न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एम. एल. चौहान, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 13/2020 (डूंगरपुर डिक्री)

छगनलाल पिता कचरूलाल जी कलाल, निवासी कुशलमगरी, डूंगरपुर (राज.)

.... अपीलान्ट

बनाम

1. मनमोहन पिता सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, तहसील डूंगरपुर।
2. यशपाल पिता सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, तहसील डूंगरपुर।
3. अशोक कुमार पिता सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, तहसील डूंगरपुर।
4. जयदेव पिता सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, तहसील डूंगरपुर।
5. श्रीमती लक्ष्मी देवी पत्नी पुरूषोत्तम जी पुत्री सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, तहसील व जिला डूंगरपुर (राज.)
6. श्रीमती तारा देवी पत्नी अशोक कुमार जी पुत्री सूरजमल जी भावसार, निवासी सलाटवाड़ा, तहसील सागवाड़ा, जिला डूंगरपुर (राज.)
7. हरीश पिता देवीलाल जी जरादी, निवासी डूंगरपुर।
8. श्रीमती शारदा पत्नी अमृतलाल जी शाह, निवासी प्रगति नगर, डूंगरपुर।
9. दीपक पिता अमृतलाल जी शाह, निवासी प्रगति नगर, डूंगरपुर।
10. श्रीमती हर्षा पत्नी प्रज्ञेश जी दलाल पुत्री अमृतलाल जी शाह, निवासी अहमदाबाद।
11. श्रीमती धारणा पत्नी हुमेश जी शाह पुत्री अमृतलाल जी, निवासी हलधरगस (गुजरात)
12. मेहफूज पिता मुज्जफर हुसैन मृतक के बजाय :–

12/1. श्रीमती सईदा पत्नी मेहफूज हुैसन जी मुसलमान, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर।

12/2. श्रीमती खालिदा बानू पुत्री मेहफूज हुैसन जी मुसलमान पत्नी रफीक कुरैशी, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

12/3. श्रीमती नाहिदा बानू पुत्री मेहफूज हुैसन जी मुसलमान पत्नी सहीरा कुरैशी, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

12/4. श्रीमती साईना बानू पुत्री मेहफूज हुैसन जी मुसलमान पत्नी मदनी चौहान, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

13. अलताफ हुैसन पिता मुज्जफर हुसैन [illegible] मुज्जफर हुसैन मलिक मुसलमान, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by M. L Chouhan
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: SelfAttested

14. इरशाद हैसन पिता मुज्जफर हुसैन वारिस मुज्जफर हुसैन मलिक मुसलमान, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

15. जुबेर हैसन पिता मुज्जफर हुसैन वारिस मुज्जफर हुसैन मलिक मुसलमान, निवासी मोहल्लाघाटी, डूंगरपुर (राज.)

16. महेन्द्र कुमार पिता हीरालाल जी मेहता, जैन, निवासी बांसडवाड़ा, डूंगरपुर (राज.)

17. राजस्थान राज्य जरिये लैण्ड होल्डर, तहसीलदार डूंगरपुर (राज.)

.... रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
काश्त. अधि. 1955 विरूद्ध निर्णय व
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर
दिनांक 10.11.2020, प्र.सं. 113/07

———/———

उपस्थित (वक्त बहस) 1— श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2— श्री संजीव भटनागर अभिभाषक रे.सं. 1 से 11
3— श्री पैरोकार सरकार रेस्पोन्डेन्ट संख्या 17

———::———

निर्णय **दिनांक 21—06—2021**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधिनस्थ न्यायालय में हाल रेस्पोन्डेन्ट 1 से 11 के पूर्वाधिकारी द्वारा एक वाद घोषणा, सर्वकालीन निषेधाज्ञा एवं कब्जेयाबी का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रतिवादी संख्या 1 से 4 मुज्जफर हुसैन के पुत्र होने से उन्हें प्रतिवादी बनाया गया है साथ ही प्रतिवादी संख्या 1 को उसके स्वयं की हैसियत से पक्षकार बनाया है तथा वादी संख्या 2 हरीशचन्द्र मूल खरीदार का पुत्र है तथा उनके जीवनकाल में इस भूमि पर काबिज होकर स्वामी है। प्रतिवादी संख्या 1 मेहफुज हुसैन के स्वामित्व व कब्जे की कृषि भूमि आराजी नंबर 354 बीड़ रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा मौजा कुशाल मगरी डूंगरपुर में स्थित है, जिसे विक्रय करने का उसे पूर्ण अधिकार है। प्रतिवादी संख्या 1 ने उक्त आराजी में से 2 बीघा 3 बिस्वा भूमि में से 10 बिस्वा भूमि दिनांक 09—08—1965 को 100/— रूपये में वादी संख्या 1 के हक में रजिस्टर्ड विक्रय कर दिया। इसी प्रकार वादी संख्या 2 के पिता देवीलाल को 15 बिस्वा भूमि 65/— रूपये में दिनांक 10—08—1965 को रजिस्टर्ड विक्रय कर दी तथा वादी संख्या 3 अमृत लाल को 18 बिस्वा भूमि 87/— रूपये में दिनांक 03—07—1966 को विक्रय कर दिया। उक्त क्रय दिनांकों से वादीगण अपने—अपने हिस्से पर काबिज हैं, किन्तु तत्कालीन टीनेन्सी एक्ट के प्रावधानों में खसरे का भाग विक्रय नहीं होने से खाते में तीनों क्रेताओं के नाम नहीं पड़े। दिनांक 10—03—1998 को प्रतिवादी संख्या 6 छगनलाल वादी के कब्जे काश्त में

Signature Not Verified
Digitally signed by M. L Chouhan.
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: SelfAttested

दखलन्दाजी करने लगा तथा बताया कि उसने यह भूमि प्रतिवादी संख्या 5 महेन्द्र कुमार से क्रय की है। जानकारी करने पर पता चला कि प्रतिवादी संख्या 1 ने आराजी नंबर 354 वादीगण को विक्रय करने के पश्चात पुनः अपने पिता मुज्जफर हुसैन को दिनांक 24–07–1978 को विक्रय कर दी, जिसका उसे कोई अधिकार नहीं था एवं उक्त विक्रय वादीगण के हितों के विरूद्ध बेअसर हैं। मुज्जफर हुसैन ने उक्त विक्रय पत्र के आधार पर पुनः भूमि दिनांक 18–03–1981 व 19–03–1981 को प्रतिवादी संख्या 5 महेन्द्र कुमार को विक्रय कर दी, तत्पश्चात महेन्द्र कुमार ने प्रतिवादी संख्या 6 छगनलाल को दिनांक 10–03–1998 को रजिस्टर्ड विक्रय कर दिया, जिसने बाद में रूपान्तरण भी करवा लिया। लेकिन कब्जा आज भी वादीगण का चला आ रहा है। उक्त समस्त विक्रय पत्र वादीगण के मुकाबले शून्य व बेअसर हैं। अतः वादीगण का वाद स्वीकार किया जाकर चाहा गया अनुतोष दिलाया जावे।

प्रतिवादी संख्या 1 से 4 की ओर से आंशिक स्वीकारोक्ति का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया एवं कथन किया कि प्रतिवादी संख्या 4 को मात्र 5/9 हिस्सा ही विक्रय किया गया है, शेष 4/9 हिस्सा वादीगण के आधापत्य में है। अतः वादीगण मात्र दिनांक 10–03–1998 को ही निरस्त कराने का अधिकारी है, क्योंकि विक्रय दिनांक 19–03–1981 को रजिस्ट्री कराने के बाद प्रतिवादी संख्या 5 महेन्द्र कुमार ने स्वीकार कर लिया था कि उसे वादीगण को विक्रय की गयी भूमि का कब्जा नहीं मिला। इसलिए प्रतिवादी संख्या 5 इकरारनामा दिनांक 20–03–1981 से बाध्य है।

प्रतिवादी संख्या 6 की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीगण ने यह स्पष्ट नहीं किया कि कौन सी भूमि विवादग्रस्त है। फिर भी वाद की विषय वस्तु खसरा नंबर 354 को मानते हुए वादीगण व अन्य प्रतिवादीगण का उस पर कभी कब्जा नहीं रहा। सन् 1964 से 1978 तक विवादित भूमि पर कब्जा मेहफूज हुसैन का था, 1978 से 1981 तक मुज्जफर हुैसन का कब्जा रहा, 1981 से मार्च 1998 तक महेन्द्र कुमार का कब्जा रहा तथा मार्च 1998 से आज दिनांक तक कब्जा प्रतिवादी संख्या 6 छगनलाल का चला आ रहा है तथा उसने भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भी करवा ली है। अतः वादीगण का वाद खारिज किया जावे।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्लीडिंग्स के आधार पर प्रकरण में कुल 12 तनकियात कायम की गयी एवं पक्षकारों की शहादत लेकर तनकीवार विवेचन करते हुए अपने निर्णय दिनांक 10–11–2020 से वादीगण का वाद स्वीकार किया। साथ ही प्रतिवादी संख्या 6 छगनलाल का रूपान्तरण आदेश दिनांक [illegible]–12–1998 एवं रूपान्तरण पट्टा दिनांक 30–01–1999 निरस्त करने का आदेश दिया, जिससे रुष्ट होकर अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 6 द्वारा इस न्यायालय में यह अपील प्रस्तुत की गयी है।

Signature Not Verified
Digitally signed by M. L. Chouhan
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: SelfAttested

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को तलब किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 की ओर से वकील श्री संजीव भटनागर उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 17 औपचारिक पक्षकार की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुए, जबकि शेष रेस्पोन्डेन्टगण बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। अपीलान्ट व रेस्पोन्डेन्ट दोनों की ओर से लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

दौराने बहस विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों एवं लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराते हुए बताया कि वादीगण के पक्ष में जो विक्रय पत्र निष्पादित हुए वह धारा 42 राजस्थान टीनेन्सी एक्ट के विरूद्ध थे इसी कारण उनके नाम म्यूटेशन कभी स्वीकृत नहीं हुआ। इस कारण इस भूमि के मालिक काबिज विक्रेता ही रहने से उनके द्वारा उक्त पूरी जमीन 2 बीघा 3 बिस्वा का विक्रय दिनांक 24–07–1978 को महेन्द्र कुमार को किया गया एवं कब्जा सिपुर्द किया गया, जिसका म्यूटेशन महेन्द्र कुमार के नाम स्वीकृत हुआ। ऐसी स्थिति में उक्त आराजियात से रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 का कोई संबंध नहीं है। महेन्द्र कुमार द्वारा उक्त भूमि में से 1 बीघा 1 बिस्वा का विक्रय दिनांक 10–03–1998 को अपीलान्ट के हक में निष्पादित किया गया तथा शेष 1 बीघा 2 बिस्वा भूमि का विक्रय अन्य के हक में किया गया। इस जमीन में से अपीलान्ट ने 1272 वर्गगज भूमि आवासीय प्रयोनजार्थ रूपान्तरित करवायी है, जिसके आराजी नंबर 354/2 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा हैं, जिससे रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 का कोई संबंध नहीं है। अपीलान्ट के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण दिनांक 18–12–1998 को किया गया, जिसके विरूद्ध रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 के पूर्वाधिकारी ने अपील भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं राजस्व अपील अधिकारी, उदयपुर के यहां की जो निरस्त की गयी एवं द्वितीय अपील भी माननीय राजस्व मण्डल में निरस्त कर दी गयी। इस जमीन पर अपीलान्ट द्वारा 1998 में ही अण्डर ग्राउण्ड गोदाम बनाया गया व उसके उपर दुकानों का निर्माण करवाया गया तथा अपीलान्ट का शान्ति पूर्वक कब्जा चला आ रहा है। भूमि रूपान्तरित होने से सन् 1998 से ही इस भूमि का श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय का नहीं रहा तथा केवल अपीलेट कोर्ट ही रूपान्तरित आदेश को निरस्त कर सकती है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा 12 तनकियात कायम की गयी, किन्तु उनका अलग–अलग विवेचन नहीं किया गया, जो आदेश 20 नियम 5 के प्रावधानों के विपरीत होकर निरस्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री निरस्त फरमायी जावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by M. L Chouhan
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: Self Attested

रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 द्वारा लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में तनकियों का निर्णय पारित करते हुए

रेस्पोन्डेन्टगण का वाद स्वीकार किया है, जो विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जावे।

हमने अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के रेकार्ड व निर्णय का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि अपीलान्ट छगनलाल के पक्ष में जो विक्रय पत्र महेन्द्र कुमार द्वारा निष्पादित किया गया है वह पश्चातवर्ती विक्रय पत्र है, क्योंकि इसी भूमि का पूर्व में रजिस्टर्ड विक्रय वादीगण अर्थात रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 11 के पक्ष में किया जा चुका था। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा हालांकि सभी तनकियों का अलग–अलग विवेचन नहीं किया गया है, किन्तु तनकी संख्या 1, 2, 4, 7 से 9 का एक साथ, तनकी नंबर 3, 5 व 6 का एक साथ तथा तनकी नंबर 10 व 11 का एक साथ विवेचन करते हुए निर्णय पारित किया गया है एवं उक्त तनकियों के विवेचन के आधार पर रेस्पोन्डेन्ट/वादीगण का वाद डिक्री किया गया है, जो उपलब्ध रेकार्ड अनुसार विधि सम्मत है। किन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के पक्ष में किये गये रूपान्तरण आदेश को भी अपने उक्त निर्णय से निरस्त कर दिया है, जिसे हम विधि सम्मत नहीं पाते हैं, क्योंकि उपखण्ड अधिकारी को अपने स्वयं के रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने का अधिकार नहीं था। किन्तु हम यह भी पाते हैं कि अपीलधीन भूमि का रूपान्तरण हो चुका है, जिससे रूपान्तरित भूमि के सन्दर्भ में सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय का नहीं होने से अपील खारिज योग्य हैं।

अतः रूपान्तरित भूमि की सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय का नहीं होने से अपील अपीलान्ट खारिज की 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 21–06–2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एम.एल. चौहान)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by M. L Chouhan
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: SelfAttested

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 .....**एम.एल. चौहान, आर.ए.एस.** .....

छगनलाल पिता कचरूलाल जी कलाल, निवासी कुशलमगरी, डूंगरपुर (राज.) बनाम **मनमोहन पिता सूरजमल जी भावसार, निवासी भावसारवाड़ा, डूंगरपुर व अन्य**

अपील नं.....**13 / 2020**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**डूंगरपुर**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**10**.....माह.....**11**.....**2020**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**21**.....माह.....**06**.....सन् **2021** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी.....**श्री संजय बोहरा**.....मिनजानिब अपीलान्ट व.....**श्री संजीव भटनागर**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **रूपान्तरित भूमि की सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय का नहीं होने से अपील अपीलान्ट खारिज की 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.....**06**.....**2021** को जारी किया गया।

(एम.एल. चौहान)
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।

Signature Not Verified

Digitally signed by M. L Chouhan
Date: 2021.07.08 12:29:33 IST
Reason: SelfAttested