न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2021/141 **दायरा दिनांक : 03.12.2021**

उनवान

1. रामकल्याण पुत्र श्योपाल उर्फ श्योलाल, जाति मीणा, निवासी तूमडा, तहसील बारां, जिला बारां
2. रामभरोस पुत्र श्योपाल उर्फ श्योलाल, जाति मीणा, निवासी तूमडा, तहसील बारां, जिला बारां

.... अपीलांट

बनाम

1. छीतरलाल पुत्र धूलीलाल, जाति मीणा
2. प्रभू लाल पुत्र धूलीलाल, जाति मीणा (मृतक) जरिये कायम मुकामान–
   2/1. श्रीमती श्योपाली बाई पत्नी प्रभूलाल
   2/2. चौथमल पुत्र प्रभूलाल
   2/3. महावीर पुत्र प्रभूलाल
   2/4. रामप्रसाद पुत्र प्रभूलाल
3. सुल्तान बाई पत्नी मदनलाल, जाति मीणा
   अकवाम निवासीगण ग्राम तूमडा, तहसील बारां हाल निवासीगण ग्राम बामला, तहसील बारां, जिला बारां
4. काली बाई पुत्र श्योपाल उर्फ श्योलाल, पत्नी जानकीलाल, जाति मीणा, निवासी ग्राम लसाडिया, तहसील बारां, जिला बारां
5. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार, तहसील बारां, जिला बारां

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री चन्द्र प्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री घनश्याम गर्ग अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1, 3 की ओर से,
शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 08.07.2025**

1. यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बारां के प्रकरण संख्या – ए 023/2009 निर्णय व डिक्री दिनांक 29.10.2021 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

2. अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट नं. 1, 2 व 3 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92, 188 राजस्थान

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि वादीगण के पिता/ससुर धूलीलाल द्वारा वाके ग्राम माल तुमडा, तहसील बारां की आराजियात साबिक खसरा नं. 173 रकबा 26 बीघा 5 बिस्वा में से 8 बीघा भूमि दक्षिण दिशा की दिनांक 06.03.1973 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 4000/– रूपये अक्षरे चार हजार रूपये में क्रय कर प्रतिवादीगण क्रम 1 ता 2 के पिता व प्रतिवादी क्रम 3 के पति श्री श्योपाल उर्फ श्योलाल द्वारा कब्जा संभलाया गया था, जब से ही वादीगण व उनके पिता ससुर ही काश्त करते चले आ रहे थे। दौराने बन्दोबस्त उक्त खसरा नम्बर के नये नम्बर 308 रकबा 1.72 हेक्टर व खसरा नं. 309 रकबा 1.25 हेक्टर व खसरा नं. 387 रकबा 1.20 हेक्टर दर्ज किये गये जिसमें से वादीगण के पिता/ससुर द्वारा क्रयशुदा भूमि के नम्बर पृथक से 387 डाले गये तथा नक्शे में कब्जानुसार तरमीम भी किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बारां ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 29.10.2021 से वादीगण का वाद स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

3. अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय एवं डिक्री योग्य अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय के सर्वथा विपरीत होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1974 के आधार पर रेस्पोडेन्ट का वाद डिक्री करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय में उक्त विक्रय पत्र साबित नहीं किया गया जबकि वास्तविकता यह है कि विवादित आराजी अपीलान्ट के पिता के द्वारा रेस्पोडेन्ट के यहां अपीलान्ट के पिता श्योपाल एवं उसके भाई गोपाल के द्वारा दिनांक 14.05.1969 को 2000/– रूपये में रहन रखी गयी थी अपीलान्ट के पिता द्वारा कभी भी बेचान विक्रय पत्र तस्दीक नहीं करवाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने इन तथ्यों पर उचित गौर नहीं फरमाया जो अवैधानिक है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट प्रतिवादीगण के द्वारा जवाबदावा मय काउन्टर क्लेम पेश किया गया था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने काउन्टर क्लेम के बारे में कोई तनकीयात कायम नहीं की एवं काउन्टर क्लेम के बारे में कोई निर्णय एवं डिक्री पारित नहीं की जो कानूनी प्रावधानों के विपरीत है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय को कानूनन अपीलान्ट प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत काउन्टर क्लेम पर भी निर्णय पारित करना चाहिये था। इस आधार पर भी अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री निरस्त किये जाने योग्य है। कानूनन जब तक अपीलान्ट/प्रतिवादीगण के पिता श्योलाल व उसके भाई गोपाल द्वारा तथाकथित बेचान से पूर्व का पंजीकृत बयनामा दिनांक 14.05.1969 निरस्त नहीं हो जाता या आराजी रहन मुक्त नहीं हो जाती, तब तक विवादित आराजी के मामले में तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1974 तस्दीक नहीं किया जा सकता और उक्त विक्रय पत्र अपीलान्ट के हितों के विरूद्ध प्रभावशून्य है। इस विक्रय पत्र के

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

आधार पर रेस्पोडेन्ट/वादीगण का वाद डिक्री नहीं किया जा सकता। तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1974 के तहत रेस्पोडेन्ट ने वाद पेश किया है और दावा करीब विक्रय पत्र के करीब 35 वर्ष बाद पेश किया गया है, विक्रय पत्र के आधार पर तत्समय नामान्तरकरण तस्दीक नहीं करवाना या तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेन्ट/वादीगण द्वारा खाते दर्ज करने की कार्यवाही नहीं करना विक्रय पत्र पर सन्देह उत्पन्न करता है। ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट का वाद डिक्री करने में कानूनी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय ने तथाकथित विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1974 की वैधानिकता पर गौर नहीं फरमाया बिना आधार के कानूनी प्रावधानों के विपरीत विक्रय पत्र के आधार पर वाद डिक्री करने में त्रुटि की है। प्रतिवादी गोरधनी बाई की मृत्यु करीबन 3 वर्ष पूर्व हो चुकी है उसकी पुत्री काली बाई को पक्षकार नहीं बनाया गया है, कानूनन वह आवश्यक पक्षकार थी। इस बिन्दु पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने कोई गौर नहीं फरमाया। प्रतिवादी गोरधनी बाई की मृत्यु हो जाने से उसकी पुत्री काली बाई को रेस्पोडेन्ट क्रम 4 बनाया गया है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री दिनांक 29.10.2021 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जावे कि वह अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत काउण्टर क्लेम पर तनकीयात कायम करते हुये साक्ष्य लेकर पुनः प्रकरण का विधि सम्मत तरीके से निस्तारण करें।

4. अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय पत्र दिनांक 12.03.1974 के आधार पर वादीगण का दावा डिक्री किया है। दिनांक 14.05.1969 को वादग्रस्त आराजी 2000/- रूपये में रहन रखी थी जब तक रहन मुक्त नहीं होती बेचान नहीं हो सकता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा काउंटर क्लेम पर आदेश पारित नहीं किया गया। अतः अपील स्वीकार की जावे।

6. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विधिवत सुनवायी के पश्चात ही निर्णय पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने सही निर्णय पारित किया है। दिनांक 12.03.1974 को वादग्रस्त आराजी जर्ये रजिस्ट्री वादी रेस्पोडेंट के स्वर्गीय पिता धूली लाल वल्द नारायण को 4000/- रूपये में बेचान की थी। खसरा नं. 173 रकबा 26 बीघा 5 बिस्वा में से 8 बीघा

(दीप्ति रामचेन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

दक्षिणी ओर की। गोरधनी अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के समय जिन्दा थी। अपीलांट का कथन है कि मृत्यु हो गई उसके कायम मुकामान पुत्री को नहीं बनाया गया और ना ही अपील में पक्षकार ही बनाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने तनकीवार निर्णय पारित किया है। तनकी नं. 1 व 4 वादी के पक्ष में पारित की है। प्रतिवादी की तनकी नं. 2 व 3 प्रतिवादी के विरूद्ध पारित की है। रहन पर श्योपाल व गोपाल दोंनों भाइयों के हस्ताार हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने सही निर्णय पारित किया है। अतः अपील खारिज की जावे।

7. हमने उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

8. अधीनस्थ न्यायालय में वादीगण रेस्पोडेंट क्रम 1 लगायत 3 ने एक वाद पत्र अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध प्रतिवादीगण इस आशय का पेश किया कि वाके माल ग्राम तुमडा, तहसील बारां की आराजियात साबिक खसरा नं. 173 रकबा 26 बीघा 5 बिस्वा में से 8 बीघा भूमि दक्षिण दिशा की दिनांक 06.03.1973 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 4000/– रूपये अक्षरे चार हजार रूपये में क्रय कर प्रतिवादीगण क्रम 1 ता 2 के पिता व प्रतिवादी 3 के पति श्री श्योपाल उर्फ श्योलाल द्वारा कब्जा संभलाया गया था। दौराने बंदोबस्त उक्त खसरा नं. के नये नम्बर 308 रकबा 1.72 हेक्टर, खसरा नं. 309 रकबा 1.25 हेक्टर व खसरा नं. 387 रकबा 1.20 हेक्टर दर्ज किये गये। जिसमें से वादीगण के पिता/ससुर द्वारा क्रय शुदा भूमि के नम्बर पृथक से 387 डाले गये तथा नक्शे में कब्जे अनुसार तरमीम भी की गयी। अतः हाल खसरा नं. 387 रकबा 1.20 हेक्टर वाके ग्राम तुमडा, तहसील बारां की आराजियात को प्रतिवादीगण 1 ता 3 अन्यत्र स्थान पर अन्यत्र तरीके से रहन/बेचान खुर्द बुर्द नहीं करें, ना ही ऐसा अपने प्रतिनिधि से करावे तथा वादीगण को शांतिपूर्ण उक्त आराजियात पर कब्जे काश्त करने देवे।

9. अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादीगण 1 ता 3 की ओर से जवाबदावा पेश कर कथन किया कि विवादित आराजी फौती इंतकाल श्योपाल की मृत्यु उपरांत प्रतिवादी क्रम 1 ता 3 के नाम खाते दर्ज हुआ। प्रतिवादी क्रम 1 ता 3 ने अपने खाते की आराजियात एवं विवादित आराजियात को बैंक में रहन रखकर बैंक से सन् 1999 में ट्रेक्टर पर ऋण लिया जिसकी जानकारी वादीगण को भी है। वादीगण ने मिथ्या, बनावटी आधार पर फर्जी व कूटरचित दस्तावेजात के आधार

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील ★ कोटा ★

पर विवादित आराजी अपने नाम खाते दर्ज करवाने हेतु दावा किया है। अतः वाद वादीगण निरस्त फरमाया जावे।

10. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बाद सुनवाई उभयपक्ष दिनांक 29.10.2021 को पारित निर्णय व डिक्री के अनुसार विवादित आराजी का प्रतिवादीगण के पिता श्योपाल द्वारा जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान किया गया था। जिसकी वादी के पिता धूलीलाल द्वारा रजिस्ट्री करवायी गयी। प्रतिवादीगण द्वारा भूमि बेचान नहीं करना बताया गया परंतु भूमि बेचान नहीं करना साबित नहीं कर पाये हैं। इससे यह साबित होता है कि प्रतिवादी के पिता श्योपाल द्वारा भूमि का बेचान किया है। वादी का वाद स्वीकार किया जाना न्यायोचित है। अतः वादीगण का वाद स्वीकार किया जाकर विवादित आराजी वाके ग्राम तुमडा, तहसील बारां के खसरा नं. 387 रकबा 1.20 हेक्टर तथा साबिक खसरा नं. 173 रकबा 26.05 बीघा में से 8 बीघा भूमि दक्षिणी की ओर पर वादीगण को खातेदार कृषक घोषित किया जाता है तथा प्रतिवादीगण क्रम 1 ता 3 को जर्ये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है कि वादीगण के खातेदारी एवं कब्जे काश्त में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करें।

11. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अनुसार अपीलांट/प्रतिवादी क्रम 1 ता 3 की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 23.04.2010 को जवाबदावा मय काउंटर क्लेम पेश हुआ जिसका जवाब उल जवाब वादीगण 1 ता 3 की ओर से दिनांक 26.08.2011 को पेश किया गया, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में प्रतिवादी के काउंटर क्लेम पर कोई निर्णय पारित नहीं किया है। विधिक रूप से जब किसी दावे में प्रतिवादी द्वारा जवाबदावा मय काउंटर क्लेम पेश किया जाता है तो दावे का अंतिम रूप से निस्तारण करते हुए निर्णय पारित करते समय काउंटर क्लेम पर भी स्पष्ट रूप से स्पीकिंग निर्णय पारित करना आवश्यक है। अपीलाधीन निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित करते समय प्रतिवादीगण के काउंटर क्लेम पर कोई स्पीकिंग निर्णय पारित नहीं किया है, जो विधि सम्मत नहीं होने से खारिज होने योग्य है।

12. अपीलांट ने प्रस्तुत अपील में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी गोरधनी बाई की मृत्यु करीबन 3 वर्ष पूर्व हो चुकी है उसकी पुत्री काली बाई को पक्षकार नहीं बनाया है, कानूनन वह आवश्यक पक्षकार थी, परन्तु अपीलांट ने गोरधनी बाई का मृत्यु प्रमाण पत्र अपील के साथ प्रस्तुत नहीं किया है। रेस्पोडेंट के अधिवक्ता ने दौराने बहस कथन किया है कि गोरधनी बाई निर्णय के समय जिन्दा थी। ऐसी

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

स्थिति में इस तथ्य की जांच होना आवश्यक है कि गोरधनी बाई की मृत्यु कब हुई थी तथा कानूनन कालीबाई को पक्षकार बनाना आवश्यक है या नहीं।

13. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 29.10.2021 खारिज किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि पैरा संख्या 11 व 12 में अंकित तथ्यों की जांच उपरान्त प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत काउंटर क्लेम पर विधिवत निर्णय पारित करते हुए पुनः गुणावगुण के आधार पर विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 25.08.2025 को उपस्थित होवे।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी ★ कोटा ★

14. निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

08/07/2025

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा