

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

प्रकरण संख्या 02 / 2025 (उदयपुर डिक्री)

मंजुपुरी पत्नी रविन्द्र पुरी, निवासी- डायमण्ड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन,
उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्त

बनाम

1. श्रीमती रचना पत्नी श्री विनित कौशिक, निवासी 22, डायमंड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन, उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती मानवी पत्नी विपुल जानी, निवासी 22, डायमंड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन, उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती गितिका पत्नी रामचन्दन एस., निवासी 22, डायमंड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन, उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती शुभम पत्नी अकुर शर्मा, निवासी 22, डायमंड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन, उदयपुर (राज.)
5. श्रीमती पाखी पत्नी आदिला जोशी, निवासी 22, डायमंड कॉम्पलेक्स, नवरत्न लेन, उदयपुर (राज.)

.....रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा- 223 राजस्थान
काश्त. अधि.- 1955 विरुद्ध निर्णय व
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, बडगाव दि0
08-11-2014 प्रकरण संख्या 85 / 19
---- / ----

उपस्थित :- 1- श्री गणेश लाल डांगी अभिभाषक अपीलान्त

2- श्री कल्पित जैन अभिभाषक रे.सं. 1 से 4
----::----

निर्णय

दिनांक 22-05-2025

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्त मंजुपुरी पत्नी रविन्द्र ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 188, 92ए, एवं 63(4) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया है, कि वादीया के खातेदारी एवं अधिपत्य की आराजी संख्या 2143



रकबा 0.0200 हैक्टेयर भूमि राजस्व ग्राम देवाली, तहसील बडगांव मे स्थित है जिसकी वह एकमात्र खातेदार काश्तकार वादीया है तथा राजस्व रिकॉर्ड में भी उसका नाम अंकित हो चुका है। वादीया के खातेदारी एवं आधिपत्य की कृषि भूमि के दक्षिण मे आराजी संख्या 2144, उत्तर मे आराजी संख्या 2145 स्थित है। उक्त आराजी संख्या 2145 का कुछ भाग प्रतिवादीगण ने क्रय किया। इसी तरह से दक्षिण दिशा की ओर स्थित आराजी संख्या 2144 की खातेदार काश्तकार श्रीमती हुकमीबाई पत्नी राधाकिशन जी सुथार एवं अन्य का 1/36 वां हक-हिस्सा था और पूर्व खातेदार का 1/12 वां हिस्सा श्रीमती मोहन देवी पत्नी अम्बालाल टांक से क्रय किया और आधिपत्य प्राप्त किया और इस तरह से श्रीमती हुकमी बाई का 1/12 वां हिस्सा क्रय के अनुसार वह काबिज हुई तथा राजस्व रिकॉर्ड मे भी उसके नाम अंकित हुआ, जिसका नामान्तरकरण आदेश क्रमांक 351 दिनांक 12.10.1992 स्वीकृत हुआ और इस तरह से 1/12 वां हिस्से को दर्ज कराये जाने के पश्चात वह 1/36 वां हिस्से पर काबिज हो गई तथा उसके पश्चात श्रीमती हुकमीबाई को रूपयों की आवश्यकता होन से उसने अपना 1/36 वां हिस्से में जिसका उसके पास कुल 1032 वर्गफीट भूमि थी जिसमें से 1/2 भूमि जिसका क्षेत्रफल 1516 वर्गफीट हैं, अपने अधिकारो से उसने वादीया को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 24.12.1996 को विक्रय किया और उस पर वह बहैसियत खातेदार काश्तकार काबिज हुई। वादीया के खातेदारी एवं आधिपत्य की आराजी संख्या 2143 रकबा 0.0200 हैक्टेयर है, जो उसने श्री अशोक भण्डारी पिता गजेन्द्र सिंह जी भण्डारी से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 24.01.1995 को क्रय की और उस पर कब्जा प्राप्त किया तथा राजस्व रेकॉर्ड में भी इसका अंकन वादीया के नाम हो चुका हैं। इस तरह से इस आराजी का यदि नपती के अनुसार निकाले तो कुल रकबा 2140 वर्गफीट बनता हैं कि जिस पर वह काबिज हुई। इसके पश्चात आराजी के दक्षिण दिशा का 516 वर्गफीट भूमि जिसका पडोस पूर्व में रास्ता, पश्चिम मे सुखलाल भण्डारी का प्लॉट, उत्तर में प्रथम पक्ष का प्लॉट (मकान) एवं दक्षिण में श्रीमती हुकमीबाई के प्लॉट को क्रय किया स्थित है। जिस प्लॉट पर बहैसियत खातेदार काश्तकार काबिज हुई और इस तरह से इन दोनों को मिलाते हुए वादिया की कुल 2656 वर्गफीट भूमि उसने क्रय की और उस पर आधिपत्य रहा। प्रतिवादीगण ने वादिया के उत्तर दिशा की तरफ स्थित आराजी संख्या 2145 में से एक भूखण्ड क्रय किया जिसका नाम उसने नहीं

बताया परन्तु यह बताया कि उसने कुल 1740 वर्गफीट भूमि क्रय की हैं। वादीया ने वादपत्र में आगे अंकित किया कि वादीया अक्सर अपने ससुराल जयपुर में निवास करती हैं और अभी हाल ही में उदयपुर में रहना आरम्भ किया हैं। प्रतिवादीगण ने वादिया की गैर-मौजूदगी में आराजी संख्या 2143 का दक्षिण भाग जिसमें उत्तर-दक्षिण चौडई 20 फीट तथा पूर्व पश्चिम लम्बाई 40 फीट पर बल पूर्वक अतिक्रमण कर लिया और अपने प्लॉट में मिला लिया। अतिक्रमण की जानकारी जैसे ही वादिया को मिली उसने अपने क्रयशुदा भूभाग एवं अन्य का निशानदेही करने के लिए तहसीलदार गिर्वा के यहां प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर पटवारी हल्का द्वारा नाप कर बताया कि आराजी संख्या 2143 पर प्रतिवादीगण नाजायज कब्जा कर रखा है। इस पर वादीया ने नाजायज कब्जा हटाने हेतु नोटिस दिनांक 03.04.1997 को दिया किन्तु उसके बावजूद नाजायज नहीं हटाया गया। अतः वादीया का वाद स्वीकार कर प्रतिवादीगण को वादीया की खातेदारी एवं आधिपत्य की आराजी में से 820 वर्गफीट भूमि पर किये गये नाजायज कब्जे को हटाकर कब्जा वादीया को दिलवाया जाये।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 08-11-2024 को वादी का वाद खारिज किया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्त/वादी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 03-01-2025 को प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 की ओर से अधिवक्ता श्री कल्पित जैन उपस्थित हुए, जबकि अपीलान्त की ओर से अधिवक्ता श्री गणेशलाल डागी उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने वक्त बहस निवेदन किया की अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित भूमि को आवासीय रूपान्तरित होना मानकर निर्णय पारित करने में भूल कि है क्योंकि दावा प्रस्तुत करते समय भूमि कृषि भूमि थी। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है जिससे उक्त भूमि कृषि से आवासीय रूपान्तरित होना प्रकट होता हो, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने वादग्रस्त भूमि को अकृषि होना मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। अतः अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री अपास्त कि जावे तथा वादी का वाद डिक्री फरमाया जावें।

अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरे आर.आर.टी. 2007 (1) पेज 728 एवं आर.बी.जे. (6) 1999 पेज 303 प्रस्तुत की।

उक्त बहस का खण्डन करते हुए अभिभाषक रेस्पोजेन्ट ने बताया की अपीलान्त/वादी ने नगर विकास प्रन्यास को पक्षकार नहीं बनाया। अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित भूमि को आवासीय मानकर वादी का वाद खारिज किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावें।

हमने उभयपक्षों की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में तनकिया कायम की तथा उभयपक्षों के साक्ष्य लेकर समस्त तनकियों का निर्णय वादीया के पक्ष में किया है किन्तु वादग्रस्त भूमि को वर्तमान में नगर विकास प्रन्यास के नाम रूपान्तरित होना मानकर वादीया का वाद चलने योग्य नहीं मानकर खारिज किया है जो विधि सम्मत प्रकट नहीं होता है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय में दावा 1997 में संस्थित किया है, जबकि आवासीय रूपान्तरण बाद में हुआ है। अर्थात् दावा दायरी के दिन भूमि की किस्म कृषि भूमि थी, जिसका श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय को ही प्राप्त है। जैसाकि अभिभाषक अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत न्यायिक नजीरों के अवलोकन से स्पष्ट है, कि जिस दिन दावा दायर किया गया, उस दिन की स्थिति मानी जानी चाहिए। तदनुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री प्रथम दृष्टया त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण संख्या 85/2019 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 08.11.2024 अपास्त किया जाता है तथा पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि प्रकरण में पक्षकारों को पुनः सुनकर साक्ष्य सबूतों के आधार पर नये सिरे से निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 14.07.2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 22.05.2025 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