

**न्यायालय सहायक कलक्टर (SDO), मावली जिला उदयपुर**

पीठासीन अधिकारी : रमेश सीरवी पुनाडिया, R.A.S.

राजस्व वाद संख्या : 124/13 (वाद)

GCMS No. : 2013/00209

1. श्री भुरा पिता अमरा जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी काला खेत, धोलीमंगरी तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)

.....वादी

**बनाम**

1. कना उर्फ अबलीया मुतबन्ना नाथु जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी लालावास पलाना खुर्द, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.) फौत के बजाय  
1/1 श्रीमती गेन्दी पत्नी कना उर्फ अबलिया मुतबन्ना गाडरी निवासी लालावास पलानाखुर्द तहसील घासा
2. श्रीमती देऊ बाई (पिता नाथु जी) पत्नि भमरु जी जाति गाडरी, उम्र वयस्क, निवासी भीमल (मान्यामंगरी), तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती अमरी बाई (पिता नाथु जी) पत्नि चेना जी मृतक के बजाय  
3/1 श्रीमती डाली बाई (पिता चेना जी) पत्नि भुरा जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी तुलसीदास जी की सराय तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)  
3/2 श्रीमती तुलसी बाई (पिता चेना जी) पत्नि शिवलाल जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी गुडली, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
4. श्रीमती गंगा बाई (पिता नाथु जी) पत्नि मोड़ा जी जाति गाडरी, उम्र वयस्क, ' निवासी ओडवाडिया, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली जिला उदयपुर (राज.)

.....प्रतिवादीगण

**उपस्थित-1.** श्री शंकरलाल डांगी, अधिवक्ता वादी।

**वाद अन्तर्गत धारा 88,188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम**  
**निर्णय**

**दिनांक : 12.08.2025**

1. वादीगण द्वारा वादपत्र अन्तर्गत धारा 88, 188, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा पलानाखुर्द तहसील मावली में आराजी नम्बर 1556 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा भूमि स्थित है जो राजस्व रेकर्ड में नाथु पिता भेराजी गाडरी, निवासी लालावास के नाम पर दर्ज है। उक्त खातेदार नाथु पिता भेराजी गाडरी की मृत्यु करीब बीस वर्ष पूर्व हो गई है जिसका गोदीना पुत्र प्रतिवादी नम्बर 1 है जो नाथु की मृत्यु के बाद नाथु की जायदाद पर काबिज हुआ है।
2. उक्त आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 ने संवत् 2052 का कार्तिक सुद तीज को वादी को विक्रय कर कब्जा सौंप दिया व बिकावनामा नाथु पिता गमाना जी गाडरी ने कनाजी के कहने से लिख दिया व प्रतिवादी नम्बर 1 ने अपने हस्ताक्षर कर दिये तथा कनाजी के कहने से डालू जी गाडरी व केसुजी गाडरी ने साख दी है। बिकावनामा की



तारीख से उक्त आराजी पर वादी लगातार काबिज होकर काश्त कर उपयोग—उपभोग करता चला आ रहा है। उक्त आराजी खरीदने के बाद वादी ने इस पर काफी खर्चा कर डोले डाले है तथा आबादान की है तथा इसके चारों तरफ बाड कर रखी है जिसकी मरम्मत भी वादी ही करता चला आ रहा है। उक्त आराजी वादी को विक्रय करने के बाद प्रतिवादीगण का कोई हक व अधिकार नहीं रहा है, न है। वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र रजिस्टर्ड नहीं होने से नहीं माना जावे तो वादी का विकल्प में यह भी निवेदन है कि उक्त आराजी खरीदने के बाद वादी का लगातार बिना किसी रोकटोक के शान्तिपूर्वक सभी की जानकारी में कब्जा चला आ रहा है, जो बारह साल से अधिक समय का होने से वादी इसका खातेदार हो चुका है तथा प्रतिवादीगण के जो भी हक व अधिकार उक्त आराजी में थे वो हस्ब धारा 63 (1) (4) राजस्थान टिनेन्सी एक्ट समाप्त हो चुके हैं। प्रतिवादीगण खातेदार नाथु जी के पुत्र व पुत्रियां हैं तथा उक्त आराजी अभी तक नाथुजी के नाम दर्ज होने से अपने नाम विरासत का नामान्तरकरण खुलवाने पर आमादा है जबकि उक्त आराजी वादी को विक्रय करने के बाद प्रतिवादीगण का कभी भी कब्जा नहीं रहा है, न है।

3. यह कि उक्त आराजी की कीमत बढ़ जाने से प्रतिवादीगण की नीयत में फितूर आ गया है व उक्त आराजी का नामान्तरकरण अपने नाम खुलवा अन्य को विक्रय करने पर आमादा है तथा वादी को कब्जा हटाने की धमकी दे रहे हैं, अतः वादी को अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराना व प्रतिवादीगण के विरुद्ध निषेधाज्ञा जारी करा पाबन्द करना आवश्यक हो गया है, वरना प्रतिवादीगण उक्त आराजीयात का नामान्तरकरण अपने नाम खुलवा, अपने नाम दर्ज करा अन्य को विक्रय कर देंगे व वादी को जबरन बेदखल कर देंगे, जिससे वादी को भारी नुकसान होगा जिसकी क्षतिपूर्ति किसी भी तरह से नहीं की जा सकेगी। वाद कारण तारीख 4-5-2013 को जबकि प्रतिवादीगण ने वादी को कब्जा हटाने की धमकी दी व उक्त आराजी का नामान्तरकरण अपने नाम खुलवा अन्य को हस्तान्तरण करने की धमकी दी, पैदा हुआ।
4. अंत में निवेदन किया की वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध निम्न आशय की डिक्री प्रदान कराई जावे उक्त वर्णित आराजी का वादी को खातेदार काश्तकार घोषित फरमाया जावे तथा तदनुसार राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद कराया जावे। प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस अमर की निषेधाज्ञा जारी फरमायी जावे कि वे वादी को आराजी से जबरन बेदखल नहीं करें तथा प्रतिवादीगण उक्त आराजी का नामान्तरकरण अपने नाम नहीं खुलवावे, न स्वीकृत करावें, न अन्य को विक्रय हस्तान्तरण करें, मौके व रेकर्ड की यथास्थिति बनाये रखे।

5. पत्रावली दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। प्रतिवादी सं. 5 राजपेरोकार औपचारिक पक्षकार होने से जवाब नहीं देना चाहा। प्रतिवादी संख्या 1 से 4 के अधिवक्ता एवं स्वयं प्रतिवादी संख्या 1 से 4 अनुपस्थित रहने से इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश पारित किए गए। प्रकरण में तनकियात कायम की आवश्यकता नहीं रहने से साक्ष्यवादी प्रारम्भ की गई। साक्ष्यवादी गवाह पी.डब्ल्यू. 1 वादी स्वयं भूरा पिता अमरा का मुख्य परीक्षा का शपथ पत्र प्रस्तुत कर दस्तावेजात मौजा पलानाखुर्द की नकल जमाबंदी संवत 2067-70 प्रदर्श 1, डायरी में लिखापढी कार्तिक सुद 3 सम्वत् 2052 असल प्रदर्श 2 पेज 1 से 4 एवं छायाप्रति पत्रावली पर प्रदर्श 2 ए पेज 1 से 4 करवाये गये। साक्ष्यवादी गवाह पी.डब्ल्यू 2 श्री डालु पिता भेरा गाडरी एवं पी.डब्ल्यू 3 श्रीलाल पिता भेरा गाडरी के मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र प्रस्तुत किए गए।
6. प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता वादी की एकपक्षीय दावा बहस को सुना गया। अधिवक्ता वादी द्वारा दौराने बहस निवेदन किया गया की वादी द्वारा वादग्रस्त भूमि क्रय की गई है। क्रय दिनांक से वादी वादग्रस्त भूमि पर काबिज है। अतः वादी का वाद स्वीकार किया जाकर वादी को वादग्रस्त भूमि का खातेदार घोषित किया जावे।
7. हमने विद्वान अधिवक्ता वादी की एक पक्षीय बहस पर बगौर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया। दस्तावेजात का अध्ययन किया। हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे की ग्राम पलाना खुर्द पटवार हल्का पलाना खुर्द तहसील मावली जिला उदयपुर की नकल जमाबंदी संवत 2067-70 के खाता संख्या 211 पर दर्ज आराजी नम्बर 1556 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा भूमि प्रतिवादी संख्या 1 से 4 के मौरूस नाथु पिता भेरा के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। वादी द्वारा वाद उक्त भूमि को अपने नाम दर्ज कराने हेतु मुख्य रूप से निम्न बिन्दुओ के आधार पर प्रस्तुत किया गया है जो इस प्रकार है :-
  1. वादी का कथन है कि वादग्रस्त भूमि उसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से क्रय की गई है। क्रय दिनांक से वादी उक्त भूमि पर काबिज है।

उक्त बिन्दु को साबित कराने के लिए वादी द्वारा प्रदर्श 2ए प्रस्तुत किया गया। जो केवल मात्र लिखापढी होकर अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड दस्तावेजात है। अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड दस्तावेजात के आधार पर राजस्व न्यायालय को खातेदारी अधिकार देने का कोई अधिकार नहीं है। वादी द्वारा वाद पत्र की कलम संख्या 6 में अंकित किया गया है कि "वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र रजिस्टर्ड नहीं होने से नहीं माना जाता है विकल्प में निवेदन किया है।" अर्थात इससे स्पष्ट जाहीर होता है कि वादी स्वयं को भी जानकारी है कि अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड दस्तावेजात के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते है। इस संबंध

में निम्नांकित न्यायिक दृष्टांत का सद्भावनापूर्वक उल्लेख किया जाना न्यायोचित होगा जो इस प्रकार है:—

**RLW 2009(1) RJ Page No. 343**  
**Board of revenue for Rajasthan**  
**Jagdish vs Radhe Shyam & Ors.**

“राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 धारा 88, 183, 207 सि.प्र.सं. आदेश 7 नियम 11 – अपंजीकृत करार के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान करना—अभिनिर्धारित – अपंजीकृत करार के आधार पर दायर वाद को सुनने की अधिकारिता राजस्व न्यायालयों को नहीं है और न ही अपंजीकृत करार के आधार पर खातेदारी अधिकार अर्जित किये जा सकते हैं – इस आधार पर अधिकार एवं स्वत्व साबित करने के लिये अधिकारिता सिविल न्यायालयों में निहित है, अतः विनिर्दिष्ट अनुपालनार्थ वाद लाना ही होगा।”

आर.आर.डी. 14.08.2019

ओमप्रकाश बनाम रूकमणी देवी एण्ड अन्य (92)

**Revision No. 2809/Sriganganagar of 2016 decided on 20<sup>th</sup> May, 2019**

“ राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, धारा 224 – विचारण न्यायालय ने घोषणा का वाद डिक्री किया – अपीलीय न्यायालय ने उक्त आदेश की पुष्टि की – मण्डल में द्वितीय अपील— अभिनिर्धारित – विक्रय के इकरारनामे के आधार पर खातेदारी नहीं दी जा सकती, इसी प्रकार विपरीत कब्जे के आधार पर खातेदारी देय नहीं – दोनो अधीनस्थ न्यायालयों ने उक्त विधिक प्रस्थापित सिद्धान्त के उल्लंघन में आदेश पारित किया है जो गैर कानूनी होने से अपास्त किया गया तथा वादी का वाद खारिज किया गया।”

आर.आर.डी. पेज नम्बर 173  
छोगा बनाम रामनाथ

“ जब इकरारनामा रजिस्ट्रीकृत नहीं था, तो इससे वाद भूमि पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा।”

आर.आर.टी. 2016(1) पेज नम्बर 723  
रामप्रताप बनाम कमला बाई

“राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955—धारा 229 व 53 अपंजीकृत इकरारनामा पर वाद आधारित – रा.अ.प्रा. ने वाद खारिज किया और राजस्व मण्डल ने निर्णय यथावत रखा—निर्णय में बिन्दुओं का विस्तृत विवेचन किया – अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर अधिकार या स्वत्व प्राप्त नहीं होते—निर्णीत, याचिक खारिज होने योग्य है।”

2018 (2) आर.आर.टी. 1062

कजोड़ बनाम नारायण

“राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956—धारा 135 — नामान्तरकरण — भूमि का अन्तरण जिसका मूल्य 100 /— रुपये से अधिक है, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकता है — निचले न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष — नामान्तरकरण संख्या 1 विधि के प्रतिकूल खोला— निर्णित, समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप अस्वीकार किया।”

2014—15 (Supp.) आरआरटी पेज नम्बर 664

महेश बनाम अमरलाल

“राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955—धारा 88, 89, 90, 92—ए व 188—घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा—वादी के पक्ष में तनकी नं. 1 पर समवर्ती निष्कर्ष—अनरजिस्टर्ड दस्तावेज से भूमि हस्तान्तरित नहीं की जा सकती—दस्तावेज प्रदर्श 1ए व 5ए अनरजिस्टर्ड हैं—निचले न्यायालयों के त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष—वादीगण रेकॉर्डेड काश्तकार नहीं हैं और स्थायी निषेधाज्ञा हेतु पात्र नहीं है—प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी अधिकार स्वीकार नहीं किये जा सकते—निर्णित, अपील गुणागुणहीन है व खारिज की।” (पैरा 7)

2019(1) आरआरटी पेज नम्बर 332

शंकर बनाम सुरेन्द्र सिंह रावत

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908—धारा 100—स्थायी व आदेशात्मक निषेधाज्ञा के अनुतोष हेतु वाद डिक्री किया तथा विवादित वाद सम्पत्ति पर निर्माण को ध्वस्त करने का निर्देश किया—अपीलाण्ट्स प्रतिवादीगण अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर स्वत्व का दावा कर रहे हैं जो कि अपीलाण्ट्स को कोई अधिकार प्रदत्त नहीं करता—प्रतिकूल कब्जा का अभिवाक् समवर्ती रूप से खारिज किया—असंगत बचाव अभिवाक्—निर्णित, अपील गुणागुणहीन है व खारिज की। (पैरा 6,9,12)

**Imp. Point :- Unregistered document do not confer any right or title.**

2006(1) आरआरटी पेज नम्बर 190

“राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955—धारा 88—प्रतिकूल अधिपत्य के आधार पर घोषणा हेतु वाद पेश किया—वाद डिक्री हुआ किन्तु राजस्व अपील प्राधिकारी ने उल्टा किया तथा वादी का अधिपत्य पाया तथा टिप्पणी की कि वादी को बिना विधिक प्रक्रिया के बेदखल न किया जावे—वादी ने अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये ‘एच.डी’ से भूमि क्रय की तथा अधिपत्य सिपुर्द किया—भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा अन्तरित नहीं की गई तथा अधिपत्य विक्रय करार के आधार पर है तथा

वादी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुए और अधिपत्य भी प्रतिकूल अधिपत्य नहीं कहा जा सकता—तनकी नं. 2 पर विचारण न्यायालय के निष्कर्ष प्रतिकूल है—वादी का अधिपत्य अनुमति से है—निर्णीत, राजस्व अपील प्राधिकारी के निर्णय व डिक्री में अवैधता नहीं है व संपुष्टि की।” (पैरा 6,7,8)

उपर्युक्त न्यायिक दृष्टांत से स्पष्ट है कि अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड विक्रय इकरारनामे के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते हैं। इस प्रकरण में वादी द्वारा अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड विक्रय इकरारनामा प्रस्तुत किया गया है जिसके आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते हैं।

2. वादी द्वारा द्वितीय कथन वाद पत्र की कलम संख्या 6 में किया है कि वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र रजिस्टर्ड नहीं होने से नहीं माना जावे तो वादी क्रय के बाद से लगातार बिना किसी रोकटोक के शान्तिपूर्वक सभी की जानकारी में कब्जा चला आ रहा है, जो बारह साल से अधिक समय का होने से वादी इसका खातेदार हो चुका है।

इस संबंध में न्यायालय का विनम्र अभिमत है कि वादी द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जिससे यह प्रतीत होता हो कि वादग्रस्त भूमि पर वादी का कब्जा हो। वादग्रस्त भूमि पर यदि वादी का कब्जा होता तो अवश्य ही वादी खसरा गिरदावरी/अन्य कोई और साक्ष्य प्रस्तुत करता। परन्तु वादी द्वारा ऐसा नहीं किया गया। वादी द्वारा केवल मात्र मौखिक साक्ष्य करवाई गई है। इस प्रकार वादग्रस्त भूमि पर कब्जा वादी साबित कराने में असफल रहा। वैसे भी यदि वादी का कब्जा मान भी लिया जावे तो भी इस संबंध में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। इस सम्बन्ध में **माननीय न्यायालय की नजीर RRT 2016 (2) Page 791 – Rajasthan Tenancy Act, 1955- Sec. 88-Suit for declaration-RAA decreed the suit in the basis of adverse possession-Khatedari rights cannot be conferred on the basis of adverse possession-B.O.R. set aside the judgment & decree-Respondent No. 4 purchased the land on 05.04.1962 by registered sale deed & took possession-Held, BOR has not committed any illegality in setting aside the judgment & decree.** से भी स्पष्ट है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते हैं। इसी प्रकार माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर के प्रकरण संख्या अपील डिक्री/टीए/593/2020 /उदयपुर उनवान मृतक कूका के वारिसान जमनीबाई वगैरह बनाम राज्य, निर्णय दिनांक 15.05.2025 में भी स्पष्ट किया गया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार नहीं दिये जा सकते हैं।

उपरोक्त विवेचन एवं न्यायिक दृष्टांत के आधार पर स्पष्ट है कि अनस्टाम्प/अनरजिस्टर्ड दस्तावेज एवं प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार देने का अधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। अतः वादी का वाद स्वीकार योग्य नहीं पाया जाता है।

**-: : आदेश : :-**

परिणामस्वरूप वादी का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का मेंटेबल नहीं होने से अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। डिक्री पर्चा पृथक से जारी हो। पत्रावली फ़ैसल सुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 12.08.2025 को लिखवाया जाकर खुले ईजलास सुनाया गया।

(रमेश सीरवी पुनाडिया)  
सहायक कलक्टर  
(SDO) मावली

## डिक्री व मुकद्दमें इब्तदाई

(आ 20 रूल 6-7 जाब्ता दीवानी)

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर मावली  
बईजलास रमेश सीरवी पुनाडिया, आर.ए.एस.  
उनवान

1. श्री भुरा पिता अमरा जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी काला खेत, धोलीमंगरी तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)

.....वादी

### बनाम

1. कना उर्फ अबलीया मुतबन्ना नाथु जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी लालावास पलाना खुर्द, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.) फौत के बजाय  
1/1 श्रीमती गेन्दी पत्नी कना उर्फ अबलिया मुतबन्ना गाडरी निवासी लालावास पलानाखुर्द तहसील घासा
1. श्रीमती देऊ बाई (पिता नाथु जी) पत्नि भमरू जी जाति गाडरी, उम्र वयस्क, निवासी भीमल (मान्यामंगरी), तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
2. श्रीमती अमरी बाई (पिता नाथु जी) पत्नि चेना जी मृतक के बजाय रू—  
3/1 श्रीमती डाली बाई (पिता चेना जी) पत्नि भुरा जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी तुलसीदास जी की सराय तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
- 3/2 श्रीमती तुलसी बाई (पिता चेना जी) पत्नि शिवलाल जी जाति गाडरी उम्र वयस्क, निवासी गुडली, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
3. श्रीमती गंगा बाई (पिता नाथु जी) पत्नि मोड़ा जी जाति गाडरी, उम्र वयस्क, ' निवासी ओडवाडिया, तहसील मावली जिला उदयपुर (राज.)
4. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली जिला उदयपुर (राज.)

.....प्रतिवादीगण

### वाद अन्तर्गत धारा 88,188,92 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम

मुकदमा न0 : 251/07 (वाद) GCMS No. – 2007/00013

यह मुकद्दमा आज वास्ते इन्फिसाल कतई रुबरु रमेश सीरवी पुनाडिया, R.A.S. मिनजानिब मुद्दायलह पेश होकर हुक्म दिया जाता है व डिक्री दी जाती है कि:—

वादी का वाद अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का मेंटेबल नहीं होने से अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

बसब्त मेरे दस्तखत व मुहर अदालत से आज तारीख 12.08.2025 को जारी की गई।

(रमेश सीरवी पुनाडिया)  
सहायक कलक्टर  
(SDO) मावली