न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 42/2015 (उदयपुर डिक्री)

1. कालूलाल पिता गोगा जी जणवा, निवासी खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती तुलसा पुत्री गोगा जी जणवा, निवासी खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्टगण

बनाम

1. पीयुष भंसाली पिता दौलतसिंह जी भंसाली जैन, निवासी 32, दैत्य मगरी, सहेली मार्ग, उदयपुर (राज.)
2. श्यामलाल पिता भंवरलाल जी जणवा, निवासी खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
3. गोवर्धन सिंह पिता घनश्याम सिंह जी राजपूत, निवासी कुंथवास, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
4. देवीलाल पिता सुखलाल जी जणवा, निवासी अमरपुरा (खा), तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
5. नरेश कुमार पिता रामलाल जी सेन, निवासी कुशाल नगर तितरड़ी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
6. अरूण श्रीमाली पिता मीठालाल जी श्रीमाली, निवासी श्रीमाली कॉलोनी बड़गांव, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
7. रमेश मोदी पिता चन्द्र प्रकाश मोदी, निवासी 49–बी, अम्बामाता स्कीम, उदयपुर (राज.)
8. मुजिबुररहमान, पटवारी हल्का खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (नाम तर्क)
9. प्रेमशंकर मेनारिया, भू–अभिलेख निरीक्षक, क्षेत्र खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
10. बगदीराम मेघवाल, सरपंच ग्राम पंचायत खेरोदा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
11. श्रीमती शंकरीबाई पुत्री गोगा जी पत्नी देवीलाल जी जणवा, निवासी अमरपुरा (खा), तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (नाम तर्क)

12. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार/उप पंजीयक, वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
13. श्रीमती नोजी पुत्री गोगा जी जणवा, निवासी खेरोदा, हाल रूण्डोणा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)
14. श्रीमती दुर्गा पुत्री गोगा जी जणवा, निवासी खेरोदा, हाल रूण्डोणा, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर (राज.)

.... रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा—223 राजस्थान
काश्त0 अधि0—1955 विरूद्ध निर्णय व
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर
दिनांक 05—11—2014 प्र.सं. 343/12

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1— श्री महेश भट्ट अभिभाषक अपीलान्टगण
2— श्री हुक्मीचन्द सांगावत अभिभाषक रे.सं.1

———::———

निर्णय **दिनांक 02—01—2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट/वादीगण द्वारा रेस्पोन्डेन्ट/प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम खेरोदा की आराजी नंबर 400 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा भूमि वर्तमान राजस्व रेकार्ड में वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 11 के पिता गोगा पुत्र गोकल जणवा नाम दर्ज होकर टिप्पणी में बिकाव जरिये मुख्यत्यार आम से प्रतिवादी संख्या 1 पियूष भंषाली के नाम अंकित है। वादीगण का सजरा वाद पत्र की कलम संख्या 2 अनुसार होर मूल पुरूष गोगा जी की पत्नी सापूबाई फोत होने से उनके एक पुत्र वादी संख्या 1 व चार पुत्रियां वादी संख्या 2 से 4 व प्रतिवादी संख्याा 11 हुए। सापूबाई दिनांक 11—08—2010 को फोत हो चुकी है तथा गोगा का भी निधन दिनांक 01—04—2012 को हो चुका है। वादीगण के पिता ने अपनी पैत्रृक सम्पत्ति की अर्जित आय से करीब 48 वर्ष पूर्व हमारी नानी मां से पंजीकृत विक्रय विलेख से उक्त भूमि क्रय कर कब्जा प्राप्त किया, तब से भूमि का हमारा कब्जा होकर उपयोग—उपभोग करते चले आ रहे हैं। गोगा जी कर्ता

खानदान होने से भूमियां उनके नाम दर्ज हुई। वादी कालू ने विरासत का खाता खुलवाने हेतु पटवारी हल्का से सम्पर्क किया तो पटवारी ने टालमटूल किया तथा बाद में बताया कि जमीन उदयपुर की पार्टी के नाम हो गयी है। जिसपर वादी ने नकल प्राप्त तो पता चला कि वादग्रस्त भूमि प्रतिवादी संख्या 1 पीयूष भंसाली के नाम पावर आफ एटोर्नी गोवर्धनसिंह के जरिये हो गयी। हमारे पिता गोगा जी ने कभी भी उक्त भूमि पीयूष भंसाली या किसी अन्य को नहीं किया है तथा कब्जा काश्त निरन्तर हमारा चला आ रहा है। हमारे पिता जी अनपढ़, वृद्ध, बीमार एवं कमजोर दिमागी हालत होने से उन्हें इलाज के बहाने प्रतिवादी श्यामलाल व देवीलाल जो हमारा बहनोई है, खेरोदा से वल्लभनगर, उदयपुर ले जाकर धोखे से पावर आफ एटोर्नी का दस्तावेज गोवर्धनसिंह के नाम बनाकर साख बहनोई देवीलाल व नरेश कुमार सेन की दर्शायी। यह कार्य वल्लभनगर में दिनांक 28—12—2010 को होने और रजिस्ट्री दिनांक 29—12—2010 को उदयपुर में होने का उल्लेख है। इस धोखा धड़ी को पूर्ण करने के लिए गोवर्धनसिंह को विक्रेता एवं पियूष भंसाली को क्रेता बता साखे अरूण श्रीमाली व नरेश मोदी की अंकित है तथा यह दस्तावेज दिनांक 12—01—2011 को उदयपुर में रजिस्ट्री होना बताया है। षडयंत्र पूर्वक बनाये गये उक्त दस्तावेज की पोल नहीं खुले इसलिए षडयंत्रकारी गोगा जी की मृत्यु का इन्तजार करते रहे एंव इन दस्तावेजों को पूर्ण रूप से गुप्त रखा। खातेदार की मृत्यु दिनांक 01—04—2010 को हो गयी। पूर्व नियोजित षडयंत्र के तहत पटवारी, भू—अभिलेख निरीक्षक एवं सरपंच से प्रतिवादी संख्या 7 ने मिलकर वादीगण को नाजायज लाभ पहुंचाने की दृष्टि से उक्त कूटरचित दस्तावेज तैयार किया है, जो वादीगण के मुकाबले शून्य है। पावर आफ एटोर्नी भी त्रुटि पूर्ण है। निवेदन किया कि वादीगण प्रत्येक को 1/5, 1/5 हिस्से का खातेदार घोषित किया जावे एवं स्थाई निषेधाज्ञा भी दिलायी जावे।

प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित भूमि उसने वादीगण के पिता गांगा से वादीगण के जन्म के पूर्व ही रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की है। इसलिए वादीगण का पैत्रृक सम्पत्ति की अर्जित आय से जमीन क्रय करने का कथन मनगढ़न्त है। कब्जा क्रय दिनांक से प्रतिवादी संख्या 1 का चला आ रहा है। विक्रय

पत्र एवं पावर आफ एटोर्नी सही है। साथ ही काउण्टर क्लेम प्रस्तुत कर वादीगण के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा की मांग की।

प्रतिवादी संख्या 2 से 7 द्वारा भी खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया तथा कथन किया कि वादीगण का उक्त भूमि में कोई अधिकार नहीं है तथा भूमियां गोगा जी की स्वअर्जित होकर परिवार की जायज जरूरतों के लिए उनके द्वारा भूमि का विक्रय किया गया है। भूमियां का विक्रय हो जाने से विक्रय पत्र को बिना सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त कराये वाद राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नहीं है। प्रतिवादी संख्या 2 से 12 को गलत पक्षकार बनाया है इसलिए वाद मिस जोइन्डर ऑफ पार्टीस के आधार पर भी खारिज योग्य है तथा वाद का श्रवणाधिकार आप न्यायालय का नहीं होने से वाद इसी स्तर पर खारिज किया जावे।

प्रतिवादी संख्या 1 के काउण्टर क्लेम के खण्डन का जवाब भी वादीगण द्वारा प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण में प्रतिवादीगण की ओर से दिनांक 19–11–2012 को आदेश 7 नियम 11 एवं धारा 151 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित भूमियां गोगा जी की स्वअर्जित थी, जिससे उन्हें विक्रय करने का पूर्ण अधिकार था और उन्हीं के द्वारा विक्रय प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में किया जाकर कब्जा सिपुर्द किया गया है। ऐसी स्थिति में वादी कथित विक्रय पत्र को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त कराये बिना प्रतिवादीगण के विरूद्ध वाद लाने का अधिकारी नहीं है अर्थात वाद बार्ड बाई लॉ (विधि विरूद्ध) होने से प्रारम्भिक स्टेज पर ही खारिज किया जावे।

उक्त आवेदन के खण्डन का जवाब वादीगण द्वारा प्रस्तुत कर कथन किया कि उक्त आवेदन में मिथ्या तथ्य वर्णित किये गये हैं। कथट पूर्वक, बिना सहमति, बिना प्रतिफल चुकाये, बिना कब्जा लिये, बेईमानी से कागजात बनाकर राजस्व रेकार्ड में अंकन करवाया गया है, जिस बाबत् फौजदारी कार्यवाही भी की गयी है। अतएवं प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त आवेदन पर उभयपक्षों को सुनने के बाद अपने निर्णय दिनांक 05–11–2014 से प्रतिवादी का आवेदन स्वीकार कर वादीगण का वाद खारिज कर दिया।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 05–11–2014 जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/वादीगण द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 22–07–2015 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील के साथ दफा 5 जाब्ता मियाद का आवेदन प्रस्तुत कर कथन किया कि वादग्रस्त भूमि बाबत् अवैध रूप से स्वीकार किये गये नामान्तरकरण संख्या 3635 दिनांक 10–05–2012 बाबत् अपील उपखण्ड अधिकारी वल्लभनगर के यहां विचाराधीन है। उक्त निर्णय व डिक्री के विरूद्ध अपील करने की कानूनी सलाह ग्रामीण क्षेत्र के अधिवक्ता द्वारा यह कहकर दी गयी कि नामान्तरकरण की अपील चल रही है, नामान्तरकरण खारिज होने की पूरी उम्मीद है एवं कब्जा अपना ही चला आ रही है इसलिए अपील करने की आवश्यकता नहीं है। इस कारण सद्भाविक सलाह के कारण अपील पेश नहीं की गयी। दिनांक 16–07–2015 को पप्पू जणवा ने बताया कि नवानिया का एक ट्रैक्टर वाला बता रहा था कि उसके पास पियूष भंषाली का फोन आया कि जमीन हाकनी है और दूसरे के नाम करनी है, जिस पर मैंने उदयपुर आकर वकील साहब को सारे कागजात बताये तो उन्होंने कहा कि फौजदारी मुकदमा उसकी जगह है, नामान्तरकरण के अपील की कार्यवाही अलग है, जो दावा खारिज हुआ है उसकी अपील करनी आवश्यक है। इसलिए अपील प्रस्तुत करने में देरी हुई है। अतएवं देरी को क्षमा किया जावे। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

उपरोक्त आवेदन का जवाब रेस्पोन्डेन्ट/विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रार्थी एवं उनके अधिवक्ता को उक्त निर्णय की जानकारी दिनिांक 05–11–2014 को ही थी, क्योंकि अधिनस्थ न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत कर अपील पेश करने हेतु 30 दिन का स्टे लिया गया था, जानबूझकर अपील देरी से प्रस्तुत की गयी है। अतएवं अपील मयाद के बिन्दु पर ही खारिज की जावे। ताईद में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

→ हमारे द्वारा उपरोक्त आवेदन पर उभयपक्षों की बहस सुनी गयी अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो पाया कि अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 05–11–2014 की अपील की मयाद 60 दिवस में अर्थात 04–01–2015 तक प्रस्तुत करनी चाहिए था, परन्तु यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 22–07–2015 को अर्थात मयाद

गुजरने के 6 माह बाद प्रस्तुत की गयी है, जिसके लिए उसके द्वारा जो आधार लिये गये हैं, जो रेकार्ड के बरूऐ पूर्णतया त्रुटि पूर्ण हैं, क्योंकि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के रेकार्ड अनुसार अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय की अपील प्रस्तुत करने हेतु उसके द्वारा 30 दिवस का स्टे लिया गया है, 6 माह तक अधिवक्ता की राय के आधार पर अपीलान्ट ने निष्क्रियता के जो तथ्य बताये हैं, वे आधार होकर मिथ्या हैं। प्रकरण में 6 माह की निष्क्रियता के लिए जिस पप्पू जणवा से जानकारी होना बताया है उसका शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, तद्नुसार 6 माह की मयाद को कण्डोन किये जाने का प्रथम दृष्टया कोई आधार नहीं है। अतएवं अपील प्रथम दृष्टया बेरून मयाद होने से ही खारिज किये जाने योग्य है।

हालांकि अपील बेरून मयाद है, फिर भी गुणावगुण पर निर्णय करने के दृष्टिगण प्रकरण पर गुणावगुण पर विवेचन किया तो यह पाया कि वादी का वाद प्रथमता इस आधार पर अवलंबित है कि भूमियां उनके पूर्वज गोगा जी द्वारा संयुक्त परिवार की आय से क्रय की गयी, जबकि रेकार्ड से ही एवं वाद के लेखन से ही यह स्पष्ट होता है कि वह यह स्वयं कहते हैं कि गोगा जी द्वारा उक्त भूमियां 48 वर्ष पूर्व उसकी नानी से क्रय की गयी थी। वादी कालूलाल ने वाद में अपनी उम्र 37 वर्ष अंकित की है अर्थात उसके जन्म के पूर्व की गोगा जी द्वारा भूमियां की जाना पूर्णतया स्पष्ट है इसलिए उक्त भूमियों के क्रय करने में उसका योगदान नहीं होना पूर्णतया स्पष्ट है।

द्वितीयता अपीलान्ट ने उक्त विक्रय को धोखा–धड़ी व कपट पूवर्क होना बताया है अर्थात वाद के लेखन से यह सुस्पष्ट होता है कि अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा वाद मूलतः विक्रय पत्र के वोईडेबल होने से संबंधित है। विक्रय पत्र निष्पादित होने एवं पंजीकृत होने का दस्तावेज अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध है, अतएवं विक्रय पत्र को प्रथमता अवैध नहीं माना जा सकता। वादी लेखन चातुर्य से वाद को काश्तकारी अधिनियम के तहत आने का वाद प्रारूप तैयार करता है, परन्तु वाद की मूल विषय वस्तु उक्त विक्रय पत्र को अवैध घोषित किये जाने से संबंधित है, जो स्पष्टतया राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं होकर दीवानी न्यायालय का है। आदेश 7 नियम 11 जा.दी. में विधि विरूद्ध प्रस्तुत वाद को खारिज किये जाने के स्पष्ट विधिक प्रावधान हैं, तद्नुसार राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं होने से अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त वाद को विधि विरूद्ध मानकर

खारिज करने में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं की है। तद्नुसार अपील सारहीन होने से पोषणीय नहीं है।

सारता अपील बेरून मयाद एवं सारहीन होने से खारिज योग्य है। अतएवं अपील अपीलान्ट बेरून मयाद एवं सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 05–11–2014 अपास्त यथावत रखी जाती है। तद्नुसार डिक्री पर्चा जारी हो।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 02–01–2018 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॰** ....

कालूलाल पिता गोगा जी जणवा निवासी खेरोदा, तह. वल्लभनगर, जिला उदयपुर व अन्य बनाम **पियुष भंसाली पिता दौलतसिंह भंसाली निवासी 32, दैत्य मगरी, सहेली मार्ग, उदयपुर व अन्य**

अपील नं॰...........**42/2015**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**........
...........**वल्लभनगर**.......... मुकाम.............मुवर्खे.............**05**...........माह..............**11**.............**2014**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख........**02**.....माह........**01**.......सन् **2018** रूबरू........**पक्षकारान** व हाजरी...**श्री महेश भट्ट** ....मिनजानिब अपीलान्ट व ....**श्री हुक्मीचन्द सांगावत**

............रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि......... **अपील अपीलान्ट बेरून मयाद एवं सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 05–11–2014 अपास्त 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.........**02**......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।