

न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :- प्रदीपसिंह सांगावत, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 01 / 2021 (डूंगरपुर डिक्री)

कैलाश कुमार दत्तक पुत्र श्री विजयलाल, जाति कोटड़िया महाजन, निवासी भावसारवाडा, डूंगरपुर जरिये अधिकारपत्र धारी वैभव जैन पिता श्री विरेन्द्र कुमार जैन, निवासी पटवा की हवेली, माणक चौक, डूंगरपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. मावजी पिता धूला जी, जाति पटेल (मृतक) के बजाय :-
 - 1/1. लालजी पिता मावजी, जाति पटेल
 - 1/2. मथुरा उर्फ मथुरालाल पिता मावजी, जाति पटेल
 - 1/3. रतनलाल पिता मावजी, जाति पटेल
 - 1/4. शान्तिलाल पिता मावजी, जाति पटेल
 - 1/5. श्रीमती रतन पिता मावजी, जाति पटेल
 - 1/6. श्रीमती मणी पिता मावजी, जाति पटेल
2. कालिया पिता श्री धूला, जाति पटेल
3. मंगलजी पिता श्री धूला, जाति पटेल
4. श्रीमती अमृत पत्नी श्री धूला, जाति पटेल
5. खेमजी उर्फ हरीश उर्फ हेंगजी, जाति पटेल (मृतक) के बजाय :-
 - 5/1. श्रीमती मंजु पत्नी खेमजी, जाति पटेल
 - 5/2. श्रीमती अमृत पत्नी पेमजी, जाति पटेल
 - 5/3. कमलेश पिता खेमजी, जाति पटेल नाबालिग जरिये नैसर्गिक माँ मंजु
6. ईश्वरलाल पिता पेमजी, जाति पटेल
7. श्रीमती मंजु पुत्री पेमजी, जाति पटेल
8. थोबजी पिता नानजी, जाति पटेल
9. कचरू पिता भीमा जी, जाति पटेल
10. प्रभूलाल पिता श्री लक्ष्मीचन्द मोड, जाति पटेल
11. रामेश्वर पिता श्री लक्ष्मीचन्द मोड, जाति पटेल
- सर्वनिवासी राजपुर, तहसील व जिला डूंगरपुर (राज.)
12. लैण्ड होल्डर जरिये तहसीलदार, डूंगरपुर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्टगण



अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान

का.अ. 1955 विरुद्ध निर्णय व डिक्री

उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर दिनांक

10.11.2020 प्रकरण संख्या 4/2009

----/----

उपस्थित :- 1- श्री मनीष मोगरा अभिभाषक अपीलान्त

2- श्री संजीव भटनागर अभिभाषक रे.सं. 10, 11

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

निर्णय

दिनांक 21-08-2024

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधिनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्त ने एक वाद बाबत् अन्तर्गत धारा 53, 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एवं धारा 136 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा राजपुर में आराजी नंबर 950 नामी घाटी वाली दरी तथा आराजी नंबर 941 घाटी वाली दरी रकबा 5 बीघा 3 बिस्वा भूमि स्थित है, जो मावजी, कालिया, मंगलजी, पेमजी पिता धूला तथा खसरा नंबर 941 मावजी, कालिया, मंगलजी पिता धूला तथा भेमजी पिता नानजी पटेल के खातेदारी में अंकित है। खसरा नंबर 250 में से 12 बिस्वा भूमि एवं खसरा नंबर 941 में से 7 बिस्वा भूमि विजयलाल/केशवलाल ने क्रमशः खातेदार मावजी, कालिया, मंगलजी, भेमजी पिता धूला, कचरू से 1500/- रुपये में दिनांक 26-11-1964 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। वर्ष 1964 में खसरे के टुकड़े खरीद पर रोक होने के कारण वादी गोरधन के खाते दर्ज नहीं हो सकी। इसी प्रकार प्रतिवादी संख्या 8 थोबजी ने खसरा नंबर 941/2 रकबा 4 बीघा 16 बिस्वा में से 1/4 हिस्सा अपना बताकर पंजीकृत विलेख दिनांक 25-07-1991 को प्रभूलाल एवं रामेश्वर को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया। प्रभूलाल, रामेश्वर एवं थोबजी उक्त विक्रय की आड़ में वादी के कब्जे की आराजी नंबर 941 रकबा 7 बिस्वा से जबरन बेदखल करने पर उतारू हैं। अतः वादी को वाद पत्र की कलम संख्या 22 में चाहे गये अनुतोष अनुसार परिशिष्ट "अ" में चिन्हित खसरा नंबर 950 में से 12 बिस्वा "ए.बी.सी.डी" एवं खसरा नंबर 941 में चिन्हित 7 बिस्वा "ई.एफ.जी. एच" का खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

प्रतिवादीगण की ओर से खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया। अधिनस्थ न्यायालय ने प्लीडिंग्स के आधार पर कुल 10 तनकियां कायम की गयी तथा अपने निर्णय दिनांक 10-11-2020 से वादी का वाद खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/वादी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 10 व 11 की ओर से अधिवक्ता संजीव भटनागर उपस्थित हुए। अभिभाषक अपीलान्त की ओर से लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। अधिनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने अपील मीमों एवं लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अधिनस्थ न्यायालय ने तनकी नंबर 2 व 7 का निर्णय अपीलान्त के पक्ष में पारित किया है, जिसका कानूनी प्रभाव यह है कि अपीलान्त के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26-11-1964 वैध एवं प्रभावशाली दस्तावेज है। इस कारण उक्त तनकियों के निर्णय के आधार पर अपीलान्त का वाद डिक्री योग्य था। अपीलान्त पूर्ववर्ती क्रेता है और जिस "ई.एफ.जी.एच." पर उसके विक्रेता ने उसे काबिज कराया है उसका कब्जा उसी स्थान पर है, जिसके विपरीत रेस्पोंडेन्टगण द्वारा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है। अपीलान्त ने अपने वाद के समर्थन में प्रलेखीय साक्ष्य पेश की है, उसके मुकाबले मौखिक साक्ष्य को अधिक महत्व देकर अधिनस्थ न्यायालय ने वादी का वाद खारिज करने में भारी भूल की है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय स्वयंमेव विरोधाभाषी है, जब तनकी नंबर 1, 2, 6, 7, 8 के विवेचन में एक बार तो तनकी नंबर 2 व 7 वादी के पक्ष में निर्णित कर दी, जबकि अंतिम विनिश्चय में तनकी नंबर 2 एवं 8 प्रतिवादी के पक्ष में तय कर दी। इस प्रकार बिना तनकीवार विवेचन किये ही अधिनस्थ न्यायालय ने त्रुटि पूर्ण आदेश पारित कर दिया। तनकी नंबर 9 के संबंध में विवेचन किया कि वादी द्वारा उक्त तनकी पर कोई आपत्ति नहीं की गयी है एवं यह तनकी बंटवारे से संबंधित है, जहां वादी स्वयं अपने वाद पत्र के प्रारम्भ में ही कहकर आया है कि आराजी नंबर 941 का विधिवत् विभाजन नहीं हुआ है और वादी खसरे के विशिष्ट चिन्ह "ई.एफ.जी.एच." से दर्शित चतुर्सीमा वाली भूमि पर काबिज

है तो इस तनकी पर आपत्ति करने का कोई प्रश्न ही पैदा नहीं होता है। ऐसी स्थिति में तनकी नंबर 3 व 9 के निस्तारण के तौर पर प्रदर्श ए-7 से ए-14 के बंटवारे के कथन मानते हुए “खातेदारों की सहमति के बिना किये गये वैध बंटवारे के विरुद्ध फिर से बंटवारे की डिक्री पारित नहीं की जा सकती” का कथन किया है, जबकि प्रथमतः तो उक्त बंटवारा Les Pendense के तहत निष्पादित होने से कोई महत्व नहीं रखता है तथा बंटवारा वाद की कार्यवाही के दौरान किया गया है। इतना ही नहीं इस बंटवारे में वादी को सम्मिलित नहीं किया है ऐसी स्थिति में उक्त बंटवारा किसी भी रूप में वैध नहीं माना जा सकता तथा इस आधार पर तनकी नंबर 9 वादी/अपीलान्ट के विरुद्ध निर्णित कर दी है, जो त्रुटि पूर्ण है। इसी प्रकार तनकी नंबर 3 का निस्तारण भी गलत आधारों पर किया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण वाद की मुख्य विषय वस्तु विक्रय विलेख दिनांक 26-11-1964 को पूर्ण रूप से वैध मान लिया गया है और इस बाबत तनकी का निर्धारित भी वादी/अपीलान्ट के पक्ष में किया गया है, ऐसी स्थिति में जहां वादी द्वारा पंजीकृत विलेख से क्रय किया जाना पूर्ण रूप से वैध मान लिया गया है तो फिर क्रय की गयी भूमि के खातेदारी अधिकार नहीं दिये जाने का कोई कारण नहीं बनता है। खसरा नंबर 941 रकबा 7 बिस्वा भूमि के खातेदारी अधिकारों के लिए जो अनुतोष वादी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय से चाहा गया है, उस खातेदारी अधिकार को प्रदत्त नहीं कर सम्पूर्ण वाद खारिज कर दिया जाना विधिक प्रावधानों के विपरीत है। इतना ही नहीं जब एक ही पंजीकृत विक्रय विलेख से खसरा नंबर 950 के संदर्भ में राजीनामा तस्दीक कर खातेदारी अधिकार दिया जाना स्वीकार कर लिया गया है तो उसी पंजीकृत विक्रय विलेख से अन्य खसरा नंबर 941 की 7 बिस्वा भूमि के खातेदारी अधिकार नहीं देकर विद्वान अधिनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है। अधिनस्थ न्यायालय में मुख्य रूप से प्रतिरक्षा करने वाले प्रतिवादी संख्या 8, 10 एवं 11 द्वारा जो जवाब प्रस्तुत किया गया है, उसमें स्पष्ट रूप से बताया है कि वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 26-11-1964 एवं प्रतिवादी संख्या 10 व 11 के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दोनों पूर्ण रूप से पृथक हैं, ऐसी स्थिति में भी वादी/अपीलान्ट का वाद खारिज किया जाना उचित नहीं है। अन्य किसी प्रतिवादी ने भी वादी के वाद का विरोध नहीं किया है, फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने वाद खारिज कर दिया। अतः अपील

अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री निरस्त की जावे तथा अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट/वादी द्वारा चाहा गया अनुतोष उन्हें दिलाया जावे।

रेस्पोंडेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने उक्त बहस का जवाब देते हुए बताया कि अधिनस्थ न्यायालय ने साक्ष्यों का विवेचन करते हुए तनकीवार निर्णय पारित किया है, जो विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जावे।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर संलग्न रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26-11-1964 के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलान्ट के पिता श्री विजयलाल कोटडिया द्वारा विवादित आराजी नंबर 950 में से 12 बिस्वा एवं आराजी नंबर 941 में से 7 बिस्वा भूमि 1500/- रूपये में क्रय की जाकर कब्जा प्राप्त किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय ने भी वादी के पक्ष में किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को वैध माना है एवं इस आधार पर तनकी नंबर 2 प्रतिवादी/रेस्पोंडेन्ट के विरुद्ध एवं तनकी नंबर 7 वादी/अपीलान्ट के पक्ष में निर्णित की है, किन्तु वादी/अपीलान्ट का कब्जा किसी विशिष्ट स्थान पर नहीं मानते हुए वादी का वाद खारिज किया है जो प्रथम दृष्टया विधि सम्मत प्रकट नहीं होता है, क्योंकि प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलान्ट के पिता द्वारा विवादित विवादित आराजी नंबर 950 में से 12 बिस्वा एवं आराजी नंबर 941 में से 7 बिस्वा अर्थात् कुल 19 बिस्वा भूमि का रजिस्टर्ड क्रय किया जाकर कब्जा प्राप्त किया गया है, किन्तु वक्त विक्रय फ्रेगमेंटेशन के कारण भूमि वादी/अपीलान्ट के पिता के नाम दर्ज नहीं हुई है। स्वयं अधिनस्थ न्यायालय ने भी अपने पूर्व निर्णय दिनांक 16-05-2005 में आराजी नंबर 950 के संबंध में मुताबिक राजीनामा वाद डिक्री किये जाने का आदेश पारित किया है, किन्तु उसी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णित आराजी नंबर 941 रकबा 7 बिस्वा भूमि बाबत वाद स्वीकार नहीं किया गया है, जो प्रथम दृष्टया न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के विपरीत है। जब स्वयं अधिनस्थ न्यायालय ने वादी के पिता द्वारा क्रय किये गये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख को वैध मान लिया है तो ऐसी स्थिति में उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के आधार पर अपीलान्ट/वादी आराजी नंबर 941 रकबा 7 बिस्वा भूमि की खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी है। तदनुसार

अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री 10-11-2020 अपास्त की जाती है तथा अपीलान्त/वादी को आराजी नंबर 941 रकबा 7 का खातेदार घोषित करते हुए पत्रावली अधिनस्थ न्यायालय को पुनः इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि अपीलान्त/वादी के पिता द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गयी आराजी नंबर 941 रकबा 7 बिस्वा भूमि को ध्यान में रखते हुए साक्ष्य सबूतों के आधार पर पुनः नये सिरे से निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 21-10-2024 को अधिनस्थ न्यायालय में उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 21-08-2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

(प्रदीपसिंह सांगावत)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर