न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

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

प्रकरण संख्या 3/2018 (डूंगरपुर आर्डर)

1. रामलाल पिता पूनमचन्द जी जरादी (मृतक) के बजाय :–

1/1. देवेन्द्र पिता रामलाल जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

1/2. राजेन्द्र पिता रामलाल जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

1/3. नरेश पिता रामलाल जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

1/4. भूपेन्द्र पिता रामलाल जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

1/5. उमाशंकर पिता रामलाल जी जरादी (मृतक) के बजाय :–

1/5/1. श्रीमती आशा पत्नी उमाशंकर जी जरादी, निवासी डूंगरपुर

1/5/2. विजय पुत्र उमाशंकर जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

1/5/3. मोहित पुत्री उमाशंकर जी जरादी, निवासी डूंगरपुर, तहसील डूंगरपुर

सभी के विशेष अधिकार पत्रधारी लक्ष्मण पिता गोमा जी कटारा, निवासी वार्ड नंबर 5, डूंगरफला पाल माथूगड़ा, जिला डूंगरपुर (राज.)

..... अपीलान्टगण

बनाम

1. श्रीमती सावित्री बाई पत्नी साकलचन्द जी महाजन (बोहरा) निवासी वखारिया चौक, डूंगरपुर (राज.)
2. भंवरलाल पिता तुलसीराम जी शर्मा, निवासी नवाडेरा, रतनपुर रोड़, तहसील व जिला डूंगरपुर (राज.)
3. भगवतीलाल पिता गोवर्धनलाल जी जैन, निवासी बैंकर्स स्ट्रीट डूंगरपुर।
4. चन्द्रकान्त पिता पृथ्वीराज जी जैन, निवासी सेमारी, जिला उदयपुर हाल जयहिन्द नगर, डूंगरपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम 1956 विरूद्ध
निर्णय उपखण्ड अधिकारी डूंगरपुर
28–03–2018 प्रकरण सं. 17/2017

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1– श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्टगण
2– श्री महेश कुमार जैन अभिभाषक रेस्पोन्डेन्टगण

———::———

निर्णय दिनांक 05–09–2018

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट/प्रार्थीगण द्वारा रेस्पोन्डेन्ट/विपक्षीगण के विरूद्ध धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का एक आवेदन प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम चक डूंगरपुर में प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 2 में वर्णित कुल आराजियात किता 22 रकबा 5.05 हैक्टर भूमि स्थित है। सावित्री बाई ने उक्त आराजीयात खातेदार पन्ना पिता कालू व भीखा पिता वगतू भोई से दिनांक 02–06–1973 को खरीदी व कब्जा प्राप्त किया। उक्त जमीन महारावल डूंगरपुर ने पन्ना व भीखा भोई को 51 बीघा 8 बिस्वा 2 डूंगरा भूमि दिनांक 06–06–1953 को दी थी, जिसके आधार पर पन्ना व भीखा खातेदार काश्तकार हुए। विपक्षी संख्या 1 ने उक्त कुलिया 51 बीघा 8 बिस्वा जमीन पन्ना व भीखा भोई से खरीदी व उसका पंजीयन करवाया। उक्त 51 बीघा 8 बिस्वा में से 10 बीघा भूमि कन्हैयालाल पिता जगन्नाथ लोकर ने जी की भीखा व पन्ना भोई से खरीदना बताकर सावित्री के खाते में से 10 बीघा जमीन अपने नाम खातेदारी हैसियत से दर्ज करवा ली तथा 6 बीघा जमीन का विक्रय कन्हैयालाल ने सावित्री से दिनांक 30–10–1990 को करवा उसका पंजीयन करवा अपने खाते दर्ज करवा ली। इस प्रकार सावित्री के खाते की 15 बीघा भूमि कन्हैयालाल ने अपने खाते करवा ली तथा 35 बीघा 8 बिस्वा भूमि सावित्री के खाते में शेष रही, जो उसके खाते में दर्ज है। उक्त जमीन में से प्रार्थी के पिता रामलाल पिता पूनमचन्द जी ने 10 बीघा 12 बिस्वा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 29–08–1966 को खरीदकर कब्जा प्राप्त किया व स्टाम्प पर पंजीयन करवाया। तब से उक्त भूमि में पूर्व में प्रार्थीगण के पिता रामलाल का एवं उनकी मृत्यु के बाद प्रार्थीगण का कब्जा चला आ रहा है, किन्तु बात में उसी जमीन का विक्रय विपक्षी संख्या 1 द्वारा वर्ष 1973 में विक्रय कर दिया, जो पश्चातवर्ती विक्रय होने के कारण नल एण्ड वोईड है, जैसाकि आर.आर.डी. 1979 पेज 1 पर तय किया गया है। मौके पर प्रार्थीगण का 10 बीघा 12 बिस्वा भूमि पर कब्जा होकर कानूनी खातेदार काश्तकार हैं। प्रार्थीगण द्वारा खरीदी गयी जमीन के आराजी नंबर 62 से 66, 76 से 78 तथा 36 व 37 कुल किता 10 रकबा 1.69 हैक्टर है। एक बार विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रार्थीगण के पिता को सन् 1966 में विक्रय कर देने के पश्चात् उसी भूमियों का विक्रय वर्ष 1973 में

किया गया है, जो पश्चातवर्ती विक्रय होने से प्रार्थीगण के मुकाबले नल एण्ड वोईड है। अतएवं आराजी नंबर 62 से 66, 76 से 78 तथा 36 व 37 कुल किता 10 रकबा 1.69 हैक्टर भूमि के सम्बन्ध में विपक्षीगण को मूलवाद के निर्णय तक इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि प्रार्थीगण को बेदखल नहीं करें, भूमि का विक्रय हस्तान्तरण नहीं करें तथा मौके व राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनायी रखी जावे।

प्रकरण में विपक्षीगण की ओर से खण्डन का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि दिनांक 02–06–1973 को भीखा एवं पन्नालाल ने श्रीमती सावित्री को जवाबदावे की कलम संख्या 3 में अंकित कुल खेत 10 रकबा 51 बीघा 8 बिस्वा भूमि का विक्रय किया था। विवादित भूमि जिसे प्रार्थीगण खरीदना बता रहे हैं, प्रार्थीगण स्वयं ने इन्द्राज दुरस्ती का प्रकरण सहायक भू–प्रबन्ध अधिकारी उदयपुर के यहां प्रकरण संख्या 4/1984 प्रस्तुत किया था। इसके बाद प्रकरण संख्या 58/1987 सहायक कलेक्टर डूंगरपुर के यहां चलकर दिनांक 22–08–1988 को दोनों पक्षों के मध्य राजीनामा होकर आराजी नंबर 49 से 55, 57 से 61 कुल रकबा 1.67 हैक्टर (10 बीघा) का अन्तरण कन्हैयालाल, भरतलाल एवं मोहनलाल लोहर के पक्ष में हुआ था। उक्त राजीनामा स्वयं श्रीमती सावित्री बाई ने तस्दीक करवाया था एवं उसी अनुसार दिनांक 22–08–1988 को उक्त वाद डिक्री हुआ था। प्रार्थीगण ने अपने प्रार्थना पत्र में कहीं पर भी यह अंकित नहीं किया है उनके पिता द्वारा जो 10 बीघा 12 बिस्वा भूमि क्रय की गयी है, उसके खसरा नंबर क्या थे। प्रार्थीगण का यह कथन कि मौके के लिहाज अनुसार उनके द्वारा क्रय की गयी आराजी नंबर 62 से 66, 76 से 78 तथा 36 व 37 कुल किता 10 रकबा 1.69 हैक्टर है, कपोल कल्पना के आधार पर कथन अंकित किये गये हैं। मौके पर नपती किसने की यह कहीं अंकित नहीं किया है। वादीगण ने अपने प्रार्थना पत्र में मनगढ़न्त कथन अंकित किये हैं। प्रार्थीगण बिना विभाजन के विशिष्ट भूमि को अपनी बता रहे हैं, जो गलत है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अमान्य है।

अधिनस्थ न्यायालय ने उभयपक्षों को सुनने के बाद उनके द्वारा पेश शुदा साक्ष्य के आधार पर निर्णय पारित करते हुए अपने निर्णय दिनांक 28–03–2018 से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट

होकर अपीलान्ट/प्रार्थीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 21–05–2018 को पेश की।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्टगण की ओर से वकील श्री महेश कुमार जैन उपस्थित हुए अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्षप की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस वकील अपीलान्ट में अपील मीमों में ही वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराया एवं 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 द्वारा प्रमुख रूप से यह उजर लिया गया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि विरूद्ध है। रजिस्टर्ड विक्रय में कब्जा दिये जाने का स्पष्ट अंकन है तभी से अपीलान्ट निरन्तर काबिज चले आ रहे हैं, परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने इस पर कोई ध्यान नहीं दिया है। पश्चातवर्ती विक्रय पत्र को मान्यता नहीं दी जा सकती। एक बार भूमि का विक्रय अपीलान्ट के पक्ष में वर्ष 1966 में कर देने के बाद पुनः उसी भूमि का विक्रय वर्ष 1973 में किया गया, जो द्वितीय विक्रय पत्र होने से विधि मान्य नहीं है एवं अपीलान्टगण के मुकाबले प्रारम्भ से ही प्रभाव शून्य है। अधिनस्थ न्यायालय ने अस्थाई निषेधाज्ञा के तत्वों पर कोई विवेचन नहीं किया है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो प्रकट आया कि प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रथम दृष्टया प्रकरण के सन्दर्भ में विवेचन नहीं किया है, परन्तु प्रकरण में जहां तक प्रथम दृष्टया प्रकरण का प्रश्न है, यह सुस्पष्ट होता है कि वकील रेस्पोन्डेन्ट द्वारा पेश शुदा माननीय उच्च न्यायलय में सिविल रिट कलम संख्या 3 में वर्ष 1966 के ही विक्रय पत्र अनुसार उक्त भूमि को बिलानाम होना वर्णित किया है तथा उक्त प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा सिविल रिट संख्या 6729/2016 में अपने निर्णय दिनांक 02–09–2016 से प्रार्थी/अपीलान्ट का आवेदन इस आधार पर खारिज किया है कि वह विक्रय पत्र के आधार पर सक्षम राजस्व न्यायालय अथवा सिविल न्यायालय

से दाद प्राप्त करें। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलान्ट/प्रार्थीगण जब इसे राजस्व वाद में जिस आराजी नंबरों की भूमियों को विपक्षी संख्या 1 के खाते की भूमियां होना बता रहे हैं, उन भूमियों को माननीय उच्च न्यायालय में प्रस्तुत रिट में बिलानाम होना वर्णित कर चुके हैं तथा इस आधार पर उनकी रिट का माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निष्पादन भी किया गया है। अब अचानक से अपीलान्ट/प्रार्थीगण ने उक्त भूमि बिलानाम/नगर परिषद की होने के स्थान पर विपक्षी संख्या 1 की होना बता रहे हैं। आश्चर्य जनक रूप से वर्ष 1966 में क्रय शुदा भूमि उनके नाम आज तक क्यों नहीं चढ़ी, इसका कोई तार्किक आधार उपलब्ध नहीं है। अपीलान्ट/प्रार्थीगण भारतीय साक्ष्य अधिनियम व कानून के अनुसार जिस भूमि को विपक्षी संख्या 1 की होना बता रहे हैं उसे पूर्व में माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष बिलानाम/नगर परिषद की होना बता चुके हैं, तद्नुसार प्रथम दृष्टया स्वत्व प्रार्थीगण/अपीलान्टगण का अस्थाई निषेधाज्ञा के स्तर पर नहीं माना जा सकता। प्रकरण में जहां तक कब्जे का प्रश्न है, विपक्षी/रेस्पोन्डेन्ट वर्ष 1975 के आस–पास से ही विवादित भूमि के रेकार्डेड खातेदार हैं तथा उनकी तुलना में प्रार्थी/अपीलान्ट का कब्जा माने जाने का कोई आधार नहीं है। प्रकरण में द्वितीय विक्रय पत्र जो कि दो सहखातेदारों में से एक सहखातेदार द्वारा प्रार्थी/अपीलान्ट के पक्ष में किया गया है, उसमें मिलान क्षेत्रफल अनुसार प्रार्थी/अपीलान्ट द्वारा वांछित भूमियां ही उसके द्वारा क्रय की गयी हो, इस बाबत् कोई निर्णायक साक्ष्य रेकार्ड पर नहीं है तथा दो सहखातेदारों में एक सहखातेदार द्वारा विशिष्ट भूमियों का विक्रय इस स्तर पर नहीं माना जा सकता। तद्नुसार प्रथम दृष्टया स्वत्व व कब्जा अपीलान्ट/प्रार्थीगण का नहीं माना जा सकता। तद्नुसार सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के सिद्धान्त भी प्रार्थीगण के पक्ष में नहीं रहते। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट/प्रार्थीगण का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र जो खारिज किया गया है, उसमें किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं।

वकील अपीलान्ट द्वारा पश्चातवर्ती विक्रय पत्र प्रारम्भ से शून्य होने बाबत् न्यायिक नजीरें आर.आर.टी. 2017 (1) पेज 740, आर.आर.टी. 2009–10 (Supp.) पेज 411 एवं आर.आर.टी. 2005 (2) पेज 1236 प्रस्तुत की हैं। उक्त न्यायिक नजीरें इस प्रकरण पर लागू नहीं होती हैं, क्योंकि इस

विक्रय पत्र के सन्दर्भ में प्रार्थी स्वयं द्वारा अपनी भूमियों को विवादित आराजी की भूमियां नहीं मानने का माननीय उच्च न्यायालय में अभिकथन किया जा चुका है तथा अन्य बिलानाम आराजियात को इस विक्रय पत्र के सन्दर्भ में अपनी मानी जाना अवगत कराया है, तद्नुसार यह नजीरें इस प्रकरण पर लागू नहीं होती हैं।

वकील अपीलान्ट द्वारा अन्य न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2012 (1) पेज 111 प्रस्तुत की है, जिससें वह वर्णित किया गया कि खसरा नंबर अंकित नहीं है तो पड़ोस अंकित भूमि मानी जायेगी, परन्तु इस प्रकरण में अपीलान्ट स्वयं द्वारा पड़ोस पृथक माने जाने का कथन माननीय उच्च न्यायालय में किया जा चुका है, तद्नुसार यह नजीर भी इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है।

वकील अपीलान्ट द्वारा अन्य न्यायिक नजीरें आर.बी.जे. (23) 2016 पेज 468, आर.बी.जे. (22) 2015 पेज 545, आर.बी.जे. (23) 2016 पेज 42 एवं आर.बी.जे. (22) 2015 पेज 299 प्रस्तुत की गयी हैं, जिनमें वर्णित तथ्य वर्तमान प्रकरण पर चस्पा नहीं होते है, तद्नुसार यह नजीरें भी इस प्रकरण पर लागू नहीं होती हैं।

अतएवं अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28–03–2018 यथावत रखा जाता है। पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 05–09–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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