

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

प्रकरण संख्या 7 / 2024 (उदयपुर डिक्री)

अरुण पिता सोहनलाल जी अग्रवाल, जाति अग्रवाल, निवासी 16, हजारेश्वर  
महादेव कॉलोनी, उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्त

बनाम

1. ओमप्रकाश अग्रवाल पिता ताराचन्द जी अग्रवाल, जाति अग्रवाल, निवासी  
43, पंचवटी, उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी ओमप्रकाश अग्रवाल, जाति अग्रवाल, निवासी  
43, पंचवटी, उदयपुर (राज.)
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, गिर्वा, (वर्तमान बड़गांव), जिला  
उदयपुर (राज.)

.....रेस्पॉन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा – 223 राजस्थान  
काश्त. अधि. – 1955 विरुद्ध निर्णय व  
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव दि०  
13.12.2023, प्रकरण संख्या 95 / 2023  
---- / ----

उपस्थित :- 1- श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्त  
2- श्री हर्षद जोशी अभिभाषक रे. सं. 1, 2  
3- श्री कमलेश चौहान राजकीय अभिभाषक

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

निर्णय

दिनांक 06-02-2025

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में  
हाल रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने एक वाद बाबत अन्तर्गत धारा 88, 92-ए,  
188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि  
राजस्व ग्राम हवाला खुर्द में श्री कुंज बिहारी पिता इन्द्रलाल वशिष्ठ के  
खातेदारी हक व आधिपत्य की साबिक आराजी नंबर 380 रकबा पौने तीन  
बीघा भूमि स्थित थी, जिसके मध्य में रानी रोड़ जाने वाली सड़क निर्मित हो



जाने से उक्त आराजी दो भागों उत्तर व दक्षिण में विभक्त हो गयी। श्री कुंज बिहारी द्वारा अपनी उक्त भूमि में से सड़क निर्माण के बाद दक्षिण की तरफ के शेष भाग का रजिस्टर्ड विक्रय दिनांक 01-02-1979 को पड़ोसों का अंकन करते हुए जोरावरसिंह पिता प्यारचन्द जी सिंघवी को कर दिया। उक्त पड़ोसों की भूमि के मध्य का कुल रकबा 29080 वर्गफिट विक्रय किया गया। जोरावर सिंह ने उक्त क्रय शुदा भूमि प्रतिवादी के पिता सोहनलाल के पक्ष में दिनांक 09-04-1979 को कर दिया। इसके बाद विशेषाधिकारी नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा सोहनलाल की उक्त भूमि अवाप्त करने की कार्यवाही प्रारम्भ की, जिससे उक्त साबिक आराजी से बने नये नंबर 1276, 1277, 1278/1, 1280 किता 4 रकबा 0.2550 हैक्टर भूमि बाबत् सोहनलाल ने अपनी आपत्ति एवं क्लेम प्रस्तुत किया। साथ ही अवाप्ति की कार्यवाही में श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया ने दिनांक 02-10-2001 को अपना पक्ष रखने हेतु दर्शित किया कि अवाप्ति की भूमि से उसका कोई सरोकार नहीं है, भूमि श्री सोहनलाल जी की है। उक्त भूमि के साथ श्री कुंज बिहारी ने साबिक आराजी नंबर 378, 379, 280 मी., 381, 382 में से 2 बीघा 10 बिस्वा भूमि श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया को दिनांक 21-06-1980 को विक्रय कर दिया, जिस विक्रय पत्र में दक्षिण के पड़ोस के रूप में रानी रोड़ सड़क तथा उसके बाद फतह सागर झील में विक्रेता के पेटा तालाब की भूमि एवं आराजी नंबर 380 का भाग जो जोरावरसिंह से ली हुई डॉ कंचन अग्रवाल की भूमि अंकित है। इससे स्पष्ट है कि साबिक आराजी नंबर 380 की उत्तर तरफ शेष रही भूमि को मिलाते हुए अन्य आराजियात का विक्रय श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया को किया गया है। श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया द्वारा क्रय शुदा उत्तरी भाग के बाद सेटलमेन्ट में नये आराजी नंबर 1174 से 1177 बनाये गये, जिसमें जोरावरसिंह व सोहनलाल का कोई हिस्सा नहीं रहा। श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया ने दिनांक 16-10-1987 को क्रय शुदा आराजी में से 1175 व 1176 का विक्रय श्रीमती मधु जैन को कर दिया। इसके बाद वादीगण ने श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया की शेष भूमि एवं श्रीमती मधु जैन की भूमि पृथक विक्रय पत्रों से दिनांक 94-06-2001 को क्रय कर साबिक आराजी नंबर 380 के उत्तरी भाग व शेष उत्तरी आराजी को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया, किन्तु राजस्व रेकार्ड में आराजी नंबर 1175 व 1176 वादीगण के साथ प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर भी अंकित हो गयी, जबकि वादीगण के अलावा अन्य

किसी का उक्त आराजियात से कोई संबंध नहीं है। वादीगण सद्भावी क्रेता होकर मालिक काबिज है। अतः आराजी नंबर 1175 व 1176 किता 2 रकबा 0.4150 हैक्टर का वादीगण को खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि श्री कुंज बिहारी द्वारा दिनांक 01-02-1979 को निष्पादित विक्रय पत्र से जोरावरसिंह को किये गये हस्तान्तरण को स्वीकार किया गया परन्तु तत्समय खसरा नंबरों का उपविभाजन एवं उपखण्ड का हस्तान्तरण किया जाना वर्णित था, इसलिए जोरावरसिंह को जो आधा भाग हस्तान्तरित किया गया उस अनुरूप राजस्व रेकार्ड में 1/2 हिस्सा अंकित हुआ। विक्रेता कुंज बिहारी को भूमि का अपखण्डन करते हुए हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं था और दिनांक 09-04-1979 को प्रतिवादी के पिता सोहनलाल ने जो भूमि क्रय की उसमें भी सीमाओं का अंकन कर देने मात्र से क्रेता का हित व अधिकार नहीं माना जा सकता। भू-अवाप्ति अधिकारी ने अविधिपूर्ण किये गये विभाजन को स्वीकार नहीं कर दोनों खातेदारों के नाम अवार्ड जारी किया है। इसलिए राजस्व अभिलेखों में क्रेता का जो 1/2 हिस्सा अंकित किया गया है वह सही है एवं वादीगण आराजी नंबर 1175 व 1176 की एकल खातेदारी प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। साथ आराजी नंबर 1175, 1176, 1178, 1276, 1277, 1278, 1280 कुल किता 7 रकबा 0.7700 हैक्टर बाबत् विभाजन का प्रतिदावा प्रस्तुत किया, जिसमें आराजी नंबर 1178 रकबा 0.1000 हैक्टर भूमि सड़क में अवाप्त कर लिये जाने से तथा आराजी नंबर 1277, 1280, 1278/1 कुल किता 3 रकबा 0.0900 अवाप्त कर लिये जाने से शेष आराजी नंबर 1175, 1176, 1276 कुल किता 3 रकबा 0.5150 हैक्टर भूमि का राजस्व रेकार्ड में अंकित हिस्से अनुसार विभाजन किये जाने का निवेदन किया।

प्रतिवादी के प्रतिदावे का वादीगण द्वारा खण्डन का जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकियां कायम की गयी तथा तनकीवार विवेचन करते हुए वादीगण का वाद स्वीकार कर विवादित आराजी नंबर 1175, 1176 किता 2 रकबा 0.4150 हैक्टर का खातेदार घोषित करते हुए प्रतिवादी संख्या 1 को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा

पाबन्द किया तथा आराजी नंबर 1277, 1278/1 एवं 1280 से वादीगण का नाम विलोपित करने का आदेश देते हुए प्रतिवादी संख्या 1 के नाम दर्ज करने का अधिकारी माना तथा प्रतिवादी संख्या 1 का प्रतिदावा बाबत विभाजन खारिज कर दिया।

अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त निर्णय व डिक्री दिनांक 13-12-2023 से रूष्ट होकर अपीलान्त/प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 09-02-2024 को प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये गये, जिस पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री हर्षद जोशी उपस्थित हुए। रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री कमलेश चौहान उपस्थित हुए। अपीलान्त की ओर से अधिवक्ता श्री संजय बोहरा उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अधीनस्थ न्यायालय ने तनकियों का साक्ष्यों के अनुरूप विवेचन नहीं किया है। इस भूमि के मूल खातेदार कुंज बिहारी जी ने 1/2 हिस्से का विक्रय जोरावरसिंह को किया तथा जोरावरसिंह ने उक्त 1/2 हिस्सा का विक्रय वादीगण के हक में कर दिया व 1/2 हिस्से का विक्रय प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में किया, वो पार्टिकुलर भाग का विक्रय नहीं कर सकते थे, क्योंकि पार्टिकुलर भाग का विक्रय धारा 42 के फर्स्ट प्रोवीजों के अनुसार वॉर्ड होता इस कारण 1/2, 1/2 हिस्से का विक्रय किया गया, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी स्थिति पर कोई विचार नहीं किया है। जो विक्रय जोरावरसिंह ने अपीलान्त के पिता के हक में किया उसमें स्पष्ट अंकित किया कि आराजी नंबर 380 रकबा पौने तीन बीघा का 1/2 भाग जो सड़क के दक्षिणी तरफ स्थित है को द्वितीय पक्षकार को विक्रय कर दिया है तथा उक्त 1/2 हिस्सा अपीलान्त के नाम दर्ज है, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी ठोस दस्तावेज के रेस्पोंडेन्ट/वादीगण को सम्पूर्ण रकबा 0.4150 हैक्टर का खातेदार घोषित कर दिया, जो त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री निरस्त की

जावे तथा वादीगण का वाद खारिज करते हुए अपीलान्ट/प्रतिवादी का प्रतिदावा स्वीकार किया जाकर विभाजन की डिक्री जारी की जावे।

उक्त बहस का जवाब देते हुए अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट ने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में तनकियां कायम कर साक्ष्यों के अनुरूप तनकीवार विवेचन करते हुए रेस्पोंडेन्ट/वादीगण का वाद स्वीकार कर अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 1 का प्रतिदावा खारिज किया है, जो विधि सम्मत है। अतः अपील खारिज की जावे।

हमने बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया। जमाबन्दी संवत् 2031 से 2034 में साबिक आराजी नंबर 380 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा भूमि कुंज बिहारी लाल पिता इन्द्रलाल ब्राहमण के नाम दर्ज है तथा नामान्तरकरण संख्या 574 दिनांक 06-02-1980 से बिकाव से उक्त आराजी में से 1/2 हिस्सा जोरावरसिंह पिता प्यारचन्द सिंघवी के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई है। उक्त विक्रय पत्र प्रदर्श 2 है, जिसमें विक्रित पड़ोसों का भी अंकन है। इसी प्रकार नामान्तरकरण संख्या 584 दिनांक 30-08-1980 बिकाव से जोरावरसिंह के बजाय सोहनलाल पिता बद्रीलाल जी अग्रवाल के नाम स्वीकृति हुआ है, जो प्रदर्श 3 विक्रय पत्र से स्पष्ट है, जिसके अनुसार जोरावरसिंह द्वारा अपना 1/2 हिस्सा अपीलान्ट के पिता सोहनलाल अग्रवाल के पक्ष में विक्रय किया जाना स्पष्ट है। प्रदर्श 1 जमाबन्दी संवत् 2066 से 2069 में विवादित आराजी नंबर 1175 व 1176 किता 2 रकबा 0.4150 हैक्टर भूमि अपीलान्ट के नाम 1/2 हिस्सा एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 के नाम 1/2 हिस्से अनुसार अंकित है तथा अपीलान्ट द्वारा न्यायालय हाजा में प्रस्तुत दस्तावेजों में भी अन्य आराजियात के साथ आराजी नंबर 1175 व 1176 में अपीलान्ट के पिता सोहनलाल का 1/2 हिस्सा दर्ज है। मिलान क्षेत्रफल अनुसार साबिक आराजी नंबर 380 मी. रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा से हाल विवादित आराजी नंबर 1175 रकबा 0.4100 एवं आराजी नंबर 1176 रकबा 0.0050 एवं आराजी नंबर 1178 रकबा 0.1000 हैक्टर बनना स्पष्ट होता है। जमाबन्दी संवत् 2046 से 2049 में श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया के नाम 1/2 हिस्सा तथा अपीलान्ट के पिता सोहनलाल के नाम 1/2 हिस्सा दर्ज है। श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया द्वारा आराजी नंबर 1175 व 1176 किता 2 रकबा 0.4150 हैक्टर में से अपने 1/2 हिस्से का

विक्रय श्रीमती मधु जैन के पक्ष में कर दिये जाने से नामान्तरकरण संख्या 320 दिनांक 24-06-2000 से क्रेता श्रीमती मधु जैन के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई है तत्पश्चात् मधु जैन द्वारा अपना 1/2 हिस्सा रेस्पॉन्डेन्ट संख्या 1 व 2 के पक्ष में दिनांक 04-06-2001 को किया जाना प्रस्तुत विक्रय पत्र प्रदर्श ए-6 से स्पष्ट है, जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 372 दिनांक 12-07-2001 से क्रेता वादीगण के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुआ है। इसी प्रकार श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया द्वारा अपने खाते की आराजी नंबर 1277, 1278/1 व 1280 किता 3 रकबा 0.0800 हैक्टर में से अपना हिस्सा वादीगण के पक्ष में विक्रय कर दिया जाने से नामान्तरकरण संख्या 371 दिनांक 12-07-2001 से क्रेता वादीगण के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई है। जमाबन्दी संवत् 2042 में आराजी नंबर 1175, 1176, 1178, 1276, 1277, 1278, 1280 कुल किता 7 रकबा 0.7700 हैक्टर भूमि में श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया का 1/2 हिस्सा तथा अपीलान्ट के पिता सोहनलाल का 1/2 हिस्सा दर्ज है तथा आराजी नंबर 1178 रकबा 0.1000 हैक्टर की किस्म सड़क दर्ज होकर कैफियत में मिसल संख्या 390/85 ए.एस.ओ. I के आदेश दिनांक 30-12-1985 से आराजी नंबर 1178 रकबा 0.1000 हैक्टर पी.डब्ल्यू.डी. के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई है, जिससे खाते में किता 6 रकबा 0.6700 हैक्टर भूमि शेष रही तथा जमाबन्दी संवत् 2046 से 2049 में आराजी नंबर 1175, 1176, 1276, 1277, 1278, 1280 कुल किता 6 रकबा 0.6700 हैक्टर भूमि में श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया का 1/2 हिस्सा तथा अपीलान्ट के पिता सोहनलाल का 1/2 हिस्सा दर्ज है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर जिला कलक्टर उदयपुर का निर्णय दिनांक 20-03-1993 संलग्न है, जिसके प्रकरण संख्या 3/92 होकर सरकार द्वारा अपीलान्ट के पिता सोहनलाल व श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया को पक्षकार बनाते हुए रेफ्रेन्स प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार भी साबिक आराजी नंबर 380 से बने हाल आराजी नंबर 1175, 1176, 1178, 1276, 1277, 1278, 1280 कुल किता 7 रकबा 0.7700 हैक्टर भूमि जिसमें अपीलान्ट के पिता सोहनलाल का 1/2 हिस्सा एवं श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया का 1/2, 1/2 हिस्सा दर्ज है। अर्थात् साबिक से हाल आराजी नंबर बनना एवं अपीलान्ट के पिता का विवादित आराजियात में 1/2 हिस्सा दर्ज होना उपरोक्त सभी दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है। जिला कलक्टर ने उक्त

निर्णय में यह भी अंकित किया है कि "आराजी नंबर 380 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा का कुल रकबा 0.5941 हैक्टर होता है, जिससे प्रतिवादी संख्या 1 व 2 अर्थात् श्रीमती मंदाकिनी मूर्डिया व अपीलान्ट के पिता सोहनलाल के हिस्से में 0.1759 हैक्टर रकबा अधिक गलती से दर्ज हो गया है, जो अधिक रकबा 0.1759 हैक्टर आराजी नंबर 448/2 कुल रकबा 1305 बीघा 17 बिस्वा में से कमी कर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम दर्ज किया गया है। इस तरह आराजी नंबर 1276 रकबा 0.1000 हैक्टर व 1278 रकबा 0.1450 हैक्टर में से 0.1759 हैक्टर, जो भू-प्रबन्ध के दौरान गलती से दर्ज किया गया है, उसे प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के खाते से कम कर बिलनाम फतहसागर तालाब पेटा घोषित किया जाता है।" इस प्रकार स्पष्ट है कि विवादित आराजियात का कुल रकबा 0.7700 हैक्टर था, जिसमें से 0.1000 हैक्टर भूमि सड़क में चली गयी तथा 0.1779 हैक्टर भूमि फतहसागर के तालाब पेटे में चली गयी तथा विशेषाधिकारी नगर विकास प्रन्याय उदयपुर द्वारा 0.0800 हैक्टर भूमि अवाप्त कर लिये जाने से मौके पर भूमि 0.4121 हैक्टर ही शेष रही, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 0.4150 हैक्टर भूमि का रेस्पोंडेन्ट/वादीगण को खातेदार घोषित कर दिया है, जो शेष बचे रकबे से भी अधिक है तथा अपीलान्ट/प्रतिवादी द्वारा जो 1/2 हिस्सा क्रय किया गया है, वह कहाँ गया, स्पष्ट नहीं है। तदनुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री 13-12-2023 अपास्त की जाती है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि हमारे द्वारा उपरोक्त किये गये विवेचन पर पक्षकारान की साक्ष्य लेकर साक्ष्य सबूतों के आधार पर विधि के आलोक में पुनः नये सिरे से निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 04-04-2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 06-02-2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटायी जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

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