

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

प्रकरण संख्या 04 / 2024 (डूंगरपुर डिक्री)

1. श्रीमती शान्ति बेवा कारीलाल जी दर्जी, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
2. प्रकाश पिता कारीलाल जी दर्जी, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
3. श्रीमती लता पिता कारीलाल जी दर्जी, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
4. मिठालाल पिता गंगाराम जी दर्जी, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
5. मोतीलाल पिता गंगाराम जी दर्जी, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
6. श्रीमती कसरी (पिता गंगाराम जी) पत्नी शान्तिलाल जी दर्जी, निवासी आसपुर, तहसील आसपुर, जिला डूंगरपुर (राज.)
7. श्रीमती शान्ति (पिता गंगाराम जी) पत्नी मोहन जी दर्जी, निवासी पुछपुर, तहसील आसपुर, जिला डूंगरपुर (राज.)

..... अपीलान्तगण

बनाम

1. ताजेंग पिता प्रेम जी पटेल, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
2. डूंगरलाल पिता नाथू जी पटेल, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
3. श्रीमती राधा पिता नाथू जी पटेल, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
4. रामजी पिता प्रेम जी पटेल, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
5. वल्लभ पिता रतन जी पटेल, निवासी हथाई, तहसील दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)
6. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, दोवडा, जिला डूंगरपुर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्टगण



अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
का.अ. 1955 विरुद्ध निर्णय व डिक्री
उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर दिनांक
06.06.2024, प्रकरण सं० 28 / 2023

----/----

उपस्थित :- 1. श्री ओंकारलाल डांगी अभिभाषक अपीलान्तगण
2. श्री तुलसीराम डांगी अभिभाषक रे. सं. 1 से 5

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

निर्णय

दिनांक 25-03-2025

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्तगण के पूर्वाधिकारी गंगाराम ने एक वाद बाबत अन्तर्गत धारा 88, 92-ए, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम हथाई में जमाबन्दी संवत् 2041-50 अनुसार खाता संख्या 94 नया 115 पुराना, जिसके हाल आराजी नंबर 1237 रकबा 6 बिस्वा नामी गोयरा भूमि अंकित है, जिसमें ताजेंग, नाथू, रामजीलाल एवं नवल पिता पेमजी का 1/2 हिस्सा है, जिसमें से नवल जी का देहान्त हो चुका है। इसी प्रकार 1/2 हिस्सा रतन पिता हीरजी पटेल के नाम अंकित है। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 पेमजी पिता हीरा के वारिस हैं तथा प्रतिवादी संख्या 4 रतन पिता हीरा का पुत्र है। प्रतिवादी संख्या 4 के पिता रतन जी ने अपना 1/2 हिस्सा सड़क में जाने के बाद बकाया वादी को सड़क के किनारे 80/- रुपये में बही पाना 56 पर दिनांक 25-03-1974 को विक्रय कर साक्षियों हस्ताक्षर करा कब्जा सिपुर्द कर दिया। इसी प्रकार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पिता पेमजी ने अपना 1/2 हिस्सा जो डूंगरपुर से आसपुर सड़क के किनारे था सड़क में गई भूमि को छोड़कर शेष भूमि 70/- रुपये में बही पाना 74 पर दिनांक 05-09-1979 को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, जिस पर स्वयं वादी संख्या 1 व 2 के हस्ताक्षर/अंगूठा निशानी है। वर्तमान में आसपुर से डूंगरपुर नई सड़क बनने से 3 बिस्वा भूमि सड़क पर चली गयी तथा शेष 3 बिस्वा भूमि जिसकी नपती पूर्व दिशा में 90 फिट उत्तर दक्षिण, पश्चिम दिशा में 95 फिट उत्तर दक्षिण, उत्तर दिशा में 15 फिट पूर्व से पश्चिम तथा दक्षिण दिशा में 20 फिट पूर्व से पश्चिम करीब 3 बिस्वा भूमि वादी के पास शेष रही। इस भूमि के पूर्व दिशा में आराजी नंबर 1238 व

अन्य स्थान पर स्थित खसरे 1227 व 1228 वादी ने दिनांक 18-02-1974 को देवेंग पिता भूरा पटेल से क़य कर कब्जा प्राप्त किया है। उक्त भूमि के उत्तर में खसरा नंबर 1230 वादी ने दिनांक 12-08-1985 को महिपाल पिता भवानसिंह से क़य कर कब्जा प्राप्त किया। इस प्रकार खसरा नंबर 1237 के उत्तर में वादी का खसरा नंबर 1230 व पूर्व में खसरा नंबर 1238 है। दक्षिण में करनसिंह पिता वसन्तसिंह का खसरा नंबर 1239 तथा पश्चिम में सड़क है। उक्त चारों पड़ोसों के मध्य की भूमि खसरा नंबर 1237 जिसका नाप वाद पत्र की कलम संख्या 6 में वर्णित है, वादी ने क़य कर कब्जा प्राप्त किया है। वादी का कब्जा क़य दिनांक से निरन्तर चला आ रहा है तथा वादी ने सड़क की तरफ कच्चा कोट 45 फिट खसरा नंबर 1237 पर तथा आगे थुअर की बाड़ खसरा नंबर 1230 पर गत कई वर्षों से बना रखी है तथा आज भी खसरा नंबर 1237 का सड़क पर जाने के बाद बचा हुए करीब 3 बिस्वा रकबे पर काबिज होकर उपयोग-उपभोग करता चला आ रहा है, किन्तु प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पिता पेम जी निधन हो जाने से प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने छल कपट कर खसरा नंबर 1237 का 1/2 हिस्सा अपने नाम पर दर्ज करवा लिया है, किन्तु रतन जी की मृत्यु पश्चात प्रतिवादी संख्या 4 का नाम नहीं आया, लेकिन इस बात की जानकारी वादी को नहीं थी। प्रतिवादीगण करीब 10-15 दिन पूर्व खसरा नंबर 1237 पर आये एवं अनाधिकृत रूप से प्रवेश कर कब्जा करने का प्रयास किया, तब उक्त गलत इन्द्राज की जानकारी हुई, जिसे हटवाने का वादी अधिकारी है। अतः वादी का वाद स्वीकार किया जाकर वादी को आराजी नंबर 1237 का खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे।

प्रतिवादीगण द्वारा खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत किया गया तथा निवेदन किया कि विवादित भूमि पैत्रक भूमि है तथा उनके पिता द्वारा वादी को कभी भी विक्रय नहीं गयी है। मौके पर कब्जा प्रतिवादीगण का है तथा रेकार्ड में खातेदार दर्ज हैं। बही में विक्रयनामा फर्जी तैयार किया गया है। अतः वादी का वाद खारिज किया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में आठ तनकियां कायम की तथा तनकीवार विवेचन करते हुए दिनांक 26-10-2004 को वादी का वाद खारिज

कर दिया, जिससे रूष्ट होकर वादी ने अपील न्यायालय हाजा में प्रस्तुत की जो न्यायालय हाजा द्वारा दिनांक 20-08-2007 स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय व डिक्री दिनांक 26-10-2004 को अपास्त कर दिया, जिसके विरुद्ध रेस्पोंडेन्टगण द्वारा माननीय राजस्व मण्डल अजमेर में अपील प्रस्तुत की गयी, जो माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 08-09-2022 को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्रकरण में पुनः पक्षकारों की साक्ष्य लेकर एवं सुनकर निर्णय पारित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया।

पत्रावली रिमाण्ड होने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुनः दर्ज रजिस्टर की गयी तथा उभयपक्षों की बहस सुनकर दिनांक 06-06-2024 को निर्णय पारित करते हुए वादीगण का वाद खारिज किया तथा राजस्व रेकार्ड से वादीगण का नाम हटाया जाकर प्रतिवादीगण के नाम दर्ज किये जाने का आदेश पारित किया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/वादीगण द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 01-07-2024 को प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 5 की ओर से अधिवक्ता श्री तुलसीराम डांगी उपस्थित हुए। अपीलान्त की ओर से अधिवक्ता श्री ओंकारलाल डांगी उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि विक्रय पत्र की स्टाम्प ड्यूटी न्यायालय आदेश की पालना में जमा करा दी गयी है, जिससे विक्रय पत्र पूर्ण स्टाम्प पर है तथा विक्रय पत्र 70/- रुपये व 80/- रुपये के होने ने उनका रजिस्टर्ड होना आवश्यक नहीं है। इस प्रकार विक्रय पत्र पूर्ण स्टाम्प पर होकर वैध विक्रय पत्र है तथा इन विक्रय पत्रों को रेस्पोंडेन्ट द्वारा कहीं भी चुनौती नहीं दी गयी है। ऐसी स्थिति में इन विक्रय पत्रों को नहीं मानने का कोई आधार नहीं है। इसके अलावा अपीलान्तगण ने विक्रय पत्र को निष्पादित करने वाले विक्रेता व उस पर हस्ताक्षर व अंगूठा निशानी करने वालों से साबित कराया है। ऐसी स्थिति में उक्त विक्रय पत्रों के आधार पर

वादीगण खातेदारी पाने के अधिकारी हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना में तनकीवार निर्णय पारित नहीं किया गया है तथा पूर्व में तनकियात वादीगण के विरुद्ध निर्णित होना मानते हुए अतिरिक्त साक्ष्य के आधार पर निर्णय पारित किया है तथा पूर्व में प्रस्तुत दस्तोवजी साक्ष्यों एवं मौखिक साक्ष्यों पर कोई विवेचन नहीं किया है। विवादित आराजी नंबर 1237 रकबा 6 बिस्वा में से 3 बिस्वा भूमि आसपुर डूंगरपुर सड़क में चली जाने से शेष बची 3 बिस्वा भूमि पर अपीलान्तगण का कब्जा कय दिनांक से चला आ रहा है, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री निरस्त की जावे तथा अपीलान्तगण का वाद डिक्री फरमाया जावे।

रेस्पोंडेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने उक्त बहस का खण्डन करते हुए बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रदर्श 19 लिखावट को फर्जी एवं संदेहास्पद मानते हुए साक्ष्यों के आधार पर निर्णय पारित किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावे।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया। माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया गया था कि उभयपक्षों को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान कर विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पुनः निर्णय पारित करें, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा माननीय राजस्व मण्डल के आदेशों की पालना में निर्णय पारित नहीं किया गया है, क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने “तनकियों का निर्णय पूर्व में वादीगण के विरुद्ध हो जाने को आधार मानते हुए उनका पुनः विवेचन किये जाने को औचित्य पूर्ण नहीं है” ऐसा माना है जो उचित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय को पूर्व में कायम शुदा तनकियां पर पुनः पक्षकारों की साक्ष्य लेकर अपीलान्त/वादीगण के पक्ष में किये गये विक्रय पत्रों की सार्थकता के संबंध में पुनः तनकीवार निर्णय पारित करना चाहिए था, क्योंकि प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विक्रय पत्र 70/- रुपये व 80/- रुपये के होकर उनका रजिस्टर्ड होना आवश्यक नहीं है तथा स्टाम्प ड्यूटी भी अपीलान्तगण द्वारा

न्यायालय आदेश से जमा करा दी गयी थी, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर कोई विवेचन नहीं किया है तथा प्रदर्श 19 लिखावट दिनांक 29-07-1985 के आधार पर वादीगण का कब्जा विवादित भूमि पर नहीं होना मानकर तथा विक्रय पत्र रजिस्टर्ड नहीं होने के आधार पर अपीलान्त/वादीगण का वाद खारिज किया है, जो पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों एवं माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा दिये गये रिमाण्ड आदेशों की पालना के विपरीत होने से अपास्त योग्य है।

अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री 06-06-2024 अपास्त की जाती है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि हमारे द्वारा उपरोक्त किये गये विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए उपलब्ध तनकियों पर पक्षकारान की पुनः साक्ष्य लेकर तथा सुनवाई का पर्याप्त अवसर देकर साक्ष्य सबूतों के आधार नये सिरे से तनकीवार निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 26-05-2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 25-03-2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फ़ैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

(कीर्ति राठौड़)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर