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

अपील संख्याः 109/2025
(जीसीएमएस संख्या 2025/393)

निर्णय दिनांकः– 01-04-26

1. सुरेन्द्रपाल सिंह पुत्र निरभय सिंह जाति जट सिख निवासी शंकर हाल 28 रविन्द्र दास रोड, हाउसलो, वेस्ट मीडिलसेक्स टी.डब्ल्यू. 4, 7 ई.यू. इग्लैण्ड जरिये मुख्तियार आम श्री राम पुत्र चुन्नी लाल जाति कुम्हार निवासी चक बन्धा नं. 1, सांखला बस्ती तहसील कोलायत, जिला बीकानेर।

–अपीलांट्स

–बनाम–

1. गुरविन्द्र सिंह पुत्र परगट सिंह जाति जट सिख निवासी सबरीकलां तहसील जगराओ जिला लुधियाना।
2. ओमप्रकाश पुत्र शिवदान जाति कुम्हार निवासी चक बन्धा नम्बर 2, सांखला बस्ती तहसील कोलायत जिला बीकानेर।
3. भूषण जिन्दल पुत्र देवराज जाति जिन्दल निवासी 169022, आनन्द आश्रम के पास बसन्त विहार भटिण्डा तहसील भटीण्डा जिला भटिण्डा।
4. हरिराम कुमावत पुत्र शिवदानराम जाति कुम्हार निवासी चक बन्धा नम्बर 2, सांखला बस्ती तहसील कोलायत जिला बीकानेर।
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार भू.अ. कोलायत जिला बीकानेर।
6. श्रीमान उपपंजियक कोलायत।

–रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरुद्ध आदेश उपखण्ड़ अधिकारी, कोलायत
दिनांक 18–12–2025

उपस्थितः–

1. श्री रामचन्द्र सिंह भाटी, अभिभाषक अपीलांट्
2. श्री रणजीत निर्वाण, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1
3. श्री करण सिंह तंवर, अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ता 4
4. श्री मिलाप चन्द धतरवाल, राजकीय अभिभाषक

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

–निर्णय–

1. अपीलांट्स ने यह अपील उपखण्ड अधिकारी, कोलायत के आदेश दिनांक 18–12–2025 जिसके द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम निरस्त किया गया है, के विरुद्व इस न्यायालय में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 225 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है ।

2. विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

3. विद्वान अभिभाषक अपीलांट् ने अपनी बहस में अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किये कि वादग्रस्त आराजी वाके रोही ग्राम चक गुजरसिंवाला के खसरा नम्बर 98 मे 25 बीघा भूमि पदमाराम पुत्र अगरूराम के नाम से थी जो खातेदार ने दिनांक 29–07–1974 को अपीलांट के पिता निरभेय सिंह पुत्र किशन सिंह को विक्रय कर दी। तथा खसरा नम्बर 95 में 25 बीघा भूमि फूसाराम पुत्र जवानाराम के नाम खातेदारी भूमि थी जो खातेदार ने दिनांक 25–06–1974 को अपीलांट के पिता निर्भयसिंह को विक्रय कर दी। विक्रय पत्र के आधार पर वादग्रस्त भूमि अपीलांट के पिता को विक्रय कर दी। विक्रय पत्र के आधार पर वादग्रस्त भूमि अपीलांट के पिता निर्भयसिंह के नाम दर्ज अभिलेख हुई तथा कब्जा प्राप्त कर लिया।

खसरा नम्बर 98 व 95 की 50 बीघा भूमि अपीलांट के पिता निर्भयसिंह ने जरिये विक्रय पत्र खरीद की थी। विक्रय पत्र के आधार पर यह भूमि अपीलांट के पिता निर्भयसिंह के नाम दर्ज राजस्व रिकॉर्ड हुई। सेटलमेंट के दौरान इस भूमि के नये खसरा नम्बर 151 व 154 बने। निर्भयसिंह अपने परिवार सहित इंग्लेड चले गये जहॉ दिनांक 09–08–1997 को उनकी मृत्यु हो गई। निर्भयसिंह ने अपनी तमाम संपति की दिनांक 22–03–1976 को पत्नी गुरचरण कौर के नाम वसीयत की तथा गुरचरण कौर ने दिनांक 07–01–1998 को अपनी समस्त संपति की वसीयत अपीलांट तेजेन्द्रसिंह के पक्ष में निष्पादित की। अपीलांट की माता का देहान्त होने पर इंग्लेण्ड में माननीय उच्च न्यायालय के प्रोबेट ऑफिसर द्वारा दिनांक 30–06–1998 को प्रोबेट स्टीफिकेट जारी किया गया। तेजेन्द्र सिंह द्वारा दिनांक 28–05–1999 को अपना हिस्सा अपलांट को दे दिया जिससे अपीलांट अपीलाधीन भूमि का एकमात्र मालिक हो गया। रेस्पोडेन्ट

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

संख्या 1 द्वारा फर्जी व कुटरचित दस्तावेज बैयनामा तैयार करके फर्जी व्यक्ति निर्भयसिंह को उपपंजीयक कोलायत के समक्ष प्रस्तुत कर दिनांक 08–07–2013 को प्रश्नगत भूमि का बैयनामा अपने पक्ष में पंजीबद्ध करवाया। इस बैयनामा के आधार पर राजस्व अभिलेख में अपना नाम दर्ज करवा लिया। फिर यह भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ता 4 को बैय कर दी। अपीलांट द्वारा इस प्रश्नगत भूमि में अपने अधिकारो की घोषणा करवाने व फर्जी व कुटरचित बैयनामो को शुन्य घोषित करवाने हेतु उपखण्ड अधिकारी, कोलायत के समक्ष एक दावा व प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 पेश किया गया। इस दावे में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 प्रस्तुत हुआ। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एकतरफा तौर पर आदेश 7 नियम 11 सीपीसी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वाद वादी खारिज कर दिया गया। इसके आदेश के विरूद्ध रिव्यु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर रिव्यु प्रार्थना पत्र दिनांक 27–06–2024 को स्वीकार कर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी निरस्त किया गया। उपखण्ड अधिकारी, कोलायत के इस रिव्यु आदेश दिनांक 27–06–2024 के विरूद्ध माननीय राजस्व मण्डल अजमेर मे रिवीजन दायर की गई जो कि माननीय राजस्व मण्डल द्वारा निण्रय दिनांक 05–08–2025 द्वारा खारिज कर दी गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा आदेश दिनांक 03–05–2024 के विरूद्ध न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बीकानेर में प्रस्तुत अपील को स्वीकार कर प्रकरण दिनांक 29–10–2025 को इन निर्देशो के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण को 1 माह में निस्तारित करे। प्रकरण रिमाण्ड होने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के तीनो मुख्य बिन्दुओ का बिना विश्लेषण किये हुए अपीलाधीन आदेश पारित कर अपीलांट का अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया गया जिसके विरूद्ध हस्तगत अपील पेश की गई है।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश में यह अंकित किया है कि वादी पंजीकृत बैयनामा निरस्त करवाना चाहता है जिसका क्षेत्राधिकार सीविल न्यायालय को है। अतः प्रथम दृष्टया मामला वादी/अपीलांट के पक्ष में नही बनता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दु का गलत रूप से विवेचन किया है। क्षेत्राधिकार का बिन्दू पूर्व में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथा माननीय राजस्व मण्डल द्वारा तय किया जा चुका था। पुनः इस आधार पर अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना उचित नही है। माननीय राजस्व मण्डल द्वारा अपने निर्णय दिनांक 05–08–2025 में प्रकरण का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

का माना है। अतः क्षेत्राधिकार का बिन्दू तय किया जा चुका है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुनः क्षेत्राधिकार के बिन्दू पर अपीलांट का अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश स्पीकिंग आदेश नही होने के कारण काबिले खारिज है। अपीलांट द्वारा अपने कथनो के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत आरआरटी 2022–23 पेज 699, आरएलडब्ल्यु 2014 (1) पेज 04, आरआरटी 2020 (2) पेज 1081, डीएनजे 2023 (1) पेज 188 पेश किये।

अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने जवाब बहस में कथन किये कि निर्भयसिंह की मृत्यु की जानकारी प्रमाणित नही है। इसी तरह निर्भयसिंह द्वारा अपनी पत्नी के पक्ष में वसीयत करना तथा निर्भयसिह की पत्नी द्वारा वसीयत के आधार पर आगे वसीयत करना भी प्रमाणित नही है। अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 में अपीलांट ने यह स्वीकार किया है कि अपील में प्रस्तुत दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नही किये गये थे। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष धारा 212 के प्रार्थना पत्र में कोई दस्तावेज पेश नही किये गये थे। इस स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज के आधार पर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है। अभिभाषक अपीलांट द्वारा अपील में प्रस्तुत दस्तावेज फोटो कॉपी मात्र है जो कि साक्ष्य में ग्राह्य नही है। अपीलांट/वादी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दावा करके अपीलाधीन भूमि में घोषणा का अनुतोष तथा बैयनामो को शुन्य करवाने का अनुतोंष चाहा है। अपीलांट द्वारा जब अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कोई दस्तावेज प्रस्तुत नही नही किये गये तो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई घोषणा का अनुतोष किस प्रकार दिया जा सकता था। प्रश्नगत बैयनामा अवपकंइसम दस्तावेज है। जिसकी वैद्यता का निर्धारण करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय का है। माननीय राजस्व मण्डल द्वारा रिवीजन के निर्णय में यह नही कहा गया कि अवपिमंइसम दस्तावेज का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। अपीलांट प्रश्नगत भूमि पर काबिज नही है और कब्जे के अभाव में धारा 88 आरटीए का दावा पेश नही कर सकता है। प्रश्नगत भूमि पर रेस्पोडेन्ट काबिज है। अपीलांट द्वारा वाद व अपील जरिये पावर ऑफ अटोरनी प्रस्तुत की है परन्तु अपीलांट द्वारा यह नही बताया गया कि यह पावर ऑफ अटोरनी कहा की है। निर्भयसिंह इंग्लेण्ड से कब आए और पावर ऑफ अटोरनी कब दी। अभिभाषक अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कोई दस्तावेज प्रस्तुत नही किये गये। अधीनस्थ न्यायानलय द्वारा उपलब्ध दस्तावेजो के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया जो विधिक रूप से सही है। इसलिए

न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी बीकानेर सत्यमेव जयते

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जावे। अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने अपने समर्थन में न्यायिक दृष्टांत आरबीजे 1996 (3) पेज 552, सीसीसी 2005 (2) पेज 678, डब्ल्यु एन एल 1989(1) पेज 503, आरबीजे 2018 पेज 503, आरबीजे 2018 पेज 499, आरआरटी 2019 (2) पेज 845 पेश किये।

5. उभयपक्ष की बहस का मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। उभयपक्षों द्वारा प्रस्तुत समस्त न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट/वादी द्वारा प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है जिसके विरूद्ध हस्तगत अपील प्रस्तुत हुई है। न्यायालय हाजा को अपील में इस बिन्दू पर विनिश्चय करना है किअस्थाई निषेधाज्ञा के तीनो बिन्दुओं प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का सन्तुलन व अपूर्णनीय क्षति के बिन्दू पर तार्किक विवेचन कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है अथवा नही? अपीलाधीन आदेश विधिक दृष्टि से सही है अथवा नही?

पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो व पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विचाराधीन वाद में क्षेत्राधिकार के बिन्दू पर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 प्रस्तुत हुआ जो कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया और क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय का माना गया। इस आदेश की रिवीजन होने पर माननीय राजस्व मण्डल द्वारा अपने निर्णय दिनांक 05–08–2025 को रिवीजन को खारिज करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा। क्षेत्राधिकार के संबंध में विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि शुन्यकरणीय दस्तावेज का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को है जबकि आरंभतः शुन्य दस्तावेज का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है। आदेश 7 नियम 11 के प्रार्थना पत्र में केवल वाद के अभिकथनो को ही पढ़ा जा सकता है और इनके आधार पर ही प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जाता है। इस प्रकरण में प्रश्नगत बैयनामा शुन्यकरणीय है अथवा आरंभतः शुन्य इस बिन्दू का निर्णय दौराने विचारण बाद कायम तनकीयात गुणावगुण पर तय किया जाना है। यदि प्रश्नगत दस्तावेज शुन्यकरणीय है तो निश्चित रूप से इसका क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को होगा परन्तु यदि इसे आरंभतः शुन्य दस्तावेज माना जाता है तो राजस्व न्यायालय ही इसका क्षेत्राधिकार रखता है। अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थना पत्र के निस्तारण के स्तर पर इसे तय नही किया जा सकता है। अतः क्षेत्राधिकार

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर

के आधार पर प्रथम दृष्टया मामला निर्णित करना विधिक दृष्टि से उचित प्रतीत नही होता है।

अपीलांट ने हस्तगत अपील में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 प्रस्तुत कर कथन किये कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद पत्र प्रस्तुत करते समय वादगत भूमि की जमाबंदी संवत 2019 से 2080 तथा नामान्तरण संख्या 156 नही होने से अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष इन्हे प्रस्तुत नही कर सका। अतः प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अपीलांट/वादी द्वारा घोषणात्मक वाद में उपर्युक्त दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नही किये थे। न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज के आधार पर ही न्याय निर्णयन किया जा सकता है। इस स्थिति में जब कि घोषणात्मक वाद में वादी/अपीलांट द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत नही किये गये थे तो प्रथम दृष्टया मामला और सुविधा का सन्तुलन अपीलांट/प्रार्थी के पक्ष मे किस प्रकार निर्णित किये जा सकते थे, अपीलांट यह साबित करने में असफल रहा।

अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनो बिन्दुओ का तार्किक रूप से सही विश्लेषण नही किया है।

6. इस स्थिति में न्यायालय के विनम्र मत में अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, कोलायत का निर्णय दिनांक 18–12–2025 निरस्त कर प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर अधीनस्थ को निर्देशित किया जाता है कि अपीलांट/वादी द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत नवीन दस्तावेजो को दृष्टिगत रखते हुए अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनो बिन्दुओ पर तार्किक विवेचन करते हुए प्रकरण में एक माह में पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करे। तब तक उभय पक्ष द्वारा वादग्रस्त आराजी की मौका व रिकॉर्ड की यथास्थिति कायम रखी जावे।

7. निर्णय मेरे द्वारा लिखाया जाकर आज दिनांक 01-04-26 को सरे इजलास सुनाया गया।

(उम्मेद सिंह रतनू)
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीकानेर

राजस्व अपील अधिकारी
बीकानेर