

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

पीठसीन अधिकारी - मुरलीधर प्रतिहार (आर.ए.एस.)

अपील संख्या : 2025/185

सुरेन्द्र पंकज आत्मज रामप्रसाद पंकज, निवासी गाडिया कॉलोनी, वार्ड नम्बर 4, तेल
फैक्ट्री, बारां (राजस्थान)

—अपीलांट

बनाम

- संदीप जोशी आत्मज चन्द्रप्रकाश जोशी, निवासी म0नं0 138, शास्त्री नगर, दादाबाड़ी,
कोटा (राजस्थान)
- बैरेंद्र कुमार शर्मा आत्मज हीरालाल शर्मा, निवासी म0नं0 933, महावीर नगर द्वितीय,
कोटा (राजस्थान)
- शैलेश मोरार आत्मज कन्हैयालाल, निवासी म0नं0 880, महावीर नगर द्वितीय,
कोटा (राजस्थान)



राजस्थान जारिये प्रतिनिधि राज्य सरकार तहसीलदार तहसील लाडपुरा, जिला कोटा
—रेस्पोडेन्टगण

उपस्थित वक्त बहस :-

- श्री ललित नागर, अभिभाषक, अपीलांट की ओर से।
- श्री मुकेश मनोहर केसरी अभिभाषक, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 की आरे से।

निर्णय

दिनांक: 22.12.2025

- अपीलांट द्वारा उक्त अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कोटा, जिला कोटा के प्रकरण संख्या 23/2025 (2025/122) में पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 के विरुद्ध पेश की गई हैं।
- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि प्रार्थी अपीलांट ने अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय में मूलवाद के साथ प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रार्थी की रिकॉर्डेड खातेदारी व कब्जे काश्त की कृषि आराजी खाता संख्या नया 90 पुराना 87 के खसरा नम्बर 270 उत्तरी दिशा की रकबा 0.75 हैक्टर किस्म चाही द्वितीय वाके ग्राम नयानोहरा, पटवार हल्का नयानोहरा, भू०अमि०नि० क्षेत्र रायपुरा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा में स्थित चली आ रही है। उक्त भूमि प्रार्थी के द्वारा खातेदार सुमित्रा पत्नी बाबूलाल, मनीष धवन पुत्र बाबूलाल, राकेश कुमार पुत्र बाबूलाल, मोना धवन पुत्री बाबूलाल से जारिये विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 को खरीद की गई थी, जिसके विक्रय-पत्र का पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक, कोटा के यहां पंजीयन किया गया और बांद पंजीयन उक्त भूमि पर प्रार्थी का नामान्तरण तस्दीक

Murli

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

किया गया। इस प्रकार बाद खरीद उक्त भूमि पर प्रार्थी का शांति पूर्ण कब्जा काश्त चला आ रहा है। प्रार्थी के रिकॉर्डेड खातेदारी व कब्जे काश्त की भूमि पर प्रतिपक्षी क्रम-1 लगायत 3 के द्वारा दिनांक 05.03.2025 को सायं 5.00 बजे करीबन अचानक आये और जबरदस्ती ताकत के बल पर कब्जा करने का प्रयास किया गया और प्रार्थी को धमकाया गया कि उक्त भूमि से कब्जा छोड़कर चले जाना और यदि आज के बाद उक्त भूमि के आस-पास भी नजर आये तो जान से मार देंगे और गलती से भी पुलिस थाना रिपोर्ट करवाने की गलती मत करना, प्रशासन हमारे हाथ में है। तू हमारी पहुंच को नहीं जानता है। दोबारा कोटा में आने लायक नहीं रहेगा। इस प्रकार प्रतिपक्षीगण के द्वारा प्रार्थी को धमकाया गया और आईन्दा भूमि पर आने व उपयोग उपभोग करने एवं जान से मारने की धमकी दी गई जबकि उक्त भूमि प्रार्थी के द्वारा जरिये विक्रय-पत्र दिनांक 27.06.2023 को खरीदकर उक्त भूमि के राजस्व रिकॉर्ड में अपना नाम दर्ज करवाने के पश्चात् लगातार काबिज होकर उपयोग उपभोग करता चला आ रहा है। प्रतिपक्षी क्रम 1 लगायत 3 को प्रार्थी की रिकॉर्डेड खातेदारी व कब्जे काश्त की भूमि का उपयोग उपभोग करने का कानूनन अधिकार प्राप्त नहीं है इसलिये प्रतिपक्षीगण को ताफैसला वाद इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाना आवश्यक कि प्रतिपक्षीगण, प्रार्थी के शांति पूर्ण उपयोग उपभोग व कब्जे काश्त में किसी भी प्रकार से व्यवधान उत्पन्न नहीं करें। प्रार्थी को अधिकार प्राप्त है कि वह माननीय न्यायालय की सहायता से प्रतिपक्षीगण को ताफैसला वाद इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करवाये कि प्रतिपक्षी क्रम-1 लगायत 3 की रिकॉर्डेड खातेदारी व कब्जे काश्त एवं उपयोग उपभोग की भूमि खसरा नम्बर 270 उत्तरी दिशा की रकबा 0.75 हैक्टर किस्म चाही द्वितीय वाके ग्राम नयानोहरा, पटवार हल्का नयानोहरा, भू०अभि०नि० क्षेत्र रायपुरा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा पर किसी प्रकार से व्यवधान उत्पन्न नहीं करें और ना ही प्रार्थी के शांति काश्त एवं उपयोग उपभोग में किसी प्रकार मजाहमत एवं मदाखलत करते हुये व्यवधान उत्पन्न करें। ऐसा कृत्य प्रतिपक्षीगण ना तो स्वयं करें और ना ही किसी प्रतिनिधि से करवावे। प्रार्थी का प्राईमा फेसाई केस है और सुविधा का संतुलन भी प्रार्थी के पक्ष में है और प्रतिपक्षीगण, प्रार्थी को बेदखल करने में सफल हो गये एवं उपयोग उपभोग में व्यवधान कर दिया गया तो अपूर्णीय क्षति प्रार्थी को ही होना निश्चित है। तदनुसार अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी प्रार्थी के पक्ष में निहित है। अतः प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी के पक्ष में तथा प्रतिपक्षीगण के विरुद्ध ताफैसला वाद इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा प्रसारित की जावे कि प्रतिपक्षीगण, प्रार्थी की भूमि खाता संख्या नया 90 पुराना 87 के खसरा नम्बर 270 उत्तरी दिशा की रकबा 0.75 हैक्टर किस्म चाही द्वितीय वाके ग्राम नयानोहरा, पटवार हल्का नयानोहरा, भू०अभि०नि० क्षेत्र रायपुरा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा पर किसी प्रकार से व्यवधान उत्पन्न नहीं करें और ना ही प्रार्थी के शांति पूर्ण कब्जे काश्त एवं उपयोग उपभोग में किसी प्रकार मजाहमत एवं मदाखलत करते हुये व्यवधान उत्पन्न करें। ऐसा कृत्य प्रतिपक्षीगण ना तो स्वयं करें और ना ही अपने किसी प्रतिनिधि से करवावे तथा अन्य न्यायोचित सहायता जो समीचीन हो वह प्रार्थी के पक्ष में प्रदान की जाये।

3. उक्त आशय का प्रार्थना-पत्र अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दर्ज रजिस्टर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 23.05.2025 को प्रार्थी अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 खारिज किए जाने का निर्णय पारित किया।

4/4

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 से व्यथित होकर अपीलांत ने न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलांत स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 को निरस्त फरमाया जावे ।

5. अपीलांत की ओर से प्रस्तुत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेन्टगण को जरिये सम्मन नोटिस तलब किया गया। सम्मन नोटिस की पालना मे रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 जरिये अधिवक्ता उपस्थित हुए। शेष रेस्पोंडेन्ट बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया जाकर शामिल पत्रावली किया गया व पत्रावली वास्ते बहस अंतिम नियत की गई। उभयपक्षकारान के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

6. विद्वान अधिवक्ता अपीलांत ने अपनी बहस में निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अपीलांत ने स्थगन प्रार्थना-पत्र के साथ वाद विषयक भूमि के राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी प्रस्तुत की, जिसमें बतौर खातेदार अपीलांत का नाम दर्ज राजस्व रिकॉर्ड है। इसके अलावा रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 व 03.08.2023 प्रस्तुत किये, जिनसे स्पष्ट है कि अपीलांत ने वाद विषयक भूमि का कब्जा मूल्य 1,80,00,000/- रुपये अदा कर भूमि खरीदकर कब्जा प्राप्त किया है और रजिस्टर्ड विक्रय-पत्रों के आधार पर सक्षम अधिकारी तहसील लाडपुरा द्वारा मौके पर कब्जे इत्यादि की जांच के नामान्तकरण तस्दीक किया गया है। इस प्रकार अपीलांत खरीद की दिनांक वर्ष 2023 से बतौर खातेदार काबिज चला आ रहा है और मौके पर अपीलांत के कर्मचारियों के लिये उक्त भूमि टीन शेड से निर्मित है, जिस पर कृषि फार्म सुरेन्द्र पंकज लिखा हुआ है और अपीलांत स्वयं की उपस्थिति के फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत है, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त सम्पूर्ण दस्तावेज का अवलोकन किये बिना ही अपीलांत का प्रथम दृष्ट्या केस होने के बावजूद भी प्रथम दृष्ट्या केस नहीं मानने में गलती की है और रजिस्टर्ड खरीददार जो बोनाफाईड फोर कन्सीडरेशन है, के विरुद्ध आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है। इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय दिनांक 23.05.2025 में यह फाईण्डिंग दी है कि वर्तमान चलन के अनुसार इकरारनामा व मुख्तारनामा से भूखण्डों का बेचान विभिन्न व्यक्तियों को किया गया है, जिसमें से भूखण्ड संख्या 27, 15 व 28 रेस्पोंडेन्ट के द्वारा जरिये इकरारनामा व मुख्तारनामा से खरीद किये गये हैं। भूखण्ड संख्या 2 व 4 जितेन्द्र चौधरी व हरीचरण लाल जाटव को बेचान किये गये हैं और रेस्पोंडेन्ट ने इकरारनामा व मुख्तारनामा पेश किये हैं, जिनसे पूर्व में बाबूलाल द्वारा कॉलोनी काटकर बेचान करने की पुष्टि होती है और उसके बाद वाद विषयक भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 व 03.08.2023 से खरीद किया गया है और ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्ट्या मामला अपीलांत के पक्ष में नहीं बनना मानते हुये प्रार्थना-पत्र खारिज किया है। अधीनस्थ न्यायालय की उपरोक्त वर्णित फाईण्डिंग अवैध व गैर कानूनी है। माननीय राजस्व मण्डल अजमेर व माननीय उच्च न्यायालय व सर्वोच्च न्यायालय ने विधि को स्थापित कर दिया है कि अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पित इकरारनामा व मुख्तारनामा से ना तो स्वामित्व ट्रांसफर हो सकता है और ना ही कब्जा ट्रांसफर हो सकता है। ऐसे दस्तावेज पीस ऑफ पेपर मात्र हैं, जिनसे कोई हक अधिकार अंतरिति को प्राप्त नहीं हो सकते बल्कि ऐसे अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पित दस्तावेज पर प्रस्तुत कार्यवाहियों को खारिज होने योग्य माना गया है तथा जिन भूखण्डों के रजिस्टर्ड विक्रय-पत्रों का विवेचन किया है, उपरोक्त विक्रय-पत्र अवैध

449

मुख्तारनामा से पंजीकृत हुये है और जितेन्द्र कुमार चौधरी जो सवर्ण जाति से है और वाद विषयक कृषि आराजी अनुसूचित जाति के व्यक्ति की है, उसके पक्ष में किया गया बेचान कानूनन धारा 42-बी आर.टी. एकट व धारा 23 भारतीय संविदा अधिनियम के तहत अवैध है, जिससे कोई हक अधिकार प्राप्त ही नहीं हो सकते। यहां यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष भूखण्ड संख्या 2 व 4 से सम्बन्धित विवाद लम्बित नहीं था बल्कि भूखण्ड संख्या 15, 27 व 28 से सम्बन्धित विवाद प्रस्तुत हुआ था। भूखण्ड संख्या 2 व 4 के सम्बंध में अवैध मुख्तारनामा से पंजीकृत करवाये गये अवैध विक्रय-पत्रों को शून्य व अवैध घोषित करवाये जाने का वाद अपीलांट द्वारा सक्षम सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किया हुआ है, जिनका इस वाद से कोई सम्बंध नहीं था। इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने इन सम्पूर्ण अवैध दस्तावेजों का विवेचन करते हुये अपीलांट के विरुद्ध निर्णय पारित किया है जो हर प्रकार से कानून के विपरीत है और निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलांट की कब्जे काश्त व खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 270 उत्तरी दिशा की रकबा 0.75 हैक्टर वाके ग्राम नयानोहरा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा की भूमि अनुसूचित जाति के व्यक्ति के खातेदारी में चली आ रही है और भूमि आज भी कृषि भूमि है, जिसके किसी भी भाग का बेचान कानूनन अन्य जाति के अर्थात् सवर्ण को निषिद्ध है और रेस्पोजेन्ट स्वीकृत रूप से अनुसूचित जाति के व्यक्ति न होकर सवर्ण जाति के व्यक्ति है, जिनके द्वारा अपने पक्ष में जरिये इकरारनामा व मुख्तारनामा से करवाया जा रहा बेचान का अनुबंध अवैध व गैर कानूनी है और धारा 42-बी. आर.टी. एकट एवं भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 23 के तहत अवैध होने से कोई हक अधिकार रेस्पोजेन्ट को प्राप्त नहीं होते, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने आधारभूत कानूनी प्रावधानों के विपरीत जाकर अपीलांट के स्थगना-पत्र को खारिज करने में त्रुटि की है। अपीलांट ने वाद विषयक भूमि के राजस्व रिकॉर्ड का अवलोकन कर मौके पर कब्जे की स्थिति का अवलोकन करते हुये भूमि रजिस्टर्ड विक्रय-पत्रों से खरीदकर कब्जा प्राप्त किया है और विधि का यह स्थापित सिद्धांत है कि रजिस्टर्ड खरीददार मालिक को किसी भी व्यक्ति को बेदखल करने व उसके शांति पूर्ण उपयोग उपभोग में व्यवधान उत्पन्न करने का अधिकार नहीं है और जबकि रेस्पोजेन्ट को स्वयं को इकरारनामा व मुख्तारनामा से भूखण्डों का खरीददार बता रहे है जबकि मौके पर भूखण्ड नाम का कोई अस्तित्व नहीं है। मौके पर इकाजाई रूप से खसरा नम्बर 270 की रकबा 0.75 हेक्टर भूमि स्थित है, जो आज भी राजस्व रिकॉर्ड में और मौके की स्थिति के अनुसार कृषि भूमि के सम्बंध में दर्ज व स्थित चली आ रही है और कानूनन जब तक सक्षम निकाय द्वारा भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन नहीं हो जाता तब तक कृषि भूमि को अन्य उपयोग में नहीं लिया जा सकता। इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि को आबादी के रूप में परिवर्तित होना मानकर अपीलांट के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला नहीं मानने में गलती की है। माननीय उच्च न्यायालय व सर्वोच्च न्यायालय ने विधि को स्थापित कर दिया है कि भूमि कृषि भूमि के रूप में राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है और खाली स्थिति में है और सक्षम अथोरिटी के यहां से भू-उपयोग परिवर्तन नहीं हुआ है तो भूमि का उपयोग अन्य किसी भी उद्देश्य के लिये नहीं किया जा सकता, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज कर रेस्पोजेन्ट को भूमि पर अवैध रूप से अपीलांट के कब्जे व उपयोग उपभोग में व्यवधान करने हेतु स्वतंत्र कर दिया है जो कानून के विरुद्ध है और इस आधार पर निर्णय दिनांक 23.05.2025 निरस्त किये जाने योग्य है। भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम व भारतीय स्टाम्प अधिनियम के तहत एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के प्रकाश में इकरारनामा व मुख्तारनामा से कोई भी हक अधिकार किसी प्रकार का रेस्पोजेन्ट को प्राप्त नहीं होता। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि को पूर्व में बेचान होना मानने में गलती की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिपादित

मुफ

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

न्यायिक सिद्धांतों के विरुद्ध जाकर निर्णय दिनांक 23.05.2025 पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय में यह फाईण्डिंग दी है कि अपीलांट द्वारा ऐसा कोई ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया, जिससे विवादग्रस्त आराजी पर अपीलांट का कब्जा प्रमाणित हो। यहां यह निवेदन है कि अपीलांट ने विवादग्रस्त आराजी के फोटोग्राफ्स, रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र, खसरा जमाबंदी और सक्षम अधिकारी द्वारा मौके पर कब्जे की जांच कर खोला गया नामान्तकरण व अपीलांट के अधिकृत प्रतिनिधि जिनकी रिहायश के लिये भूमि पर बनाये गये टीन शेड का कमरा जिसके फोटोग्राफ्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं, जिनसे स्पष्ट था कि भूमि पर अपीलांट का कब्जा है और वह उपयोग उपभोग कर रहा है, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने फोटोग्राफ्स का कोई हवाला निर्णय में नहीं दिया। विधि का स्थापित सिद्धांत है कि कब्जा टाइटल का अनुसरण करता है और भूमि पर स्वामित्व व कब्जा अपीलांट का है। अधीनस्थ न्यायालय ने अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पित अवैध इकरारनामा व मुख्तारनामा पर विश्वास जताते हुये अपीलांट का कब्जा नहीं मानने के सम्बंध में फाईण्डिंग देकर भारी कानूनी गलती की है। इन तत्परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आदेश दिनांक 23.06.2025 निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब दावा प्रस्तुत हुये बिना ही तथा साक्ष्य इत्यादि लिये बिना ही कब्जे के सम्बंध में फाईण्डिंग देकर गलती की है। चूंकि कब्जे के सम्बंध में साक्ष्य लेने के बाद गुणावगुण पर अधीनस्थ न्यायालय को फाईण्डिंग देनी चाहिये थी, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने स्थगन प्रार्थना-पत्र पर ही अवैध इकरारनामा व मुख्तारनामा को आधार बनाकर रजिस्टर्ड खरीददार के विरुद्ध कब्जे के सम्बंध में फाईण्डिंग देने में गलती की है। विधि का यह स्थापित सिद्धांत है कि जहां पर दोनों पक्षकार अपना-अपना कब्जा बता रहे हों। उस स्थिति में न्यायालय को सुरक्षित रखते हुये मौके की-यत्परिस्थिति का आदेश पारित करना चाहिये, परंतु अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को सुरक्षित करने के बजाय विवादित करने का काम किया है और निर्णय दिनांक 23.05.2025 न्यायिक निर्णय की श्रेणी में नहीं आता। अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद को समाप्त करने की बजाय विवाद को बढ़ावा दिया है। चूंकि वाद विषयक सम्पत्ति के सम्बंध में वाद लम्बित है और वाद के लम्बित रहते हुये सम्पत्ति को सुरक्षित किया जाना न्याय हित में आवश्यक था। इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 23.05.2025 निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलांट ने वाद विषयक भूमि को 1,80,00,000/- रुपये अदा कर रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र के माध्यम से खरीदकर कब्जा प्राप्त किया है और तत्पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा नामान्तकरण दर्ज किया गया है, उसके बाद भूमि की सार सम्माल के लिये अधिकृत प्रतिनिधि को नियुक्त किया है जो मौके पर रहकर सम्पत्ति की सार सम्माल कर रहा है। इस प्रकार प्रार्थी भूमि का रिकॉर्डेड खातेदार है। इस प्रकार अपीलांट का प्रथम दृष्ट्या केस है और सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में निहित है और अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी प्रार्थी/अपीलांट के पक्ष में निहित है जबकि दूसरी ओर रेस्पोंडेन्ट एक भूखण्ड को जरिये इकरारनामा व मुख्तारनामा से खरीद करना बता रहे हैं और वह भी अवैध अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पित दस्तावेजों के माध्यम से जिनके द्वारा कानूनन कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते और ना ही रेस्पोंडेन्ट का भूखण्डों पर कब्जा है और ना ही उनका स्वामित्व है। इस प्रकार रेस्पोंडेन्ट का न तो प्रथम दृष्ट्या केस है और ना ही सुविधा का संतुलन उनके पक्ष में है। इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 23.05.2025 से अपीलांट का प्रार्थना-पत्र खारिज करने में गलती की है। इन तत्परिस्थितियों में निर्णय दिनांक 23.05.2025 निरस्त किया जाकर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को स्वीकार किया जाना आवश्यक है। अपीलांट ने अपील अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 के विरुद्ध प्रस्तुत की है। चूंकि अपीलांट के द्वारा वाद

444

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

विषयक भूमि खसरा नम्बर 270 की रकबा 0.75 हैक्टेयर ग्राम नया नोहरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा की भूमि के खातेदार मालिक सुमित्रा पत्नी बाबू लाल, मनीष धवन, राकेश कुमार, मोना धवन पिसरान बाबू लाल से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.07.2023 व दिनांक 03.08.2023 को प्रतिफल राशि एक करोड अस्सी लाख रुपये में खरीद कर कब्जा प्राप्त करते हुए सक्षम अधिकारी तहसीलदार लाडपुरा के यहां से खरीद के आधार पर नामांतरण स्वीकृत करते हुए बहैसियत खातेदार मालिक भूमि का उपयोग उपभोग अपीलांट करता चला आ रहा है। इसी दौरान रेस्पों. नम्बर 1 लगायत 3 ने अपीलांट की खातेदारी आधिपत्य की भूमि पर यह कहते हुए जबरन ताकत के बल पर कब्जा करने का प्रयास किया कि उनको पूर्व खातेदार बाबूलाल ने भूमि पर भूखण्ड बनाकर भूखण्ड संख्या 15, 27, 28 का बेचान जरिए इकरारनामा, मुख्तारनामा से बेचान कर रखा है। इसलिए वह भूमि पर कब्जा करके रहेगें। ऐसी स्थिति में प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष धारा 188 आर टी एक्ट के तहत रेस्पों. के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा की सहायता के लिए वाद पेश किया साथ में अस्थायी निषेधाज्ञा का आवेदन भी प्रस्तुत कियसा गया, जिस पर सुनवाई करते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के पक्ष में अंतरिम आदेश पारित करते हुए रेस्पों० को प्रार्थी/अपीलांट के कब्जे को रोकने के लिए अदांजी नहीं करने हेतु पाबंद फरमा दियसा गया। उसके बाद अधीनस्थ न्यायालय ने जब लेकेट प्रार्थी/अपीलांट के अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को यह कहते हुए खारिज फरमा दिया कि पूर्व खातेदार बाबू लाल द्वारा भूमि पर भूखण्ड बनाकर जरिए इकरारनामा, मुख्तारनामा से भूखण्ड बनाकर दिए है। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय में कहा कि वर्तमान चलन के अनुसार इकरार, मुख्तार से बेचान किए गए है। यहां यह निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने को भूखण्ड के विरुद्ध जाकर इकरार, मुख्तार से भूमि को बेचान होना मानकर प्रार्थी/अपीलांट खातेदार मालिक के द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को खारिज करने में विधिक त्रुटि की है। चूंकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने न्यायिक निर्णय 2011 डी.एन.जे. एस.सी. पेज नंबर 1058 में विधि को स्थापित कर दिया है कि अचल सम्पत्ति में एग्रीमेंट-टू सेल या पावर ऑफ अटोनी से कोई हक अधिकार, पजेशन ट्रांसफर होना नहीं माना जावेगा, और उसके बाद माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अभी-अभी रमेश चंद बनाम सुरेश चंद वाले मामले में भी स्पष्ट सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि एग्रीमेंट-टू सेल अर्थात् इकरारनामा, मुख्तारनामा से किसी प्रकार का कोई स्वामित्व व अधिपत्य खरीददार को प्राप्त नहीं हो सकता है। इस सम्बंध न्यायिक निर्णय 2025 (3) डी.एन.जे. एस.सी. पेज नम्बर 1158 श्रीमान के समक्ष पेश है। इसी प्रकार माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 2025 (3) डी.एन.जे. एस.सी. पेज नम्बर 839 में यह माना है कि अन-रजिस्टर्ड डोकूमेंटस से कोई अधिकार, स्वामित्व, हित खरीददार को प्राप्त नहीं होंगें। ऐसी स्थिति में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने विधि को स्थापित कर दिया है कि इकरारनामा मुख्तारनामा से खरीददार को कोई भी अधिकार, हित, आधिपत प्राप्त नहीं हो सकता। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि विरुद्ध तरीके से आलेखित करवाए गए इकरार, मुख्तार के आधार पर अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को खारिज करने में कानूनी मूल की है। जबकि प्रार्थी/अपीलांट ने वाद विषयक भूमि को खातेदार मालिक से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से प्रतिफल राशि 1,80,00,000/- रुपये अदा करते हुए भूमि खाली कर कब्जा प्राप्त किया है एवं रजिस्टर्ड खरीद के आधार पर अपीलांट के पक्ष में सक्षम अधिकारी तहसीलदार द्वारा वाद विषय भूमि के मौके व रिकॉर्ड की जांच कर नामांतरण स्वीकृत करते हुए बतौर खातेदार राजस्व रिकॉर्ड में नाम दर्ज किया गया है और रजिस्टर्ड दस्तावेज से ही अचल सम्पत्ति पर स्वामित्व, आधिपत्य अंतरित होगा और रजिस्टर्ड दस्तावेज के सम्बंध में इंडियन ऐवीडेंस एक्ट 1872 की धारा 58, 69, 90 के तहत प्रजम्पशन है कि रजिस्टर्ड दस्तावेज को जब तक सक्षम न्यायालय से निरस्त

444

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

नहीं करवा लिया जाता तब तक ऐसे व्यक्ति के पक्ष में राजिस्टर्ड दस्तावेज के जिनाईन होने की उपधारणा मानी जावेगी, और प्रार्थी/अपीलांत के आधार पर वाद विषय भूमि पर बहैसियत खातेदार, मालिक होकर काबिज चला आ रहा है। इस सम्बंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने न्यायिक निर्णय ए आई आर 2021 एस. सी. पेज नंबर 899 व ए.आई.आर. 2010 एस.सी. पेज नंबर 2132 में विधि को स्थापित कर दिया है। साथ ही माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने न्यायिक निर्णयों में यही माना है कि अचल सम्पत्ति पर कब्जा टाइटल का अनुसरण करता है। (Possession follow title) अर्थात् अपीलांत वाद विषयक भूमि का खातेदार मालिक है। ऐसी स्थिति में कानूनन भूमि पर कब्जा भी अपीलांत का ही माना जावेगा एवं वास्तविकता में अपीलांत ही भूमि पर कबिज चला आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन पर निर्णय करते हुए भूमि पर अपीलांत का कब्जा नहीं मानकर कब्जा भूमि पर अन-रजिस्टर्ड, अवैध दस्तावेज इकारनामा, मुख्तारनामा के आधार पर रेस्पो० का मानते हुए अस्थायी निषेधज्ञा के आवेदन को खारिज किया है जो विधि विरुद्ध है और वास्तविक खातेदार, मालिक के विरुद्ध निर्णय पारित करते हुए अवैध, गैर कानूनी दस्तावेज अन-रजिस्टर्ड, अन-स्टाम्पित इकारनामों पर विश्वास करते हुए आलोच्य आदेश दिनांक 23/11/2025 पारित किया है जो निरस्त किए जाने योग्य है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व सर्वोच्च न्यायालय ने न्यायिक निर्णय 2017 (1) डी एन जे राजस्थान पेज नंबर 438 में व न्यायिक निर्णय 2013 डी.एन.जे. एस.सी. पेज नंबर 879, इसी प्रकार 2013 (2) आर एल डब्ल्यू राजस्थान पेज नंबर 1239 में विधि को स्थापित कर दिया है कि अन-रजिस्टर्ड सेल डीड साक्ष्य में ग्राह्य नहीं की जा सकती, यही नहीं बल्कि ऐसे अमुद्रांकित व अपंजिकृत दस्तावेज को संपार्श्विक प्रमाणित हेतु भी साक्ष्य में ग्राह्य नहीं किया जा सकता है। इस कानूनी स्थिति के विपरीत जाकर अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी/अपीलांत के अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन को खारिज करने में गलती की है। माननीय न्यायालय के समक्ष रेस्पो. ने अपर जिला न्यायाधीश क्रम-5 कोटा के यहां जितेन्द्र चौधरी व हरिचरण द्वारा प्रस्तुत किए गए वाद पत्र की ऑर्डरशीट व वाद पत्र की प्रति प्रस्तुत की है एवं यह जाहिर किया है कि उन्होंने अपीलांत के पक्ष में पंजिकृत विक्रय पत्र को उनके खरीदशुदा भूखण्डों की सीमा तक शून्य घोषित करने की सहायता चाही है, परंतु रेस्पो० ने यह नहीं बताया कि जितेन्द्र चौधरी, हरिचरण के पक्ष में जो दो भूखण्डों के विक्रय पत्र पंजिकृत होना बताये जा रहे हैं वह बाबू लाल के द्वारा आलेखित मुख्तारनामा से पंजिकृत हुए हैं। जबकि बाबू लाल द्वारा कोई मुख्तारनामा ही आलेखित नहीं किया गया है और जैसा कि उपर वर्णित है कि मुख्तारनामा से कोई भी हक अधिकार, स्वामित्व, आधिपत्य अंतरित नहीं हो सकता। इस कानूनी स्थिति को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्थापित कर दिया है, साथ ही दोनों ही विक्रय पत्र अवैध मुख्तारनामा के आधार पर स्थगन के दौरान अनुसूचित जाति के व्यक्ति बाबू लाल की कृषि भूमि को स्वर्ण जाति जितेन्द्र चौधरी इत्यादि को जरिए मुख्तार बेचान करना बताया जा रहा है, और ऐसा दस्तावेज धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत भी प्रारम्भसे ही शून्य है। यहां यह भी निवेदन है कि उक्त अपील जितेन्द्र चौधरी या हरिचरण के विरुद्ध नहीं है। इसलिए रेस्पो० को जितेन्द्र चौधरी या हरिचरण से सम्बंधित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। वास्तविकता यह है कि अपीलांत ने पूर्व में ही जितेन्द्र चौधरी व हरिचरण के पक्ष में बताये जा रहे मुख्तार के माध्यम से निष्पादित करवाए गए विक्रय पत्र को अवैध, प्रभावहीन, शून्य घोषित करने हेतु दो वाद सुरेन्द्र पंकज बनाम जितेन्द्र चौधरी व सुरेन्द्र पंकज बनाम हरिचरण के नाम से न्यायालय सिविल न्यायाधीश उत्तर कोटा के यहां लंबित चले आ रहे हैं जो वाद संख्या 40/2025 व 191/2025 पर दर्ज है। जिनकी वैधता व अवैधता सिविल न्यायालय से निर्णित होनी है। इस आधार पर भी अपील, अपीलांत स्वीकार

MSG

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

की जाकर रेस्पो. को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाना आवश्यक है। रेस्पो० ने न्यायालय ए डी जे नम्बर 5 कोटा में लंबित वाद व न्यायालय सिविल न्यायाधीश उत्तर कोटा के यहां लंबित वाद सुरेन्द्र पंकज बनाम जितेन्द्र चौधरी व सुरेन्द्र पंकज बनाम हरिचरण में रिकॉर्ड व मौके की स्थिति बनाये रखने के आदेश पारित हो रहे हैं। परंतु यह स्थगन आदेश वाद विषयक भूमि पर भूखण्ड संख्या-4 पैमाईशी 40 इंटू 60 वर्गफीट व भूखण्ड संख्या 2 पैमाईशी 35 इंटू 60 वर्गफीट पर हो रहा है, ना कि संपूर्ण भूमि पर। चूंकि अपीलांट के द्वारा खरीद की गई भूमि खसरा नम्बर 270 की रकबा 0.75 हैक्टेयर भूमि है अर्थात् लगभग 5 बीघा भूमि है। ऐसी स्थिति में सिविल न्यायालय से पारित अंतरिम स्थगन आदेश को आधार बनाकर माननीय न्यायालय को गुमराह करने का प्रयास किया जा रहा है, ओर यथास्थिति का स्थगन आदेश भी जितेन्द्र चौधरी व हरिचरण के विरुद्ध पारित किया गया है। उक्त आदेश से रेस्पो० पक्षकार नहीं होने से पाबंद नहीं है। ऐसी स्थिति में माननीय न्यायालय से रेस्पो० के विरुद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किया जाना आवश्यक है। वाद विषयक भूमि आज भी कृषि भूमि है, जिसका भू उपयोग परिवर्तन करवाए बिना किसी भी खातेदार को आवासीय भूखण्डों में विभक्त कर बेचान करने का अधिकार नहीं है। चूंकि कानूनन कृषि भूमि का भू उपयोग परिवर्तन करवाए बिना भूखण्डों में विभक्त कर जरिए इकरार, मुख्तार से बेचान को विधिक मान्यता प्रदान नहीं की गई है एवं ऐसे बेचान के दस्तावेजों को विधि विरुद्ध माना गया है और ऐसे दस्तावेजों को कानूनन नहीं माना गया है। उपरोक्त तथ्य परिस्थितियों में सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में एवं कानूनन नहीं माना गया है। उपरोक्त तथ्य परिस्थितियों में सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में एवं अपूरणीय शान्ति की बिन्दु भी प्रार्थी के पक्ष में होने से प्रार्थी/अपीलांट प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा स्वीकार किया जाना आवश्यक है। अन्त में अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आदेश दिनांक 23.05.2025 निरस्त किए जाने तथा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया अस्थायी निषेधाज्ञा के तहत चाही गई सहायता के लिये स्वीकार किया जाकर रेस्पोडेन्ट/प्रतिपक्षीगण को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि अपीलांट के खाते एवं कब्जे काश्त की भूमि खसरा नम्बर 270 उत्तरी दिशा की रकबा 0.7500 हैक्टर किस्म चाही द्वितीय वाके ग्राम नयानोहरा, पटवार हल्का नयानोहरा, भू०अभि०नि० क्षेत्र रायपुरा, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा पर शांति पूर्ण कब्जे व उपयोग उपभोग में व्यवधान उत्पन्न नहीं करें और ना ही किसी प्रकार से दखलंदाजी करें और ना ही कोई मजाहमत व मदाखलत करें, अपीलांट को जबरन ताकत के बल पर बेदखल करने का प्रयास नहीं करें और ऐसा कृत्य प्रतिपक्षीगण ना तो स्वयं करें और ना ही अपने किसी प्रतिनिधि से करवावे तथा अन्य न्यायोचित सहायता भी प्रदान की जावे।

7. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम नया नोहरा तहसील लाडपुरा की खसरा संख्या 270 की रकबा 0.75 हैक्टेयर भूमि प्रार्थी अपीलांट द्वारा खातेदार बाबूलाल, मनीष, राकेश व मोना से जरिये पंजीकृत विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 से खरीद किया जाना बताया गया है परन्तु उक्त वर्णित आराजी का बेचान खातेदारान द्वारा रेस्पोडेन्टगण के पक्ष में पूर्व में ही किया जा चुका है। अतः वादग्रस्त आराजी का पश्चातवर्ती किया गया बेचान प्रारंभ से ही शून्य एवं निष्प्रभावी है तथा ऐसे तथाकथित बेचान से अपीलांट को कोई हक अधिकार वादग्रस्त आराजी में प्राप्त नहीं हो सकते हैं। प्रार्थी अपीलांट को वादग्रस्त आराजी के पूर्व खातेदारान द्वारा रेस्पोडेन्टगण के पक्ष में किए गए बेचान की भली-भांति जानकारी रही है। वादग्रस्त आराजी के आबादी क्षेत्र में आ जाने से बाबूलाल द्वारा वादग्रस्त आराजी को

Handwritten signature

अपील संख्या 2025/185

सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

भू-खण्डों में विभक्त किया जाकर कॉलोनी काटी गई तथा बाबूलाल द्वारा जरिये इकरारनामा, मुख्तारनामा रेस्पोडेन्टगण के भू-खण्ड विक्रय किए जाकर कब्जा सुपुर्द किया जा चुका है तथा अपने खरीदशुदा भू-खण्डों पर रेस्पोडेन्टगण बतौर मालिक काबिज चले आ रहे हैं। वादग्रस्त आराजी पर वर्तमान में बाबूलाल व उसके किसी भी वारिसान का कोई कब्जा काश्त एवं हक अधिकार निहित नहीं है। बाबूलाल की मृत्यु दिनांक 19.07.2017 को हो जाने के उपरांत राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज इन्द्राज का दुरुपयोग करके तथा प्रार्थी मिलीभगत एवं सांठ गांठ कर वादग्रस्त आराजी का दूसरी बार गलत रूप से बेचान किया गया है। बाबूलाल के वरिसान को वादग्रस्त आराजी का दूसरी बार बेचान करने का कोई अधिकार नहीं था। अपीलांट द्वारा बाबूलाल के वरिसान से उक्त आराजी को अवैध रूप से विक्रय-पत्र आलेखित करवाए जाकर, उक्त अवैध विक्रय-पत्रों के आधार पर वादग्रस्त आराजी के राजस्व रिकॉर्ड में जयें इन्तकाल अपना नाम दर्ज करवाकर स्वयं को खातेदार बताकर हस्तगत अपील एवं प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है जबकि वादग्रस्त आराजी कृषि योग्य भूमि नहीं है तथा न ही उस पर काश्त की जाती है। वादग्रस्त आराजी का उपयोग आवासीय भूमि के रूप में किया जा रहा है तथा समस्त भूखण्डधारी अपने भू-खण्डों पर बतौर मालिक काबिज चले आ रहे हैं तथा इस सम्बंध में ओमप्यारी बनाम बाबूलाल के नाम से वाद पूर्व से ही न्यायालय में विचाराधीन है। अपीलांट द्वारा वादग्रस्त आराजी का पूर्व में बेचान किया जा चुका है अतः द्वितीय बार किए गए बेचान अपीलांट को वादग्रस्त आराजी में कोई हक अधिकार सृजित नहीं होते हैं। द्वितीय मर्तबा किया गया बेचान प्रारंभ से ही शून्य है। प्रार्थी अपीलांट को रेस्पोडेन्टगण के विरुद्ध किसी प्रकार का अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। प्रार्थी अपीलांट की ओर से प्रस्तुत स्थान प्रार्थना-पत्र एवं अपील खारिज किए जाने योग्य है। अन्त में प्रार्थी अपीलांट की ओर से प्रस्तुत अपील खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 यथावत रखे जाने का निवेदन किया।

8. हमने उभयपक्षकारान के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। पत्रावली का आद्योपान्त अवलोकन किया। न्यायालय हाजा व अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली मे संलग्न दस्तावेजों का गहनता से अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का सम्मानपूर्वक अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत प्रश्नगत प्रार्थना-पत्र में प्रार्थी अपीलांट की ओर से वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम नयानोहरा तहसील लाडपुरा की खसरा संख्या 270 रकबा 0.75 हैक्टेयर आराजी के सम्बंध में रेस्पोडेन्टगण के विरुद्ध प्रार्थी अपीलांट के कब्जे काश्त एवं उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की दखलंदाजी नहीं किए जाने बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किए जाने का अनुतोष चाहा गया है। प्रार्थी अपीलांट का कथन है कि वादग्रस्त आराजी प्रार्थी अपीलांट द्वारा बाबूलाल के वरिसान खातेदार सुमित्रा, मनीष, राकेश, मोना से जरिये पंजीकृत विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 के द्वारा खरीद की गई है तथा वादग्रस्त आराजी पर प्रार्थी अपीलांट काबिज होकर काश्त करता चला आ रहा है। तथाकथित पंजीकृत विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 के सम्बंध में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 का कथन है कि वादग्रस्त आराजी को भू-खण्डों में विभक्त करके पूर्व खातेदार बाबूलाल द्वारा जरिये इकरारनामा, मुख्तारनामा रेस्पोडेन्टगण को बेचान की जाकर कब्जा सुपुर्द किया जा चुका है तथा रेस्पोडेन्टगण अपने अपने भू-खण्डों पर काबिज है। रेस्पोडेन्टगण का कथन है कि खातेदार बाबूलाल द्वारा पूर्व में ही वादग्रस्त आराजी का रेस्पोडेन्टगण को बेचान किए जाने के कारण अपीलांट के पक्ष में आलेखित किया गया विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 प्रारंभ से ही शून्य है तथा उक्त शून्य व निष्प्रभावी विक्रय-पत्र से अपीलांट को वादग्रस्त आराजी में कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं

Handwritten signature

अपील संख्या 2025/185
सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

होते हैं। इसके विपरीत अपीलांत का कथन है कि वादग्रस्त आराजी कृषि भूमि है जिसका भू-रूपान्तरण करवाये बिना रेस्पोडेन्टगण को भू-खण्ड काटकर जरिये मुख्तारनामा, इकरारनामा किए गए बेचान से रेस्पोडेन्टगण के वादग्रस्त आराजी में कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते, साथ ही वादग्रस्त आराजी अनुसूचित जाति की खातेदारी की भूमि है तथा रेस्पोडेन्टगण गैर अनुसूचित जाति के व्यक्ति होने के कारण रेस्पोडेन्टगण के पक्ष में वादग्रस्त भूमि के सम्बंध में किया गया किसी प्रकार का हस्तांतरण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के विरुद्ध होने से शून्य एवं निष्प्रभावी है। अपीलांत द्वारा अपने कथनों के समर्थन में पंजीकृत विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 पंजीयन दिनांक 04.08.2023 की फोटोप्रति पेश की है जिसमें वादग्रस्त आराजी का बेचान सुचित्रा, मनीष, राकेश व मोना द्वारा सुरेन्द्र पंकज आत्मज रामप्रकाश पंकज के पक्ष में किया जाना उल्लेखित है, जमाबंदी सम्वत् 2070 से 2073 के अनुसार वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम नया नोहरा तहसील लाडपुरा की खसरा संख्या 270 रकबा 0.75 हैक्टेयर भूमि सुरेन्द्र पंकज पुत्र रामप्रसाद पंकज की खातेदारी में दर्ज रिकॉर्ड है। रेस्पोडेन्टगण द्वारा अपने कथनों के समर्थन में इकरारनामा दिनांक 04.05.2011, इकरारनामा एवं मुख्तारनामा आम दिनांक 26.08.2010 प्रस्तुत किए हैं जिनमें वादग्रस्त आराजी के खातेदार बाबूलाल द्वारा रेस्पोडेन्टगण को वादग्रस्त आराजी को भू-खण्डों में विभक्त करके विक्रय किया जाने का अंकन है। रेस्पोडेन्टगण का यह भी कथन है कि उनकी खरीदशुदा भू-खण्डों के सम्बंध में माननीय जिला एवं सत्र न्यायाधीश के न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया गया है जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 17.06.2025 को वादग्रस्त सम्पत्ति के मोके व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने का आदेश पारित किया गया है। अपीलांत द्वारा भी माननीय न्यायालय अतिरिक्त निविदा न्यायाधीश उत्तर कोटा में वादग्रस्त आराजी के सम्बंध में वाद प्रस्तुत किए जाने माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 20.06.2025 को वादग्रस्त सम्पत्ति की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश पारित किए जाने का कथन किया गया है। अपने-अपने कथनों के समर्थन में उभयपक्षकारान द्वारा माननीय सिविल न्यायालय के आदेश दिनांक 17.06.2025 एवं आदेश दिनांक 20.06.2025 की प्रमाणित फोटोप्रतियाँ पेश की गई हैं, जिनमें माननीय सिविल न्यायालयों द्वारा वादग्रस्त आराजी के मोके व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने का आदेश अंकित है। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों एवं राजस्व रिकॉर्ड के अवलोकन से प्रकट होता है कि वादग्रस्त आराजी अपीलांत की खातेदारी में दर्ज रिकॉर्ड है, तथा अपीलांत द्वारा वादग्रस्त आराजी पंजीकृत विक्रय-पत्र द्वारा खरीद किया जाना प्रकट होता है। साथ ही वादग्रस्त आराजी के खातेदार बाबूलाल द्वारा भू-खण्ड काटकर रेस्पोडेन्टगण को विक्रय किया जाना प्रकट होता है। उभयपक्षकारान द्वारा सक्षम सिविल न्यायालय में पृथक-पृथक वाद प्रस्तुत किए गए हैं जिनमें माननीय न्यायालय द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति के मोके व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने का आदेश पारित किया गया है। अपीलांत के पक्ष में निष्पादित विक्रय-पत्र दिनांक 26.07.2023 एवं रेस्पोडेन्टगण के पक्ष में निष्पादित इकरारनामा एवं मुख्तारनामा के आधार पर वादग्रस्त आराजी एवं उसके भू-भाग में हक अधिकारों का निर्धारण मूलवाद के अंतिम निस्तारण में साक्ष्योपरांत ही किया जा सकता है। अतः हमारे मत में विवादित आराजी को संरक्षित किया जाना आवश्यक है ताकि उभयपक्षकारान के मध्य वाद बहुलता नहीं बढ़े तथा प्रकरण को जटिल होने से रोका जा सके। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय को विवादित आराजी को संरक्षित किए जाने हेतु उभयपक्षकारान को वादग्रस्त आराजी के मोके एवं राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाए रखे जाने बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना न्यायहित में आवश्यक था। माननीय सिविल न्यायालय द्वारा भी वादग्रस्त आराजी के सम्बंध में उभयपक्षकारान को रिकॉर्ड एवं मोके की यथास्थिति बनाये रखे जाने बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया गया है। अतः

444

अपील संख्या 2025/185

सुरेन्द्र पंकज बनाम संदीप जोशी वगै०

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 23.05.2025 में प्रार्थी अपीलांट की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा खारिज किए जाने का आदेश पारित किया गया है वह त्रुटिपूर्ण होने से निरस्त किए जाने योग्य है। हमारे मत में विवादित आराजी को संरक्षित किए जाने हेतु उभयपक्षकारान को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक है ताकि वाद बहुलता नहीं बढ़े। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर वादग्रस्त आराजी के मोके एवं राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने बाबत उभयपक्षकारान को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना उचित प्रतीत होता है।

9. उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट कोटा जिला कोटा के प्रकरण संख्या 23/2025 (2025/122) में पारित निर्णय दिनांक 23.05.2025 निरस्त किया जाता है। उभयपक्षकारान को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वे मूलवाद के अंतिम निस्तारण तक वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम नयानोहरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा की खेसरा संख्या 270 रकबा 0.75 हैक्टेयर आराजी के मोके व राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाए

10. पत्रावली फेसल आर होकर नम्बर से कम हो। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली निर्णय की सत्यप्रति के साथ अग्रिम कार्यवाही हेतु अविलम्ब लौटाई जावे।

11. निर्णय आज दिनांक 22.12.2025 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

राजस्व अपील अधिकारी, कोटा
22/12/25