन्ट करते हुए जमीन विक्रय की, जो तत्कालीन समय में धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अन्तर्गत अवैध एवं शून्य था एवं उसके आधार पर जो नामान्तरकरण संख्या 352 फैसल किया गया है, वह भी अवैध एवं शून्य है तथा इसके पश्चात के सभी इन्द्राज जो प्रतिवादीगण के नाम किये गये हैं, वे शून्य हैं। उक्त साबिक आराजी नंबर 844 व 845 के हाल आराजी नंबर 1344 रकबा 0.2900 हैक्टर एवं 1345 रकबा 0.3600 हैक्टर बने हैं, जिसे वादीगण के नाम घोषित किया जाकर दिनांक 28-03-1980 के विक्रय पत्र एवं उसके आधार पर दर्ज नामान्तरकरण शून्य प्रभावी घोषित किये जावे तथा स्थाई निषेधाज्ञा भी दिलायी जावे।

प्रतिवादी संख्या 1, 2, 3, 11, 12, 13 की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादग्रस्त भूमि जिन व्यक्तियों के नाम दर्ज हैं, वह सही है। वादीगण घोषणात्मक वाद नहीं ला सकते, क्योंकि

जिन व्यक्तियों के नाम नामान्तरकरण खोला गया है, वह नियमानुसार खोला गया है। वादीगण का विवादित भूमि पर कब्जा नहीं है। वादीगण को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं होता है।

प्रतिवादी संख्या 14 की ओर से भी खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण द्वारा दिनांक 26-07-1982 को आराजी नंबर 844 रकबा 2 बीघा 18 बिस्वा एवं 845 रकबा 18 बिस्वा भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से क्रय करना बताया है, जो गलत है। प्रतिवादी संख्या 14 ने दिनांक 06-11-1998 को प्रतिवादी संख्या 3 से उसका 11/363 वां हिस्सा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से आराजी नंबर 1166 रकबा 0.4300 हैक्टर एवं आराजी नंबर 1342 रकबा 0.3600 हैक्टर क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है, तब से उक्त भूमि पर प्रतिवादी संख्या 14 का कब्जा चला आ रहा है। अतएवं वाद वादी खारिज किया जावे।

प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से भी खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण के पक्ष में विक्रय किया जाना स्वीकार नहीं है। दिनांक 26-07-1982 के पूर्व दिनांक 28-03-1980 को विवादित भूमियों का विक्रय प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा 18 व्यक्तियों के पक्ष में कर दिया गया था, इसलिए उक्त भूमि को दोबारा बेचने का अधिकार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को नहीं है। पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के आधार पर वादीगण के हक में किसी प्रकार के अधिकारों को सृजन नहीं होता है। प्रतिवादी उत्तरदाता के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र दिनांक 28-03-1980 आज भी प्रभावशील है एवं वे ही काबिज हैं। वादग्रस्त भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही विचाराधीन रहते हुए निष्पादित विक्रय पत्र की कोई मान्यता नहीं है।

प्रतिवादी संख्या 10 की ओर से भी इसी आशय के खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 7 की ओर से भी जवाबदावा प्रस्तुत किया गया एवं निवेदन किया कि दिनांक 28-03-1980 के पंजीकृत विक्रय पत्र के बाद दिनांक 26-07-1982 को किये गये विक्रय पत्र का कोई आचित्य नहीं है एवं पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के आधार पर वादीगण को कोई स्वत्व प्राप्त नहीं होते हैं। अतएवं वाद खारिज किया जावे।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्लीडिंग्स के आधार पर निम्नानुसार 4 तनकियात कायम की गयी :-

1. आया साबिक आराजी नंबर 844 व 845 जिसके वर्तमान नंबर 1344 रकबा 0.2900 हैक्टर एवं आराजी नंबर 1345 रकबा 0.3600 हैक्टर जिसे वादीगण के खातेदारी में घोषित किये जाकर राजस्व अभिलेख में वादीगण के नाम दर्ज करने का आदेश प्रदान कराया जावे। प्रतिवादीगण के खिलाफ स्थाई निषेधाज्ञा जारी की जावे ?वादीगण
2. आया विक्रय पत्र दिनांक 26-03-1980 के आधार पर पारित नामान्तरकरण व उसके आधार पर खुले नामान्तरकरण अवैध व शून्य होने से वादीगण के विरुद्ध कोई असर नहीं रखते हैं, न वादीगण इससे बाध्य हैं ?वादीगण
3. आया वादग्रस्त भूमि में वादीगण का किसी भी प्रकार का कब्जा व आधिपत्य नहीं है इसलिए वादीगण अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा हेतु वाद नहीं ला सकता है ?प्रतिवादी संख्या 14
4. अनुतोष ?

प्रकरण में वादीगण की साक्ष्य में शान्तिलाल व अशोक कुमार के शपथ पत्र प्रस्तुत हुए तथा प्रतिवादीगण की ओर से पवन कुमार व बसन्त कुमार के शपथ पत्र प्रस्तुत हुए। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर तनकीवार निर्णय पारित करते हुए अपने प्रकरण संख्या 264/2002 में निर्णय दिनांक 31-08-2010 से वादीगण का वाद साबित नहीं होना मानकर खारिज कर दिया गया,

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 31-08-2010 से रूष्ट होकर अपीलान्त/वादीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 12-10-2010 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को तलब किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1, 2, 3, 11, 12 व 13 की ओर से वकील श्री रोशनलाल जैन उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 की ओर से वकील श्री महेश भट्ट उपस्थित हुए। औपचारिक पक्षकार रेस्पोंडेन्ट संख्या 14 राज्य सरकार की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। शेष रेस्पोंडेन्टगण बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। दिनांक 18-07-2018 को वकील अपीलान्ट की ओर से लिखित बहस एवं उसके साथ न्यायिक नजीरें भी प्रस्तुत की गयी, जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। बहस सुने जाने के बाद दिनांक 26-11-2018 को वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 1, 2, 3 की ओर से भी लिखित बहस प्रस्तुत की गयी, जो पत्रावली के रेकार्ड पर उपलब्ध है।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोंडेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट ने प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री विधि विरुद्ध है। अधिनस्थ न्यायालय ने न तो वाद के तथ्यों को सही ढंग से पढ़ा है, न ही शहादत का सही निष्कर्ष निकाला है, न ही वाद में उठाये गये बिन्दुओं को ही तय किया गया है। प्रतिवादी में से केवल प्रतिवादी संख्या 1, 2, 3, 11, 12 व 13 तथा प्रतिवादी संख्या 14 एवं प्रतिवादी संख्या 4, 7 व 10 द्वारा ही जवाबदावा प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उन्होंने जमीन दिनांक 28-03-1980 को क्रय करना बताया है एवं वादी के विक्रय को मना किया है, जिसके आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तीन तनकियात गठित की गयी हैं। इस मामले में न्यायालय के समक्ष 2 विक्रय पत्र थे, जिसे देखकर ही उनका निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए था, जबकि अधिनस्थ न्यायालय ने मात्र मौखिक साक्ष्यों के आधार पर निर्णय पारित कर दिया है, जो वाद के तथ्यों एवं शहादत के विपरीत है। पूर्व खातेदार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के नाम आराजी नंबर 840 से 842 एवं 844 से 849 कुल कित्ता 9 रकबा 6 बीघा 9 बिस्वा थे, जिसमें से प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 28-03-1980 को 2 बीघा 8 बिस्वा जमीन अर्थात 48/129 वां भाग क्रय किया गया है। पूरे विक्रय पत्र में कहीं पर भी किस आराजी का कितना रकबा विक्रय किया गया है, इसका अंकन नहीं है, मात्र पड़ोसों के बीच भूमि का विक्रय किया जाना अंकित है। स्वयं प्रतिवादी/रेस्पोंडेन्ट के गवाहों के बयानों से इनका विक्रय पत्र साबित नहीं हुआ है। एक तो जब विक्रय पत्र लिखा गया तो यह फ्रेगमेन्ट की परिभाषा में आता था, जिससे

उक्त विक्रय पत्र कानूनन अवैध था तथा दूसरा इस विक्रय पत्र में विक्रय की गयी सम्पत्ति का कोई आईडेन्टीफिकेशन नहीं होता है, इसलिए भी यह विक्रय पत्र प्रभावहीन है, लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया है। वादीगण द्वारा अपने वाद को प्रदर्श करवाया गया है एवं इस बारे में खण्डन में प्रतिवादीगण द्वारा कोई जिरह नहीं की गयी है, ऐसी स्थिति में वादीगण का विक्रय पत्र साबित है। अधिनस्थ न्यायालय ने तनकी नंबर 1 का जो निर्णय किया है वह ऐसा लगता है कि सम्पूर्ण 6 बीघा 9 बिस्वा भूमि के लिए प्रतिवादीगण का विक्रय मानकर किया गया है, जबकि प्रतिवादीगण द्वारा केवल 2 बीघा 8 बिस्वा भूमि ही क्रय की गयी है एवं आराजी नंबर 844 व 845 को अलग करने से शेष 7 आराजी का रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा ही बचता है, जिस पर प्रतिवादीगण का कब्जा है। आराजी नंबर 844 व 845 वादीगण द्वारा क्रय की गयी है एवं कब्जा भी वादीगण का है। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी नंबर 1 का निर्णय त्रुटि पूर्ण किया गया है। इसी प्रकार तनकी नंबर 2 में भी सिर्फ इतना लिख देना कि दिनांक 28-03-1980 को विक्रय कर दिया गया और वादीगण का विक्रय पश्चातवर्ती होकर अवैध व शून्य है। अधिनस्थ न्यायालय का उक्त विवेचन उचित नहीं है, क्योंकि इस सन्दर्भ में विक्रय पत्रों की विधिकता को नहीं देखा गया है। इसी प्रकार तनकी नंबर 3 जो प्रतिवादीगण के भार सिद्ध थी, उसे वादी के भार सिद्ध मानकर जो निर्णय पारित किया है, वह त्रुटि पूर्ण है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड, अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा लिखित बहस, रेस्पोंडेन्ट द्वारा पेश शुदा आवेदन का अवलोकन किया गया तथा उभयपक्ष की बहस एवं अपीलान्ट द्वारा लिये गये विभिन्न उजरात पर मनन किया तो हम इस प्रकरण में अपना प्रेक्षण एवं अभिमत निम्नानुसार करते हैं :-

1. प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय में पेश शुदा दस्तावेजात के अनुसार प्रदर्श 3 नामान्तरकरण संख्या 352 से यह स्पष्ट होता है कि ग्राम मादड़ी पानेरियान में आराजी नंबर 840 से 842 एवं 844 से 849 कुल कित्ता 9 रकबा 6 बीघा 4 बिस्वा भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के खातेदारी में दर्ज है तथा विक्रय पत्र दिनांक 28-03-1980 अनुसार इन आराजियात जिनका कुल रकबा 6 बीघा 9 बिस्वा में से 2 बीघा 8 बिस्वा जो इस जमीन का 48/129 वां भाग है, का विक्रय प्रतिवादी

संख्या 1 से 3 द्वारा कुल 18 क्रेताओं के पक्ष में किया गया है, जिनके पड़ोस निम्नानुसार हैं :-

पूर्व : पड़त जमीन

पश्चिम : श्री शंकरलाल जी मेनारिया की जमीन व आगे पड़त जमीन

उत्तर : सड़क जामर कोटड़ा जाने वाली

दक्षिण : रेल्वे द्वारा खाली छोड़ी गयी जमीन व आगे रेल्वे लाईन

उक्त पड़ोसों के मध्य की भूमियों का विक्रय 18 व्यक्तियों दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को किया गया है, जो पश्चातवर्ती रूप से प्रतिवादी संख्या 4 से 10 में समाहित होना राजस्व रेकार्ड से स्पष्ट है। उपरोक्त तथ्यों से प्रथम विक्रय पत्र जो प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को किया गया है, उसमें विक्रेता द्वारा कुल 6 बीघा 9 बिस्वा में से 48/129 वां हिस्सा अर्थात् 2 बीघा 8 बिस्वा भूमि का विक्रय विशिष्ट पड़ोसों के मध्य जैसाकि उपर वर्णित है, दिनांक 28-03-1980 को किया गया है।

2. उपरोक्त विक्रय दिनांक 28-03-1980 के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा 6 बीघा 9 बिस्वा में से अपना 48/129 हिस्सा विक्रय किये जाने के बाद उनके पास कुल 4 बीघा 1 बिस्वा भूमि शेष रहती है। प्रकरण में क्रेता दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को किये गये विक्रय पत्र में क्योंकि आराजी नंबर वर्णित नहीं है, सिर्फ उपरोक्त वर्णित विशिष्ट पड़ोसों का ही अंकन है। इसलिए समस्त 6 बीघा 9 बिस्वा भूमि में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 एवं दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी का खातेदार अंकित होना स्वाभाविक है। यहां पर यह भी ध्यान देने योग्य तथ्य है कि सभी रेकार्डेड खातेदार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा विवादित आराजियात में अपना 48/129 हिस्सा अर्थात् 2 बीघा 8 बिस्वा भूमि का विक्रय कर दिया गया है, परन्तु उक्त विक्रय पत्र में आराजी नंबर अंकित नहीं होकर विशिष्ट पड़ोस उपरोक्तानुसार अंकित है। अर्थात् यह Implid है कि दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी द्वारा 2 बीघा 8 उपरोक्त पड़ोसों के मध्य का क्रय किया गया है तथा इस विक्रय पत्र के बाद विक्रेता प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पास 4 बीघा 1 बिस्वा भूमि शेष रहती है।

3. प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को दिनांक 28-03-1980 में विक्रय करने के पश्चात् उनके पास 4 बीघा 1 बिस्वा भूमि शेष रहती है एवं उक्त शेष रही भूमि में से दिनांक 26-07-1982 को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा अपीलान्ट/वादीगण को आराजी नंबर 844 रकबा 2 बीघा 18 बिस्वा एवं व आराजी नंबर 845 रकबा 18 बिस्वा भूमि का विक्रय किया गया है, जिसका रकबा नामान्तरकरण संख्या 352 अनुसार क्रमशः 3 बीघा 13 बिस्वा व 18 कुल 4 बीघा 11 बिस्वा है, जबकि पूर्व विक्रय जो दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को किया गया है वह 2 बीघा 8 बिस्वा का है एवं दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को विक्रय के पश्चात विक्रय प्रतिवादी संख्या 1 व 3 के पास 4 बीघा 1 बिस्वा भूमि शेष थी। अर्थात् उक्त भूमियों में अवाप्ति में भूमियां जाने के बाद प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा शेष रही आराजी नंबर 844 व 845 का विक्रय अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 26-07-1982 को किया गया है। प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा दिनांक 28-03-1980 को दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी एवं दिनांक 26-07-1982 को वादीगण को किये गये विक्रय पत्रों के पश्चात् उक्त भूमियों में प्रतिवादी/रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 से 3 का कोई हक व अधिकार शेष नहीं रहता है। विधि के शासन में किसी भी विक्रेता को अपनी सम्पूर्ण भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय कर देने के पश्चात् उसका कोई भी हक अधिकार शेष नहीं रहता है, फिर भी विक्रेता का राजस्व रेकार्ड में नाम अंकित रह जाना निसंदेह त्रुटि पूर्ण है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी नंबर 1 का निर्णय करते समय इस तथ्य पर ध्यान देना चाहिए था कि निष्पादित दोनों रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के पश्चात विक्रेता का अधिकार शेष रहता है अथवा नहीं। विवादित भूमि में अवाप्ति के बाद सिर्फ वादीगण व दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी के मध्य ही विवाद रहता है कि विवादित आराजियात में दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी जिसका विक्रय वर्ष 1980 का है तथा वादीगण के पक्ष में किया गया विक्रय वर्ष 1982 का है। इन दोनों विक्रय पत्रों में से वर्ष 1980 में दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी के पक्ष में खातेदार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा अपना 48/129 वां हिस्सा अर्थात् 2

बीघा 8 बिस्वा भूमि का विक्रय विशिष्ट पड़ोसों के बीच का किया गया है एवं उक्त विक्रय के पश्चात खातेदार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पास 4 बीघा 1 बिस्वा भूमि शेष रहती है, जिसमें से अवाप्त में जाने के पश्चात् शेष बची भूमियों का विक्रय प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा अपीलान्त/वादीगण के पक्ष में किया गया है तो इसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 से 3 की इन भूमियों के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई हितबद्धता नहीं माना जा सकती। विवादित आराजी नंबर 844 व 845 के हाल आराजी नंबर हस्ब मिलान क्षेत्रफल एवं सहमति स्थिति अनुसार भी 1166, 1344 व 1345 बने हैं। उक्त विक्रय पत्रों अनुसार विवादित भूमि में रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 3 अथवा उनके वारिसान का कोई हक अधिकार शेष रहने की कोई विधिकता नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त तथ्यों की स्पष्टता होने के बावजूद मात्र मौखिक साक्ष्यों के आधार पर तनकी नंबर 1 का निर्णय कर दिया है, जिसकी पंजीकृत विक्रय पत्र के बरूए कोई उपादेयता नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय को तनकी नंबर 1 का निर्णय करते समय दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी एवं वादीगण के मध्य साबिक सम्पूर्ण आराजियात का वर्तमान आराजी नंबरों के सन्दर्भ में उक्त विक्रय पत्रों का परीक्षण कर निर्णय पारित करना चाहिए था, सिर्फ मौखिक साक्ष्यों के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय ने तनकी नंबर 1 का निर्णय वादीगण के विरुद्ध कर दिया है, जो प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण है एवं दोनों विक्रय पत्रों को दृष्टिगत रखते हुए उनकी विधिकता पर इस तनकी के पुनः विवेचन की उपादेयता रहती है।

4. जहां तक तनकी नंबर 2 का प्रश्न है, इस तनकी को अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी को दिनांक 28-03-1980 को विक्रय कर देने के बाद वादीगण के विक्रय पत्र को पश्चातवर्ती विक्रय पत्र मानते हुए जो निर्णय पारित किया है, वह त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी द्वारा दिनांक 28-03-1980 को उक्त भूमि में से सिर्फ 48/129 अर्थात् 2 बीघा 8 बिस्वा विशिष्ट पड़ोसों के मध्य का क्रय किया गया है, उसमें किसी प्रकार के आराजी का अंकन नहीं है, तदनुसार उक्त विक्रय वादीगण

को की गयी भूमि का ही हो, इस तथ्यों का परीक्षण किये बिना अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट/वादीगण के विक्रय पत्र को पश्चातवर्ती विक्रय पत्र मानकर जो निर्णय पारित किया है, वह त्रुटि पूर्ण है। अधिनस्थ न्यायालय को दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र का सीमांकन करने के पश्चात ही इस निष्कर्ष पर पहुंचा जा सकता है कि वादीगण को उन्हीं भूमियों का विक्रय किया गया है, जिस भूमियां का विक्रय दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी के पक्ष में किया गया था। अधिनस्थ न्यायालय ने साक्ष्यों की विवेचना किये बिना ही तनकी नंबर 2 का निर्णय पारित किया है, जो त्रुटि पूर्ण है।

5. जहां तक तनकी नंबर 3 का प्रश्न है, अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रतिवादीगण के भार सिद्ध तनकी को वादीगण के भार सिद्ध डालकर कि वादीगण द्वारा कोई खसरा गिरदावरी प्रस्तुत नहीं की गयी है, जिसका कोई औचित्य नहीं है। विधि के शासन में पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित होने के बाद कब्जा संबंधित क्रेता का ही माने जाने की अवधारणा ली जाती है जब तक कि इसके विपरीत कोई प्रभावी साक्ष्य उपलब्ध नहीं हो। तदनुसार तनकी नंबर 3 का विवेचन भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा त्रुटि पूर्ण किया गया है।

उपरोक्त समस्त विवेचन से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तीनों तनकियों पर बिना साक्ष्यों का विवेचन किये त्रुटि पूर्ण निर्णय पारित किया गया है। प्रकरण में जहां तक प्रतिवादी संख्या 14 को प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा वर्ष 1998 में विक्रय किये जाने का प्रश्न है, इस बिन्दु पर विवेचन की कोई उपादेयता नहीं है, क्योंकि वर्ष 1980 एवं 1982 में प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा अपनी समस्त भूमियां रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दुर्गा हाउसिंग कोपरेटिव सोसायटी एवं वादीगण को विक्रय कर देने के पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के इन भूमियों में किसी प्रकार के हक अधिकार शेष रहते हों, इस बाबत कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना दस्तावेजी साक्ष्यों का विवेचन किये मात्र मौखिक साक्ष्यों के आधार पर जो निर्णय पारित किया है वह प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतएवं अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 31-08-2010 अपास्त की जाती है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में हमारे द्वारा उपरोक्त किये गये प्रेक्षणों को दृष्टिगत रहते हुए उभयपक्षों को पुनः सुनकर साक्ष्य सबूत के आधार पर प्रकरण में निर्णय पारित करें। पक्षकारान अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 28-01-2019 को उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफतर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 28-11-2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

डिगरी व सीगे अपील
(ओ.41, रूल 35, जाब्ता दीवानी)
(Civil Procedure Code Appendix 'G'-9)

अज अदालत.....भू.प्र.अ. एवं पदेन रा.अ.अ.....मुकाम.....उदयपुर.....
व इजलासएल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

मूर्ति मंदिर श्री कमलनाथ महादेवजी बनाम भारत संघ जरिये श्री महाप्रबंधक
(तीन देवरी), उदयपुर सिटी रेलवे उत्तर पश्चिम रेलवे, जयपुर व
स्टेशन, उदयपुर व अन्य अन्य

अपील नं.....73/2017.....व नाराजगी डिगरी अदालतउपखण्ड अधिकारी.....
.....गिर्वा..... मुकाम.....मुवर्खे.....24.....माह.....05.....2017

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....25.....माह.....01.....सन् 2018 रूबरू.....पक्षकारान
व हाजरी..श्री प्रकाश खत्री/उत्तमप्रकाश आमेटा.मिनजानिब अपीलान्त व..श्री अरुण जैन

.....रेस्पोंडेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... अपील अपीलान्त
सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री
दिनांक 24-05-2017 यथावत रखी जाती है।

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुवलिग.....X.....).....रूपये X.....
अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का..... Xअदा करें।

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.....25.....माह.....01.....2018
को जारी किया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

खर्चा अपील

अपीलान्त	रू0	पै0	रेस्पोंडेन्ट	रू0	पै0
1. स्टाम्प अपील			1. स्टाम्प वकालत नामा...		
2. स्टाम्प वकालत नामा			2. स्टाम्प अर्जी		
3. इजराय हुक्मनामा			3. इजराय हुक्मनामा		
4. वकील फीस बाबत			4. मेहनताना वकील.....		
मीजान			मीजान		

नोट:- इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चाहे डिगरी के जरिये
दिलाया गया हो।