2020/00143

**न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर**
**पीठासीन अधिकारी :– कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.**

**प्रकरण संख्या 11/2020 (डूंगरपुर डिकी)**

बसन्तलाल पिता पन्नालाल जी जैन, निवासी भावसारवाड़ा, वार्ड नंबर 17, डूंगरपुर, तहसील व जिला डूंगरपुर (राज.)

............ अपीलान्ट

**बनाम**

1. दिलीप जरिये मुख्तियार महावीर प्रसाद पिता सुखलाल जी जैन
2. श्रीमती साधना पत्नी महावीर प्रसाद जी जैन
3. विरेन्द्र कुमार पिता मीठालाल जी मेहता
4. श्रीमती मधु पत्नी विरेन्द्र कुमार जी मेहता

   सर्वनिवासियान डूंगरपुर, तहसील व जिला डूंगरपुर (राज.)
5. आयुक्त, नगर परिषद, डूंगरपुर (राज.)
6. तहसीलदार, डूंगरपुर, जिला डूंगरपुर (राज.)

.................रेस्पोडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान का॰अ॰ 1955 विरूद्ध निर्णय व डिकी उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर दिनांक 24.09.2020, प्रकरण सं0 64/2019

———/———

उपस्थित :– 1. श्री संजय बोहरा अभिभाषक अपीलान्ट
2. श्री मनीष शर्मा अभिभाषक रे.सं. 1 से 4

———::———

**निर्णय** **दिनांक 18–08–2025**

1. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में हाल अपीलान्ट ने एक वाद बाबत् अन्तर्गत धारा 99, 89, 188, 91 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एवं धारा 136 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी के खाते एवं कब्जे काश्त की [illegible] नंबर 1234 रकबा 16 बिस्वा भूमि मौजा [illegible] तहसील [illegible] स्थित होकर खाता संख्या 177 नया 157 पुरानी खसरा नंबर 1258 [illegible] 7 बीघा 17 बिस्वा भूमि बिलानाम होकर नगर परिषद को हस्तान्तरित है,

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

जिसमें से वादी वर्षो से अपने खेत में आता जाता है, जिससे वादी को सुखाधिकार प्राप्त है। वादी ने आराजी नंबर 1234 रकबा 16 बिस्वा भूमि हीरा, अमरजी पिता नानजी पटेन से दिनांक 06–02–1981 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है तथा चारो ओर परकोटा बनाकर लोहे का गेट लगा रखा है। प्रतिवादी के नाम दर्ज आराजी नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा पेमला पिता वेलजी चमार ने दिलीप पिता नाथू सासड को दिनांक 18–04–1985 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय की, जिसका नामान्तरकरण संख्या 274 दिनांक 06–08–1985 तहसीलदार द्वारा प्रमाणित किया गया, जिसकी तरमीम नक्शा लठ्ठा में खसरा नंबर 1244 के दक्षिण में थी। उक्त पैमूदगी 1985 से 2001 तक नक्शा लठ्ठे में थी। वर्ष 2001 में सेटलमेन्ट के दौरान खसरा नंबर 1377/1258 का नया नंबर 1318 पड़ा, जो कुंए के खसरे से सटा हुआ ही है। अर्थात खसरा नंबर 1244 के दक्षिण में कुंए का खसरा नंबर 1317 है उससे सटा हुआ दर्शाया गया है। खसरा नंबर 1377/1258 की पैमूदगी वर्ष 2001 तक हो चुकी थी। वर्ष 2001 तक नया बस स्टैण्ड से उदयपुर रोड़ जो वादी के खसरा नंबर 1234 हाल नंबर 1295 के पास से गुजर रही है वह नहीं बनी थी इसलिए उक्त सड़क का नये सेटलमेन्ट में जारी नक्शा लठ्ठा (मानचित्र) में सड़क का अंकन नहीं हो पाया।

खसरा नंबर 1377/1258 का खातेदार दिलीप बासड अनुसूचित जाति का है, जिसने विशेष अधिकार पत्र श्री महावीर प्रसाद पिता सुखलाल जैन के पक्ष में सम्पादित करा दिनांक 05–04–2005 को विक्रय इकरारनामा विरेन्द्र कुमार पिता मीठालाल मेहता के नाम सम्पादित कराया। पत्रावली संख्या 118/2005 के आदेश दिनांक 28–10–2005 से नामान्तरकरण संख्या 726 खसरा नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा भूमि बिलानाम आबादी नगर परिषद डूंगरपुर के नाम दर्ज कर 90 बी की कार्यवाही की गयी। पत्रावली में साईड प्लान के आधार पर खसरा नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा की पुनः त[illegible] एक बार तरमीम हो जाने से संशोधन या परिवर्तन बि[illegible] आदेश के नहीं किया जा सकता, फिर [illegible] गलत उपयोग कर खसरा नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा अर्थात

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

17375 वर्गफिट की पुनः तरमीम करवा ली, जिससे विवाद उत्पन्न हुआ। अतः वादी आराजी नंबर 1234 रकबा 16 बिस्वा हाल आराजी नंबर 1295 की नक्शे में तरमीम शुदा भूमि पर बाद में कांट–छांट कर खसरा नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा का पट्टा जारी करवाकर प्रतिवादी द्वारा गलत तरमीम करवायी गयी है, उसे निरस्त किया जाकर वादी के मूल खसरा नंबर जो पूर्व से तरमीम शुदा है उसे यथावत रख जावे तथा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे।

2. प्रतिवादी संख्या 1 से 4 की ओर से आदेश 7 नियम 11 जा.दी. का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि वादी ने वाद खसरा नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा भूमि के संबंध में प्रस्तुत किया है। उक्त भूमि बाबत् प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) डूंगरपुर द्वारा 90 बी की कार्यवाही की जाकर नगर पालिका डूंगरपुर के निहित हो गयी है तथा नगर पालिका डूंगरपुर द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पट्टे भी वर्ष 2011 में जारी किये जा चुके हैं। वादी ने प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) डूंगरपुर से वाणिज्यिक संपरिवर्तन होने के 8 वर्ष बाद दिनांक 09–09–2019 को वाद प्रस्तुत किया है। आप माननीय न्यायालय को राजस्व संबंधी भूमि के संबंध में ही सुनवाई का क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार है, जबकि प्रतिवादी की भूमि का वाणिज्यिक पट्टा वर्ष 2011 में ही जारी हो चुका है। इसके अलावा वादी द्वारा आराजी नंबर 1234 में आने जाने के लिए खसरा नंबर 1258 में से वर्षो का रास्ता बताते हुए सुखाधिकार में दखल नहीं करने का अनुतोष चाहा है, जबकि सुखाधिकार को तय करने का अधिकार आप न्यायालय को नहीं है। अतः वादी का वाद क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार में नहीं होने से इसी स्टेज पर निरस्त किया जावे।

3. प्रतिवादी संख्या 1 से 4 के उक्त प्रार्थना पत्र का जवाब वाद द्वारा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी ने नक्शा लठ्ठा में गलत तरमीम हो जाने से उसे संशोधित किये जाने बाबत् वाद पेश किया है। वादी की [illegible] भूमि ही है, जिसका श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार आप न्यायालय को प्राप्त है। अतः प्रतिवादी संख्या 1 से 4 का प्रार्थना पत्र आदेश [illegible] 11 जा.दी. खारिज किया जाकर वादी का वाद स्वीकार किया जा[illegible]

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

4. अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष की बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 24–09–2020 से वादी का वाद विधि द्वारा बाधित मानते हुए खारिज कर दिया, जिससे रूष्ट होकर अपीलान्ट/वादी द्वारा यह अपील दिनांक 06–10–2020 को प्रस्तुत की गई है।

5. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 से 4 की ओर से अधिवक्ता श्री मनीष शर्मा उपस्थित हुए। अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री संजय बोहरा उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया जाकर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

6. विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को पुनः वक्त बहस दोहराते हुए बताया कि अधीनस्थ न्यायालय को आदेश 7 नियम 11 जा.दी. के प्रार्थना पत्र में केवल दावे को देखना होता है, क्योंकि आदेश 7 नियम 11 का स्कोप बहुत कम है तथा ऐसे मामले में प्रतिवादी की डिफेन्स को नहीं देखा जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने जानबूझकर डिक्री नहीं बनायी जबकि खारिज अथवा स्वीकार करने दोनों परिस्थितियों में डिक्री बनायी जानी आवश्यक है। आराजी नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा भूमि अवाप्त होकर इसका अवार्ड दिनांक 13–01–1977 को जारी किया गया है तथा इसकी एवज में 15 प्रतिशत भूमि का पट्टा दिया गया। जब एक बार जमीन अवाप्त हो चुकी है तथा वही जमीन खातेदार के नाम दर्ज रह जाने से उसने धोखा–धड़ी का 90 बी की कार्यवाही दिनांक 28–10–2005 को करायी जो एबइनिश्योवोईड है, जिसे कानूनन देखा ही नहीं जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने 90 बी की कार्यवाही के आधार पर 1 बीघा भूमि का आबादी पट्टा दिये जाने के आधार पर अपना क्षेत्राधिकार नहीं मानते हुए दावा खारिज किया है, जो त्रुटि पूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिवादीगण का जवाबदावा लेकर तनकी बनाकर साक्ष्यों के आधार पर निर्णय पारित करना चाहिए था। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री निरस्त की जावे तथा प्रतिवादीगण का जवाबदावा लेकर [illegible] कायम कर निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जावे। अपने कथन के समर्थन में न्यायिक नजीर RRT

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

प्रबन्ध अधिकारी
राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

2007 (2) Page 947, RBJ (14) 2007 Page 256, RRT 2007 (1) Page 633 प्रस्तुत की

7. रेस्पोन्डेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने उक्त बहस का खण्डन करते हुए बताया कि संपरिवर्तित भूमि में संशोधन का अधिकार नहीं है। अपीलान्ट द्वारा 90 बी की अपील क्यों नहीं की गयी। घोषणा किसी चाहते हैं यह वादी ने स्पष्ट नहीं किया है। दावा दायरी के पूर्व ही भूमि की किस्म परिवर्तित होकर कृषि भूमि नहीं रही। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने वाद विधि वर्जित मानते हुए खारिज किया है, जो विधि सम्मत होने से अपील खारिज की जावे।

8. हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं न्यायिक नजीरों का अध्ययन किया। प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) डूंगरपुर द्वारा आराजी नंबर 1377/1258 रकबा 1 बीघा भूमि बाबत् 90 बी की कार्यवाही करते हुए वर्ष 2005 में ही भूमि नगर पालिका डूंगरपुर में निहित हो चुकी थी तथा वर्ष 2011 में वाणिज्यिक पट्टे भी जारी कर दिये गये। वादी द्वारा तरमीम को गलत बताते हुए उसे सही कराने का वाद दिनांक 09–09–2019 को प्रस्तुत किया है, जिससे स्पष्ट है कि दावा दायरी के करीब 8 वर्ष पूर्व ही भूमि की किस्म परिवर्तित होकर कृषि भूमि नहीं रही थी। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय ने वादी/अपीलान्ट का वाद क्षेत्राधिकार, श्रवणाधिकार एवं मियाद के बिन्दु पर विधि द्वारा वर्जित मानकर खारिज किया है, जो विधि सम्मत है। जैसाकि न्यायिक नजीर आर.आर.टी. 2013 (2) पेज 808 में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने रामबाबू बनाम सोहनसिंह के मामले में यह अभिमत प्रकट किया है कि विवादित भूमि आबादी में परिवर्तित होकर कृषि भूमि नहीं रही है एवं ऐसे मामले को राजस्व न्यायालय की अधिकारिता का नहीं माना है।

प्रकरण में हम यह भी पाते हैं कि वादी/अपीलान्ट द्वारा सुखाधिकार की मांग की गयी है, जिसकी सुनवाई का [illegible] राजस्व न्यायालय को नहीं होकर सिविल न्यायालय को है [illegible] कि [illegible] नजीर आर.आर.टी. 2014 (1) पेज 683 में माननीय राज[illegible] उच्च न्यायालय ने सुशीला बनाम किशनलाल के प्रकरण में [illegible] सिद्धान्त

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर (राज.)

प्रतिपादित किया है कि "सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 आदेश 7 नियम 11 (डी) व धारा 151 – वाद पत्र का खारिज करना – आवेदन खारिज किया – मिश्रित अनुतोष की मांग की तथा सुखाचार का अधिकार का अनुतोष शामिल है जो कि सिविल न्यायालय द्वारा प्रदान किया जा सकता है।"

प्रकरण में वादी ने स्वयं की आराजी नंबर 1234 रकबा 16 बिस्वा के संबंध में कोई दाद नहीं चाही है, जबकि उसके द्वारा दावा 88, 89, 188 व 91 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत किया गया है। वादी उक्त धाराओं की घोषणा किस प्रकार चाहता है, यह वाद के पठन से कहीं स्पष्ट नहीं होता है। वादी ने मात्र आराजी नंबर 1234 के नक्शे में कांट–छांट किये जाने एवं गलत तरमीम बताकर उसे निरस्त किये जाने तथा बिलानाम आराजी नंबर 1258 में रास्ते के सुखाधिकार का अनुतोष चाहा है, जो उक्त धाराओं में प्रस्तुत वाद में वाद हेतुक प्रकट नहीं करता है।

आदेश 7 नियम 11 जा.दी. अनुसार वाद पत्र निम्न दशाओं में नामंजूर किया जाएगा :–

(क) जहां वह वाद–हेतुक प्रकट नहीं करता है।

(ख) जहां दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन कम किया गया है और वादी मूल्यांकन को ठीक करने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किये जाने पर उस समय के भीतर जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है।

(ग) जहां दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन ठीक है, किन्तु वाद पत्र अपर्याप्त स्टाम्प–पत्र पर लिखा गया है और वादी अपेक्षित स्टाम्प पत्र के देने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किये जाने पर उस समय के भीतर, जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है।

(घ) जहां वाद पत्र के कथन से यह प्रतीत होता है कि वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है।

(ङ) जहां यह दो प्रतियों में फाईल नहीं किया जाता है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

(च) जहां वादी नियम 9 के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहता है।

इस संबंध में जो न्यायिक नजीरें अभिभाषक अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत की गयी हैं, उनका हमने अध्ययन किया वह आदेश 7 नियम 11 जा.दी. के आधार पर वाद को प्रारम्भिक स्तर पर खारिज नहीं कर जवाबदावे के आधार पर तनकियां कायम कर साक्ष्यों के आधार पर निर्णय पारित करने से संबंधित हैं, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में विवादित भूमि स्पष्टया वाद दायरी के काफी वर्षो पूर्व से ही कृषि भूमि नहीं रही है। तद्नुसार उक्त न्यायिक नजीरें वर्तमान प्रकरण पर चस्पा नहीं होती हैं।

9. अतः अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय 24–09–2020 यथावत रखा जाता है। तद्नुसार डिक्री जारी हो। निर्णय आज दिनांक 18–08–2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार हो नम्बर से कम की जावे।

18.8.25

**(कीर्ति राठौड़)**
**भू–प्रबन्ध अधिकारी**
**एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी**
**उदयपुर**

Signature Not Verified

Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested

# डिगरी व सीगे अपील

**(ओ.41, रूल 35, जाब्ता दीवानी)**

**(Civil Procedure Code Appendix 'G'-9)**

अज अदालत.....**मू.प्र.अ. एवं पदेन रा.अ.अ.**.........मुकाम........**उदयपुर**........
व इजलास ................................**कीर्ति राठौड़, आर.ए.एस.** ..............................

**बसन्तलाल पिता पन्नालाल जैन निवासी भावसारवाडा, वार्ड नं.17 डूंगरपुर, तहसील व जिला डूंगरपुर** बनाम **दिलीप जरिये मुख्तियार महावीर प्रसाद पिता सुखलाल जैन, निवासी डूंगरपुर तहसील व जिला डूंगरपुर व अन्य**

अपील नं.......**11/2020**...........व नाराजगी डिगरी अदालत ..........**उपखण्ड अधिकारी** .......**डूंगरपुर**........... मुकाम..........मुवर्खे.........**24**..........माह.............**09**.............**2020**

## दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**18**.....माह......**08**.......सन् **2025** रूबरू..........**पक्षकारान** व हाजरी........ **श्री संजय बोहरा** ....मिनजानिब अपीलान्ट व..... **श्री मनीष शर्मा**

............रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि.... अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय 24–09–2020 यथावत रखा जाता है।

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुवलिग.....**x**.......)....रूपये...... **x**........ अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का...................... **x** .......................अदा करें।

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.......**18**......माह.......**08**..........**2025**........ को जारी किया गया।

18.8.25

**(कीर्ति राठौड़)**
**भू–प्रबन्ध अधिकारी**
**एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी**
**उदयपुर**

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर सत्यमेव जयते

## खर्चा अपील

| अपीलान्ट | रू0 | पै0 | रेस्पोन्डेन्ट | रू0 | पै0 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. स्टाम्प अपील .......... | | | 1. स्टाम्प वकालत नामा... | | |
| 2. स्टाम्प वकालत नामा | | | 2. स्टाम्प अर्जी .............. | | |
| 3. इजराय हुक्मनामा .. | | | 3. इजराय हुक्मनामा ..... | | |
| 4. वकील फीस बाबत ........ | | | 4. मेहनताना वकील.......... | | |
| मीजान .... | | | मीजान ... | | |

नोटः– इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चा[illegible]री [illegible] जरिये दिलाया गया हो।

Signature Not Verified
Digitally signed by Kirti Rathore
Date: 2025.09.24 16:24:03 IST
Reason: SelfAttested