न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 1/2015 (बांसवाड़ा डिक्री)

1. श्री अहिंसापुरा दिगम्बर जैन संस्कृति संस्थान, जानावारी तहसील व जिला बांसवाड़ा जरिये ट्रस्टी विजेन्द्र कुमार पिता रतनलाल जी जैन, निवासी बाहुबली कॉलोनी, बांसवाड़ा (राज.)
2. श्रीमती सुषमा पत्नी श्री मनोज जी अग्रवाल, निवासी बाहुबली कॉलोनी, बांसवाड़ा (राज.)

.... अपीलान्टगण

बनाम

1. प्रभु पिता खातिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)
2. लक्ष्मण पिता खातिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)
3. श्रीमती दीतू पत्नी खातिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (मृतक) नाम तर्क किया गया।
4. धनजी पिता कानिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)
5. धीरजी पिता कानिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)
6. मु. मोगी बेवा कानिया जी भील, निवासी जानावारी, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)
7. तहसीलदार, तहसील कार्यालय, बांसवाड़ा (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
काश्त0 अधि0 1955 विरूद्ध निर्णय व
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा
दिनांक 28.12.2002, प्र. सं. 120/02

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्टगण
2– श्री अरूण व्यास अभिभाषक रेस्पो. सं. 1, 2
3– राजकीय अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 7

———::———

निर्णय दिनांक 18–07–2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 7 के विरूद्ध धारा 88 एवं 209 काश्तकारी अधिनियम का वाद प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 का सजरा वाद पत्र की कलम संख्या 1 अनुसार होकर मूल पुरूष कानीया पिता कालिया के चार वारिसान खातिया, धनजी, धारजी एवं श्रीमती मोगी हुई। वादीगण खातिया के वारिसान है। वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के संयुक्त खाते की आराजियात वाद पत्र की कलम संख्या 2 में कुल किता 2 रकबा 6 बीघा 9 बिस्वा स्थित है, जिनपर वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 अपने हक हिस्से अनुसार काबिज चले आ रहे हैं। उक्त भूमि पर वादीगण का टापरा बना होकर करीब 50 वर्षो से उसमें निवास करते चले आ रहे हैं। उक्त भूमि कानिया जी ने नोतोड़ निकाली थी। कानिया जी की मृत्यु करीब 14 वर्ष पूर्व हो गयी तथा कानिया के समय से वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 काबिज चले आ रहे हैं, किन्तु कानिया की मृत्यु पर नामान्तरकरण संख्या 220 दिनांक 09–03–1990 को वादीगण की जानकारी के बिना, प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के नाम खोल दिया गया, जबकि उक्त पैत्रृक भूमि में वादीगण अपने हक हिस्से अनुसार काबिज चले आ रहे हैं। उक्त नामान्तरकरण खोलने से पूर्व वादीगण को नहीं सुना गया, न ही उन्हें कोई सूचना दी गयी। अतएवं शुद्धीकरण किया जाकर वादीगण को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के साथ खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे।

उक्त वाद दिनांक 13–09–2002 को प्रस्तुत हुआ, जिस पर प्रतिवादी संख्या 1 से 3 (रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6) द्वारा दिनांक 18–10–2002 को सहमति का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया। अधिनस्थ न्यायालय में वादी की ओर से प्रभू के तथा प्रतिवादी की ओर से धनजी के बयान हुए।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्षों द्वारा पेश शुदा साक्ष्य सबूत के आधार पर वादीगण का वाद डिक्री कर विवादित आराजियात के 1/4 हिस्से का खातेदार घोषित किया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 15–01–2015 को प्रस्तुत की गयी है।

अपीलान्ट ने अपील के साथ मयाद कण्डोन कराने का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कथित जमीन दावा करने से पूर्व ही बिक चुकी थी तथा खरीददार को जानबूझकर पक्षकार नहीं बनाया है, इस कारण उन्हें कथित निर्णय की जानकारी नहीं हो सकी। अपीलान्ट ने जो आबादी भूमि क्रय की है उस पर निर्माण भी करा लिया है तथा 12 साल बाद रेस्पोन्डेन्ट जमीन अपने खाते में दर्ज करना चाहते हैं इस बात का पता अपीलान्ट को दिनांक 12–01–2015 को होते ही नकलें प्राप्त कर अपील प्रस्तुत कर दी। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

अपील के साथ दफा 96 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त मामले में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 ने अपनी जमीन का बेचान दिनांक 20–08–2002 व 09–09–2002 को किया गया है, जबकि दावा दिनांक 19–09–2002 को पेश किया गया एवं आपस में मिली भगत कर दावा डिक्री करवा लिया। उक्त भूमि आबादी में परिवर्तित हो चुकी है तथा धारा 90–बी की कार्यवाही को किसी ने भी आज दिन तक चैलेन्ज नहीं किया है तथा राजस्व रेकार्ड में भूमि आबादी की नगर पालिका बांसवाड़ा के नाम दर्ज है। अपीलान्ट ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है, जिससे वह प्रभावित व्यक्ति होने से उन्हें अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा प्रदान की जावे।

प्रकरण में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 की दौराने कार्यवाही मृत्यु हो जाने से उनका नाम हटाये जाने के आदेश दिये गये।

→ प्रकरण में पेश शुदा जमाबन्दी से यह स्पष्ट होता है कि दिनांक विवादित आराजी नंबर 269 का विक्रय 20–08–2002 को एवं आराजी नंबर 282 का विक्रय दिनांक 09–09–2002 को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा किया जाकर क्रेता शंकर व रामा के नाम नामान्तरकरण स्वीकृत हो चुके हैं तथा भूमियों का पुनः आगे से आगे विक्रय होता रहा है तथा नामान्तरकरण संख्या 686 दिनांक 24–04–2008 से आराजी नंबर 279 आबादी नगर पालिका के नाम दर्ज हुई है तथा नामान्तरकरण संख्या 712 दिनांक 30–08–2008 से आराजी नंबर 282 नगर पालिका बांसवाड़ा के नाम दर्ज हुई है। विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि अनुसार मोतिया द्वारा आराजी 279 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा में से भूखण्ड संख्या 8 व 9 रकबा 2250 वर्ग फिट

अपीलान्ट संख्या 1 को दिनांक 24–02–2011 को विक्रय किया गया है। इसी प्रकार किसी लक्ष्मण द्वारा आराजी नंबर 282 आबादी की कुछ भूमि का विक्रय अपीलान्ट संख्या 2 को दिनांक 04–03–2011 को किया गया है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दफा 96 जा.दी. के आवेदन के साथ प्रस्तुत हुए हैं तथा आदेश 41 नियम 27 जा.दी. के साथ भी रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों की प्रमाणित प्रतियां प्रस्तुत की गयी हैं, जो राजस्व रेकार्ड होने से रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

प्रकरण में आदेश 41 नियम 27 जा.दी. के साथ अपीलान्ट द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 द्वारा शंकर द्वारा मोतिया को किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र एवं उसके बाद आगे से आगे किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों की प्रमाणित प्रतियां प्रस्तुत की हैं, जो राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रतियां होने से रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उक्त आवेदनों पर उभयपक्षों की बहस सुनी गयी। प्रकरण में अपीलान्टगण अधिनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं थे तथा उन्हें अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय की जानकारी होने के तथ्य रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं हैं। तद्नुसार मयाद कण्डोन की जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

प्रकरण में यह भी सुस्पष्ट है कि अपीलान्टगण उक्त भूमि के क्रेतागण हैं तथा उनके स्वत्व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 के क्रेता अथवा क्रेताओं के क्रेता होने के कारण बनते हैं। तद्नुसार अपीलान्टगण आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यथित पक्षकार होने से उन्हें अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ओर से वकील श्री अरूण व्यास उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 7 सरकार की ओर से औपचारिक पक्षकार राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुए। शेष रेस्पोन्डेन्ट बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

→ प्रकरण में यह तथ्यात्मक स्थित रेकार्ड अनुसार यह है कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 13–09–2002

को वाद पेश किया गया तथा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 द्वारा दिनांक 18–10–2002 को सहमति का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में जमाबन्दी के अवलोकन से यह सुस्पष्ट होता है कि उक्त सहमति जवाबदावा देने के पूर्व ही नामान्तकरण संख्या 384 दिनांक 20–08–2008 से आराजी नंबर 279 एवं नामान्तकरण संख्या 391 दिनांक 09–09–2002 से आराजी नंबर 282 का विक्रय रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 द्वारा किया जा चुका था। तद्नुसार उनके द्वारा आराजियात का विक्रय करने के बाद भी सहमति का जवाब दिया जाना प्रथम दृष्टया रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 का दुराचरण है।

प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा जो प्रमुख आधार लिये गये हैं वह यह हैं कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के वाद पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 द्वारा सहमति दी गयी है तथा भूमि वर्तमान में आबादी में दर्ज है तथा मयाद बाहर डिक्री इजराय की कार्यवाही की जा रही है। प्रकरण में दौराने बहस यह स्थिति प्रकट आयी की इजराय की कार्यवाही मयाद से कुछ दिवस पूर्व ही (12 वर्ष) पेश की जा चुकी है। प्रकरण में भले ही रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 पूर्व में सम्पूर्ण भूमि का विक्रय करने के बाद सहमति देते हों तो भी इससे वादीगण/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 का हक अवसान नहीं होता है। प्रकरण में यह भी प्रकट आता है कि मूल पुरूष कानिया के पुत्र खातिया के वारिसान का भी विवादित आराजियात में 1/4 हिस्सा बनता है। इस बाबत् कोई विवाद नहीं है। प्रकरण में वाद दायरी के समय विवादित आराजियात आबादी में दर्ज नहीं थी, तद्नुसार आबादी में भूमि पश्चातवर्ती दर्ज होने के कारण रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के हक समाप्त नहीं होते हैं, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 के द्वारा खातिया के हिस्से की भूमि विक्रय कर देने के बाद सम्पूर्ण भूमि का विक्रय कर दिया जाना निसंदेह खेदजनक एवं त्रुटि पूर्ण है, परन्तु खातिया का 1/4 हिस्सा उक्त भूमि में होना स्पष्ट है। अर्थात विक्रय जो रेस्पोन्डेन्ट संख्या 4 से 6 द्वारा किया गया है, उसके लिऐ वे अधिकृत नहीं थे तथा उन्हें रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के हिस्से को विक्रय करने का अधिकार नहीं था। तद्नुसार विवादित आराजियात में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 का 1/4 हिस्सा होना विरासत से स्पष्ट होता है। इस प्रकरण में चूंकि अपीलान्टगण को सुना नहीं गया है, इसलिए हम यह उचित समझते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा त्रुटि पूर्ण

सहमति के आधार जो निर्णय पारित किया है, वह प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28—12—2002 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि हमारे द्वारा उपरोक्त किये गये विवेचन को दृष्टिगण रखते हुए अपीलान्टगण को सुनवाई का अवसर देकर एवं उनका जवाबदावा लेकर तनकियात कायम कर प्रकरण में अपीलान्टगण व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 3 के हक अधिकारों बाबत् विधिवत निर्णय पारित करें।

पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 18—09—2018 को उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 18—07—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 इजलास ....**एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.** ....

स्वर्गीय नागजी के बजाय देवजी जाति भील, निवासी सांगरीपाडा छत्रसालपुर, तहसील व जिला बांसवाड़ा व अन्य	बनाम	**कानजी आत्मज बदिया, जाति भील, निवासी सांगरीपाडा छत्रसालपुर, तहसील व जिला बांसवाड़ा व अन्य**

अपील नं.............**14/2015**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**........
...........**बांसवाड़ा**......... मुकाम................मुवर्खे..........**29**.................माह..............**01**.........**2015**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख........**24**....माह........**01**.......सन् **2018** रूबरू.....**पक्षकारान**...
व हाजरी...**श्री भगवतपुरी** ....मिनजानिब अपीलान्ट व ...... **श्री यशपाल गुप्ता**

............रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि........ **अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 29–01–2015 यथावत रखी जाती है।**

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

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.........**24**......माह.......**01**...........**2018**
को जारी किया गया।

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

खर्चा अपील

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

नोटः– इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चाहे डिगरी के जरिये दिलाया गया हो।