# न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर

**अपील/टीए/2003/3850/टोंक**

1. श्रीमती रतनदेवी पत्नी श्री मदनलाल (नाम तर्क),
2. महावीर पुत्र श्री मदनलाल,
   निवासीगण टोडारायसिंह, तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक।
3. ओमप्रकाश पुत्र श्री मदनलाल (मृतक) जरिये वारिसान :–
   - 3/1 दिलीप कुमार पुत्र ओमप्रकाश,
   - 3/2 लोकेश पुत्र ओमप्रकाश,
     निवासीगण टोडारायसिंह, तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक।
   - 3/3 सीमा जैन पुत्री ओमप्रकाश पत्नि मुकेश कुमार, निवासी बोहरा कॉलोनी, केकड़ी।
   - 3/4 रानी पुत्री ओमप्रकाश पत्नि बलीराम, निवासी प्रतापनगर, सेक्टर नम्बर 29, जयपुर।
   - 3/5 सुनीता पुत्री ओमप्रकाश पत्नी सुशील कुमार, निवासी ग्राम नासीरदा, तहसील देवली, जिला टोंक।
   - 3/6 मोनिका पुत्री ओमप्रकाश पत्नी विकास, निवासी मानसरोवर, जयपुर।
   - 3/7 ज्योति पुत्री ओमप्रकाश पत्नी लोकेश जी, निवासी प्रताप नगर, सेक्टर नम्बर–8, जयपुर।
   - 3/8 इन्द्रादेवी पुत्री ओमप्रकाश पत्नी दिनेश कुमार, निवासी इन्द्रा कॉलोनी, निवाई, तहसील निवाई, जिला टोंक।
4. कैलाश पुत्र श्री मदनलाल,
5. मानमल पुत्र श्री मदनलाल,
6. जितेन्द्र पुत्र श्री मदनलाल,
   समस्त निवासीगण टोडारायसिंह, तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक।

**...अपीलार्थीगण**

**बनाम**

1. राजेंद्र कुमार पुत्र श्री शोभागमल, निवासीगण टोडारायसिंह, तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक।
2. श्रीमति सीतादेवी पत्नी श्री शोभागमल (नाम तर्क)।
3. कपूरचन्द पुत्र श्री रतनलाल (मृतक) जरिये वारिसान :–
   - 3/1 सावित्री देवी पुत्री कपूरचन्द पत्नि पुष्पेन्द्र कुमार, निवासी जैन प्रोविजन स्टोर, मकान नम्बर 4420, स्वर्णपथ, टैगोर स्कूल के पास, मानसरोवर, जयपुर।
   - 3/2 प्रेमचन्द पुत्र कपूरचन्द (मृतक) जरिये वारिस :–
   - 3/2/1 अरविन्द कुमार पुत्र प्रेमचन्द, निवासी टोडारायसिंह तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक।
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, टोडारायसिंह, जिला टोंक।

**...प्रत्यर्थीगण**

5. श्रीमति सुशीला पुत्री श्री मदनलाल, पत्नी श्री महावीर, निवासी फागी, तहसील फागी, जिला जयपुर।
6. श्रीमती कान्ता पुत्री श्री मदनलाल, पत्नी श्री टीकमचन्द, निवासी उत्तम प्रोविजन स्टोर, पुरानी धान, मण्डी सरोवर टाकीज के पास, कोटा।

**...तरतीबी प्रत्यर्थीगण**

**खण्ड–पीठ**

**श्री टीकम चन्द बोहरा, सदस्य**
**श्री राजेश कुमार दड़िया, सदस्य**

**उपस्थितः–**

1. श्री हेमराज गुप्ता, अभिभाषक अपीलार्थीगण।
2. श्री मुकेश जैन, अभिभाषक प्रत्यर्थीगण।

**दिनांक : 16.02.2026**

**निर्णय**

1. हस्तगत द्वितीय अपील न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, टोंक (जिसे आगे **"अपीलीय प्राधिकारी"** लिखा जाएगा) द्वारा प्रकरण संख्या 149/1996 में पारित निर्णय दिनांक 24.06.2003 के विरूद्ध राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य मूल वाद के अनुसार इस प्रकार हैं कि ग्राम टोडारायसिंह, तहसील टोडारायसिंह, जिला टोंक स्थित आराजियात खसरा नम्बरान– 4760 रकबा 0:3 बिस्वा, 3242 रकबा 5:19 बीघा, 3245 रकबा 1:6 बीघा, 3222 रकबा 5:4 बीघा 3223 रकबा 0:18 बिस्वा, 3236 रकबा 2:8 बीघा 3237 रकबा 1:12 बीधा, 3239 रकबा 5:11 बीघा, 3224 रकबा 0:16 बिस्वा, 3225 रकबा 2:3 बीघा, 3226 रकबा 0:11, बिस्वा 3238 रकबा 2:13 बीघा कुल किता 12 रकबा 29:4 बीघा (जिसे आगे **"प्रश्नगत आराजी"** लिखा जाएगा) को शोभागमल, मदनलाल व कपूरचन्द पुत्रगण श्री रतनलाल अग्रवाल, निवासी टोडारायसिंह, जिला टोंक द्वारा संयुक्त रूप से क्रय किया गया, परंतु बड़ा भाई होने के नाते रजिस्ट्री श्री मदनलाल के नाम करवाई गई एवं राजस्व अभिलेख में श्री मदनलाल का ही नाम खातेदार के रूप में दर्ज हुआ। प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में श्री मदनलाल द्वारा शोभागमल एवं कपूरचन्द के हक में स्वयं की कलमी एक इकरारनामा भी लिखा गया है, जिसके अनुसार प्रश्नगत आराजी में तीनों भाईयों का बराबर 1/3 हिस्सा है तथा तीनों भाईयों को उस पर काश्त करने व खातेदारी अपने–अपने नाम लगाने का अधिकार है। मौके पर बिजली की मोटर भी तीनों भाईयों द्वारा लगाई गई। दिनांक 15.10.1986 को प्रश्नगत आराजी का बंटवारा करते समय शोभागमल को 1/3 हिस्सा देने से इन्कार किए जाने पर शोभागमल द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट, मालपुरा (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"**

लिखा जाएगा) में प्रश्नगत आराजी में शोभागमल, मदनलाल व कपूरचन्द को 1/3–1/3 हिस्से का खातेदार घोषित करने एवं तदनुसार बंटवारा कर राजस्व अभिलेखों में दर्ज करवाए जाने हेतु वाद दायर करवाया गया।

3. बाद विचारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त वाद को निर्णय दिनांक 31.05.1996 के माध्यम से खारिज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त निर्णय के विरुद्ध शोभागमल के विधिक वारिसान द्वारा अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई, जिन्होंने निर्णय दिनांक 24.06.2003 के माध्यम से प्रस्तुत अपील को आंशिक स्वीकार किया। अपीलीय प्राधिकारी के उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा हस्तगत द्वितीय अपील राजस्व मण्डल न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

4. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील ज्ञापन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलीय प्राधिकारी ने प्रत्यर्थी द्वारा आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के तहत प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों को साक्ष्य में ग्रहण करने से पूर्व सुनवाई का अवसर तथा दस्तावेजों को रिब्यूटल का अवसर प्रदान किए बिना निर्णय पारित कर विधिक त्रुटि कारित की है। अभिभाषक अपीलार्थी ने आगे कथन किया कि अपीलीय प्राधिकारी द्वारा आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के प्रार्थना–पत्र के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों को साक्ष्य में ग्रहण करने के पश्चात आदेश 41 नियम 24 सीपीसी के अनुसार उन्हें स्वयं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों यथा प्रदर्श पी–2 इकरारनामा दिनांक 08.01.1971, वोटर लिस्ट वर्ष 1966, मौका रिपोर्ट दिनांक 18.03.2002, बिजली के बिल व रसीदों के आधार पर अपील में अंतिम निर्णय पारित करना चाहिए था। राजस्व अपील प्राधिकारी ने प्रतिप्रेषण आदेशों में कोई नए साक्ष्य लेने के निर्देश नहीं दिए एवं न ही कोई नए तनकीयात कायम किए। विद्वान अभिभाषक के कथनानुसार मदनलाल पुत्र रतनलाल की मृत्यु दिनांक 11.05.1991 को होने के पश्चात अपीलार्थी की ओर से मृतक मदानलाल के विधिक वारिसान को रिकॉर्ड पर लेकर पक्षकार बनाए जाने हेतु निवेदन किया गया था, जिसके बावजूद न्यायालय ने मृतक मदनलाल के विरुद्ध निर्णय व डिक्री पारित की, जो न्यायोचित नहीं है। ऐसे में आदेश 41 नियम 23 व 23ए सीपीसी के प्रावधान प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं, जिस कारण से अपीलीय प्राधिकारी ने प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर उक्त कानूनी प्रावधानों के विपरीत निर्णय पारित किया है।

5. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी का यह भी कहना रहा है कि अपीलार्थी रतनदेवी वगै. द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों को अपील में चस्पा होना मानते हुए भी अपील खारिज नहीं कर बिना किसी आधार के प्रतिप्रेषित कर दी, जो न्यायोचित नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रत्यर्थी वादी द्वारा अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष तनकी संख्या–1, 1–क व 2 को दस्तावेजी साक्ष्य के द्वारा संदेह से परे साबित नहीं कर पाने, विवादित भूमि को वादी व प्रतिवादी द्वारा संयुक्त रूप से

खरीदा जाना मौखिक/दस्तावेजी साक्ष्य से सिद्ध नहीं कर पाने, असल इकरारनामा दिनांक 08.01.1971 प्रदर्श पी–2, जो कि अमुद्रांकित व अपंजीकृत है, की विषयवस्तु को साक्ष्य के माध्यम से सिद्ध नहीं कर पाने के कारण उक्त वाद खारिज किया, परंतु राजस्व अपील प्राधिकारी ने बिना किसी आधार के उनके समक्ष प्रस्तुत अपील को आंशिक स्वीकार कर प्रतिप्रेषित करते हुए विधिक त्रुटि कारित की है। राजस्व अपील प्राधिकारी ने इस बात पर भी गौर नहीं किया कि अपीलार्थी द्वारा विवादित भूमि को अपने पिता मदनलाल द्वारा स्वयं की कमाई से खरीद की जाना व अन्य भूमि आवंटन से प्राप्त की जाना मौखिक/दस्तावेजी साक्ष्य से साबित किया जा चुका है, जिस तथ्य को अनदेखा करते हुए राजस्व अपील प्राधिकारी ने प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया, जो न्यायोचित नहीं है। उपर्युक्त आधारों पर अपीलार्थी ने प्रस्तुत अपील को स्वीकार करते हुए अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.06.2003 को निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.05.1996 को यथावत रखने की आज्ञा प्रदान करने एवं विकल्प में अपील निर्णय हेतु राजस्व अपील प्राधिकारी को प्रतिप्रेषित करने की आज्ञा प्रदान करने का निवेदन किया।

6. प्रत्यर्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि मूल वाद में तनकी संख्या–1 व 2 को सिद्ध करने का भार वादी पर था, जिसे वादी द्वारा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से पूर्ण रूप से सिद्ध किया गया, बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तनकीयात को सिद्ध करने में वादी को असफल माना। असल इकरारनामा दिनांक 08.01.1971 पर प्रदर्श न्यायालय द्वारा ही डाला गया है तथा न्यायालय द्वारा ही तनकी संख्या–5 को निर्णीत करते समय निर्णय में अंकित किया गया कि "किंतु इससे यह नहीं माना जा सकता है कि यह दस्तावेज लिखा ही नहीं गया हो।", बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय ने तनकी संख्या–1 व 1–क को वादी के विरुद्ध निर्णीत कर विधिक त्रुटि कारित की है। विद्वान अभिभाषक ने यह तर्क भी प्रस्तुत किया कि उक्त दस्तावेज (इकरारनामा दिनांक 08.01.1971) निष्पादित किए जाने को वादी द्वारा गवाहान पी.डब्ल्यू.–1 लगायत पी.डब्ल्यू.–7 की मौखिक साक्ष्य के माध्यम से सिद्ध करवाया गया, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में उक्त दस्तावेज के निष्पादन को मात्र इस आधार पर संदिग्ध माना कि प्रकरण के साक्षियों ने उक्त दस्तावेज के लिखे जाने का समय व स्थान अलग–अलग बताए हैं।

7. विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण ने बहस के दौरान यह तर्क भी प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में तनकी संख्या–4 का निस्तारण करते समय आराजी खसरा संख्या–3222, 3239, 3236, 3237 व 3223 को निजी कमाई से खरीदा हुआ नहीं माना है, जिससे सिद्ध होता है कि विवादित भूमि संयुक्त परिवार की भूमि है, जिसमें प्रत्यर्थी वादी का 1/3 निहित है। विद्वान अभिभाषक प्रत्यर्थीगण के कथनानुसार प्रकरण में प्रत्यर्थीगण के 'टिनेन्ट इन पजेशन' नहीं होने के कारण उन्हें स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी

नहीं माना है, जबकि प्रत्यर्थीगण द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य में लगान की रसीदें, बिजली के बिल इत्यादि प्रस्तुत किए गए हैं, जिससे उनका विवादित भूमि पर कब्जा होना प्रमाणित होता है। साथ ही प्रदर्श पी–2 के रूप में विवादित भूमि में प्रत्यर्थी वादी का 1/3 हिस्सा निहित होने के संबंध में स्व. मदनलाल की स्वीकारोक्ति भी अंकित है। उपर्युक्त समस्त तथ्यों के आधार पर प्रत्यर्थीगण ने प्रश्नगत आराजी में स्वयं को 1/3 हिस्से का खातेदार घोषित करने एवं तदनुसार बंटवारा कर राजस्व अभिलेखों में दर्ज करवाए जाने हेतु अधिकारी बताते हुए अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 31.05.1996 को त्रुटिपूर्ण बताया एवं प्रस्तुत द्वितीय अपील को खारिज कर अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित आलोच्य निर्णय की पुष्टि करने का निवेदन किया।

8. बहस उभयपक्षीय सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में प्रथम अपीलीय न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, टोंक के निर्णय पर विचार किया जाना आवश्यक है, जिसमें विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने अपने निर्णय में यह उल्लेख किया है कि मदनलाल पुत्र रतनलाल की मृत्यु दिनांक 11/05/1991 को ही हो गई थी और अपीलार्थी की ओर से उसके वारिसान को रिकॉर्ड पर लेकर पक्षकार बनाने हेतु निवेदन किया गया था। किंतु न्यायालय ने मृतक के विरुद्ध निर्णय व डिक्री पारित की है, जो गलत है "decree against a dead person is nullity". इस संबंध में विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध आदेशिका दिनांक 20.06.1991 में यह अभिलिखित किया गया कि मृतक प्रतिवादी संख्या–1 मदनलाल द्वारा कायम मुकाम का प्रार्थना–पत्र पेश किया गया। अतः तलवाना पेश होने पर मृतक प्रतिवादी संख्या– 1 मदनलाल के कायम मुकाम को तलब किया जाकर पत्रावली दिनांक 26.07.1991 को पेश हो और उक्त प्रार्थना–पत्र अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध भी है। यही नहीं प्रतिवादी संख्या–1 मदनलाल की मृत्यु उपरांत उसके वारिस मु0 रत्नी देवी बेवा मदनलाल, महावीर प्रसाद, ओमप्रकाश, कैलाशचंद, मानमल, जितेंद्र पिता मदनलाल की ओर से अधिवक्ता श्री परशुराम चौधरी का वकालतनामा भी संलग्न है। इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख एवं तथ्यों के विपरीत जाकर विवेचन किया है, जो विधि एवं तथ्यों की दृष्टि से कतई सही नहीं है।

9. उपर्युक्त के अतिरिक्त राजस्व अपील में प्रदर्श पी–2 के संबंध में यह उल्लेख किया गया है कि विचारण न्यायालय ने प्रदर्श पी–2 के बारे में अपना स्पष्ट अभिमत प्रकट नहीं किया है और प्रदर्श पी–2 स्टांप वेंडर श्री रतनलाल व मदनलाल लेकर आए थे। अतः प्रथम दृष्टया अभिलेख प्रदर्श पी–2 मदनलाल द्वारा लिखा जाना प्रमाणित होता है। इस संबंध में पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के तहत पक्षकारों के मध्य ऐसी अचल संपत्ति जिसका मूल्य 100 रुपये से अधिक हो, का रजिस्टर्ड होना अनिवार्य है। विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में प्रदर्श पी–2 के परीक्षण के समय इस

विधिक स्थिति का ध्यान नहीं रखा गया है और अपंजीकृत दस्तावेज होने के कारण प्रदर्श पी–2 को विधिक रूप से पक्षकारों के मध्य अचल संपत्ति के हित हस्तांतरण की दृष्टि से स्वीकार नहीं किया जा सकता। विद्वान राजस्व अपील प्राधिकारी ने सन् 1965 कि मतदाता सूची के क्रम संख्या 332 ता 344 तक सभी पारिवारिक सदस्यों के नाम मकान नंबर 242 में उल्लेखित होना अभिलिखित किया, किंतु इस आधार पर अपीलाधीन भूमि संयुक्त परिवार की नहीं हो जाती। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलार्थी राजेंद्र कुमार आदि द्वारा बिजली का बिल संलग्न कर देने मात्र से रिकॉर्ड ऑफ राइट्स जमाबंदी में उल्लेखित खातेदार के खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं हो जाते। प्रस्तुत बिजली के बिलों में रिकॉर्डेड खातेदार मदनलाल का ही नाम अंकित है। अतः अपीलार्थी द्वारा बिजली के बिल प्रस्तुत कर अथवा उनके भुगतान कर देने मात्र से मदनलाल की खातेदारी भूमि पर अपीलार्थी को कोई खातेदारी अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं। विचारण न्यायालय की पत्रावली में संलग्न अभिलेखों से यह स्पष्ट है कि दिनांक 12.06.1966 को विक्रेता श्री भैरवलाल द्वारा मदनलाल पुत्र रतनलाल के पक्ष में खसरा नंबर 322 रकबा 5 बीघा 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 3239 रकबा 5 बीघा 11 बिस्वा खसरा नंबर 3236 रकबा 2 बीघा 8 बिस्वा खसरा नंबर 3237 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा खसरा नम्बर 3223 रकबा 18 बिस्वा पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से विक्रय किया गया है। अतः पंजीकृत विक्रय विलेख के विरुद्ध भौतिक साक्ष्य पी.डी.–7 महत्वहीन है।

10. इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपीलाधीन भूमि के संबंध में अभिलेखीय साक्ष्य एवं तथ्यों से परे जाकर निष्कर्ष निकाला है और विचारण न्यायालय द्वारा विस्तृत रूप से दिए गए निर्णय को गलत रूप से निरस्त कर पत्रावली प्रतिप्रेषित किया जाना कतई उचित नहीं होने से प्रस्तुत अपील खारिज किए जाने योग्य है।

11. परिणामतः अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत हस्तगत द्वितीय अपील स्वीकार की जाकर राजस्व अपील प्राधिकारी, टोंक द्वारा अपील संख्या–149/1996 बउनवानी राजेन्द्र कुमार बनाम श्रीमती रतनी देवी वगै. में पारित निर्णय दिनांक 24.06.2003 को अपास्त किया जाता है तथा सहायक कलक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट, मालपुरा द्वारा प्रकरण संख्या 137/1986 बउनवानी राजेन्द्र कुमार बनाम मदनलाल वगै. में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 31.05.1996 की पुष्टि की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

**( राजेश कुमार दड़िया )**
**सदस्य**

**( टीकम चन्द बोहरा )**
**सदस्य**