न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी श्री ओमप्रकाश विश्नोई, आर.ए.एस.

(प्रथम लिंक अधिकारी)

2025-301RAABarmer2025-152RTA223 Abhay Kumar ors Vs Bhanwararam etc

01. अभय कुमार पुत्र शंकरलाल
02. राजेश कुमार पुत्र शंकरलाल
जाति ओसवाल निवासी बाडमेर तहसील व जिला बाडमेर।

अपीलाण्ट्स ...

ब

ना

म

1. भंवराराम पुत्र तगाराम
2. बंशीधर पुत्र तगाराम के कायम मुकाम
   2.1. अशोक पुत्र बंशीधर
   2.2. जेताराम पुत्र बंशीधर
3. उतमाराम पुत्र तगाराम
   जाति माली निवासी उदय नगर बाडमेर
4. श्रीमती सती पत्नी भागचन्द के कायम मुकामः–
   4.1. सवाईलाल पुत्र भागचन्द
   4.2. प्रकाशचन्द्र पुत्र भागचन्द
5. श्रीमती चम्पादेवी पत्नी सवाईलाल के कायम मुकामः–
   5.1. सवाईलाल पुत्र भागचंद
   5.2. देवराज पुत्र सवाईलाल
   5.3. लेखराज पुत्र सवाईलाल
   5.4. जसोदा पुत्री सवाईलाल
6. श्रीमती भुरीदेवी पत्नी प्रकाशचन्द्र
   जाति माली निवासी हमीरपुरा बाडमेर।
7. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार बाडमेर।
8. श्रीमती परमेश्वरी पत्नी हुकमचन्द जाति सुथार
9. श्रीमती नैनुदेवी पत्नी मोहनलाल जाति सुथार
   निवासी लक्ष्मीपुरा बाडमेर तहसील व जिला बाडमेर।
10. गंगाराम पुत्र भोमाराम जाति जाट निवासी भोमाणी गोदारो की ढाणी जालीपा
11. बींजाराम पुत्र हरचन्दराम जाति जाट निवासी हेमजी का पाना अकदडा बायतु।
12. मोहनलाल पुत्र मोतीराम जाति माली निवासी जाटो का पाडा आगोर बाडमेर।
13. रेखादेवी पत्नी देवीलाल जाति माली निवासी शास्त्री नगर बाडमेर।
14. भुराराम पुत्र आईदानराम जाति माली निवासी शास्त्री नगर बाडमेर।
15. तेजसिंह पुत्र उदयराजसिंह जाति राजपुत निवासी उदयनगर बाडमेर।
16. राजुसिंह पुत्र भीमसिंह जाति राजपुत निवासी जसाई तहसील व जिला बाडमेर।
17. लक्ष्मणसिंह पुत्र मोहनसिंह जाति रावणा राजपुत निवासी बलदेव नगर बाडमेर।
18. अगरसिंह पुत्र मोहनसिंह जाति रावणा राजपुत निवासी बलदेव नगर बाडमेर।
19. परमेश्वरी पत्नी हुकमीचन्द जाति सुथार निवासी लक्ष्मीपुरा बाडमेर।

रेस्पो. ...

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955
बरखिलाफ निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 सहायक
कलक्टर बाड़मेर राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006
(130/2009) अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि

उपस्थितः–

श्री मनोज पारिक, अधिवक्ता अपीलांट्स
श्री महेन्द्र रामावत, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 10 व 11
श्री राजेश भार्गव, अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 12 से 16 व 19 ┐
श्री शिवकांत अधिवक्ता, रेस्पो. संख्या 17 व 18 ┘ बहस से इंकार

नि र्ण य

दिनांक : 18 मार्च 2026

अपीलाण्ट्स ने अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर बाड़मेर द्वारा राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006 (130/2009) अनवान अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 के खिलाफ अदालत हाजा के समक्ष राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 223 के तहत क्रमशः 26 जून 2025 को प्रस्तुत की है।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलांट्स/वादीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादग्रस्त भूमि मौजा उदय नगर (बाडमेर आगोर) तहसील बाडमेर मूल खसरा नम्बर 185/3 (वर्तमान खसरा नम्बर 2357/185 की 40 बीघा 07 बिस्वा) भूमि के संबंध धारा 88, 53 एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत अस आशय का प्रस्तुत किया कि वादीगण द्वारा वादग्रस्त आराजीयात प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से दिनांक 28. मार्च 1987 को पंजीबद्ध विक्रय के जरिये क्रय वादीगण एवं उनकी माता स्व. श्रीमती रूपों देवी के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित करवाया। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा विक्रय की गई वादग्रस्त भूमि का भौतिक कब्जा वादीगण एवं उनकी माताजी को वक्त विक्रय कर दिया था, लेकिन विक्रय पत्र के अपर्याप्त मुद्रांकित होने का आक्षेप लगाकर कलक्टर मुद्रांक द्वारा विक्रय पत्र को इम्पाउण्ड कर दिया गया था, जिसके कारण विक्रय की गई भूमि का नामान्तरकरण वादीगण के नाम नहीं हो पाया। दिनांक 21.02.2006 को प्रतिवादी संख्या 4 से 6 ने वादग्रस्त भूमि पर आकर उक्त भूमि खरीदने का तथ्य बताया तथा वादीगण को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा निष्पादित 3 विक्रय पत्रों दिनांक 18.01.2006 की प्रतियॉ दिखला भूमि पर कब्जा करने की बात बताई। तब वादीगण ने राजस्व रेकर्ड तथा कलक्टर मुद्रांक के यहां पता लगाया तो वादीगण को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा वादीगण को बेची वादग्रस्त भूमि का दुबारा विक्रय करने की जानकारी हुई, लेकिन उक्त तीनों विक्रय पत्र खसरा नम्बर 2357/185 से संबंध है। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के द्वारा वादग्रस्त भूमि के खातेदारी अधिकारों का बएवज प्रतिफल के वादीगण के पक्ष में अंतरित कर दिये जाने से वादग्रस्त भूमि पर वादीगण को खातेदारी अधिकार प्राप्त हो चुके है। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 द्वारा वादीगण के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र को आरोपित मुद्रांक शुल्क वसूल कर पूर्ण मुद्राकित होना प्रमाणित कर लौटाया जा चुका है। दिनांक 28.02.1987 से प्रतिवादी संख्या 1 से 3 की भूमि पर वादीगण को ही खातेदारी अधिकार प्राप्त है। दिनांक 18.01.2006 को वादग्रस्त भूमि

पर प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होने से उनको वादग्रस्त भूमि का विक्रय प्रतिवादी संख्या 4 से 6 को करने के अधिकार नहीं थे। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के पक्ष में किये तीनों विक्रय पत्र दिनांक 18.01.2006 वादीगण के खातेदारी हकुकों के विरूद्ध शुन्य एवं निष्प्रभावी है। इन खसरा नम्बर 2317/185 के अनाधिकृत विक्रय पत्रों की आड में प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के पक्ष में पारित नामान्तरकरण संख्या 16 दिनांक 20.01.2006 शुन्य एवं निष्प्रभावी घोषित किये जाने योग्य है। वादीगण द्वारा अपनी इस्तदुआ में पंजीबद्ध बेचाननामा के आधार पर खातेदारी घोषणा, विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा की इस्तदुआ चाही गई। विचारण न्यायालय द्वारा पत्रावली को लोक अदालत केम्प में रखकर अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 के जरिये वादीगण/अपीलांट्स का राजस्व खारिज कर किया गया, जिसके विरूद्ध आलौच्य अपील प्रस्तुत की गई।

बहस सुनी गई। अधिवक्तागण–अपीलाण्ट्स ने तथ्यों को दोहराते हुए अपनी लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलांट्स द्वारा वादग्रस्त आराजीयात खसरा नंबर 185/3 रकबा 40.07 बीघा मौजा उदयनगर(बाड़मेर आगोर) तहसील बाड़मेर दिनांक 28.03.1987 को खातेदार उतमाराम, भंवराराम, बंसीराम पिता तगाराम/रेस्पो संख्या एक से तीन से पंजीबद्ध विक्रय विलेख के जरिये बएवज प्रतिफल राशि रूपये तेरह हजार पांच सौ अदा कर खरीद की गई है तथा वक्त खरीद मौके पर भौतिक कब्जा प्राप्त किया है। अपीलांट्स द्वारा वादग्रस्त आराजीयात के खरीद के वक्त रजिस्टर्ड विलेख में स्टाम्प राशि कम होने का आक्षेप लगाया गया था, जिसके संबंध में अतिरिक्त जिला कलक्टर बाड़मेर द्वारा कमी स्टांप मुकदमा संख्या 101/1988 अनवान राजस्थान सरकार बनाम उतमाराम वगैरह में दिनांक 19 मई 1989 को निर्णय पारित कर बकाया स्टांप राशि रूपये 8077.75/– एवं रूपये 500/– जुर्माना आरोपित किया गया था। अपीलांट्स की ओर उक्त राशि भी जमा करवायी जा चुकी थी, जिसका अंकन अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय विलेख पर उप पंजीयक बाड़मेर द्वारा किया गया है। रेस्पो. संख्या एक से तीन को अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय विलेख का नामांतरकरण स्वीकृत नहीं होने का ज्ञान हुआ तो उन्होने ने राजस्व रेकर्ड का फायदा उठाते हुए स्वयं द्वारा पूर्व में बेचान की गई भूमि का पुनः रेस्पो. संख्या चार से छः के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया। कानूनन रेस्पो. संख्या एक से तीन द्वारा एक बार अपने खातेदारी अधिकारों का अंतरण कर दिये जाने के बाद उन्हें वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में किसी प्रकार अधिकार प्राप्त नहीं होते है तथा न ही उन्हें किसी प्रकार का बेचाननामा निष्पादित करने का अधिकार रहा है। इस संबंध में माननीय राजस्व मंडल की वृहत् पीठ द्वारा 1979 RRD page 1 Keriya Vs Sanwalia-(1) Para 17- में यह प्रतिपादित किया है कि "In a case where a person has legally acquired khatedari rights by virtue of a registered sale-deed' executed in his favour prior to the

execution of a subsequent registered sale deed in favour of another person, then despite the fact that entries in the record of rights have been made in favour of the subsequent purchaser, the former purchaser is entitled

to of being declared in the lawful khatedar tenant of the land on the basis of a suit instituted by him under section 183 of the Rajasthan Tenancy Act, provided firstly, that the transfer by the sale of the land to him was effected in a legally valid manner and secondly the basis on which he claims to be the khatedar tenant of the land and explained in sufficient detail in the plaint and such relief can be granted to him on the basis of the evidence recorded in the course of the trial of the suit- However, prior to the grant of such relief, it is necessary for the trial court to frame a specific issue in regard to the rights and title of the plaintiff in respect of the suit land, and the burden of proof in such a case will rest with the plaintiff. The above position will obtain notwithstanding the fact that the name of the subsequent purchase of the same land has been mutated in the record of rights as a khatedar tenant of the suit land."

यह उल्लेखनीय है कि ऐसे पश्चातवर्ती बेचाननामा के आधार पर विक्रेता को भी किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं होते है। अपीलांट्स/वादीगण की ओर से उक्त सभी तथ्य विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादीगण की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किये बिना ही वाद राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नही होने के आधार खारिज कर दिया, जबकि न्यायालय की अधिकारिता के संदर्भ में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अध्याय 15 में विवरण दिया गया है कि धारा 207 के तहत राजस्व न्यायालय के समक्ष इस अधिनियम में निर्दिष्ट मामलों से सम्बद्ध समस्त वाद, मामले, अपीले, प्रार्थना पत्र आदि आते है। साथ ही धारा 207 के तहत केवल राजस्व न्यायालय ही विचारणीय वाद एवं प्रार्थना पत्र तृतीय अनुसूची में निर्दिष्ट प्रकार के समस्त वाद तथा प्रार्थना पत्र की सुनवाई एवं उनका निर्णय राजस्व न्यायालय द्वारा किया जायेगा। यह स्पष्ट विधि है कि अपीलान्टगण (वादी) ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद अन्तर्गत धारा 88, 53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत पेश किया है जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की अनुसूची 3 के क्रम संख्या 3, 5 व 23 गा के तहत आते है। ऐसे में अपीलान्ट द्वारा जो वाद प्रस्तुत किया गया है वो पूर्ण रूप से न्यायालय के क्षेत्राधिकार का है और इसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नहीं मानने में विधि की स्पष्टरूप से त्रुटि की है। यह उल्लेखनीय है कि वादीगण की ओर से प्रस्तुत वाद विचारण न्यायालय के समक्ष सन् 2006 से लंबित रहा है। उतरदातागण (प्रतिवादीगण) द्वारा जवाबदावा तक पेश नहीं किया गया है तथा न ही उत्तरदातागण द्वारा अन्य कोई

प्रार्थना पत्र उक्त वाद को खारिज करने बाबत पेश किया गया। विचारण न्यायालय द्वारा इतनी अवधि बाद वाद को क्षेत्राधिकार से बाहर मानकर यकायक बिना किसी उजर एतराज के अपने स्तर पर ही खारिज कर दिया, जबकि उक्त वाद में वाद प्रस्तुति के बाद किसी प्रकार की स्टेज में परिवर्तन नहीं हुआ है। यह उल्लेखनीय है कि अपीलान्टगण ने अपनी पंजीबद्ध विक्रय पत्र के जरिये खरीदसुदा भूमि को अपनी खातेदारी में घोषित करवाने हेतु वाद पेश किया गया था, क्योंकि वादीगण–अपीलान्टगण ने उक्त भूमि उत्तरदाता संख्या 1 से 3 को नकद प्रतिफल अदा कर खरीद की गई थी, जिस कारण उक्त खरीदसुदा भूमि के अधिकार अपीलान्ट के पक्ष में अंतरण हो चुके थे। ऐसी स्थिति में अपीलान्टगण का वाद अधीनस्थ न्यायालय के क्षेत्राधिकार का था। अधीनस्थ न्यायालय ने केम्प कोर्ट में अपने लक्ष्य की पूर्ति करने की नियत से अपीलान्टगण का वाद बेबुनियाद व मनगढत तथ्यों के आधार पर खारिज किया गया है। विचारण न्यायालय का यह दायित्व था कि वह वाद पर जवाबदावा आदि प्राप्त कर उसके आधार पर तनकीयात कायम की जाकर वादीगण व प्रतिवादीगण से साक्ष्य प्राप्त कर वाद को गुणावगुण पर निस्तारित करे, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने हस्तगत वाद में न तो तनकीयात कायम की गई तथा न ही साक्ष्य ली गई तथा कैम्प की जानकारी या नोटिस दिये बिना ही अपीलान्टगण की अनुपस्थिति में वाद को खारिज किया गया है जो निर्णय विधि विरूद्ध व मनमाना पारित होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

अंत में अपीलांट्स के अधिवक्तागण ने निवेदन किया कि अपील अपीलांट्स स्वीकार फरमायी जावे एवं अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर बाड़मेर द्वारा राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006 (130/2009) अनवान अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 खारिज फरमाया जावे एवं माफिक अनुतोष वादीगण का वाद स्वीकार फरमाया जावे। वकील अपीलांट्स द्वारा अपनी बहस के समर्थन में आर.आर.डी.1979 पेज 01, आर.आर.डी. 2010 पेज 748, आर.आर.टी. 2024(1) पेज 170, आर. आर.टी. 2009(2) पेज 729, आर.आर.डी 1988 पेज 470, आर.आर.टी. 2010(2) पेज 814,आर. आर.टी. 2024(2) पेज 1044, 2009(2)एस.सी.सी. 532 की न्यायिक नजीरे पेश की।

रेस्पो. संख्या 10,11 व 12 से 16 तथा 19 के अधिवक्तागण दौराने बहस मौजूद रहे, किंतु अंतिम बहस में भाग लेने से इंकार किया।

रेस्पोडेंट संख्या 17 व 18 के अधिवक्ता ने अपीलांट्स के अधिवक्ता के कथनों का समर्थन करते हुए कथन किया कि वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में प्रथम पंजीबद्ध विक्रय विलेख रेस्पो. संख्या एक से तीन द्वारा अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित किया गया है। कानूनन प्रथम विलेख के प्रभावी रहते पश्चातवर्ती विक्रय विलेख के आधार पर रेस्पो. को किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। अतः प्रस्तुत अपील स्वीकार फरमायी जावे एवं अपीलांट्स को वांछित अनुतोष प्रदान किया जावे।

बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपान्त गम्भीरतापूर्वक अध्ययन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में सम्मान परिशीलन किया गया। विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 28 मार्च 1987 के मुताबिक वादीगण/अपीलांट्स एवं उनकी माता रूपोदेवी द्वारा वादग्रस्त अराजीयात ग्राम बाड़मेर आगोर के खेत खसरा संख्या 185/3 रकबा 40.07 बीघा के तत्कालीन खातेदार उतमाराम भंवराराम बंसीराम पिसरान् तगाराम/रेस्पो. संख्या एक से तीन से प्रतिफल राशि 13500/– रूपये रेस्पो. संख्या एक से तीन को अदा कर वादग्रस्त आराजीयात रजिस्टर्ड बेचान नामा दिनांक 28.03.1987 के जरिये खरीद किया जाना प्रकट होता है। उक्त बेचाननामा मुताबिक विक्रेतागण द्वारा वादग्रस्त आराजीयात का बेचाननामा निष्पादित कर वादग्रस्त आराजीयात का भौतिक कब्जा एवं असल दस्तावेज क्रेतागण/अपीलांट्स को सुपुर्द किये जाने प्रकट होते है।

अपीलांट्स का कथन है कि वक्त खरीद अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित बेचाननामा में मुद्रांक राशि कम होने पर रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 47–ए के तहत आक्षेप लगाया गया था जो उनके द्वारा राशि जमा करवायी जा कर आक्षेप पूर्ण कर दिया गया था। अपीलांट्स के उक्त कथनों के संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख से प्रकट होता है कि **अति. जिला कलक्टर बाड़मेर द्वारा कमी स्टांप मुकदमा संख्या 101/1988 अनवान राजस्थान सरकार बनाम उतमाराम वगैरह में दिनांक 19 मई 1989 को निर्णय पारित कर बकाया स्टांप राशि रूपये 8077.75/– एवं रूपये 500/– जुर्माना आरोपित किया गया था, जिसकी पालना में अपीलांट्स की ओर से उक्त राशि जमा करवाये जाने पर उप पंजीयक बाड़मेर द्वारा उक्त राशि जमा कर पंजीबद्ध विक्रय विलेख पर इस आशय का अंकन किया जाना प्रकट होता है।** रेस्पो. संख्या एक से तीन द्वारा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर वादग्रस्त आराजीयात अपीलांट्स को बेचान की गई है। कानूनन विक्रेता द्वारा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करके अपनी भूमि क्रेता को बेचान कर दिये जाने के बाद, यदि स्टांप पूर्ण नहीं थे, तो विक्रेता द्वारा विक्रय मूल्य प्राप्त करने के बाद, विक्रेता का स्वामित्व समाप्त माना जावेगा। केवल मुद्रांक कमी के आक्षेप के आधार पर विक्रेता को वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में किसी प्रकार के अतिरिक्त अधिकार नहीं मिलेंगे। खरीददार उक्त मुद्रांक कमी को पूर्ण करवाकर दस्तावेज को पंजीबद्ध करवा सकता है। मुद्रांक की कमी के कारण रजिस्ट्रेशन लंबित रहने से विक्रेता को लाभ नहीं मिल सकता है तथा विक्रेता उस संपति को दुबारा किसी भी परिस्थिति में नहीं बेच सकता है। विक्रेता द्वारा निष्पादित ऐसा पश्चातवर्ती विक्रय विलेख **प्रारम्भ से ही शून्य दस्तावेज (ab-initio void) है,** जिसके आधार पर पश्चातवर्ती क्रेता के पक्ष में किसी प्रकार के खातेदारी अधिकारों का सृजन नहीं होता है। यह उल्लेखनीय है कि विक्रेता द्वारा प्रथम पंजीबद्ध विक्रय विलेख निष्पादन से लेकर द्वितीय विक्रय विलेख के निष्पादन तक प्रथम विक्रय विलेख की वैधता को किसी भी स्तर पर चुनौती नहीं दी गई है तथा न ही किसी स्तर पर प्रतिफल प्राप्ति नहीं होने के संबंध में भी कथन किये गये है।

पंजीबद्ध दस्तावेज के संबंध में भारतीय साक्ष्य अधिनियम 2023 की धारा 94 में प्रावधान है कि "**जब किसी कॉन्ट्रैक्ट, या ग्रांट, या प्रॉपर्टी के किसी अन्य निपटान की शर्तें, किसी डॉक्यूमेंट के रूप में लिखी गई हों, और उन सभी मामलों में जिनमें कानून के अनुसार किसी मामले को डॉक्यूमेंट के रूप में लिखना ज़रूरी हो, तो ऐसे कॉन्ट्रैक्ट, ग्रांट या प्रॉपर्टी के अन्य निपटान, या ऐसे मामले, की शर्तों को साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया जाएगा, सिवाय खुद डॉक्यूमेंट के**, या उसके कंटेंट का सेकेंडरी सबूत उन मामलों में जिनमें सेकेंडरी सबूत यहाँ बताए गए प्रावधानों के तहत स्वीकार्य है।" इसी प्रकार उक्त अधिनियम की धारा 95 के मुताबिक "मौखिक समझौते के सबूत का बहिष्कार "**जब किसी ऐसे कॉन्ट्रैक्ट, ग्रांट या प्रॉपर्टी के अन्य निपटान की शर्तें, या कोई मामला जिसे कानून के अनुसार डॉक्यूमेंट के रूप में लिखना ज़रूरी है, धारा 94 के अनुसार साबित हो गया हो, तो किसी भी मौखिक समझौते या बयान का कोई सबूत स्वीकार नहीं किया जाएगा, ऐसे किसी भी इंस्ट्रूमेंट के पक्षों या उनके प्रतिनिधियों के बीच, उसकी शर्तों का खंडन करने, बदलने, जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से।**"

भारतीय साक्ष्य अधिनियम 2023 की धारा 121 में प्रावधान है कि "जब कोई व्यक्ति अपनी घोषणा, कार्य या चूक से जानबूझकर किसी दूसरे व्यक्ति को किसी बात को सच मानने और उस विश्वास पर काम करने के लिए प्रेरित करता है, तो न तो उसे और न ही उसके प्रतिनिधि को, उस व्यक्ति और उसके प्रतिनिधि के बीच किसी भी मुकदमे या कार्यवाही में, उस बात की सच्चाई से इनकार करने की अनुमति दी जाएगी।" उक्त प्रावधान के अनुसार प्रतिवादी संख्या एक से तीन अपने द्वारा निष्पादित रजिस्टर्ड बेचाननामा से मुकर नहीं सकते तथा वे विबंधन के सिद्वान्त से पाबंद है।

पत्रावली पर उपलब्ध लिखित साक्ष्य पंजीबद्ध विक्रय विलेख एवं भारतीय साक्ष्य अधिनियम 2023 की धारा 94 एवं 95 के परिप्रेक्ष्य में रेस्पोडेंट संख्या एक से तीन द्वारा अपने खातेदारी अधिकारों का पंजीबद्ध दस्तावेज के जरिये अंतरण कर दिये जाने से उन्हें उक्त पंजीबद्ध दस्तावेज के प्रभाव में रहते राजस्व रेकर्ड की आड़ में अन्य पक्षकारान् के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का कानूनन कोई हक व अधिकार नहीं है तथा न ही क्रेतागण को ऐसे दस्तावेजात के आधार पर किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त होंगे। प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण आर.आर.डी. 1979 पेज 01 में धारित किया गया है कि "**ऐसे मामले में, जहाँ किसी व्यक्ति ने किसी दूसरे व्यक्ति के पक्ष में बाद में निष्पादित की गई पंजीकृत विक्रय–विलेख से पहले, अपने पक्ष में निष्पादित एक पंजीकृत विक्रय–विलेख के आधार पर कानूनी रूप से खातेदारी अधिकार प्राप्त कर लिए हैं; तो इस तथ्य के बावजूद कि अधिकारों के अभिलेख में प्रविष्टियाँ बाद के क्रेता के पक्ष में की गई हैं, पूर्व क्रेता राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 183 के तहत अपने द्वारा दायर किए गए वाद के आधार पर, उस भूमि का वैध खातेदार काश्तकार घोषित किए जाने का हकदार है। बशर्ते कि, भूमि की बिक्री द्वारा उसे किया गया हस्तांतरण कानूनी रूप से वैध तरीके से किया गया हो।**" माननीय मण्डल की

वृहत पीठ के उक्त सिद्धांत के परिप्रेक्ष्य में अपीलांट्स प्रथम विक्रय विलेख के आधार पर वादग्रस्त आराजीयात के वैध खातेदार है।

यह उल्लेखनीय है कि क्रेतागण को संपति क्रय करने से पूर्व उस संपति के सभी दस्तावेजात के बारे में जानकारी करनी चाहिए। इस संबंध मे संपति अंतरण अधिनयम के प्रावधानों अनुसार पश्चावती खरीददारान् पर "क्रेता सावधान" का नियम लागू है। यह उल्लेखनीय है कि रेस्पो. संख्या एक से तीन की ओर से अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध विक्रय विलेख को आज दिनांक तक किसी भी सक्षम सिविल न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। जब तक रजिस्टर्ड बेचाननामा किसी सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया जाता है तब तक वादी/रेस्पो. रजिस्टर्ड बेचाननामें के आधार पर सम्पति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के तहत रजिस्टर्ड बेचान के आधार पर खातेदार काश्तकार दर्ज है। **2024(1) आर.आर.टी. 170** में माननीय मण्डल की खण्ड पीठ द्वारा धारित मतानुसार **"राजस्व न्यायालय रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की अन्तर्वस्तु के विरूद्ध प्रतिकूल उपधारणा नहीं कर सकते।"** अपीलांट्स के पक्ष में निष्पादित **रजिस्टर्ड बेचान के आधार पर यदि म्युटेशन स्वीकृत नहीं किया है तो भी अपीलांट्स उक्त प्रथम रजिस्टर्ड बेचान के आधार पर वादग्रस्त आराजीयात के बतौर मालिक माने जायेंगे। कानूनन एक खातेदार को भूमि बेचने के बाद उसका उस भूमि पर कोई हक व अधिकार नहीं रहता है।** 2009(2)एस.सी.सी. 532 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा धारित मतानुसार **"पंजीबद्ध दस्तावेज के निष्पादन के जरिये न सिर्फ़ पूरी रकम दी गई, बल्कि प्रॉपर्टी का कब्ज़ा भी ट्रांसफर कर दिया गया तो उस डॉक्यूमेंट को किसी भी मकसद के लिए नामंजूर नहीं किया जा सकता है।"** विचारण न्यायालय द्वारा उक्त सभी तथ्यों पर गौर किये बिना विधिक प्रावधानों के विपरीत पश्चातवर्ती पंजीबद्ध विक्रय विलेखों को महत्व देते वादीगण/अपीलांट्स के वाद को राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार का नहीं मानने में विधिक त्रुटि कारित की गई है। अपीलांट्स सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 एवं रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 47 के तहत पंजीबद्ध बेचाननामें के आधार पर स्वतः खातेदार हो चुके है। प्रतिवादी संख्या एक से तीन द्वारा अपने खातेदारी अधिकारों का पंजीबद्ध दस्तावेज के जरिये खातेदारी अधिकारों का अंतरण कर दिये जाने से वे उक्त रजिस्टर्ड बेचाननामें से पाबन्द है। **कानूनन विक्रेता द्वारा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करके अपनी भूमि क्रेता को बेचान कर दिये जाने के बाद, यदि स्टांप पूर्ण नहीं थे, तो भी विक्रेता द्वारा विक्रय मूल्य प्राप्त करने के बाद, विक्रेता का स्वामित्व समाप्त माना जावेगा। केवल मुद्रांक कमी के आक्षेप के आधार पर विक्रेता को वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में किसी प्रकार के अतिरिक्त अधिकार नहीं मिलेंगे।** रेस्पोडेंट्स उक्त पंजीबद्ध दस्तावेज के प्रभाव में रहते पश्चातवर्ती दस्तावेजात के आधार पर वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार नहीं रखते है। इन परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री में विधिक प्रावधानों एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के विपरीत पाये जाने से अदालत हाजा की राय में समर्थन योग्य नहीं ठहरते है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर बाड़मेर द्वारा राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006 (130/2009) अनवान अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 अपास्त किये जाते है तथा वादीगण का वाद माफिक अनुतोष स्वीकार किया जाता है एवं वादीगण को बेचाननामा दिनांक 28 मार्च 1987 के आधार पर वादग्रस्त आराजीयात मौजा उदय नगर (बाडमेर आगोर) तहसील बाडमेर मूल खसरा नम्बर 185/3 रकबा 40.07 बीघा वर्तमान खसरा नम्बर 2357/185 रकबा 40 बीघा 07 बिस्वा भूमि का खातेदार घोषित किया जाता है तथा नामांतरकरण संख्या 16 दिनांक 20.01.2006 एवं उसके पश्चात के समस्त राजस्व रेकर्ड के इन्द्राजात को निरस्त किया जाता है। तहसीलदार तदनुसार राजस्व रेकर्ड में अमल दरामदगी की कार्यवाही करे। तदनुसार डिक्री पर्चा जारी हो।

निर्णय आज खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(ओमप्रकाश विश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

डिक्री बसीगे अपील

अज अदालत राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़तेर

बइजलास श्री ओमप्रकाश विश्नोई, आर.ए.एस.

प्रथम लिंक अधिकारी

2025-301RAABarmer2025-152RTA223 Abhay Kumar ors Vs Bhanwararam etc

2025-301RAABarmer2025-152RTA223 Abhay Kumar ors Vs Bhanwararam etc

अपीलाण्ट		रेस्पोडेण्ट
01. अभय कुमार पुत्र शंकरलाल 02. राजेश कुमार पुत्र शंकरलाल जाति ओसवाल निवासी बाडमेर तहसील व जिला बाडमेर।	ब ना म	1. भंवराराम पुत्र तगाराम 2. बंशीधर पुत्र तगाराम के कायम मुकाम 2.1. अशोक पुत्र बंशीधर 2.2. जेताराम पुत्र बंशीधर 3. उतमाराम पुत्र तगाराम जाति माली निवासी उदय नगर बाडमेर 4. श्रीमती सती पत्नी भागचन्द के कायम मुकामः– 4.1. सवाईलाल पुत्र भागचन्द 4.2. प्रकाशचन्द्र पुत्र भागचन्द 5. श्रीमती चम्पादेवी पत्नी सवाईलाल के कायम मुकामः– 5.1. सवाईलाल पुत्र भागचंद 5.2. देवराज पुत्र सवाईलाल 5.3. लेखराज पुत्र सवाईलाल 5.4. जसोदा पुत्री सवाईलाल 6. श्रीमती भुरीदेवी पत्नी प्रकाशचन्द्र जाति माली निवासी हमीरपुरा बाडमेर। 7. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार बाडमेर। 8. श्रीमती परमेश्वरी पत्नी हुकमचन्द जाति सुथार 9. श्रीमती नैनुदेवी पत्नी मोहनलाल जाति सुथार निवासी लक्ष्मीपुरा बाडमेर तहसील व जिला बाडमेर। 10. गंगाराम पुत्र भोमाराम जाति जाट निवासी भोमाणी गोदारो की ढाणी जालीपा 11. बींजाराम पुत्र हरचन्दराम जाति जाट निवासी हेमजी का पाना अकदडा बायतु। 12. मोहनलाल पुत्र मोतीराम जाति माली निवासी जाटो का पाडा आगोर बाडमेर। 13. रेखादेवी पत्नी देवीलाल जाति माली निवासी शास्त्री नगर बाडमेर। 14. भुराराम पुत्र आईदानराम जाति माली निवासी शास्त्री नगर बाडमेर। 15. तेजसिंह पुत्र उदयराजसिंह जाति राजपुत निवासी उदयनगर बाडमेर। 16. राजुसिंह पुत्र भीमसिंह जाति राजपुत निवासी जसाई तहसील व जिला बाडमेर। 17. लक्ष्मणसिंह पुत्र मोहनसिंह जाति रावणा राजपुत निवासी बलदेव नगर बाडमेर।

18.अगरसिंह पुत्र मोहनसिंह जाति रावणा राजपुत निवासी बलदेव नगर बाडमेर।
19.परमेश्वरी पत्नी हुकमीचन्द जाति सुथार निवासी लक्ष्मीपुरा बाडमेर।

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 बरखिलाफ निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 सहायक कलक्टर बाड़मेर राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006 (130/2009) अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि

दावा बाबत

यह अपील बतारीख 18 मार्च 2026 बहाजरी अधिवक्ता श्री मनोज पारिक मिनजानिब अपीलाण्ट्स, श्री महेन्द्र रामावत, श्री राजेश भार्गव एवं शिवकांत उपस्थित होकर हुक्म हुआ कि अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर बाड़मेर द्वारा राजस्व मूल वाद संख्या 271/2006 (130/2009) अनवान अभय कुमार व अन्य बनाम भंवराराम इत्यादि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30 जून 2016 अपास्त किये जाते है तथा वादीगण का वाद माफिक अनुतोष स्वीकार किया जाता है एवं वादीगण को बेचाननामा दिनांक 28 मार्च 1987 के आधार पर वादग्रस्त आराजीयात मौजा उदय नगर (बाडमेर आगोर) तहसील बाडमेर मूल खसरा नम्बर 185/3 रकबा 40.07 बीघा वर्तमान खसरा नम्बर 2357/185 रकबा 40 बीघा 07 बिस्वा भूमि का खातेदार घोषित किया जाता है तथा नामांतरकरण संख्या 16 दिनांक 20.01.2006 एवं उसके पश्चात के समस्त राजस्व रेकर्ड के इन्द्राजात को निरस्त किया जाता है। तहसीलदार तदनुसार राजस्व रेकर्ड में अमल दरामदगी की कार्यवाही करे। खर्चा पक्षकारान् अपना–अपना वहन करे।

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुबलिग ———00———) रूपये ————————00———————— अदा करें। खर्चा मुकदमा मातहत का ————00———— अदा करें।

बसब्त मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत हाजा तारीख 18 मार्च 2026 को जारी किया गया।

(ओमप्रकाश विश्नोई) RAS
राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

खर्चा अपील

अपीलाण्ट	राशि	रेस्पोडेण्ट	राशि
1. स्टाम्प अपील 2. स्टाम्प वकालतनाम 3. इजराय हुक्मनामा 4. वकील फीस बाबत मीजान	/	1. स्टाम्प वकलातनामा 2. स्टाम्प अर्जी 3. इजराम हुक्मनामा 4. मेहनताना वकील मीजान	/

(ओमप्रकाश विश्नोई) RAS
राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर