न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर
पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर॰ए॰एस॰
प्रकरण संख्या 41 / 2024 (उदयपुर आर्डर)

1. हीरा उर्फ हीरालाल पिता लक्ष्मण जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
2. चुनिया पिता लक्ष्मण जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
3. रामलाल पिता भागु जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
4. मीठूलाल पिता देवा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
5. पन्नालाल पिता देवा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
6. शान्तिलाल पिता देवा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
7. श्रीमती कमा पुत्री जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
8. श्रीमती भगु पुत्री जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
9. श्रीमती केशी बाई पत्नी गोदा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
10. पवन पिता गोदा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
11. राजु पिता गोदा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
12. ऊंकार पिता गोदा जी अहीर, निवासी हमेरपुरा, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्टगण

बनाम

1. श्रीमती कला उर्फ कमला पत्नी भंवरलाल जी अहीर, निवासी नींमड़ी, तहसील भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)
2. गौतम पिता धुलचन्द जी जैन (महाजन ओस्तवाल), निवासी मकान नंबर 101, हिरण मगरी, सेक्टर नंबर 4, हंसा पैलेस के पीछे, उदयपुर (राज.)
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार भीण्डर, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान
काश्तकारी अधिनियम–1955 विरूद्ध
निर्णय सहायक कलक्टर, भीण्डर
दिनांक 25.10.2024 प्र. सं. 37/2021

———/———

निर्णय **दिनांक 31–12–2024**

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा हमेरपुरा में विपक्षी संख्या 2 से 6 की आराजी नंबर 567 रकबा 4 बीघा 9 बिस्वा एवं 568 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा भूमि स्थित होकर राजस्व रेकार्ड में देवा, चुनिया, हीरा, गोदा पिता लक्ष्मण अहीर 1/2 एवं रामलाल पिता भागु अहीर 1/2 अंकित थी। उक्त आराजीयात में से आराजी नंबर 567 रकबा 4 बीघा 9 बिस्वा रामलाल पिता भागु के हिस्से में बाहमी बंटवारे में रखी गयी तथा आराजी नंबर 568 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा विपक्षी संख्या 2 से 5 के हिस्से में रखी गयी। इसी प्रकार आराजी नंबर 607/2 रकबा 7 बीघा 6 बिस्वा देवा, चुनिया, हीरा, गोदा पिता लक्ष्मण अहीर 1/2 एवं रामलाल पिता भागु अहीर 1/2 राजस्व रेकार्ड में अंकित थी तथा माफिक हिस्सा विपक्षी संख्या 2 से 6 अपने–अपने हिस्से अनुसार काबिज होकर काश्त करवा रहे हैं। वाद पत्र की कलम संख्या 2 वर्णित आराजी नंबर 567 व 568 में से विपक्षी संख्या 2 से 4 का 3/8 हिस्सा विपक्षी संख्या 1 ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 07–09–2000 को क्रय किया, किन्तु मौके पर विपक्षी संख्या 2 से 4 का हिस्सा आराजी नंबर 568 में होने से विपक्षी संख्या 2 से 4 ने विपक्षी संख्या 1 को आराजी नंबर 568 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा में से 3/4 हिस्सा सिपुर्द दिया। इस प्रकार विक्रय पत्र के आधार पर एवं मौके पर हिस्से के आधार पर विपक्षी संख्या 1 आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्से पर काबिज होकर काश्त कर रहा है। कथित विक्रय पत्र में आराजी नंबर 569 रकबा 10 बिस्वा आ.चा. का 3/8 हिस्सा भी उक्त आराजियात की पिलाई हेतु विपक्षी संख्या 1 ने विपक्षी संख्या 2 से 4 क्रय किया है एवं इसी अनुसार उक्त आराजी नंबर 568 की पिलाई कर रहा है, किन्तु वक्त रजिस्ट्री सहवन से आराजी नंबर 567, 568 के स्थान पर 697/2 का अंकन हो गया, जबकि कब्जा आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्से का दिया गया है एवं क्रय भी

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested

आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्सा किया गया है। उक्त आराजी नंबर 567, 568 का 3/8 हिस्सा यानि आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्सा जो विपक्षी संख्या 1 विपक्षी संख्या 2 से 5 से क्रय किया था, वह प्रार्थी ने विपक्षी संख्या 1 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12–07–2007 को क्रय कर उक्त आराजी नंबर 568 का 3/4 हिस्सा मय चाह नंबर 569 के 3/8 हिस्से का कब्जा प्राप्त किया है। उक्त आराजी में किसी अन्य का कोई हक व अधिकार नहीं है, किन्तु विक्रय पत्र में सहवन से आराजी नंबर 607/2 रकबा 7 बीघा 6 बिस्वा विपक्षी संख्या 1 के नाम पर आयी उसी आराजी का अंकन प्रार्थीया द्वारा लिखाये गये विक्रय पत्र में भी हो गया एवं इसी प्रकार नामान्तरकरण भी विक्रय पत्र के आधार पर गलत पास हो गया, जबकि प्रार्थीया का कब्जा आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्से पर ही चला आ रहा है, जिसकी पिलायी आराजी नंबर 569 से होती है, लेकिन राजस्व रेकार्ड में आराजी नंबर 568 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा भूमि विपक्षी संख्या 2 से 6 के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज होने से प्रार्थीया को बेदखल करने एवं अन्य व्यक्तियों को बेह, बक्षीस, हस्तान्तरण करने की धमकी देते हैं। अतः मूलवाद के निस्तारण तक विपक्षीगण को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

विपक्षी संख्या 1 की ओर से स्वीकारोक्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया, जबकि विपक्षी संख्या 3, 4, 5/2, 5/3, 6 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर काउण्टर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया एवं निवेदन किया कि वास्तव में विपक्षी संख्या 1 ने आराजी नंबर 607/2 ही क्रय की है, आराजी नंबर 568 का 3/4 हिस्सा क्रय करने का कथन गलत है। प्रार्थीया का उक्त आराजी में कोई हक हिस्सा नहीं होते हुए भी विपक्षीगण के हक अधिकारों को चुनौती देती है तथा कब्जे काश्त में दखलन्दाजी करने पर उतारू है। अतः प्रार्थीया को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय ने उभयपक्षों की बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 25–10–2024 से विपक्षीगण का काउण्टर प्रार्थना पत्र खारिज करते हुए प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्टगण द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गयी है।

अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोन्डेन्टगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई, जिस पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री हुक्मीसिंह

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested

सांगावत उपस्थित हुए तथा लिखित बहस प्रस्तुत की। अधिवक्ता अपीलान्ट श्री ओंकारलाल डांगी द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों एवं लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कथन किया कि उसके द्वारा आराजी नंबर 567, 568 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गयी, किन्तु सहवन से विक्रय पत्र में आराजी नंबर 607/2 अंकित हो गया, जबकि कब्जा आराजी नंबर 568 के 3/4 हिस्से का सिपुर्द किया गया है एवं आराजी नंबर 568 का 3/4 हिस्सा ही उनके द्वारा क्रय किया गया है, जो सरासर गलत एवं झूठ है। वास्तव में आराजी नंबर 607/2 रकबा 7 बीघा 6 बिस्वा भूमि ही विपक्षी संख्या 1 द्वारा विपक्षी संख्या 2 से 4 से क्रय की गयी है तथा विक्रय पत्र में भी आराजी नंबर 607/2 का अंकन है। यह विक्रय पत्र रजिस्टर्ड होकर इसी के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत हुआ है तथा बाद में विपक्षी संख्या 1 ने भी आराजी नंबर 607/2 का ही विक्रय प्रार्थीया के पक्ष में किया है एवं इसी आराजी का कब्जा सिपुर्द किया गया है। विक्रय पर में आराजी नंबर 567 व 568 का कोई उल्लेख नहीं है, न ही इस आराजी का कोई बाहमी बंटवारा हुआ है। विपक्षी संख्या 2 से 6 आराजी नंबर 567 व 568 के रेकार्डेड खातेदार हैं एवं कानूनन रेकार्डेड खातेदार के विरूद्ध किसी प्रकार की निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती, जैसाकि आर.आर.डी. 1997 पेज 30, 591, आर.बी.जे. 1997 पेज 481, आर.आर.डी. 1984 पेज 492, आर.आर.टी. 2003 पेज 1267 एवं आर.बी.जे. 2004 पेज 163 में प्रतिपादित किया गया है। अपीलान्टगण द्वारा विवादित भूमि के पड़ोसियों के शपथ पत्र प्रस्तुत किये गये हैं, जिससे विवादित भूमि पर कब्जा अपीलान्टगण का साबित है। मौका रिपोर्ट विपक्षी संख्या 2 से 6 को बिना सूचना दिये एवं उनकी अनुपस्थिति में तैयार की गयी है, जिसका कानूनन कोई महत्व नहीं है, जैसाकि डी.एन.जे. 2008 (3) पेज 1506, आर.बी.जे. 2010 पेज 541, 2009 आर.आर.डी. पेज 108, आर.आर.टी. 2009 पेज 530, 1285, आर.आर.टी. 2007 पेज 374, आर.आर.टी. 2020 पेज 370, आर.बी.जे. 2009 पेज 69 एवं आर.आर.टी. 2018 (2) पेज 1205 में प्रतिपादित किया गया है। विपक्षी संख्या 1 एवं प्रार्थीया स्टेन्जर परचेजर है, जो विधिवत बंटवारा कराने के बाद ही

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested

कब्जा प्राप्त करने की अधिकारी है, जैसाकि आर.आर.डी. 1996 पेज 148 एवं आर.बी.जे. 2006 पेज 620 में प्रतिपादित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक प्रावधानों के विपरीत जाकर मनमकसूद तरीके से प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलान्टगण का काउण्टर प्रार्थना पत्र खारिज किया है, जो त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे तथा अपीलान्टगण का काउण्टर प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

उक्त बहस का लिखित जवाब अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट द्वारा प्रस्तुत किया गया, जिसमें वर्णित किया कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में आराजी नंबर 567 व 568 के बजाय 607/2 अंकित कर दिया गया है, जो एक लिपिकीय त्रुटि है, जबकि कब्जा आराजी नंबर 567 व 568 का ही सिपुर्द किया गया है। उक्त तथ्य की जानकारी होने पर प्रार्थीया द्वारा वाद के साथ उक्त प्रार्थना पत्र वर्ष 2012 में प्रस्तुत किया गया है, किन्तु अपीलान्टगण ने 12 वर्ष तक इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया है, न ही उनके द्वारा कोई जवाब पेश किया गया है। कमिश्नर रिपोर्ट से विवादित भूमि पर रेस्पोन्डेन्ट/प्रार्थीया का कब्जा होना स्पष्ट है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्टगण का काउण्टर प्रार्थना पत्र खारिज कर रेस्पोन्डेन्ट का अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया है, जिसकी अपीलान्टगण द्वारा एक ही अपील प्रस्तुत की गयी है, जबकि विधि अनुसार अलग–अलग दो अपीलें प्रस्तुत करनी चाहिए थी। महज इसी कानूनी बिन्दु पर अपीलान्ट निरस्त योग्य है अर्थात यह अपील रेसज्यूडीकेटा के सिद्धान्त से बार्ड है। इस संबंध में न्यायिक नजीर आर.आर. टी. 2020 (2) पेज 819, आर.आर.टी. 2019 (2) पेज 831, आर.आर.टी. 2019 (2) पेज 896, 1993 एस.सी. पेज 1645, ए.आई.आर. 1976 एस.सी. पेज 1645 एवं आर.आर.टी. 2013 (1) पेज 659 प्रस्तुत कर न्यायालय का ध्यान उनकी ओर आकृष्ट किया तथा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को विधि सम्मत बताते हुए अपील खारिज करने का निवेदन किया।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विपक्षी संख्या 2 से 4 द्वारा विपक्षी संख्या 1 गौतम के पक्ष में दिनांक 07.09.2006 को जो रजिस्टर्ड विक्रय

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested

किया गया है, उसमें आराजी नंबर 607/2 रकबा 7 बीघा 6 बिस्वा का अंकन है आराजी नंबर 567 व 568 का कोई उल्लेख नहीं है तथा नामान्तरकरण भी आराजी नंबर 607/2 का ही क्रेता के पक्ष में स्वीकृत हुआ है। इसी प्रकार विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रार्थीया/रेस्पोन्डेन्ट के पक्ष में जो रजिस्टर्ड विक्रय दिनांक 12–07–2007 को किया गया है, उसमें भी आराजी नंबर 607/2 रकबा 7 बीघा 6 बिस्वा का ही अंकन है आराजी नंबर 567 व 568 का कोई उल्लेख नहीं है। ऐसी स्थिति में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के विपरीत जाकर प्रार्थीया/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा जो कथन किये गये हैं, वह विश्वसनीय प्रकट नहीं होते हैं। राजस्व रेकार्ड अनुसार विवादित आराजी नंबर 567 व 568 के विपक्षी संख्या 2 से 6 रेकार्डेड खातेदार हैं तथा कानूनन रेकार्डेड खातेदार के विरूद्ध किसी प्रकार की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती, जैसाकि अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीरों के अवलोकन से स्पष्ट है। अभिभाषक अपीलान्ट/विपक्षीगण की ओर से प्रस्तुत पड़ोसियों के शपथ पत्र अनुसार भी कब्जा आराजी नंबर 567 व 568 पर अपीलान्टगण ही साबित होता है, हालांकि उप तहसीलदार भीण्डर द्वारा जो कमिश्नर रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी है, उसमें आराजी नंबर 567 व 568 के 3/8 हिस्से पर कब्जा प्रार्थीया/रेस्पोन्डेन्ट का बताया गया है, किन्तु रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के बरूऐ कमिश्नर रिपोर्ट का कोई महत्व नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र कमिश्नर रिपोर्ट एवं विपक्षीगण द्वारा 12 वर्षो तक जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के आधार पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र एवं जमाबन्दी के विपरीत जाकर रेकार्डेड खातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी कर दी है, जो प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है। इस संबंध में अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट द्वारा जो न्यायिक नजीरें प्रस्तुत की गयी हैं, उनके तथ्य वर्तमान प्रकरण से भिन्न होने के कारण चस्पा नहीं होते हैं।

अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय दिनांक 25–10–2024 अपास्त किया जाता है। निर्णय आज दिनांक 31–12–2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

(कीर्ति राठौड़)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.01.22 18:00:01 IST
Reason: SelfAttested