न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी, उम्मेद सिंह रतनू, आर.ए.एस

अपील संख्याः 90/24 निर्णय दिनांक 7-10-25
जीसीएमएस संख्या (2024/529)

1. बीरमाराम पुत्र स्व. लालूराम जाति मेघवाल निवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।

—अपीलांट्स

—बनाम—

1. सुरजा देवी पत्नी बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
2. उमाराम पुत्र स्व. लालूराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर। (मृतक)
   2/1 दली पत्नी उमाराम
   2/2 भंवरी पुत्री उमाराम
3. तुलछी पुत्री स्व. लालूराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
4. लाछी पुत्री स्व. लालूराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
5. गीता पुत्री स्व. लालूराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
6. बुग्गी पत्नी स्व. डूंगरराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
7. किसनाराम पुत्र स्व. डूंगरराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
8. रामनारायण स्व. डूंगरराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
9. दिपाराम स्व. डूंगरराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
10. पुरखाराम स्व. डूंगरराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
11. कानी देवी पत्नी स्व. रामरख जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

12. नारायण पुत्र स्व. रामरख जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
13. फुसी पुत्री स्व. रामरख जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
14. मूलाराम पुत्र बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
15. अमेदाराम पुत्र बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
16. समा पुत्री बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
17. ढेला पुत्री बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
18. मंजू पुत्री बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
19. इंद्रा पुत्री बालाराम जाति मेघवाल नवासी सुरपुरा तहसील नोखा जिला बीकानेर।
20. उप पंजीयक महोदय नोखा जिला बीकानेर।
21. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदार नोखा।

—रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरुद्व आदेश दिनांक 09—10—2024
उपखण्ड अधिकारी, नोखा

उपस्थितः—

1. श्री सीताराम बिश्नोइ अभिभाषक अपीलांट्स
2. श्री हरीश व्यास, अभिभाषक रेस्पेडेन्ट संख्या 1
2. श्री जयचन्दलाल सारस्वत अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 6
3. श्री मिलापचन्द धतरवाल, राजकीय अभिभाषक

—निर्णय—

1. अपीलांट ने यह अपील उपखण्ड अधिकारी, नोखा के आदेश दिनांक 09—10—2024 जिसके द्वारा अपीलांट का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र विधि विरूद्ध तरीके से खारिज किया गया, के विरुद्व इस न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है ।

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

2. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

3. विद्वान अभिभाषक अपीलांट्स ने अपनी बहस में बताया कि वादगत् भूमि वाके रोही मौजा सुरपुरा के खेत खसरा नम्बर 712 तादादी 5.13 हैक्टर, खसरा नम्बर 1075/714 तादादी 1.91 हैक्टेयर में स्थित है। उक्त भूमि अपीलांट के पिता लालूराम की खातेदारी भूमि रही है। स्व. लालूराम के 5 पुत्र व 3 पुत्रियॉ है। बालाराम ने पिता लालूराम को बहकावे में लेकर दिनांक 22–12–2004 को अपनी अपनी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरजा देवी के हक में खसरा नम्बर तादादी 5.13 हैक्टेयर भूमि का बैनामा करवा लिया। उक्त बैनामा की जानकारी जब परिवार को हुई तो परिवार में विवाद उत्पन्न हो गया। तब सुरजादेवी द्वारा अपने पक्ष में किये गये बैनामा को दिनांक 28–12–2004 को निरस्त करवा लिया। सुरजादेवी द्वारा जो बैनामा दिनांक 28–12–2004 को निरस्त किया गया था उसे छुपाकर दिनांक 22–12–2004 को हुए बैनामा के आधार पर दिनांक 31–01–2007 को तहसीलदार नोखा से इंतकाल संख्या 394 स्वीकृत करवा लिया।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा दिनांक 07–08–2020 को 1.026 हैक्टेयर भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 6 को व दिनांक 07–08–2020 को ही विशेष हिस्से की 1.026 हैक्टेयर भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 11 को बैय कर दी। उक्त बैनामा के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 11 द्वारा मौके पर कब्जा करने का प्रयास किया तो अपीलांट को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दर्ज इंतकाल व रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 11 के पक्ष में हुए बैनामा की जानकारी हुई तब अपीलांट द्वारा अपने अधिकारो की घोषणा व विभाजन तथा चिर निषेधाज्ञा के लिए अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दावा व प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिकॉर्ड व तथ्यों के विपरीत जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है।

अभिभाषक अपीलांट ने आगे कथन किया कि अपीलांट के पिता स्व. लालूराम द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 22–12–2004 को किया गया बैनामा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने दिनांक 28–12–2004 को निरस्त करवा लिया था इसलिए बैनामा दिनांक 22–12–2004 के आधार पर नामान्तकरण दर्ज किया जाना एबिनिशियों वॉयड था एवं वॉयड दस्तावेज के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 6 व 11 के पक्ष में किया गया बैनामा एबिनिशियों वॉयड होता है। इस महत्वूपर्ण बिन्दू को नजरअंदाज

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का स्वामित्व विवादित था इसलिए विवादित स्वामित्व के आधार पर किये गये बैनामे को आधार मानकर रेस्पोडेन्ट को खातेदार मानते हुए आदेश पारित किया है। प्रथम दृष्टया मामला अपीलांट के पक्ष में साबित था तथा सुविधा का संतुलन भी अपीलांट के पक्ष में साबित था एवं रेस्पोडेन्ट द्वारा विधि विरूद्ध बैनामा के आधार पर आराजी जैर अपील को हस्तातरित करने पर अपूर्णनीय क्षति भी अपीलांट को कारित होगी। लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा के आवश्यक तत्वो की सही विवेचना नही कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इस संबंध में अपीलांट द्वारा न्यायिक दृष्टांत आरएलडब्ल्यू 2011(2) पेज 789, आरबीजे 2022 पेज 762, आरबीजे 2012 पेज 26 प्रस्तुत किये।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरजादेवी खातेदार नही है रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरजादेवी के पक्ष में किये गये बैनामा दिनांक 22–12–2004 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरजादेवी ने स्वयं दिनांक 28–12–2004 को निरस्त करवाया है। सुरजादेवी के पक्ष में हुए नामान्तरण चला नही है। नामान्तरण एक फिक्सल प्रोसेसिंग है। अपने समर्थन में अपीलांट द्वारा न्यायिक दृष्टांत आरबीजे 1997 पेज 38 प्रस्तुत किया। अंतः अपील अपीलांट प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 09–10–2024 निरस्त फरमाया जावे।

4. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट्स ने अपनी बहस में बताया कि वादगत् भूमि लालूराम पुत्र शेराराम की स्व अर्जित संपति रही है। स्व. लालूराम ने जीवनकाल में वादग्रस्त संपति रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को जरिये बैनामा विक्रय कर दी है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त वादग्रस्त संपति को क्रय करने के उपरान्त उस पर खातेदारी अधिकार हासिल हो गये है। इसलिए उक्त भूमि को विक्रय करने का अधिकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को रहा है।

अपीलांट द्वारा उक्त बैनामा को निरस्त करने का कथन किया है जबकि विक्रय पत्र निष्पादित व पंजीयन शुदा डीड को निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को ही है। उन्होने अपने समर्थन में न्यायिक दृष्टांत सीसीसी 2024 पेज 229 प्रस्तुत किया। आगे कथन करते हुए कहा कि स्व. लालूराम ने अपनी स्वअर्जित संपति का विक्रय अपने

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

जीवनकाल में ही कर दिया है इसलिए किसी भी पक्षकार को उक्त वादग्रस्त भूमि पर विरासतन अधिकार हासिल नही है।

अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने आगे कथन किया कि विक्रय पत्र को निरस्त करने का प्रावधान पंजीयन एक्ट में नही है। अपीलांट द्वारा जिस निरस्त किये गये बैनामा दिनांक 28–12–2004 को जिक्र किया है वह अब इनिशियों वॉइड है। उक्त कैसिलेशन डीड स्टाम्प पर पेश नही है। स्व. लालूराम द्वारा अपने जीवनकाल में उक्त निरस्त बैनामा दिनांक 28–12–2004 को कही पर पेश नही किया गया है। स्व. लालूराम को देहान्त वर्ष 2009 मे ही हो गया था तथा जिस निरस्त किये गये बैनामा का जिक्र किया है वह दिनांक 28–12–2004 को किया गया है। विक्रय पत्र व निरस्त किये गये बैनामा पर सुरजादेवी के फोटो अलग–अलग है। जिस बैनामा को निरस्त किया गया है उस दिन सुरजादेवी उपपंजीयक के समक्ष उपस्थित ही नही हुई थी। उक्त बैनामा में पहचान सरपंच द्वारा करवाई गई है।

रेस्पोडेन्ट उक्त वादग्रस्त भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार है। रिकॉर्डेड खातेदार को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद नही किया जा सकता है। रेस्पोडेन्ट संख्या 6 बूंगी देवी द्वारा अपनी खरीदा शुदा भूमि के संपरिर्वतन बाबत तहसीलदार नोखा के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर तहसीलदार, नोखा द्वारा उक्त भूमि का संपरिवर्तन किया जा चुका है। अब उक्त भूमि कृषि भूमि नही रही है। उक्त भूमि आवासीय भूमि में संपरिवर्तित हो चुकी है। इसलिए क्षेत्राधिकार परिवर्तित हो चुका है। ऐसी स्थिति में आदेश जैर अपील में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः अपीलांट्स की अपील खारिज फरमाई जावे।

अभिभाषक अपीलांट ने जवाब बहस में कथन किया कि पंजीयन में फीस का प्रावधान है यह आवश्यक नही है कि कैसिलेशन डीड स्टाम्प पर पेश हो। रजिस्ट्रेशन एक्ट के सेक्शन 17 में यह प्रावधान है। उक्त कैसिलेशन डीड शुन्य है या नही? यह दावे के माध्यम से तय होना है। अंतः अपीलांट की अपील स्वीकार फरमाई जावे।

5. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का विधि के परिप्रेक्ष्य में अध्ययन किया गया।

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

6. हस्तगत् प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादगत् भूमि रोही मौजा सुरपुरा के खेत खसरा नम्बर 712 तादादी 5.13 हैक्टर, खसरा नम्बर 1075/714 तादादी 1.91 हैक्टेयर भूमि बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने पर अपीलांट द्वारा उक्त अपील धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत की है।

हमने अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली, निर्णय व उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के निस्तारण हेतु विधि द्वारा सुस्थापित बिन्दुत्रय– प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का सन्तुलन व अपूर्णनीय क्षति पर विचारण किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत आराजी लालूराम पुत्र शेराराम की खातेदारी भूमि थी। जिसने बैनामा दिनांक 22–12–2004 द्वारा यह भूमि सुरजादेवी को बैचान कर दी। अभिभाषक अपीलांट की मुख्य बहस यह थी कि सुरजादेवी द्वारा दिनांक 28–12–2004 को एक कैसिलेशन डीड निष्पादित करवाकर उक्त बैनामा दिनांक 22–12–2004 को निरस्त करवा दिया था। अभिभाषक रेस्पोडेन्ट द्वारा इस कैसिलेशन डीड को कुटरचित बताया गया है साथ ही कथन किये गये कि सुरजादेवी द्वारा यह कैसिलेशन डीड निष्पादित ही नही की गई। सेल डीड व कैसिलेशन डीड की वैद्यता का निर्धारण इस न्यायालय क्षेत्राधिकार नही है। परन्तु इस संबंध में हमारा अभिमत यह है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को केवल सिविल न्यायालय द्वारा ही निरस्त किया जा सकता है। कैसिलेशन डीड द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त करने का प्रावधान पंजीयन एक्ट में नही है। इस सूरत में रेस्पोडेन्ट सुरजादेवी प्रश्नगत भूमि की क्रेता होने से राजस्व रिकॉर्ड में उसका नाम दर्ज हुआ। वर्तमान में रेस्पोडेन्ट सुरजादेवी अपीलाधीन भूमि की रिकॉर्डेड खातेदार है जिसके विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा वर्तमान परिस्थितियों में जारी किया जाना न्यायोचित प्रतीत नही होता है। अंतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज करने में कोई विधिक त्रुटि कारित नही की है। अतः अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नही है।

7. अतः उक्त विवेचना के आधार पर अपीलांट्स की अपील खारिज की जाती है एवं उपखण्ड अधिकारी, नोखा का आदेश दिनांक 09–10–2024 यथावत बहाल रखा जाता है

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

6 [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

8. निर्णय आज दिनांक 7-10-25 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(उम्मेद सिंह रतनू)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर