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

प्रकरण संख्या 7/2016 (राजसमन्द डिक्री)

1. सेजराम पिता नाथू जी गाडरी, निवासी कोटडी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)
2. रूपलाल पिता किशना जी गाडरी, निवासी कोटडी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

..... अपीलान्टगण

बनाम

1. नाथू पिता किशन जी गाडरी, निवासी कोटडी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)
2. मोहन पिता किशन जी गाडरी, निवासी कोटडी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)
3. डालू पिता गोकल जी गाडरी, निवासी कोटडी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (मृतक) के बजाय :–

3/1. श्रीमती सायरी पुत्री डालू जी पत्नी डालू जी गाडरी, निवासी बबराना, तहसील कपासन, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

3/2. श्रीमती रामी पुत्री डालू जी पत्नी उदयलाल जी गाडरी, निवासी कानाखेड़ा, तहसील कपासन, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

3/3. श्रीमती अणछी पुत्री डालू जी पत्नी माधू जी गाडरी, निवासी छापरी, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

3/4. श्रीमती भेरी पुत्री डालू जी पत्नी गोटू जी गाडरी, निवासी गणेशपुरा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

3/5. श्रीमती वरजू पुत्री डालू जी पत्नी सोहन जी गाडरी, निवासी गणेशपुरा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

4. रामा पिता गोकल जी गाडरी, निवासी कोटडी हाल कांटिया खेड़ा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (मृतक) के बजाय :–

4/1. प्रभु पिता रामा जी गाडरी, निवासी कोटडी हाल कांटिया खेड़ा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

4/2. श्रीमती कमला पुत्री रामा जी पत्नी भैरूलाल जी गाडरी, निवासी भराई, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

4/3. श्रीमती केसर देवी पुत्री रामा जी पत्नी मांगू जी गाडरी, निवासी भराई, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

5. हरिराम पिता गोकल जी गाडरी, निवासी कोटडी हाल कांटिया खेड़ा, तहसील रेलमगरा, जिला राजसमन्द (राज.)

..... रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध
निर्णय व डिक्री उपखण्ड अधिकारी
रेलमगरा, दिनांक 22–02–2016
प्रकरण संख्या 122/2010 वाद पत्र

———::———

उपस्थित (वक्तबहस) 1– श्री एस. के. मेहता अभिभाषक अपीलान्टगण
2– श्री सी. एस. शक्तावत अभिभाषक रे॰ 3, 4, 5

———::———

निर्णय **दिनांक 22–01–2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट/वादीगण द्वारा रेस्पोन्डेन्ट/प्रतिवादीगण के विरूद्ध घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण व प्रतिवादीगण संख्या 1 व 2 सगे भाई होकर इनकी भूमियां ग्राम कोटडी वाद पत्र की कलम संख्या 2 अनुसार स्थित है, जिसके साबिक बन्दोबस्ती नंबर वाद पत्र की कलम संख्या 3 में अंकित हैं। उक्त भूमियां वादीगण के पिता ने मौरूसी जायदाद से प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के नाम खरीदी। किसना जी के दो पत्तियां देउ एवं रामीबाई थी। देउ का पुत्र नाथू व रामी का पुत्र मोहन है। जब जमीन खरीदी तब दोनों लड़के थे, जिससे किसना जी ने मौरूसी जायदाद की आय से उक्त दोनों नाबालिग लड़को के नाम खरीदी। विक्रय के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 33 बदस्तूर तत्काल पटवारी द्वारा भरा

जाकर पेश होने पर ग्राम पंचायत द्वारा दिनांक 17–05–1960 को निर्णित किया गया है, परन्तु सहवन से पटवारी द्वारा पूरे रकबे का अमल दरामद नहीं किया गया एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम कुल किता 8 रकबा 7 बीघा 10 बिस्वा भूमि ही अंकित हुई, शेष रकबा प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के नाम अंकित कर दिया गया, जबकि खरीद की तारीख से कब्जा वादीगण व प्रतिवादी संख्या 1 व 2 का चला आ रहा है। सम्पूर्ण भूमि में आधा हिस्सा वादीगण का है किन्तु भूमि बड़े भाई प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के न ाम से क्रय किये जाने से वादीगण का नाम अंकित होना रहा गया है। वाद पत्र की कलम संख्या 10 की कुल किता 5 रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के नाम रह गयी है, जिसे वादीगण व प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम करने पर प्रतिवादी संख्या 3 से 5 टालमटोल करते हैं। अतएवं निवेदन किया कि वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को वाद पत्र की कलम संख्या 7 में अंकित आराजियात का खातेदार घोषित किया जावे तथा वाद पत्र की कलम संख्या 10 में वर्णित आराजियात से प्रतिवादी संख्या 3 से 5 का नाम हटाया जाकर वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम दर्ज करायी जावे तथा स्थाई निषेधाज्ञा भी दिलायी जाये।

प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 1 व 2 की ओर से सहमति का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया।

प्रतिवादी संख्या 3 से 5 की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रतिवादीगण ने कभी अपनी भूमि का विक्रय नहीं किया है तो खरीदने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। वादीगण द्वारा फर्जी तरीके से पटवारी हल्का से मिलकर किसी प्रकार का नामान्तरकरण निर्णित कराया हो तो वह प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के मुकाबले बेअसर व शून्य है। फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर किसी प्रकार के हक अधिकारों का सृजन नहीं होता है।

मुजराई दावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजियात प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के स्वत्व व आधिपत्य की है। वादीगण व प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने आपसी मिलभगत कर षडयंत्र रचकर दावा प्रस्तुत किया है तथा फर्जी तरीके से भूमियां अपने नाम करवा ली है। अतएवं वाद वर्णित जो भूमियां प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम अंकित हैं उसे उनके नाम से हटायी

जाकर प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के आधिपत्य की घोषित की जावे तथा स्थाई निषेधाज्ञा भी दिलायी जावे।

उक्त काउण्टर क्लेम/मुजराई जावे का जवाब भी वादीगण द्वारा प्रस्तुत किया गया जो पत्रावली पर उपलब्ध है।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्लीडिंग्स के आधार पर निम्नानुसार 3 तनकियात कायम की :–

1. आया वादी मुतनाजा आराजी के 1/2 हिस्से का खातेदार है। इसी मुताबिक इन्द्राज दुरस्ती व निषेधाज्ञा का हकदार है ? ..... वादी
2. आया फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर दावा पेश किया गया है, जो काबिल खारिज है ? ..... प्रतिवादी
3. अनुतोष ?

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपयपक्षों की पेश शुदा साक्ष्य सबूतों के आधार पर तनकीवार निर्णय पारित करते हुए दिनांक 22–02–2016 को वादीगण का वाद खारिज कर दिया तथा प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत मुजराई दावे पर कोई तनकी नहीं बनायी, न ही किसी प्रकार का कोई विवेचन किया।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 22–02–2016 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/वादी द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 08–03–2016 को पेश की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 से 5 की ओर से वकील श्री चावण्ड सिंह शक्तावत उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 बावजूद सूचना उपस्थित नहीं हुए। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट द्वारा अपने मीमों ऑफ अपील में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराया गया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट 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 विधि विरूद्ध है। तनकी नंबर 1 जिसका भार वादी पर था, जिसे वादीगण द्वारा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों से साबित कराया है, जिसके खण्डन में प्रतिवादीगण द्वारा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अधिनस्थ न्यायालय ने पर्याप्त मुद्रांक पर निष्पादित विक्रय पत्र को मान्यता नहीं दी है। यह इकरारनामे की पालना का प्रकरण नहीं था। प्रतिकूल कब्जे पर कोई तनकी नहीं बनायी है तथा पेश शुदा न्यायिक नजीरों पर भी विश्वास नहीं किया है। तनकी नंबर 2 का विवेचन भी गलत किया है। अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय त्रुटि पूर्ण है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व पेश शुदा रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो स्पष्ट आया कि वादीगण का यह कथन कि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने अपंजीकृत विक्रय पत्र से प्रतिवादी संख्या 3 से 5 से जो भूमि क्रय की है वह वस्तुतः 10 बीघा 17 बिस्वा क्रय की गयी है, जिसमें प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम सिर्फ 7 बीघा 10 बिस्वा भूमि ही दर्ज हुई है शेष 3 बीघा 7 बिस्वा भूमि दर्ज नहीं हुई तथा वह विक्रेता के नाम ही रह गयी है तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा जो भूमि क्रय की गयी है उसमें उसका भी 1/2 हिस्सा है। वस्तुतः वादी/अपीलान्ट ने अपनी अपील के सन्दर्भ में ही वर्णन किया है, प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के काउण्टर क्लेम की कोई क्रोस अपील नहीं की गयी है। अतएवं इस अपील में हम अपीलान्ट वादी के अपील हेतुक पर ही विचार करना उचित समझते हैं।

अपीलान्ट का प्रथम उजर यह है कि जिस अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर भूमियां प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा क्रय की जाकर उनके नाम दर्ज हुई हैं, उसमें उनका भी आधा हिस्सा है। हालांकि इस तथ्य पर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 भी इससे सहमत हैं। अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर हक अधिकार मिलते हैं अथवा नहीं इस बाबत् हम यहां पर विवेचन करना उचित नहीं समझते हैं, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 उक्त विक्रय पत्र के आधार पर खातेदार राजस्व रेकार्ड में प्रविष्ट हो चुके हैं, जिस विक्रय पत्र के आधार पर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 राजस्व रेकार्ड में खातेदार प्रविष्ट हुए हैं उसमें क्रेतागणों के रूप में वस्तुतः प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम ही अंकित हैं, भले ही उक्त क्रेतागण वादीगण के कथनों से सहमत हैं तो भी सहमति के आधार पर खातेदारी अधिकारों का सृजन नहीं होता है। तद्नुसार

जो भूमियां प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज हैं उसमें अपीलान्ट/वादीगणों का भी आधा हिस्सा क्रेतागण की सहमति के आधार पर नहीं माना जा सकता। तद्नुसार अपीलान्ट/वादीगण का यह उजर समायत योग्य नहीं है।

प्रकरण में जहां तक अपीलान्ट का द्वितीय उजर कि जो अपंजीकृत विक्रय हुआ है वह 10 बीघा 17 बिस्वा भूमि का हुआ है, जबकि क्रेता प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के खाते में 7 बीघा 10 बिस्वा भूमि ही दर्ज हुई है तथा 3 बीघा 7 बिस्वा भूमि कम दर्ज हुई है तथा यह भूमि विक्रेता प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के नाम पर ही दर्ज रह गयी है। इसलिए प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के नाम से उक्त भूमि हटायी जाकर वादीगण व प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम पर दर्ज की जावे। हमारे समक्ष अपील में ऐसा कोई विचारणीय प्रश्न नहीं है कि अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के विक्रय पत्र से प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम पर जो भूमि दर्ज हुई है, उस पर किसी प्रकार का कोई विवाद अपील स्तर पर विद्यमान नहीं है। अभी हमारे समक्ष प्रश्न सिर्फ इस बात का है कि वादीगण यह कहते हैं कि प्रतिवादी संख्या 3 से 5 द्वारा अपंजीकृत विक्रय पत्र से प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के पक्ष में जो भूमि विक्रय पत्र किया गया है, उसमें जो भूमियां छूट गयी हैं, उसे प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के साथ वादीगण के अधिकारों की घोषणा भी की जावे।

वस्तुतः यदि देखा जाये तो क्रेतागण अपंजीकृत विक्रय पत्र से प्रतिवादी संख्या 1 व 2 होना वर्णित किया गया है, जो क्रेतागण विक्रय पत्र में हैं उसकी ओर से किसी प्रकार का कोई दावा पेश नहीं किया गया है कि उनके द्वारा क्रय की गयी भूमियों में से आंशिक भूमियां ही उनके नाम दर्ज की गयी हैं, बल्कि उसके भ्रातागण यह कहकर आते हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा जो भूमियां अपंजीकृत विक्रय पत्र से क्रय की गयी हैं, उसमें कुछ भूमियां छूट गयी हैं तथा उनका भी उक्त भूमियों में आधा हिस्सा है इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के साथ उन्हें भी खातेदार घोषित किया जावे। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो विवेचन किया गया है व पूर्व के जिस 7 बीघा 10 बिस्वा भूमि के प्रतिवादी संख्या 1 व 2 खातेदार दर्ज हो चुके हैं, उस विक्रय पत्र के बाद अब जो अतिरिक्त भूमि की वादीगण मांग करते हैं, प्रथम दृष्टया जिस विक्रय पत्र में वादीगण का नाम ही अंकित नहीं है, उस

विक्रय पत्र के आधार पर अपने खातेदारी अधिकारों का क्लेम किया जाना विचित्र है, हालांकि अपंजीकृत विक्रय पत्र के क्रेता प्रतिवादी संख्या 1 व 2 वादीगण के वाद से सहमत हैं। राजस्व न्यायालय के समक्ष हमेशा अपंजीकृत विक्रया पत्र को इकरारनामा ही माना जाता है, क्योंकि कोई विक्रय पत्र जब तक पंजीकृत नहीं हो उसे विधिक विक्रय पत्र नहीं माना जा सकता। अपंजीकृत विक्रय पत्र से क्रेता को किसी प्रकार के कोई हक अधिकार नहीं मिलते हैं, क्योंकि इकरारनामे के आधार पर राजस्व न्यायालय को किसी प्रकार की घोषणात्मक राहत देने का अधिकार नहीं है, यह सक्षम सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। तद्नुसार अपीलान्ट/वादीगण का यह उजर भी समायत योग्य नहीं है।

प्रकरण में अपीलान्ट का अन्य उजर कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उन्हें खातेदारी दी जावे, इस बाबत् हाल में माननीय राजस्व मण्डल द्वारा आर.आर.डी. पेज 352 दिनांक 14–06–2017 एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आर.आर.टी. 2017 (2) पेज 1139 में एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी देने को निषिद्ध किया गया है। तद्नुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदारी देय नहीं है। तद्नुसार अपीलान्ट/वादीगण का यह उजर भी समायत योग्य नहीं है।

अपीलान्ट द्वारा न्यायिक नजीर आर.आर.डी. 1970 पेज 340 प्रस्तुत की गयी है जिसमें पड़ोसों का वर्णन होने पर विक्रय पर में हक अधिकार माने जाने का विवेचन किया गया है, यहां पर विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं है। अतएवं उक्त विक्रय पत्र को विधिक विक्रय पत्र माने जाने का कोई आधार नहीं है, तद्नुसार यह नजीर इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है। इसी प्रकार की न्यायिक नजीर ए.आई.आर. 1995 सुप्रिम कोर्ट पेज 1357 प्रस्तुत किया गयी है, जो इस प्रकरण से सुसंगत नहीं है।

अपीलान्ट द्वारा अन्य न्यायिक नजीर ए.आई.आर. 2007 (डी.ओ.सी.) पेज 273 (राज.) प्रस्तुत की गयी है जो अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर खातेदारी दिये जाने से संबंधित है, परन्तु उक्त प्रकरण के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से सुसंगत नहीं है तथा क्रेतागण का कोई क्लेम यहां पर लम्बित नहीं है। किसी विक्रय पत्र के क्रेता के अजनवी भाईयों द्वारा क्लेम किया गया है, जिस पर विचार किये जाने का कोई औचित्य नहीं है।

समग्रता हम इस प्रकरण में इस स्तर पर अपीलान्ट द्वारा अपने भाईयों के नाम दर्ज भूमि में अपना आधा हिस्सा चाहने अथवा अपंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता भाईयों के साथ अपने अधिकारों की भी घोषणा चाहे जाने का जो वाद पेश किया गया है, उसे विधिक रूप से पोषणीय नहीं पाते हैं, तद्नुसार हम अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय में किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं एवं अपील सारहीन होने से खारिज किया जाना उचित समझते हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 22–02–2016 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 22–01–2018 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.** .....

सेजराम पिता नाथू जी गाडरी, निवासी कोटडी, तह. रेलमगरा जिला राजसमन्द व अन्य	बनाम	**नाथू पिता किशन जी गाडरी, निवासी कोटडी, तह. रेलमगरा जिला राजसमन्द व अन्य**

अपील नं.....**7 / 2016**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**रेलमगरा**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**....22**.....माह.....**02**.....**2016**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**22**.....माह.....**01**.....सन् **2018** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी...**श्री एस. के. मेहता** ....मिनजानिब अपीलान्ट व .....**श्री चावण्डसिंह शक्तावत**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 22–02–2016 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.....**22**.....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।