

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

प्रकरण संख्या 58/2025 (उदयपुर डिक्री)

श्रीमती मनीषा पत्नी श्री मनीष जी ब्राह्मण, निवासी आयड़, तहसील
 गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्त

बनाम

1. श्रीमती सुशीला पत्नी श्री श्यामलाल जी खटीक, निवासी ग्लास फॅक्ट्री
 चौराहा, उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती किरण पत्नी श्री जसवन्त जी पालीवाल, निवासी 12, कोठारियों
 की गली, जगदीश रोड़, उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती शारदा पत्नी श्री दुर्गाशंकर जी व्यास, निवासी 120, माधव
 कॉलोनी, कालका माता रोड़ उदयपुर (राज.)
4. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
 काश्तकारी अधिनियम-1955 विरुद्ध
 निर्णय सहायक कलक्टर(फास्टट्रेक)
 गिर्वा दि. 16.04.2025 प्र.सं. 58/21

---/---

- उपस्थित :-** 1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा अभिभाषक अपीलान्त
 2. श्री हर्षद जोशी अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2

---::---

निर्णय

दिनांक 08-08-2025

1. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल
 अपीलान्त ने एक वाद अन्तर्गत धारा 53, 188 राजस्थान काश्तकारी
 अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम आयड़, तहसील
 गिर्वा में आराजी नंबर 31 रकबा 0.0700 हैक्टर, आराजी नंबर 33 रकबा
 0.0200 हैक्टर, आराजी नंबर 34 रकबा 0.0500 हैक्टर भूमि स्थित है,
 जिसकी वादीया खातेदार है। प्रतिवादीगण येनकेन प्रकारेण वादीया के
 हिस्से की भूमि अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने पर आमादा हैं। वादग्रस्त


 भू-प्रबन्ध अधिकारी
 एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
 उदयपुर (राज.)



भूमि वादीया एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के संयुक्त खातेदारी की होकर अभी विभाजन नहीं हुआ है, फिर भी प्रतिवादीगण मारोमार निर्माण करने पर आमादा हैं। इसलिए रेकार्ड अनुसार विभाजन किया जाना आवश्यक है। अतः वाद पत्र की कलम संख्या 1 वर्णित आराजियात का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन किया जाकर वादी खिलाफ प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

2. प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा जवाबदावा प्रस्तुत कर वाद वर्णित तथ्यों को अस्वीकार किया तथा विशेष कथन में निवेदन किया कि उक्त सम्पूर्ण भूमि के खातेदार रवि प्रकाश पिता शंकरलाल जी ब्राहमण थे, जिन्होंने अपनी सुविधा अनुसार उक्त भूमि पर भूखण्ड काटकर अलग-अलग व्यक्तियों को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया और केता द्वारा खरीदी गयी भूमि के अनुपात में उनके नाम विक्रय पत्र का पंजीयन भी हो गया। श्री रवि प्रकाश ने दिनांक 12-06-2001 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से आराजी नंबर 31, 33, 34 कुल किता 3 रकबा 0.1400 हैक्टर में से 0.0600 हैक्टर भूमि प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया तथा उसके बाद प्रतिवादी संख्या 2 व 3 को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, शेष भूमि रवि प्रकाश के पास रही, जिस पर उसने मकान बना रखा है। रवि प्रकाश द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय की गयी भूमि का कब्जा रोड़ पर दिया है, उसके बाद प्रतिवादी संख्या 2 व 3 को कब्जा दिया है। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने हिस्से की भूमि पर बाउण्ड्रीवाल कर कमरा बना रखा है तथा प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के भूखण्ड खाली पड़े हैं तथा रवि प्रकाश के हिस्से में उसका मकान बना हुआ है, तो उक्त भूमि पर वादीया ने कहा बाउण्ड्रीवाल बना रखी है तथा उसे कौन तोड़ने आया, यह वादीया ने स्पष्ट नहीं किया है। अतः वादीया का वाद खारिज किया जावे।

3. प्रतिवादी संख्या 2 व 3 द्वारा जवाबदावा मय काउण्टर क्लेम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित आराजी नंबर 33 व 34 में प्रतिवादी संख्या 2 व 3 का 23/200 वां व 17/140 वां हिस्सा एवं 3/7 हिस्सा राजस्व रेकार्ड में अंकित है व इसी अनुसार मौके पर काबिज हैं। उक्त भूमि के खातेदार रवि प्रकाश पिता शंकरलाल जी ब्राहमण थे, जिन्होंने अपनी आवश्यकता अनुसार उक्त भूमि पर भूखण्ड काटकर अलग-अलग व्यक्तियों को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया उसी अनुसार सभी केता



राजस्थान अधिकांश एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

व प्रतिवादी संख्या 2 व 3 काबिज हैं। रवि प्रकाश में प्रथम भूमि प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, उसमें बाद प्रतिवादी संख्या 2 तथा उसके बाद प्रतिवादी संख्या 3 को भूमि विक्रय कर कब्जा सिपुर्द कर दिया, शेष भूमि रवि प्रकाश के पास रही, जिस पर उसने मकान बना रखा है। अतः वादीया का वाद खारिज कर प्रतिवादी संख्या 2 व 3 का काउण्टर क्लेम स्वीकार फरमाया जावे तथा प्रतिवादी संख्या 2 व 3 जिस अनुसार भूमि पर काबिज है, भूमि का बंटवारा कर उनके हिस्से दर्ज कर दिया जावे।

4. प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के काउण्टर क्लेम का वादीया द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मूल खातेदार रवि प्रकाश द्वारा भूमि पर प्लाट काटकर विक्रय करने का कथन गलत है, क्योंकि जब तक भूमि का बंटवारा नहीं हो जाता, तब तक किसी प्रकार का कृषि भूखण्ड कायम करने एवं विक्रय करने का किसी को अधिकार नहीं है। अतः काउण्टर क्लेम खारिज किया जावे।



अधीनस्थ न्यायालय ने अधिवक्ता उभयपक्षों की बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 16-04-2025 से वादीया का वाद एवं प्रतिवादी संख्या 2 व 3 का काउण्टर क्लेम खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/वादीया द्वारा यह अपील दिनांक 21-04-2025 को इस न्यायालय में प्रस्तुत की गयी है।

6. अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्टगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई। जिस पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री हर्षद जोशी उपस्थित हुए। अपीलान्त की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

7. विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण आदेश 12 नियम 12-14 एवं आदेश 26 नियम 9 सपठित धारा 151 जा.दी. मौका रिपोर्ट पर आपत्ति की बहस हेतु नियत थी तथा दोनों प्रार्थना पत्रों पर दिनांक 26-03-2025 को सुनवाई की गयी थी, किन्तु आदेश हेतु कोई दिनांक नहीं दी गयी एवं अचानक दिनांक 16-04-2025 को जब अपीलान्त के अधिवक्ता उक्त दोनों प्रार्थना पत्रों के आदेश के बारे में


 जज-प्राथमिक अधिकारी
 एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
 उदयपुर (राज.)

जानकारी प्राप्त करने गये, तो रीडर ने बताया कि प्रकरण में अंतिम निर्णय किया जाकर वाद खारिज हो चुका है। इससे स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न्यायिक प्रक्रिया को धूमिल करते हुए यह आदेश पारित किया है। प्रकरण में अपीलान्त के वाद का प्रतिवादीगण द्वारा जवाबदावा प्रस्तुत किया गया तथा तनकियां कायम की गयी तथा वादीया ने शपथ पत्र न्यायालय में प्रस्तुत कर रखे हैं जिस पर आदेश करना शेष है तथा प्रतिवादीगण की ओर से कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने तनकियों पर बिना कोई विवेचन किये निर्णय पारित कर दिया। दौराने दावा 90ए की कार्यवाही की गयी, बंटवारे का दावा विचाराधीन था तथा एस.डी.ओ. कोर्ट से स्थगन जारी था, इसके बावजूद 90ए की कार्यवाही की गयी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो रिपोर्ट मंगवायी गयी है उसमें केवल मात्र अपीलान्त को नुकसान पहुंचाने के उद्देश्य से गलत एवं फर्जी रिपोर्ट तैयार की गयी है, जिसमें यह कहकर कि मौतबिरान द्वारा यह कहा गया कि अपीलान्त का भूखण्ड सड़क में चला गया है, किस मौतबिरान द्वारा यह कथन किया गया, इसका कोई उल्लेख नहीं है तथा आराजी नंबर 31 पर कौन सा व्यक्ति काबिज है, इसका भी रिपोर्ट में कोई उल्लेख नहीं है तथा आराजी नंबर 31 पर कौन काबिज है, इसका भी कोई उल्लेख नहीं किया गया है, तो ऐसी रिपोर्ट का कानूनन कोई महत्व ही नहीं है, इस बाबत् अपीलान्त द्वारा आपत्ति करने पर सुनवाई की गयी, किन्तु कोई आदेश पारित नहीं किया गया तथा दोनों प्रार्थना पत्रों के लम्बित रहते बिना तनकियों पर कोई विवेचन किये मात्र मौका रिपोर्ट के आधार पर निर्णय पारित कर दिया, जो त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री अपास्त की जावे तथा प्रकरण साक्ष्य सबूतों के आधार पर गुणावगुण पर निर्णय करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरें RRT 2015 (2) Page 1283, RRT 2015 (2) Page 813, RBJ (6) 1999 Page 303, RRT 2024 (1) Page 54, राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच का आदेश दिनांक 27-05-2025 उमाकान्त बनाम ओमप्रकाश व अन्य तथा शक्तिसिंह बनाम श्रीमती राज व अन्य में पारित आदेश दिनांक 08-07-2025 तथा न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त उदयपुर में श्रीमती मनीषा बनाम प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास



भू-प्राबन्ध अधिकारी
रज. एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

प्राधिकरण उदयपुर के निर्णय दिनांक 30-07-2025 की फोटो प्रति प्रस्तुत कर न्यायालय का ध्यान उनकी ओर आकर्षित कराया। *Recd*

8. उक्त बहस का खण्डन करते हुए विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने बताया कि अपाप्ति के गये भूखण्ड हेतु बंटवारे का दावा पेश किया गया। यह तथ्य न्यायालय के सामने आते ही तहसीलदार से रिपोर्ट मंगवायी गयी। 90ए की कार्यवाही में बाउण्ड्रीवाल की तोड़-फोड़ की गयी। मुआवजे हेतु नगर विकास प्रन्यास से जो नोटिस दिये गये उसमें अपीलान्ट मनीषा का भी नाम था। भूमि नगर विकास प्रन्यास द्वारा अवाप्त कर लिये जाने से राजस्व न्यायालय का श्रवणाधिकार नहीं रहा। दावा आराजी नंबर 31, 33 व 34 का किया गया, बाद में आराजी नंबर 33 व 34 को विद्घो कर लिया। अपीलान्ट द्वारा पर्टिकुलर भूमि क्रय की गयी है, जबकि दावा संयुक्त खातेदारी का लाये हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर निर्णय पारित किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावे।



9. हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रस्तुत न्यायिक नजीरों को देखा। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विवादित आराजी नंबर 31, 33 व 34 कुल किता 3 रकबा 0.1400 हैक्टर के खातेदार रवि प्रकाश पिता शंकरलाल ब्राहमण थे, जिनके द्वारा 0.0600 हैक्टर भूमि दिनांक 06-06-2001 को प्रतिवादी संख्या 1 श्रीमती सुशीला पत्नी श्यामलाल चौहान के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय किया गया है। इसके बाद दिनांक 17-08-2002 को प्रतिवादी संख्या 2 श्रीमती किरण पत्नी जसवन्त पालीवाल के पक्ष में 0.0170 हैक्टर का रजिस्टर्ड विक्रय किया गया है एवं इसके बाद दिनांक 07-11-2002 को प्रतिवादी संख्या 3 शारदा पत्नी दुर्गाशंकर व्यास के पक्ष में 0.0161 हैक्टर भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय किया जाना प्रस्तुत विक्रय पत्रों के अवलोकन से स्पष्ट है। इसके बाद खातेदार रवि प्रकाश द्वारा उक्त आराजीयात से आराजी नंबर 31 रकबा 0.0700 हैक्टर में से 67/200 वें हिस्से अर्थात 0.0234 हैक्टर भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय दिनांक 18-03-2010 को वादिया मनीषा पत्नी मनीष ब्राहमण के पक्ष में किया गया, जिसका भूखण्ड संख्या 21 क्षेत्रफल 2520 वर्गफिट होना विक्रय पत्र में दर्शाया गया है। उक्त सभी विक्रय पत्र रजिस्टर्ड विक्रय पत्र हैं एवं जो हिस्सा रवि प्रकाश द्वारा पक्षकारों को विक्रय किया गया है,

[Signature]
 भू-प्रबंध अधिकारी
 एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
 उदयपुर (राज.)

उन्हें विक्रय करने का रवि प्रकाश को पूर्ण अधिकार था, किन्तु तहसीलदार की मौका रिपोर्ट अनुसार आराजी नंबर 31 रकबा 0.0700 हैक्टर में से 0.0256 हैक्टर भूमि 100 फिट भूमि नगर विकास प्रन्यास द्वारा अवाप्त कर लिये जाने से सड़क में चली गयी। तहसीलदार ने अपनी रिपोर्ट में यह भी अंकित किया है कि आराजी नंबर 31 में से 100 फिट रोड़ निकल जाने से वादीया मनीषा का भूखण्ड रोड़ में चला गया एवं मौके पर वादिया का कब्जा नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर वादीया का भूखण्ड संख्या 21 सड़क पर चला जाना एवं वास्तविक तथ्यों को छुपाकर वादीया द्वारा अपने स्वत्वाधिकार से भिन्न भूमि अर्थात आराजी नंबर 33 व 34 को सम्मिलित कर कय शुदा हक व हिस्से से अधिक भूमि को नाजायज कब्जा प्राप्त करने की गरज से वाद प्रस्तुत करना मानते हुए वादीया का वाद खारिज किया है, किन्तु उक्त मौका रिपोर्ट बनाते समय कौन-कौन मौतबिरान उपस्थित थे तथा आराजी नंबर 31 पर कब्जा किस व्यक्ति का है, यह मौका रिपोर्ट से स्पष्ट नहीं है। प्रकरण में हम यह भी पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में वाद एवं जवाबदावे के आधार पर तनकियां भी कायम की गयी, किन्तु तनकियों पर किसी प्रकार का विवेचन नहीं किया है, जो आदेश 20 नियम 5 का स्पष्ट उल्लंघन है। तदनुसार अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्की प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।



10. अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय व डिक्की दिनांक 16-04-2025 अपास्त की जाती है तथा पत्रावली अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि प्रकरण में कायम शुदा तनकियों पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर पुनः तनकीवार नये सिरे से निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 03-10-2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 08-08-2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

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