न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या 23/2025 (उदयपुर डिक्री)

1. श्रीमती कंवरीबाई पत्नी कन्हैयालाल डांगी मृतक के बजाय :–

1/1. शंकरलाल उर्फ गणेशलाल पिता कन्हैयालाल डांगी, निवासी सबलपुरा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

1/2. श्रीमती गीताबाई डांगी पत्नी रमेश उर्फ धुलाराम डांगी, निवासी सबलपुरा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

1/3. श्रीमती भंमरीबाई उर्फ भंवरीबाई पुत्री कन्हैयालाल डांगी पत्नी भूरालाल डांगी, निवासी हाल सापेटिया, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

1/4. श्रीमती लक्ष्मीबाई पुत्री कन्हैयालाल डांगी पत्नी गोपीलाल उर्फ गोपाल डांगी, निवासी लकड़वास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

1/5. कन्हैयालाल पिता देवा डांगी, निवासी सबलपुरा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

.... अपीलान्टगण

बनाम

1. उदी बाई पुत्री भेराजी डांगी पत्नी देवाजी डांगी मृतक के बजाय :–

1/1. रामलाल पिता देवाजी डांगी, निवासी डांगियों की पंचोली, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

1/2. लक्ष्मीलाल पिता देवाजी डांगी, निवासी डांगियों की पंचोली, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

1/3. देवाजी डांगी पति उदीबाई डांगी, निवासी डांगियों की पंचोली, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

2. पेमा पिता भेराजी डांगी, निवासी सबलपुरा, तहसील बड़गांव, जिला उदयपुर (राज.)

................रेस्पोन्डेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा – 223 राजस्थान
काश्त. अधि. – 1955 विरूद्ध निर्णय व
डिक्री उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव दि0
28–01–2025 प्रकरण संख्या 16/2019

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested

उपस्थित :– 1– श्री दुर्गासिंह शक्तावत अभिभाषक अपीलान्टगण

2– श्री संजय बोहरा अभिभाषक रे.सं. 1/1 से 1/3

3– श्री विजेन्द्र टांक अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2

–––::–––

निर्णय दिनांक 17–04–2025

1. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ने एक वाद बाबत् अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा सबलपुरा, पटवार क्षेत्र सापेटिया हाल पटवार क्षेत्र बेदला खुर्द, तहसील बड़गांव में वादीया की संयुक्त खातेदारी की पैत्रृक भूमि आराजियात पत्र की कलम संख्या 1 के परिशिष्ट ''अ'' खाता संख्या 42 आराजी नंबर 145, 149, 301, 312, 1119, 1128, 1133, 1214/200 कुल किता 8 रकबा 0.9500 हैक्टर, परिशिष्ट ''ब'' खाता संख्या 28 आराजी नंबर 148 कुल किता 1 रकबा 0.0400 हैक्टर, परिशिष्ट ''स'' खाता संख्या 30 आराजी नंबर 136, 137 कुल किता 2 रकबा 0.0300 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसमें वादीया का जन्म से हक व अधिकार है। पक्षकारान का सजरा वाद पत्र की कलम संख्या 3 अनुसार होकर मूल पुरूष चतरा जी के दो पुत्र भीमा व वरदा हुए। वरदा लाऔलाद फोत हुआ तथा भीमा के दो पुत्र भेरा व देवा हुए। भेरा का पुत्र प्रतिवादी संख्या 1 तथा पुत्री वादीया है, लेकिन भेरा की मृत्यु पर नामान्तरकरण अकेले प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने नाम खुलवा लिया, जो वादीया के मुकाबले शून्य व बेअसर है। प्रतिवादी संख्या 1 ने परिशिष्ट ''अ'' की भूमियां गुपचुप तरीके से प्रतिवादी संख्या 2 को विक्रय कर हस्तान्तरित कर दी है, जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं था। वादग्रस्त परिशिष्ट ''अ'' में वादीया का 1/2 हिस्सा, परिशिष्ट ''ब'' में वादीया का 1/6 हिस्सा, परिशिष्ट ''स'' में वादीया का 1/8 हिस्सा होकर वादीया इसी अनुसार खातेदारी घोषणा कराने की अधिकारी है। अतः वादीया को उक्त हिस्से अनुसार खातेदार घोषित किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

2. प्रतिवादीगण द्वारा खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादीया का वादग्रस्त आराजियात में कोई हक व हिस्सा नहीं है तथा नामान्तरकरण विधिवत खोला गया [illegible]तविकता यह है कि वादीया

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested

की उम्र 72 वर्ष होकर उनसकी 55 वर्ष पूर्व शादी हो चुकी है तथा वह अपनी ससुराल में रहती है। इतने वर्षो तक उसने नामान्तरकरण को कभी चुनौती नहीं दी है, न ही पैत्रृक सम्पत्ति होने के आधार पर अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा संबंधी कोई कानूनी कार्यवाही की। वादीया व प्रतिवादी संख्या 1 के पिता की मृत्यु जब प्रतिवादी संख्या 1 छः माह का था अर्थात 1956 से पूर्व हो चुकी है तब से प्रतिवादी निरन्तर काबिज चला आ रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 ने दिनांक 24–07–2004 को उक्त आराजियात का रजिस्टर्ड विक्रय प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में कर दिया है, तब से प्रतिवादी संख्या 2 काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं, जिसमें वादीया का कोई हक व अधिकार नहीं है। अतः वादीया का वाद खारिज किया जावे।

3. अधीनस्थ न्यायालय ने वाद एवं जवाबदावे के आधार पर प्रकरण तनकियां कायम की तथा तनकीवार विवेचन करते हुए दिनांक 28–01–2025 को वादीया का वाद स्वीकार कर डिक्री जारी की, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्टगण/प्रतिवादी संख्या 2 के वारिसान द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 06–03–2025 को प्रस्तुत की गई है।

4. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये गये, जिस पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1/1 से 1/3 की ओर से अधिवक्ता श्री संजय बोहरा उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री विजेन्द्र टांक उपस्थित हुए। अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री दुर्गासिंह शक्तावत उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने वक्त बहस अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः दोहराते हुए निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने दोनों पक्षों की साक्ष्य लेखबद्ध करते हुए महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दुओं एवं प्रकरण के तथ्यों को नजर अंदाज कर महज वादीया का वाद मौरूसी भूमि के आधार पर डिक्री किया है, जो विधि सम्मत नहीं है। अपीलान्टगण की माता श्रीमती कंवरीबाई द्वारा दिनांक 24–07–2004 को वादग्रस्त भूमियां रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है तब से अपीलान्टगण राजस्व रिकार्ड में खातेदार होकर काबिज चले आ रहे हैं।

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested

पंजीकृत विक्रय विलेख को जब तक सक्षम सिविल न्यायालय ने निरस्त नहीं करा लिया जावे तब तक राजस्व न्यायालय से वादीया किसी प्रकार की सहायता प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। वादग्रस्त भूमियां तीन पीढ़ी पूर्व से आने के चलते सहदायिकी एवं हिन्दु अविभक्त परिवार के मुखिया के तौर पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 के नाम दर्ज हुई हैं। ऐसी स्थिति में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 के द्वारा सबकी खुली जानकारी में अपीलान्ट की माता को भूमि का विक्रय पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 24–07–2004 से कर कब्जा सिपुर्द कर दिया गया तथा किसी भी दस्तावेज का पंजीयन उसका नोटिस होता है। ऐसी स्थिति में वादीया यदि कोई कानूनी उजर रखती है तो पंजीकृत विक्रय पत्र के विरूद्ध अन्दर अवधि में सक्षम न्यायालय के समक्ष चुनौती दे सकती थी, बजाय उल्टे वादीया एवं उसके पुत्रों व पति ने सहमति स्वरूप ईकरारनामा रसीद निष्पादित कर अपीलान्ट की माता से राशि प्राप्त कर पंजीकृत विक्रय पत्र बाबत् अपने वादाधिकार त्याग दिये थे। ऐसी स्थिति में वादीया द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के विरूद्ध सक्षम न्यायालय से किसी प्रकार की दादर्शी प्राप्त किये बिना राजस्व न्यायालय में जो वाद प्रस्तुत किया है, वह कानूनन चलने योग्य नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वयं वादीया एवं उसके पुत्रों व पति द्वारा वादग्रस्त भूमियों के संबंध में रकम प्राप्ति रसीद/ईकरारनामा जैसे महत्वपूर्ण दस्तावेज को रेकार्ड पर लिये जाने एवं इस संबंध में जिरह की अनुमति बाबत प्रार्थना पत्र दिनांक 27–01–2025 को विधि विरूद्ध रूप से खारिज करते हुए महज इसके अगले दिन दिनांक 28–01–2025 को बिना बहस सुने मात्र वादीया की 9 पेज की बहस को रेकार्ड पर लेकर निर्णय पारित कर डिक्री जारी कर दी, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से अपास्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय डिक्री दिनांक 28–01–2025 अपास्त की जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरें 1990 0 Supreme (Raj) 308, 2023 0 Supreme (Raj) 2306, AIR 2019 Supreme Court 2696, 2006 0 Supreme (Raj) 3135, 2021 0 Supreme (Raj) 119, 1979 0 Supreme (Raj) 5, 2022 0 Supreme (Raj) 665, AIR 1971 Supreme Court 776, 2018 0 Supreme (Raj) 731, 2011 0 Supreme (Raj) 1472, 1955 0 Supreme (Raj) 71, 1977 0 Supreme (Raj) 9, 2011 0 Supreme (Raj) 896, 2018 0 Supreme (Raj) 67[illegible] Supreme (Raj) 2049, 2021 0

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested

Supreme (Raj) 351, AIR 2010 Supreme Court 211, AIR 2004 Andhra Pradesh 29, 2023 0 DNJ Supreme (Raj) 2306, AIR 2001 Supreme Court 2607 प्रस्तुत की।

6. उक्त बहस का खण्डन करते हुए अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट ने बताया कि यह स्वीकृत स्थिति है कि वादीया प्रतिवादी संख्या 1 की बहस होकर दोनों भेरा जी की संताने हैं तथा विवादित भूमि मौरूसी होने से वादीया का भी अपने भाई के समान जन्म से समान अधिकार प्राप्त है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में उपलब्ध साक्ष्यों का तनकीवार विवेचन करते हुए रेस्पोन्डेन्ट/वादीया का वाद डिक्री किया है, जो विधि सम्मत है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीरें RRD 1991 Page 113, RRT 2020 (2) Page 846, RRT 2003 (1) Page 157, RRT 2005 (1) Page 656, RRT 2003 (1) Page 513, RBJ 2020 Page 660, DNJ 2022 (2) Page 571, RRT 2015 (1) Page 100, RRT 2015 (1) Page 475, RRT 2006-07 (Supp.) Page 394, RRT 2008 (1) Page 154, RBJ 2002 Page 138, RBJ 2022 Page 465, RBJ 2021 Page 123 प्रस्तुत की।

7. हमने उभयपक्षों की बहस पर मनन कर पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रस्तुत न्यायिक नजीरों का अध्ययन किया। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि विवादित भूमि भेरा जी के समय से चली आकर वादीया उदी व प्रतिवादी संख्या 1 पेमा की पैत्रृक भूमि है, किन्तु भेरा की मृत्यु पर नामान्तरकरण अकेले पेमा के नाम स्वीकृत हुआ, उक्त नामान्तरकरण को निरस्त कराने की कोई अपील वादीया उदी द्वारा नहीं की गयी है तथा भूमि पेमा के नाम पर अंकित होने से दिनांक 24–07–2004 को रजिस्टर्ड विक्रय अपीलान्टगण के पूर्वाधिकारी कंवरीबाई के पक्ष में किया गया है। वादीया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गयी है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को जब तक सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त नहीं करवा लिया जाता तब तब राजस्व न्यायालय से वादीया किसी प्रकार की राहत पाने की अधिकारी नहीं है। प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 24–07–2004 के एक माह के भीतर ही दिनांक 16–08–2004 को पक्षकारों के मध्य 100/– रूपये के स्टाम्प पर एक लिखित इकरारनामा हुआ, जिस पर वादीया उदी व उसके सभी परिवार के हस्ताक्षर हैं, जिसमें उन्होंने

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested

अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 2 से ईकरार पेटे 1,50,000/— रूपये प्राप्त कर अपने भाई पेमा द्वारा भूमि किसी दीगर व्यक्ति को विक्रय कर दिये जाने से या अब किसी को विक्रय कर दिये जाने पर वादीया व उसके वारिसान को किसी प्रकार का कोई उजर एतराज नहीं होने का कथन किया। हालांकि उक्त इकरारनामा रजिस्टर्ड नहीं है, किन्तु नोटरी से प्रमाणित होकर कोलेटरल परपज के लिए ग्राह्य योग्य है। उक्त इकरारनामे के करीब 11 वर्ष बाद वर्ष 2015 में वादीया द्वारा यह वाद प्रस्तुत किया गया है, जो प्रथम दृष्टया संदेहास्पद प्रकट होता है। वैसे भी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को तीन वर्ष की समयावधि में निरस्त कराया जाना आवश्यक है, जिस बाबत् कोई कार्यवाही वादीया/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने हालांकि तनकीवार विवेचन किया किया है, किन्तु तनकियों का साक्ष्यों के आधार पर विस्तृत विवेचन नहीं कर सरसरी तौर पर विवेचन करने हुए वादीया का घोषणा का वाद डिक्री कर दिया है, जो प्रथम दृष्टया प्रकरण में उपलब्ध साक्ष्यों के विपरीत होने से अपास्त योग्य है।

8. अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 28—01—2025 अपास्त की जाती है तथा पत्रावली अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि प्रकरण में हमारे द्वारा किये गये उपरोक्त विवेचन को मददे नजर रखते हुए अपीलान्टगण द्वारा अपील न्यायालय में आदेश 41 नियम 27 जा.दी. के तहत प्रस्तुत दस्तावेजों का परीक्षण कर साक्ष्य सबूतों के आधार पर तनकीवार पुनः नये सिरे निर्णय पारित करें। पक्षकारान अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 09—06—2025 को उपस्थित रहें। निर्णय आज दिनांक 17—04—2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटायी जावे। 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: 2025.05.16 16:19:16 IST
Reason: SelfAttested