2025/140
2025/141

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

(1) प्रकरण संख्या 72 / 2025 (उदयपुर डिक्री)

श्री कपील पिता जगदीश माहेश्वरी, निवासी न्यु प्रेमपुरी मेरठ, उत्तरप्रदेश हाल 31 सहेलीनगर, उदयपुर, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्ट

बनाम

1. श्री भानसिंह पिता वदनसिंह, निवासी खेडा, आसोसिया की मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री चतरसिंह पिता वदनसिंह ,निवासी खेडा, आसोसिया की मावली, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती हजानी जुलेखा बी पत्नी हाजी मोहम्मद सलीम मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती जरीना बी पत्नी मोहम्मद ईदरिस मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
5. श्रीमती हजानी खतीजा बी पत्नी हाजी मोहम्मद हुसैन मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
6. श्री रूप सिंह पिता चतर सिंह, निवासी आसोलियों की मादडी, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
7. पायरोटेक वर्क्सपेस सोल्युशन्स प्राईवेट लिमिटेड प्लाट नम्बर बी 438 रोड नम्बर 18 ए भामाशाह इण्डस्ट्रयल एरिया कलडवास उदयपुर (राज.) जरिये अधिकृत व्यक्ति आदित्य कोचर पिता चेतन्य कोचर, निवासी न्यु नवरतन रोड अनन्त स्नेह हाईट्स के पास गिर्वा उदयपुर (राज.)
8. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, मावली, जिला उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

(2) प्रकरण संख्या 73 / 2025 (उदयपुर डिक्री)

श्री कपील पिता जगदीश माहेश्वरी, निवासी न्यु प्रेमपुरी मेरठ, उत्तरप्रदेश हाल 31 सहेलीनगर, उदयपुर, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्ट

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested

<u>बनाम</u>

1. श्री भानसिंह पिता वदनसिंह, निवासी खेडा, आसोसिया की मावली, जिला उदयपुर (राज.)
2. श्री चतरसिंह पिता वदनसिंह ,निवासी खेडा, आसोसिया की मावली, जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती हजानी जुलेखा बी पत्नी हाजी मोहम्मद सलीम मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती जरीना बी पत्नी मोहम्मद ईदरिस मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
5. श्रीमती हजानी खतीजा बी पत्नी हाजी मोहम्मद हुसैन मुसलमान, निवासी 25 लौहार कॉलोनी, आयड, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)
6. श्री रूप सिंह पिता चतर सिंह, निवासी आसोलियों की मादडी, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
7. पायरोटेक वर्क्सपेस सोल्युशन्स प्राईवेट लिमिटेड प्लाट नम्बर बी 438 रोड नम्बर 18 ए भामाशाह इण्डस्ट्रयल एरिया कलडवास उदयपुर (राज.) जरिये अधिकृत व्यक्ति आदित्य कोचर पिता चेतन्य कोचर, निवासी न्यु नवरतन रोड अनन्त स्नेह हाईट्स के पास गिर्वा उदयपुर (राज.)
8. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, मावली, जिला उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

<u>उपस्थित</u> :– 1. श्री दुर्गासिंह शक्तावत अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री डालचन्द मेघवाल अभिभाषक रे.सं. 6, 7
3. श्री श्रवण पोखरना अभिभाषक रे.सं. 6

———::———

अपीलें अन्तर्गत धारा–223 राजस्थान का.अ. 1955 विरूद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा प्रारम्भिक डिक्री दि0 10.12.2024 अंतिम डिक्री दिनांक 30.04.2025 प्रकरण सं. 44/2019

———::———

<u>निर्णय</u> <u>दिनांक 30–05–2025</u>

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्ट ने एक वाद बाबत् अ[illegible]ा 53 राजस्थान काश्तकारी

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested

अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा आसोलियों की मादडी तहसील मावली मे आराजी नम्बर 332, 333, 334 कुल किता 03 रकबा 46 बीघा 10 बिस्वा भूमि स्थित है जो वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के संयुक्त खातेदारी मे दर्ज होकर वादी का 54/93 हिस्सा दर्ज है जो वादी ने पूर्व खातेदार से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। भूमि सामलाती दर्ज होने से बैंक से ऋण लेने व भूमि विकास मे कठिनाई आती है जिससे उक्त भूमि का विधिवत् विभाजन किया जाना आवश्यक है। अतः विवादित आराजियात का वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन किया जाकर राजस्व रेकार्ड में अलग–अलग अंकन कराया जावे।

प्रतिवादीगण संख्या 7 रूपसिंह द्वारा खण्डन का जवाबदावा मय काउन्टर क्लेम प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि विवादित आराजियात में मुझ प्रतिवादी का 2/3 हिस्सा अंकित है, जिस पर उसका कब्जा चला आ रहा है। अतः मौके पर हिस्से व कब्जे अनुसार विभाजन किया जावे।

प्रतिवादीगण संख्या 8 पायरोटेक वर्क्सपेस सोल्युशन्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा जवाबदावा प्रस्तुत कर उसके साथ काउन्टर क्लेम प्रस्तुत किया तथा निवेदन किया है कि विवादित आराजियात में मुझ प्रतिवादी का 1/6 + 43/186 हिस्सा अंकित है, जिस पर उसका कब्जा चला आ रहा है। अतः मौके पर हिस्से व कब्जे अनुसार विभाजन किया जाकर राजस्व नक्शे मे पैमूद किया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय ने वादीगण की एकपक्षीय बहस सुनकर दिनांक 10–12–2024 को निर्णय पारित करते हुये वादी का वाद एवं प्रतिवादी संख्या 7 व 8 का काउन्टर क्लेम स्वीकार कर प्रारम्भिक डिक्री जारी की तथा प्राप्त विभाजन प्रस्ताव के आधार पर दिनांक 30–02–2025 को अंतिम डिक्री जारी की।

उक्त प्रारम्भिक डिक्री से दिनांक 10–12–2024 से रूष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा अपील संख्या 73/2025 तथा अंतिम डिक्री दिनांक 30–02–2025 के विरूद्ध अपील संख्या 72/2025 इस न्यायालय में दिनांक 05–05–2025 को प्रस्तुत की गयी है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested

दोनों अपीलें दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 6 व 7 की ओर से उनके अधिवक्ता उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

दोनों ही अपीलें अधीनस्थ न्यायालय के एक ही प्रकरण संख्या 44/2019 में पारित प्रारम्भिक डिक्री व अंतिम डिक्री के विरूद्ध होने तथा दोनों अपीलों में विवादित आराजियात व पक्षकारान समान होने से दोनों अपीलों का एक ही निर्णय लिखाया जा रहा है। निर्णय की एक–एक प्रति संबंधित पत्रावली पर रखी जावे।

प्रारम्भिक डिक्री के विरूद्ध प्रस्तुत अपील विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने के कारण अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के प्रारम्भिक डिक्री की जानकारी अपीलान्ट को नहीं थी। जानकारी दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत कर दि गई है। जानबूज कर कोई विलम्ब नहीं किया गया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी को कण्डोन किया जाकर अपील अन्दर अवधि शुमार फरमायी जावे।

हमने उक्त प्रार्थना पत्र की बहस पर मनन कर पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय करने के दृष्टिगण न्यायहित में कण्डोन किया जाकर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती हैं।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसी कोई साक्ष्य नहीं थी कि किस व्यक्ति का कहॉ कब्जा है यध्पि सहखातेदारी की भूमि मे प्रत्येक इंच भूमि पर प्रत्येक सहखातेदार का कब्जा माना जाता है। बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय ने कम से कम बेदखल करने के संबंध मे जो डिक्री पारित की है वह कयासी आधारो पर होकर त्रुटीपूर्ण है। मौका कमिश्नर तहसीलदार ने नियमो के विरूद्ध जाकर रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 7 को फायदा पहुचाने की गर्ज से ऐसा विभाजन प्रस्ताव तैयार किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 7 जो राजस्व रिकॉर्ड के अनुरूप महज क्रमशः 2/93 व 37/93 के हिस्से के [illegible] वादी 54/93 का बडा

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested

खातेदार होते हुये भी कमिश्नर महोदय ने मन मर्जी से राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर आधे से भी अधिक फ्रंट पर रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 7 का हिस्सा प्रस्तावित कर दिया तथा राष्ट्रीय राजमार्ग पर अपीलान्ट/वादी को अत्यल्प फ्रंट देकर पीछे की ओर कम कीमत की आराजी नम्बर 344 प्रस्तावित कर दी जो विधि विरूद्ध है एवं उसके आधार पर जारी डिक्री विधि एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो के विपरित होकर अपास्त योग्य है। अतः अपीलें स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री अपास्त की जावे। हमने कथन के सर्मथन में न्यायिक नजीरें (2011) 2 RLW (RJ) 782/(2010) 0 Supreme (Raj) 739, (2011) 2 RLW (RJ) 1261/(2011) 0 Supreme (Raj) 518, (2019) 0 Supreme (Raj) 2046, (2011) 2 RLW (RJ) 1082/(2011) 0 Supreme (Raj) 516, (2003) 0 RLW (RJ) 431/(2003) 0 Supreme (Raj) 211 प्रस्तुत की।

उक्त बहस का खण्डन करते हुए अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट ने बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व रिकॉर्ड व कब्जे अनुसार विभाजन किया जाकर डिक्री जारी की गई है जो विधि सम्मत है। अतः दोनों अपीलें सारहीन होने से खारिज की जावे।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीरो का अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय मे प्रतिवादी संख्या 7, 8 द्वारा खण्डन का जवाब दावा व काउन्टर क्लेम प्रस्तुत किया गया ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय को वाद व काउन्टर क्लेम के आधार पर तनकिया कायम कर तनकीवार निर्णय पारित करना चाहियें था, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने जमाबन्दी मे दर्ज हिस्से अनुसार वादी तथा प्रतिवादी संख्या 7, 8 के मध्य खातेदारो को कम से कम बेदखल करने के संबंध मे प्रारम्भिक डिक्री जारी कर दी जो विधि सम्मत नहीं है। तद्नुसार प्रारम्भिक डिक्री प्रथम दृष्टया त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

जहॉ तक अन्तिम डिक्री का प्रश्न है बटवारा प्रस्ताव के साथ संलग्न नजरी नक्शे अनुसार अपीलान्ट को राष्ट्रीय राजमार्ग पर कम भूमि तथा प्रतिवादी संख्या 7 व 8 को रोड साईड अधिक भूमि दी जाना प्रकट होता है जबकि अपीलान्ट का हिस्सा प्रतिवादी संख्या 7 व 8 से अधिक है। इस संबंध मे अपीलान्ट/वादी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय मे आपत्ति भी दर्ज करायी गई

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested

है जिसका कोई निराकरण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही किया गया है। अन्तिम डिक्री में विभाजन नियम 18 से 21 की पालना की जाना प्रकट नहीं होता है। ऐसी स्थिति मे अन्तिम डिक्री भी त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतः दोनों अपीलें स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 10–12–2024 एवं अंतिम डिक्री दिनांक 30–04–2025 अपास्त की जाती है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि प्रकरण मे वाद एवं काउन्टर क्लेम के आधार पर तनकिया कायम कर साक्ष्यों के आधार पर प्रारम्भिक डिक्री जारी करें तथा विभाजन नियम 18 से 21 की पालना करते हुये साक्ष्य सबूतों के आधार पर पुनः नये सिरे से अन्तिम डिक्री जारी करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 21–07–2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 30–05–2025 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.06.04 14:22:09 IST
Reason: SelfAttested