

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

प्रकरण संख्या 7/2018 (उदयपुर डिक्री)

1. शरद कटारिया पिता हीरालाल जी कटारिया, निवासी 37, अम्बावगढ़, उदयपुर (राज.)
2. राजेश कटारिया पिता हीरालाल जी कटारिया, निवासी 37, अम्बावगढ़, उदयपुर (राज.)
3. प्रवीण कटारिया पिता हीरालाल जी कटारिया, निवासी 37, अम्बावगढ़, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्तगण

बनाम

1. रजत होटल एण्ड रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड जरिये डायरेक्टर श्री दिलीप तलेसरा पिता श्री हनुमन्त कुमार तलेसरा, निवासी 19, पुराना फतहपुरा, उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती जमना कुमारी पत्नी श्री गोवर्धनलाल भोजक, निवासी भुवाणा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)
3. दिनकर मोगरा पिता श्री हरीश मोगरा, निवासी 22, मेहता जी की बाड़ी, उदयपुर (राज.)
4. खुशवन्त पालीवाल पिता श्री निरंजन नाथ पालीवाल, निवासी 383, टीचर्स कॉलोनी, उदयपुर (राज.)
5. श्रीमती मंजू नाहरा पत्नी श्री अनिल नाहर, निवासी 295, रोड़ नंबर 10, अशोक नगर, उदयपुर (राज.)
6. श्रीमती मंजू पत्नी श्री मुकेश चोर्डिया, निवासी केयर ऑफ सी-134, श्री सदन, साई नगर, वसई (महाराष्ट्र)
7. श्रीमती गीता पत्नी श्री किशन बोहरा, निवासी सी-304, श्री सदन, साई नगर, वसई (महाराष्ट्र)
8. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (राज.)
9. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 रा. का. अ.

1955 विरुद्ध निर्णय व डिक्री सहायक

कलक्टर (फास्ट ट्रेक), गिर्वा दिनांक

11.12.2017, प्रकरण संख्या 558/2013

----/----

- उपस्थित (वक्त बहस)
1. श्री हीरालाल कटारिया अभिभाषक अपीलान्तगण
 2. श्री गौतमलाल सिरिया अभिभाषक रेस्पो. सं. 1
 3. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा अभिभाषक रेस्पो. सं. 2
 4. श्री ओंकारलाल डांगी अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट सं. 3
 5. श्री जीवनसिंह सिरिया अभिभाषक रे. सं. 6, 7
 6. श्री नरपतसिंह चुण्डावत अभिभाषक रेस्पो. सं. 8
 7. श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक रे.सं. 9

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

निर्णय

दिनांक 13-12-2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलान्त व अन्य रेस्पोन्डेन्ट के विरुद्ध एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी है जो कम्पनीज अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत होकर श्री दिलीप सिंह तलेसरा इस कम्पनी के डायरेक्टर हैं। विक्रय पत्र पर भी श्री दिलीप सिंह तलेसरा का नाम लिखा हुआ है तथा वह कम्पनी की ओर से वाद प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत हैं। ग्राम भुवाणा में आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर एवं आराजी नंबर 424 रकबा 0.09300 हैक्टर कुल किता 2 रकबा 1.5200 हैक्टर भूमि स्थित है। ग्राम भुवाणा में ही आराजी नंबर 416 स्थित है, जिसके पास ही आराजी नंबर 417 लगी हुई है अतः इससे लगी हुई जमीन 0.1404 हैक्टर को छोड़कर आराजी नंबर 417 की 0.4496 हैक्टर भूमि एवं आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर कुल 1.3796 हैक्टर भूमि में से 0.4520 हैक्टर भूमि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने मुख्यतयार आम प्रतिवादी संख्या 2 के जरिये वादी को दिनांक 03-05-2007 को पंजीकृत विक्रय पत्र से रूपये 25,00,000/- में विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया। विक्रय के बाद कानूनी तौर पर वादी व प्रतिवादी 1 श्रीमती जमना कुमारी सहखातेदार बन गये। वादी को उक्त जमीन विक्रय करने के पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 के पास आराजी नंबर 416 से लगी हुई 0.1404 हैक्टर भूमि छोड़कर शेष 9276 एयर जमीन ही बची। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने पॉवर ऑफ एटोर्नी प्रतिवादी संख्या 2 के जरिये दिनांक 04-05-2007 को पंजीकृत विक्रय पत्र से प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 को आराजी नंबर 417 की 0.4496 हैक्टर एवं

आराजी नंबर 424 की 0.9300 हैक्टर में से 0.4800 हैक्टर यानि कुल 9356 एयर भूमि विक्रय कर दी, जबकि इस विक्रय के समय विक्रेता के पास सिर्फ 9276 एयर जमीन ही शेष थी। इस प्रकार 80 एयर जमीन प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 को अधिक विक्रय हो गयी है तथा इसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को बाद कोई जमीन शेष नहीं बची तथा पावर ऑफ एटोर्नी प्रतिवादी संख्या 2 के अधिकार उसी दिन समाप्त हो गये तथा वादी व प्रतिवादी संख्या 3, 4, 11 उक्त भूमि के सह-काश्तकार व सह-आधिपत्यधारी हो गये। दिनांक 20-04-2010 को वादी अपनी खरीदशुदा जमीन को अपने नाम दर्ज करवाने के लिए पटवारी के पास गया तो उन्होंने बताया कि यह जमीन प्रतिवादी संख्या 3 से 8 व 11 के खाते हो चुकी है, जिससे यह जमीन वादी के खाते नहीं की जा सकती तथा उन्होंने आगे कार्यवाही करने की बात कही जिस पर वादी ने दिनांक 28-04-2010 को नामान्तरकरण की नकले प्राप्त की जो जानकारी में आया कि प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 के मुख्तियार की हैसियत से दिनांक 06-05-2008 को 1620 एयर जमीन प्रतिवादी संख्या 5 को, इसी दिनांक को 1620 एयर भूमि प्रतिवादी संख्या 6 को एवं दिनांक 22-05-2008 को 3240 एयर जमीन प्रतिवादी संख्या 7 व 8 को विक्रय कर दी तथा उक्त विक्रय पत्रों के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 2549 प्रतिवादी संख्या 5 के नाम, नामान्तरकरण संख्या 2550 प्रतिवादी संख्या 6 के नाम तथा नामान्तरकरण संख्या 2621 के विक्रय पत्र में दर्शित 3240 एयर के बजाय 1200 एयर जमीन ही खाते दर्ज की, क्योंकि उतनी ही जमीन पोते होना नामान्तरकरण में उल्लेख है। विदित रहे कि प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 को विक्रय करने के पश्चात् कोई जमीन ही शेष नहीं रही तथा न ही प्रतिवादी संख्या 2 के पास को उक्त जमीन को विक्रय करने के अधिकार शेष रहे। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी संख्या 5, 6, 7 व 8 को किये गये तथाकथित विक्रय के आधार पर जो नामान्तरकरण खोले गये हैं वह अवैध होकर वादी के मुकाबले शून्य हैं। प्रतिवादी संख्या 2 ने धोखा-धड़ी की जिसके लिए फौजदारी प्रकरण अलग से उनके विरुद्ध दर्ज कराया जावेगा। जो भी हो वादी को तो अपनी कय शुदा जमीन 4520 एयर से मतलब है। अतएवं निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी नंबर 417 एवं 424 में से 4520 एयर भूमि का विक्रय पत्र के आधार पर वादी को खातेदार घोषित किया जावे तथा प्रतिवादी संख्या 5 से 8 के पक्ष में खातेलो गये नामान्तरकरण

वादी के मुकाबले शून्य व बेअसर माने जाकर वादी उनके बाध्यकारी नहीं है माना जावे तथा जमीन का विभाजन कराकर पृथक से वादी के नाम 4520 एयर भूमि दर्ज की जावे तथा स्थाई निषेधाज्ञा व अन्य उचित विधिक अनुतोष दिलाया जावे।

प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 7 की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रतिवादी संख्या 7 व 8 ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22-05-2008 को 3240 एयर भूमि क्रय की है, जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल बनी होकर उसका कब्जा है तथा उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 2621 प्रतिवादी संख्या 7 व 8 के नाम स्वीकृत हुआ है। वादी प्रतिवादी संख्या 7 व 8 के विरुद्ध किसी भी प्रकार की स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। विशेष कथन में निवेदन किया कि प्रतिवादी संख्या 7 व 8 ने जमुना कुमारी के उत्तराधिकारी श्री दिनकर मोगरा से उक्त भूमि दिनांक 22-05-2008 को 25,00,000/- रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है, जिसका नामान्तरकरण संख्या 2621 प्रतिवादी संख्या 7 व 8 के नाम खुलकर क्रेता प्रतिवादी संख्या 7 व 8 उक्त भूमि के तनहा स्वामी होकर उपयोग-उपभोग करते चले आ रहे हैं, जिसकी वादी को पूर्ण जानकारी है। प्रतिवादी संख्या 7 व 8 ने विधिवत भूमि क्रय की है।

प्रतिवादी संख्या 8 की ओर से भी उपरोक्त आशय के ही खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया।

प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि आराजी नंबर 417 की कुल 0.5900 हैक्टर भूमि में से 0.4556 हैक्टर एवं आराजी नंबर 424 की कुल 0.9300 हैक्टर में से 0.4800 हैक्टर कुल कित्ता 2 रकबा 0.9356 हैक्टर भूमि उनके द्वारा दिनांक 04-05-2007 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पावर ऑफ एटोर्नी होल्डर प्रतिवादी संख्या 2 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गयी है। वादी द्वारा भी उक्त विक्रेताओं से 0.4520 एयर भूमि क्रय करना बताया है, किन्तु किस आराजी की कितनी भूमि क्रय की गयी यह नहीं बताया है, जबकि हम उत्तरदाता को दोनों आराजी नंबरों में से क्रमशः 0.4556 व 0.4800 कुल रकबा 0.9356 हैक्टर क्रय करने के बाद प्रतिवादी संख्या 1 के पास 0.1520 हैक्टर भूमि नहीं बचकर 0.4440 हैक्टर भूमि बची रहती है, जबकि वादी

सम्पनी ने 0.4520 हैक्टर भूमि क्रय करने का कथन किया है, जिसे सही माने जाने पर 0.0080 हैक्टर भूमि कर रहती है वो वादी के उक्त विक्रय पत्र में किये गये कथन के अनुसार उसके पास शेष रही आराजी नंबर 417 की भूमि जिसका रकबा 0.1404 हैक्टर होना कहा जा रहा है, मे से वादी कम्पनी अपनी पूर्ति कराने का अधिकारी है, सो पूर्ति करायी जावे, जिससे वादी कम्पनी के हित भी सुरक्षित रहेंगे तथा प्रतिवादी संख्या 1 के हित पर भी कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा तथा प्रतिवादी संख्या 1 को अपनी बेईमानी का लाभ भी प्राप्त नहीं होगा जो उसके द्वारा किये जाने का प्रयास किया जा रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 की प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जरिये पावर ऑफ एटोर्नी पूरा बदल प्राप्त करके विक्रय की गयी भूमि का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन कराये जाने में हम उत्तरदावा को कोई आपत्ति नहीं है।

प्रतिवादी संख्या 1 जमना कुमारी द्वारा भी जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि 0.4520 हैक्टर भूमि श्री दिनकर मोगरा द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र वादी को कर दी गयी हो, इसकी जानकारी प्रतिवादी संख्या 1 को नहीं है। आराजी नंबर 417 के बचे हिस्से 0.1404 हैक्टर जो आराजी नंबर 416 से लगी हुई है, उस पर प्रतिवादी संख्या 1 का कब्जा है, आराजी नंबर 417 के शेष भाग पर किसका कब्जा है इसकी जानकारी प्रतिवादी संख्या 1 को नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 की शेष बची 0.1404 हैक्टर भूमि बाबत नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा 90 बी की कार्यवाही करते हुए पट्टे जारी किये जाते हैं तो वादी को किसी तरह का कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होगा।

प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 5 व 6 की ओर से भी खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत करते हुए अपने पक्ष में किये गये विक्रय पत्रों एवं उसके आधार पर स्वीकृत नामान्तरकरणों को वैध बताया।

प्रतिवादी संख्या 9 नगर विकास प्रन्यास द्वारा भी जवाबदावा प्रस्तुत कर कथन किया कि वादी को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के विरुद्ध कोई वाद हेतुक उत्पन्न नहीं होता है।

अधिनस्थ न्यायालय ने प्लीडिंग्स के आधार पर दिनांक 05-07-2012 को प्रकरण में निम्नानुसार 6 तनकियात कायम की :-

1. आया वाद पत्र में वर्णित भुवाणा के आराजी नंबर 417, 424 कुल रकबा 1.5200 हैक्टर भूमि में से 0.4520 हैक्टर भूमि का वादी विक्रय पत्र के आधार पर अपने आपको खातेदार काश्तकार घोषित कराने का अधिकारी है व इसी हिस्से अनुसार बंटवाड़ा कराकर प्रतिवादीगण के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है ? वादी
2. आया वाद कि प्रतिवादी संख्या 5 से 8 का विक्रय पत्र व खोला गया नामान्तरकरण वादी के मुकाबले बेअसर व शून्य घोषित फरमाया जावे ? वादी
3. आया वाद कि वादग्रस्त भूमि में से 3240 एयर भूमि प्रतिवादी संख्या 7 व 8 के द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है इसलिए वादी का कब्जा भूमि पर नहीं होने से वादी का वाद मेन्टेनेबल नहीं है एवं वादी स्थाई निषेधाज्ञा भी प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है ? प्रतिवादी संख्या 7 व 8
4. आया वादग्रस्त भूमि पर वादी का कब्जा नहीं होने से वादी का वाद पोषणीय नहीं है ? प्रतिवादीगण
5. आया वादी द्वारा इन दोनों आराजियात में से कितनी भूमि किस आराजी से क्रय की गयी है। अतः वादी का वाद मेन्टेनेबल नहीं है ? प्रतिवादी संख्या 11
6. आया प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा जो भूमि की पावर ऑफ एटोर्नी प्रतिवादी संख्या 2 को दी उस भूमि के विक्रय पश्चात पावर ऑफ एटोर्नी स्वयं निरस्त हो जाती है तो इस आधार पर वादी ने जो भूमि खरीदी व अन्य को-टीनेन्ट के मुकाबले शून्य व बेअसर है ?..... प्रतिवादी संख्या 1

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में उभयपक्षों को सुनने तथा पेश शुदा लिखित बहस का अवलोकन करने के बाद दिनांक 11-12-2017 को निर्णय पारित करते हुए प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा निष्पादित द्वितीय विक्रय पत्र दिनांक 04-05-2007 को शून्य घोषित करते हुए वादी का वाद स्वीकार कर आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर में से 0.4496 हैक्टर एवं आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर में से 0.0024 हैक्टर अर्थात् कुल 0.4520 हैक्टर का खातेदार घोषित किया तथा तहसीलदार बड़गांव को कमिश्नर

नियुक्त कर निर्देशित किया कि ग्राम भुवाणा की आराजी नंबर 413 से 424 कुल किता 12 रकबा 3.0900 हैक्टर में उक्त घोषित हिस्से अनुसार वादी का हिस्सा रखते हुए मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर वादग्रस्त भूमि का बंटवाड़ा कर रिपोर्ट प्रस्तुत करें।

अधिनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय व प्रारम्भिक डिक्री 11-12-2017 से रूष्ट होकर अपीलान्त/प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 द्वारा इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 03-01-2018 को प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को तलब किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री गौतमलाल सिरोया उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 की ओर से वकील श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 की ओर से वकील श्री ओंकारलाल डांगी उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 की ओर से वकील श्री हेमन्त जोशी उपस्थित हुए, परन्तु दौराने बहस उपस्थित नहीं हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। रेस्पोंडेन्ट संख्या 6 व 7 की ओर से वकील श्री जीवनसिंह सिरोया उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 8 नगर विकास प्रन्यास की ओर से वकील श्री नरपतसिंह चुण्डावत उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 9 सरकार की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। वकील अपीलान्त द्वारा बहस सुने जाने के बाद दिनांक 05-12-2018 को लिखित बहस व न्यायिक नजीरें प्रस्तुत की गयी जो पत्रावली के रेकार्ड पर हैं।

दौराने बहस वकील अपीलान्त 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 अपीलान्त सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्त ने प्रमुख रूप से यह उजर लिया कि रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 द्वारा अपने अधिकार पत्र के आधार पर आराजी नंबर 424 व 417 की 0.4520 हैक्टर भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय दिनांक 03-05-2007 को

वादी/रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किया गया है, लेकिन उक्त आराजी में किस आराजी का कितना रकबा वादी कम्पनी को हस्तान्तरित किया गया है, इसका उल्लेख नहीं है। रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 3 द्वारा 03-05-2007 को वादी/रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में विक्रय किये जाने के बाद शेष रही आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर में से 0.4800 हैक्टर तथा आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर में से 0.4496 हैक्टर भूमि अपीलान्तगण को दिनांक 04-05-2007 किया गया, जिसका नामान्तकरण खोला जाकर भूमि अपीलान्तगण के खाते दर्ज हुई। अर्थात् अपीलान्त का कथन यह है कि रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र में आराजी नंबरों की स्पष्टता नहीं है, जबकि अपीलान्तगण के विक्रय पत्र में आराजी नंबरों की स्पष्टता है। अपीलान्त द्वारा यह भी उजर लिया गया है कि वादी के कथन एवं हम अपीलान्तगण के कथन में कोई विरोधाभाष नहीं है तथा हम दोनों के मध्य कोई विवाद नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलान्त के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र को शून्य घोषित किया है, जबकि इस बाबत् कोई तनकी ही नहीं बनायी है। जबकि तनकी इस प्रकार बननी चाहिए थी कि आया उक्त वादग्रस्त दोनों आराजी का वादी कम्पनी एवं प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 को हस्तान्तरण कर दिये जाने के बाद प्रतिवादी संख्या 5 से 8 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र शून्य होकर अप्रभावी है। अपीलान्त द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में लिखित बहस भी पेश की गयी है, जिस पर भी अधिनस्थ न्यायालय ने कोई गौर नहीं किया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तगण के विक्रय पत्र को बिना प्लीडिंग्स एवं तनकियों का निर्माण किये निरस्त कर दिया है, जो त्रुटि पूर्ण है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तथा उभयपक्ष की बहस एवं अपीलान्त द्वारा लिये गये विभिन्न उजरात व लिखित बहस का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि :-

1. प्रकरण में मूल खातेदार श्रीमती जमना कुमारी (प्रतिवादी संख्या 1/रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 2) द्वारा श्री दिनकर मोगरा (प्रतिवादी संख्या 2/रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 3) के पक्ष में प्रदर्श ए-4 द्वारा आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर तथा आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर किताना 2 रकबा 1.5200 हैक्टर में से आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर में

से 0.1404 भूमि छोड़ते हुए शेष 0.4496 हैक्टर तथा आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर कुल $0.4496+0.9300=1.3796$ हैक्टर का अधिकार पत्र दिनांक 26-04-2007 को दिया गया है।

2. श्री दिनकर मोगरा द्वारा उक्त अधिकार पत्र के आधार पर दिनांक 03-05-2007 को वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में उपरोक्त आराजी नंबर 417 व 424 कुल रकबा 1.3796 हैक्टर में से 0.4520 हैक्टर भूमि का विक्रय किया गया है, परन्तु किस आराजी में से कितने रकबे का विक्रय किया गया है, यह वर्णित नहीं है। लेकिन वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 ने अपने वाद पत्र में आराजी नंबर 417 व 424 की कुल 0.4520 हैक्टर भूमि की खातेदारी घोषणा चाही है। उक्त विक्रय पत्र के बरूए अधिनस्थ न्यायालय ने कायम शुदा तनकियात के आधार पर वादी के प्रथम विक्रय पत्र के संबंध में विवेचन करते हुए अपने निष्कर्ष में यह प्रतिपादित किया कि प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 की ओर से प्रस्तुत गवाह शरद कटारिया ने अपनी जिरह में आराजी नंबर 417 पर वादी कम्पनी का कब्जा होना स्वीकार किया है तथा डी.डब्ल्यू. 2 श्रीमती मंजू ने भी अपनी जिरह में आराजी नंबर 417 पर कब्जा वादी कंपनी का बताया है। डी.डब्ल्यू. 4 खुशवन्त पालीवाल ने भी अपनी जिरह में आराजी नंबर 417 पर वादी कम्पनी का कब्जा होना तथा कम्पनी की बाउण्ड्रीवाल होना तथा बोर्ड लगा होना स्वीकार किया है साथ ही आराजी नंबर 417 वादी के खाते किये जाने में किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होना अंकित किया है। प्रकरण में अपीलान्त/प्रतिवादी द्वारा भी इन तथ्यों पर सहमति दी गयी है। अर्थात् प्रकरण में वादी/रेस्पोंडेन्ट द्वारा दिनांक 03-05-2007 को जो 0.4520 हैक्टर भूमि क्रय की गयी है, उसमें आराजी नंबर 417 रकबा 0.4496 व आराजी नंबर 424 में 0.0024 हैक्टर अर्थात् कुल 0.4520 हैक्टर भूमि क्रय किये जाने बाबत् पक्षकारों के मध्य कोई विवाद माने जाने की कोई उपादेयता नहीं है, क्योंकि यह स्वीकृत स्थिति है कि वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा जो भूमि क्रय की गयी है उस सम्पूर्ण भूमि पर उसका कब्जा है तथा उक्त विक्रय प्रथम विक्रय पत्र है, तदनुसार अधिनस्थ न्यायालय ने वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 को खातेदार घोषित किये जाने का जो निर्णय पारित किया है हम उसमें किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

3. प्रकरण में पश्चातवर्ती रूप से यह प्रकट आता है कि इस प्रथम विक्रय पत्र दिनांक 03-05-2007 के बाद श्री दिनकर मोगरा के पास आराजी नंबर 424 की 0.9300 हैक्टर में से 0.0024 हैक्टर का विक्रय हो जाने के बाद 0.9276 हैक्टर भूमि ही शेष रहती है। श्री दिनकर मोगरा द्वारा दिनांक 03-05-2007 वादी/रेस्पोंडेन्ट के पक्ष में भूमि विक्रय करने के पश्चात् दिनांक 05-05-2007 को आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर में से 0.4496 हैक्टर एवं आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर में से 0.4860 हैक्टर अर्थात् कुल 0.9356 हैक्टर भूमि का विक्रय अपीलान्तगण के पक्ष में कर दिया गया है, जबकि प्रथम विक्रय पत्र के बाद श्री दिनकर मोगरा के पास 0.4520 हैक्टर भूमि वादी/रेस्पोंडेन्ट को दिनांक 03-05-2007 को विक्रय कर देने बाद 0.9276 हैक्टर भूमि ही शेष थी अर्थात् उसके द्वारा 0.0080 हैक्टर अधिक भूमि का विक्रय द्वितीय क्रेता अपीलान्त के पक्ष में किया गया है, जो निसंदेह विचारणीय प्रश्न है। वादी/रेस्पोंडेन्ट के पक्ष में किये गये प्रथम विक्रय पत्र के बाद अपीलान्तगण के पक्ष में किये गये पश्चातवर्ती विक्रय पत्र के कारण वादी को दण्डित नहीं किया जा सकता तथा प्रथम विक्रय पत्र ही कानूनन मान्य है। अर्थात् अपीलान्तगण के पक्ष में दिनांक 05-05-2007 को जो पश्चातवर्ती विक्रय किया गया वह अधिकतम 0.9356-0.0080=0.9276 हैक्टर तक मान्य हो सकता था, परन्तु आराजी नंबर 417 का पूर्व से ही विक्रय हो जाने के कारण अपीलान्त का आराजी नंबर 424 से संबंधित विक्रय जो वादी को विक्रय किया गया उसे छोड़कर यानि आराजी नंबर 424 के शेष रकबा 0.9276 हैक्टर में से किये गये विक्रय 0.4860 हैक्टर तक अधिकतक मान्य हो सकता है।
4. प्रकरण में इसके आगे भी श्री दिनकर मोगरा द्वारा अन्य प्रतिवादीगण को भी भूमियों का पश्चातवर्ती विक्रय निम्नानुसार कर दिया है :-

क्र. सं.	क्रेता का नाम	विक्रय पत्र दिनांक	आराजी नंबर	रकबा
1.	श्रीमती मंजू पत्नी मुकेश चोर्डिया (प्रतिवादी सं. 7/रेस्पोंडेन्ट सं. 6) श्रीमती गीता पत्नी किशन बोहरा (प्रतिवादी सं. 8/रेस्पोंडेन्ट सं. 7)	22.05.2008	424	0.3240 हैक्टर
2.	श्रीमती मंजू पत्नी अनिल नाहर (प्रतिवादी सं. 6/रेस्पोंडेन्ट सं. 5)	06.05.2008	424	0.1620 हैक्टर
3.	खुशवन्त पुत्र निरंजननाथ पालीवाल (प्रतिवादी सं. 5/रेस्पोंडेन्ट सं. 4)	06.05.2008	424	0.1620 हैक्टर
कुल रकबा				0.6480 हैक्टर

उपरोक्त सारणी के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि श्री दिनकर मोगरा द्वारा अपीलान्तगण व वादी/रेस्पोंडेन्ट को भूमियां विक्रय करने के बाद पुनः आराजी नंबर 424 में से 0.6480 हैक्टर भूमि का विक्रय कर दिया है, जबकि श्री दिनकर मोगरा के पास अपीलान्तगण व वादी/रेस्पोंडेन्ट को भूमियां विक्रय करने के पश्चात् शेष रही भूमियों का ही विक्रय किया जा सकता था। श्री दिनकर मोगरा को श्रीमती जमना कुमारी द्वारा दिनांक 26-04-2007 को आराजी नंबर 417 रकबा 0.5900 हैक्टर में से 0.1404 भूमि छोड़ते हुए शेष 0.4496 हैक्टर तथा आराजी नंबर 424 रकबा 0.9300 हैक्टर कुल $0.4496+0.9300=1.3796$ हैक्टर का अधिकार पत्र दिया गया है, जबकि श्री दिनकर मोगरा द्वारा वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 03-05-2007 को 0.4520, अपीलान्तगण के पक्ष में दिनांक 05-05-2007 को 0.9356 हैक्टर एवं बाद में अन्य प्रतिवादी/रेस्पोंडेन्ट के पक्ष में उक्त सारणी अनुसार कुल रकबा 0.6480 हैक्टर का विक्रय किया गया है। अर्थात् श्री दिनकर मोगरा अधिकार पत्र प्राप्तग्रहिता द्वारा कुल $0.4520+0.9356+0.6480=2.0356$ हैक्टर भूमि का विक्रय किया गया है, जबकि उन्हें अधिकार पत्र 1.3796 हैक्टर भूमि का ही मिला था, जो निसंदेह विचारणीय है।

5. प्रकरण में विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि हमेशा प्रथम विक्रय पत्र ही मान्य होता है एवं तदनुसार वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किया गया विक्रय रकबा 0.4520 हैक्टर का जिस पर कब्जा भी सभी पक्षकारों के बयानों व प्लीडिंग्स के आधार पर आराजी नंबर 417 रकबा 0.4496 हैक्टर तथा आराजी नंबर 424 के रकबा 0.0024 हैक्टर अर्थात् वादी द्वारा क्रय किये गये कुल रकबे 0.4520 हैक्टर पर वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 का कब्जा साबित है। प्रथमता तो आराजी नंबर 417 के संबंध में अपीलान्तगण को उजर उठाने का अधिकार ही नहीं है, क्योंकि स्वयं अपीलान्त की साक्ष्य व प्लीडिंग्स के आधार पर आराजी नंबर 417 पर कब्जा वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 का साबित है, तदनुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी/रेस्पोंडेन्ट का घोषणात्मक वाद जो डिक्री किया है, उसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तगण के पक्ष में किये गये विक्रय

पत्र को द्वितीय विक्रय पत्र मानकर निरस्त कर दिया है, जबकि अपीलान्तगण आराजी नंबर 424 की भूमि के रेकार्डेड खातेदार हैं, तदनुसार उनके पक्ष में इस आराजी नंबर 424 बाबत् किया गया विक्रय प्रथम दृष्टया विचारणीय रहता है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी/रेस्पोंडेन्ट के वाद के सन्दर्भ में उसे जो अनुतोष दिया है, उसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं, परन्तु यह अवश्य पाते हैं कि वादी द्वारा विधिवत विभाजन के लिए चाहे गये अनुतोष तथा अपीलान्त का विक्रय निरस्त किये जाने के सन्दर्भ में अपीलान्त एवं रेस्पोंडेन्ट के मध्य हक अधिकारों का विनिश्चयन किये जाने के लिए कि किसका कितना हक बनता है, इस बाबत् अनुतोष दिया जाना वांछनीय था।

6. वकील अपीलान्त द्वारा अपनी लिखित बहस के साथ न्यायिक नजीरें ए.आई.आर. 1953 सुप्रिमकोर्ट पेज 235, डब्ल्यू.एल.सी. (राज.) 2000 (4) पेज 357, ए.आई.आर. 2012 पटना पेज 175 एवं 1998 डी.एन.जे. (राज.) पेज 55 प्रस्तुत की हैं, जो इस बिन्दु पर अवलंबित हैं कि अधिनस्थ न्यायालय को बिना किसी प्लीडिंग्स के एवं बिना साक्ष्य के निर्णय नहीं किया जाना चाहिए, जो इस प्रकरण से सुसंगत है। वकील अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अन्य न्यायिक नजीर ए.आई.आर. 2013 सुप्रिमकोर्ट पेज 367 में तनकीवार निर्णय पारित किये जाने का वर्णन किया गया है, जो इस प्रकरण पर चर्चा नहीं होती है, क्योंकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वाद के सन्दर्भ में जिस मूल विषय वस्तु का निस्तारण किया जाना था, वह किया गया है, हालांकि प्रकरण में अपीलान्तगण के विक्रय पत्र को अपास्त किये जाने का निर्णय प्लीडिंग्स व साक्ष्य होने के बावजूद इस बिन्दु पर अपीलान्तगण को बिना सुने निर्णय पारित किया गया है, जिसकी कोई उपादेयता नहीं था।

समग्र रूप से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में जो घोषणात्मक वाद डिक्री किया गया है, उसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं एवं इस पर किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं, परन्तु यह अवश्य पाते हैं कि अपीलान्तगण के पक्ष में किये गये आराजी नंबर 424 के विक्रय एवं उसके बाद अन्य प्रतिवादी संख्या 5 से 8 श्रीमती मंजू पत्नी मुकेश चोर्डिया, श्रीमती गीता पत्नी

किशन बोहरा, श्रीमती मंजू पत्नी अनिल नाहर, खुशवन्त पुत्र श्री निरंजननाथ पालीवाल के पक्ष में किये गये विक्रय पत्रों के सन्दर्भ में उनके द्वारा कय की गयी भूमियों में किसका कितना हक अधिकार बनता है, इस बाबत् एक अन्य तनकी इस प्रकार बनायी जावे कि “आया आराजी नंबर 424 के अवशेष रकबा 0.9276 में से क्रेता प्रतिवादी संख्या 3, 4 व 11 एवं अन्य क्रेता प्रतिवादी संख्या 5 से 8 का कितना-कितना हक हिस्सा व अधिकार बनता है ?”

उक्त तनकी पर उभयपक्षों की साक्ष्य लेकर एवं सुनकर प्रकरण में निर्णय किया जाना हम उचित समझते हैं। तदनुसार हम अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी/रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में किये गये घोषणात्मक आदेश को बहाल रखते हुए अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तगण के विक्रय पत्र को शून्य घोषित किये जाने के आदेश को अपास्त करते हैं तथा प्रकरण हमारे द्वारा उपरोक्त किये गये विवेचन अनुसार हमारे द्वारा बनायी गयी अतिरिक्त तनकी पर उभयपक्षों की साक्ष्य लेकर एवं सुनकर प्रकरण में निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 13-02-2019 को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु उपस्थित रहें।

पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफतर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 13-12-2018 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.

उर्जनलाल पिता रूगा जी रेबारी, बनाम राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार,
निवासी कडिया, हाल नि. ईसवाल, बड़गांव, जिला उदयपुर
तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर

अपील नं.....19/2018.....व नाराजगी डिगरी अदालत...सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक)
.....गिर्वा..... मुकाम.....मुखर्चे.....30.....माह.....04.....2015

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....16...माह.....08.....सन् 2018 रूबरू.....पक्षकारान
व हाजरी.....श्री संजय सेन.....मिनजानिब अपीलान्ट वश्री पंकज भटनागर

.....रेस्पोंडेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... अपील अपीलान्ट
बेरून मयाद होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व
डिक्री दिनांक 30-04-2015 यथावत रखी जाती है।

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

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.....16.....माह.....08.....2018
को जारी किया गया।

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

खर्चा अपील

अपीलान्ट	रु0	पै0	रेस्पोंडेन्ट	रु0	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।

