न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 43/2017 (उदयपुर डिक्री)

श्रीमती खुशनुमा खान पत्नी इकबाल खान, निवासी अम्बावगढ़ मार्ग, अम्बामाता हाल निवासी 80 फिट रोड़, मुल्लातलाई, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. कमला पिता लाला जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
2. कूका पिता धन्ना जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
3. नारायण पिता भग्गा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
4. जमलालाल पिता भग्गा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
5. पूरीलाल पिता भग्गा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
6. श्रीमती चम्पा पुत्री भग्गा जी डांगी, पत्नी देवीलाल जी डांगी, निवासी मानपुरा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
7. श्रीमती मोती पत्नी स्वर्गीय भग्गा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
8. राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
9. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 रा. का. अ. 1955 विरूद्ध निर्णय व डिक्री सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा दिनांक 20.04.2017, प्रकरण संख्या 78/2015

———/———

उपस्थित(वक्तबहस) 1. श्री सुखलाल मेघवाल अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री खेमराज डांगी अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट सं॰1
3. श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———:::———

निर्णय **दिनांक 19—04—2018**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से अपीलान्ट व अन्य रेस्पोन्डेन्टगण के विरूद्ध एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 92—ए व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम भुवाणा में वाद पत्र की कलम संख्या 1 की कुल किता 6 रकबा 0.9800 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसके साबिक आराजी नंबर 2403, 2399 व 2397 कुल किता 3 रकबा 4 बीघा 9 बिस्वा है, जो आराजी नंबर 2385 से पीवल होती है। उक्त आराजियात वादी कमला, भग्गा पिता लाला व प्रतिवादी संख्या 1 के पिता धन्ना द्वारा संयुक्त रूप से खरीदी गयी, जिसमें वादी कमला व भग्गा ने 1/3 हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 के पिता धन्ना जी का 2/3 हिस्सा रखा, जिसमें आराजी नंबर 2365, 2366, 2367 व 2386 प्रतिवादी संख्या 1 धन्ना के हिस्से में रखे गये तथा आराजी नंबर 2364 व 2387 कुल किता 2 रकबा 0.3300 हैक्टर भूमि वादी कमला व भग्गा के हिस्से में रखी गयी, जिसमें पूर्व हिस्सा वादी के हिस्से में रखा गया तथा पश्चिमी हिस्सा भग्गा के हिस्सा में रखा गया तथा पक्षकारान इसी अनुसार मौके पर काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं। भग्गा की मृत्यु हो चुकी है, जिसके वारिस प्रतिवादी संख्या 2 से 6 होकर उसकी भूमि पर काबिज हुए। धन्ना की भी मृत्यु हो चुकी है, जिसकी भूमि पर उसका वारिस प्रतिवादी संख्या 1 काबिज है। वादी एवं प्रतिवादी संख्या 2 से 6 के कब्जे की भूमि के मध्य कुछ हिस्से पर वादी की दीवार बनी हुई है एवं दीवार के आगे पाली बनी हुई है। वादी ने अपने कब्जे की भूमि पर उत्तर दिशा में 3 वर्ष पूर्व मकान बना लिया है, जिसमें अपने परिवार के साथ निवास करता है एवं मवेशी बांधने के लिए ढालिया बना रखी है। वादी कमला एवं भग्गा सगे भाई होकर दोनों में प्रेम संबंध अच्छे थे एवं दोनों ने उक्त भूमि प्रतिफल बराबर बराबर अदा किया, लेकिन भग्गा बड़ा भाई होने से विक्रय पत्र में उसका ही नाम अंकित किया गया, जबकि क्रय दोनों भाईयों ने मिलकर किया एवं कब्जा भी आधी—आधी भूमि पर है। भग्गा ने वादी के पक्ष में इस बाबत्

दिनांक 07–09–1995 को एक इकरारनामा भी निष्पादित कर दिया। भग्गा की मृत्यु के बाद उनके वारिसान प्रतिवादी संख्या 2 से 6 के नाम 1/3 हिस्से का नामान्तरकरण विरासत से खुल गया, जबकि उक्त भूमि में वादी का भी 1/6 हिस्सा निहित होकर वादी उस पर काबिज है। वादी ने प्रतिवादी संख्या 2 से 6 को उक्त भूमि वादी के नाम दर्ज कराने हेतु कई बार कहा, लेकिन वे तैयार नहीं हुए एवं आनाकानी करने लगे, जिस पर प्रतिवादी संख्या 3 व 4 ने उक्त आराजियात के 2/15 हिस्से में से 0.0427 हैक्टर भूमि एवं प्रतिवादी संख्या 6 ने 1/15 वां हिस्से का विक्रय वादी के पक्ष में दिनांक 20–08–2010 को कर रजिस्ट्री करवा दी, लेकिन यह बिकाव महज वादी का जो हिस्सा है उसे वादी के दर्ज कराने हेतु बिना प्रतिफल के किया गया है। वादग्रस्त भूमियों में प्रत्येक प्रतिवादी संख्या 2 से 6 का 1/30, 1/30 हिस्सा है, जबकि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा अपना 1/15 हिस्सा बताते हुए 0.453 हैक्टर भूमि का विक्रय दिनांक 07–03–2011 को प्रतिवादी संख्या 7 के पक्ष में कर दिया है, जो नुमाईशी होकर बिना किसी अधिकार के है एवं उक्त विक्रय पत्र में कब्जा देने का जो कथन अंकित किया गया है, वह भी गलत है, क्योंकि भूमियों का अभी मीट्स एण्ड बाउण्ट्स विभाजन नहीं हुआ है। उक्त विक्रय वादी के मुकाबले बेअसर व शून्य है। निवेदन किया कि वाद वर्णित भूमि में वादी को 1/6 हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे अर्थात आराजी नंबर 2364 व 2387 कुल किता 2 रकबा 0.3300 हैक्टर के 1/2 पूर्वी हिस्से का वादी को खातेदार काश्तकार घोषित किया जावे तथा स्थाई निषेधाज्ञा भी दिलायी जाकर विधिक अनुतोष दिलाया जावे।

प्रतिवादी संख्या 1, 2 व 6 की ओर से सहमति का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया।

प्रतिवादी संख्या 9 नगर विकास प्रन्यास की ओर से औपचारिक खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया एवं उनके विरूद्ध कार्यवाही ड्रोप किये जाने का निवेदन किया गया।

प्रतिवादी संख्या 7 की ओर से खण्डन का जवाबदावा एवं काउण्टर क्लेम प्रस्तुत किया गया, जिसमें निवेदन किया कि विवादित भूमि में वादी का किसी प्रकार का कोई हक व अधिकार नहीं है। वादी का यह कथन है कि विक्रय पत्र में उसका नाम शामिल नहीं किया गया, जबकि प्रतिफल की राशि

उसने भी अदा की, वादी का यह कथन बेनामी ट्रांजेक्शन एक्ट के अनुसार प्रतिषेद किया हुआ है। वस्तु स्थिति यह है कि वादी का उक्त भूमियों में कोई हक व आधिपत्य नहीं था इसी कारण दिनांक 20–08–2010 को उसने प्रतिवादी संख्या 2 से 4 व 6 से उनका हिस्सा क्रय किया, जिससे उक्त भूमियों में उसका 1/5 हिस्सा है। निवेदन किया कि वादी का 1/5 हिस्सा, प्रतिवादी संख्या 7 के हिस्से में 1/5 हिस्से में से 0.0453 हैक्टर भूमि रखते हुए शेष हिस्सा प्रतिवादी संख्या 2 एवं 5 के हिस्से में रखते हुए उसी हिस्से अनुसार विभाजन किया जावे एवं स्थाई निषेधाज्ञा दिलायी जावे।

उक्त काउण्टर क्लेम के खण्डन का जवाबुल जवाब वादी द्वारा प्रस्तुत किया गया, जिसमें कथन किया कि विवादित भूमि पर कब्जा वादी का है तथा प्रतिवादी संख्या 7 के पक्ष में किया गया विक्रय वैध नहीं होने से वह बंटवाड़ा कराने एवं स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय ने प्लीडिंग्स के आधार पर निम्नानुसार 5 तनकियात कायम की :–

1. आया वाद विवादित भूमि को कमला, भग्गा पिता लाला एवं प्रतिवादी संख्या 1 के पिता धन्ना ने संयुक्त रूप से खरीदी, जिसमें कमला, भग्गा का 1/3 हिस्सा तथा धन्ना का 2/3 हिस्सा रखा ? ..... वादी
2. आया धन्ना के कब्जे में आराजी नंबर 2365 से 2367, 2386 रखे तथा वादी व भगा के हिस्से में 2364, 3367 रखे। कमला भगा ने फिर से आपस में विभाजन करके आधी–आधी बांट ली ? ..... वादी
3. आया वादी ने अपने हिस्से की भूमि पर 30 वर्ष पूर्व मकान बना लिया ? ..... वादी
4. आया बेनामी ट्रांजेक्शन एक्ट के अनुसार किया विक्रय प्रतिफल शेष है तथा उक्त प्रकार का कथन नहीं किया जा सकता ?..... प्रतिवादी सं.7
5. अनुतोष ?

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उभयपक्षों को सुनने के बाद पेश शुदा साक्ष्य सबूत के आधार पर तनकीवार विवेचन करते हुए अपने निर्णय दिनांक 20–04–2017 से वादी का वाद स्वीकार कर वादी को आराजी नंबर 2364, 2387 कुल किता 2 रकबा 0.3300 हैक्टर में 1/2 पूर्वी हिस्से का खातेदार

घोषित किया एवं उक्त हिस्सा प्रतिवादी संख्या 2, 4, 5 के हिस्से में से कमी किये जाने का आदेश दिया तथा प्रतिवादी संख्या 7 का काउण्टर क्लेम खारिज कर दिया तथा यह माना कि विवादित भूमि में प्रतिवादी संख्या 3 का 0.0330 हैक्टर हिस्सा ही बनता है, परन्तु उसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 7 को 0.0453 हैक्टर भूमि का विक्रय कर दिया गया है, जो उसके हिस्से से अधिक का विक्रय होने से एब इनिशियो वोईड है। प्रतिवादी संख्या 7 का वादग्रस्त भूमि में 0.0300 हैक्टर हिस्सा ही रहेगा तथा प्रतिवादी 1 से 7 को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करने का आदेश दिया।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 20–04–2017 से रूष्ट होकर अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 7 द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 15–05–2017 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को तलब किया जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री खेमराज डांगी उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 से 7 व 9 बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहे। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 8 की ओर से औपचारिक पक्षकार राजकीय अधिवक्ता श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस अभिभाषक 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 रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

अपीलान्ट ने प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय एवं कानून के विपरीत है। अधिनस्थ न्यायालय प्रोहीबिशन ऑफ बेनामी ट्रांजेक्शन एक्ट के अनुसार किसी अन्य द्वारा विक्रय किया गया है, ऐसी स्थिति में विक्रय किसी अन्य के नाम लिखा व प्रतिफल का पैसा वादी द्वारा भुगतान किया गया, ऐसा कथन न तो किया जा सकता है, न ही विधि अनुसार इस पर किसी प्रकार का विचारण किया जा सकता। अधिनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार के विवादित भूमि में 1/6 हिस्सा खरीदना एवं विभाजन होना व विभाजन से आराजी नंबर 2364 व 2387 रकबा 0.3300

हैक्टर के पूर्वी भाग की तरफ का 1/2 हिस्सा वादी का मानने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की है। कई वर्षो से विवादित भूमि में कूका पिता धन्ना डांगी 1/3, नारायणलाल, जमनालाल, पूरीलाल, चम्पाबाई पुत्री भग्गा व मोतीबाई पत्नी भग्गा जी 1/3, कूका पिता धन्ना 1/3 हिस्से अनुसार राजस्व रेकार्ड में दर्ज है तथा इसी इन्द्राज को सही मानते हुए वादी के द्वारा भी रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 से 6 से भूमि क्रय की गयी है। अपीलान्ट सद्भावी क्रेता है। ऐसी स्थिति में धारा 41 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के अनुसार उक्त विक्रय न तो शून्य है न ही शून्य प्रभावी। अधिनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी/अपीलान्ट का काउण्टर क्लेम खारिज करने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष यह तथ्य पूरी तरह से स्पष्ट था कि राजस्व रेकार्ड में वादी/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 किसी प्रकार से खातेदार दर्ज नहीं है तथा उसके द्वारा यह कथन किया गया है कि उसके भाई भग्गा ने उसके साथ मिलकर भूमि क्रय की, परन्तु भग्गा बड़े होने से उसके अकेले के नाम दर्ज हो गयी, जबकि आधा प्रतिफल उसके द्वारा भी अदा किया गया तथा कब्जे एवं इकरारनामे के आधार पर उसे सम्पूर्ण आराजियात में से 1/6 हिस्से का अर्थात आराजी नंबर 2364 व 2387 रकबा 0.3300 हैक्टर के पूर्वी भाग की तरफ के 1/2 हिस्से का खातेदार घोषित किया जावे। यदि उसके उक्त कथन को माना भी जावे तो बेनामी टांजेक्शन एक्ट के तहत पंजीकृत क्रेता से पृथक व्यक्ति द्वारा इस प्रकार का कथन निषिद्ध है। साथ ही यह भी स्पष्ट होता है कि इकरारनामे के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की राहत नहीं दी जा सकती। जहां तक कब्जे का प्रश्न है, प्रतिकूल कब्जे के आधार पर काश्तकारी अधिनियम के तहत खातेदारी नवीनतम न्यायिक निर्णयों अनुसार नहीं दी जा सकती। इन सबसे उपर तथ्य यह है कि विवादित भूमि में भग्गा के वारिसान को खातेदार मानते हुए वादी/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 स्वयं द्वारा वर्ष 2010 में अर्थात वाद दायरी के पूर्व ही कुछ सहखातेदारों से उसके हिस्से की भूमियां रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गयी हैं। अर्थात वादी स्वयं द्वारा भग्गा के साथ 1/6 हिस्सा नहीं होना माना गया है, इसी कारण उसके द्वारा भूमियां क्रय की गयी हैं, तो अब उसे भग्गा के साथ स्वयं को भी 1/2

हिस्से का खातेदार मानने का तथ्य किसी भी स्थिति में मान्य नहीं है। प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से भूमि क्रय की गयी है, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में कब्जे के हस्तान्तरण को नहीं माने जाने का कोई आधार नहीं है। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी को बिना विभाजन के भूमि के स्पेशिफिक विशिष्ट भाग का खातेदार घोषित करने में विधिक त्रुटि की गयी है तथा सद्भावी क्रेता अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 7 के काउण्टर क्लेम को खारिज करने में त्रुटि की है। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिक एवं तथ्यात्मक रूप से त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतएवं अपील अपीलान्ट स्वीकार किया जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 20–04–2017 अपास्त की जाती है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में हमारे द्वारा किये गये उपरोक्त प्रेक्षणों को दृष्टिगत रखते हुए उभयपक्षों को पुनः सुनवाई का असवर देकर उपरोक्त विधिक स्थिति का पूर्ण अध्ययन कर तनकीवार निर्णय पारित करें।

पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 20–06–2018 को उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 19–04–2018 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.** .....

गणेश पिता स्वर्गीय गोपा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.) बनाम **गंगा पिता स्वर्गीय गोपा जी डांगी, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर व अन्य**

अपील नं.....**112/2016**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**गिर्वा**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**.....08**.....माह.....**09**.....**2016**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**21**....माह.....**08**.....सन् **2017** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी.....**.श्री हुक्मसिंह देवड़ा**.....मिनजानिब अपीलान्ट व .....**.श्री कैलाश नागदा**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 08–09–2016 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.....**21**.....माह.....**08**.....**2017** 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।