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

अपील संख्या 2024/138 दायरा दिनांक : 26.08.2024

उनवान

शंकरलाल आत्मज मोती लाल, जाति खारवाल, निवासी खेडली, तहसील छबडा, जिला बारां (राज0)

.... अपीलांट

बनाम

1. लाड बाई पत्नी चिरोंजी लाल, जाति खारवाल, निवासी गूगोर, तहसील छबडा, जिला बारां (राज0)
2. दी स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये तहसीलदार तहसील छबडा, जिला बारां (राज0)

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री घनश्याम नागर अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री धमेन्द्र चौधरी अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय दिनांक : 01.09.2025

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा के प्रकरण संख्या – 55/2018 निर्णय दिनांक 09.07.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी अपीलांट ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 91 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर यह कथन किया कि भूमि खसरा नंबर 103/131 रकबा 01 बीघा व खसरा नंबर 102 रकबा 01 बीघा 01 बिस्वा भूमि वाके ग्राम खेड़ली, तहसील छबड़ा में स्थित है अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा ने अपने निर्णय दिनांक 09.07.2024 से प्रार्थिया/प्रतिवादिया का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 एवं धारा 151 सी.पी.सी. स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय संचिका में प्राप्त तथ्यों के सर्वथा विपरीत है अधीनस्थ न्यायालय प्रतिवादी नं. 1 रेस्पोडेंट द्वारा पेश कर्ता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व्यवहार प्रकिया संहिता स्वीकार कर वादी अपीलान्ट द्वारा पेश किये गये वाद को खारिज

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

करते हुये निर्णय जेर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नहीं फरमाया कि वाद वर्णित विवादित भूमि रेस्पोडेंट की कब्जे काश्त की भूमि है तथा रेस्पो० ने उक्त विवादित भूमि को अपीलान्ट को दिनांक 15–05–2000 को बेचान कर प्रतिफल की चुकती राशि प्राप्त कर कब्जा मौके पर सुपुर्द कर दिया। तब से अपीलान्ट बहैसियत खरीददार के काबिज काश्त चला आ रहा है तथा अपने कब्जे को प्रोटेस्ट करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय में वाद पेश किया था। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने सरसरी तौर पर इकरारनामा के आधार पर वाद लाने का अधिकार नहीं मानते हुये प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. स्वीकार करने में त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि विवादित भूमि विक्रय करने के बाद रेस्पो० का भूमि पर किसी प्रकार का हक व हिस्सा व स्वत्व तथा कब्जा शेष नहीं रहा है इसके बावजूद भी भूमि पर अपना कब्जा बता कर जवाब दावे के साथ काउन्टर क्लेम पेश कर दिया इस कारण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिवादी रेस्पोडेंट का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के तहत खारिज होने योग्य था। किन्तु उसे खारिज न कर स्वीकार करते हुये वादी का वाद खारिज करने में कानूनी भूल की है अधीनस्थ न्यायालय ने यह मान कर कि तथाकथित इकरार नामा अनरजिस्टर्ड है ओर पंजीकृत नहीं है इस कारण अपीलान्ट वादी को सिविल न्यायालय में स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट का मुकदमा करना चाहिये था। किन्तु वादी ने अपने हक अधिकारों को सुरक्षित रखने हेतु ही वाद पेश किया है इस कारण अधीनस्थ न्यायालय ने यह मानकर कि मामला सिविल नेचर का है आवेदन आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के तहत दावा खारिज करने में त्रुटि की है अपीलान्ट वादी ने प्रतिवादी रेस्पोडेंट नं. 1 को कई मर्तबा इकरारनामा के आधार पर कई मर्तबा रजिस्ट्री करने हेतु कहा तो रेस्पोडेंट हमेशा यही कहती रही कि उसने चूकती राशि प्राप्त कर ली है कब्जा दे दिया है उसे कौन बेदखल कर सकता है तथा बाद में रेस्पोडेंट को खातेदारी मिलने के बाद वह रजिस्ट्री करवा देगी तथा वर्ष 2016 में रेस्पोडेंट को खातेदारी प्राप्त हो गयी और उसके बाद भी रजिस्ट्री कराने की कहने पर रेस्पोडेंट नं. 1 के मन में बदनियती आ जाने के कारण रजिस्ट्री नहीं करायी। इसी कारण बदनियती से प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. पेश किया है जो खारिज होने योग्य है तथा वादी के वाद को सुनने का अधीनस्थ न्यायालय को पूर्ण श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार प्राप्त है इसीलिये वादी अपीलान्ट ने उक्त भूमि में अपने अधिकारों की घोषणा हेतु अधीनस्थ न्यायालय में वाद पेश किया था जो पूर्ण तया मेनटेनेबल था. जिसे निरस्त करने में अधीनस्थ न्यायालय ने त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि कृषि भूमि में खातेदारी हक घोषणा करने का अधिकार सिर्फ राजस्व न्यायालयों को है इसलिये प्रस्तुत वाद अधीनस्थ न्यायालय में पोषणीय था । अधीनस्थ न्यायालय ने

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

व्यवहार प्रकिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 के प्रावधानों को समझे बिना ही दावा वादी अपीलान्ट खारिज करने में त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि वादी के वाद में प्रतिवादी द्वारा काउन्टर क्लेम पेश किया है तथा दोनों में बाद जवाब दावा व शहादत ही तय किया जा सकता है अधीनस्थ न्यायालय ने सिर्फ प्रतिवादी रेस्पोडेंट नं. 1 के प्रार्थना पत्र में दर्ज कथन के आधार पर दावा वादी अपीलान्ट खारिज करने में त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिवादी का जवाब दावा लेकर, तनकीयात कायम कर, पक्षकारान की शहादत लेकर बाद बहस गुणावगुण के आधार पर प्रकरण का निर्णय करना चाहिये था। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त फरमाया जावे तथा प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित कर प्रकरण में कानूनी प्रकिया पूर्ण कर बाद साक्ष्य लेखबद्ध कर बहस समाहत कर मुकदमें 'का गुणावगुण पर निर्णय करंने का आदेश प्रदान फरमाया जावे।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस लिखित बहस एवं अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस के दौरान अंकित किया कि ग्राम खेडली, तहसील छबडा, जिला बारां में सादुल्ला खान वल्द हबीबुल्ला खान के खाते में अन्य भूमियान के साथ 360 बीघा 14 बिस्वा भूमि खाते दर्ज थी। सादुल्ला खान द्वारा उक्त भूमियों का लगान अदा न करने के कारण उक्त भूमियों को राज्य सरकार को सरेन्डर कर दी। जिस पर नामान्तरकरण सं. 1 दिनांक 22–06–1950 को 360 बीघा 14 बिस्वा व अन्य भूमि सहित कुल 788 बीघा को सरकार के खाते दर्ज कर दी गयी।

उक्त भूमियां सरकार के खाते दर्ज होने के पूर्व से ही प्रार्थी अपीलान्ट व अन्य कई व्यक्ति ट्रेसपासर के रूप में काबिज चले आ रहे थे। जिस पर राज्य सरकार ने उक्त 360 बीघा 14 बिस्वा भूमि को दिनांक 09–03–1962 को कब्जेधारियों के खाते दर्ज कर दी। बाद में उक्त भूमियां पुनः सादुल्ला खां के खातेदारी में दर्ज कर दी गयी। तत्पश्चात अपीले पेश होने पर अपीलीय न्यायालय राजस्व मण्डल, अजमेर के निर्णय दिनांक 14–05–1985 से कब्जेधारियों की खातेदारी को वैध ठहराया गया।

राजस्व मण्डल, अजमेर के उक्त निर्णय के खिलाफ राजस्थान उच्च न्यायालय में याचिका सादुल्ला खां के वारिसान द्वारा पेश की गयी तथा उच्च न्यायालय ने राजस्व मण्डल के निर्णय दिनांक 14–05–1985 को बहाल रखा जिस पर कब्जेधारियों द्वारा धारा 144 सी.पी.सी. का प्रार्थना पत्र पेश कर कब्जे की भूमि

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

को खाते दर्ज करने का निवेदन किया गया। जिसमें कब्जेधारियों प्रार्थीगण 1 ता 41 व खातेदारों के मध्य आपसी राजीनामा दिनांक 12–08–2016 को किया गया जिसके आधार पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा द्वारा निर्णय दिनांक 30–08–2016 पारित किया गया। जिसकी अनुपालना में तहसीलदार छबडा द्वारा नामान्तरकरण सं. 242 दिनांक 18–10–2016 को तस्दीक किया गया। जिसके आधार पर रेस्पोडेंट नं. 1 द्वारा राजस्व कर्मचारियों के साथ मिल कर अन्य भूमियों के साथ खसरा नम्बर 103/131 की 1 बीघा, खसरा नं. 102 की 1 बीघा भूमि रेस्पोडेंट नं. 1 के खाते दर्ज कर दी। जबकि उक्त दोनों खसरा नम्बरान की भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा चला आ रहा था क्योंकि रेस्पोडेंट नं. 1 दौराने मुकदमा उक्त भूमि को अपीलान्ट को विक्रय कर दी थी। चूंकि अपीलान्ट मानसिक रूप से बीमार रहता है इस कारण न्यायालय की कार्यवाही में भाग नहीं ले सका।

रेस्पोडेंट नं. 1 द्वारा अन्य खसरा नम्बर 147/54 व 65 के साथ साथ अपीलान्ट के कब्जे काश्त की खसरा नम्बर 103/131 व 102 की भूमि को भी अपने खाते दर्ज करवा लिया और रेस्पोडेंट नं. 1 अपीलान्ट को उक्त भूमि में खडी फसल को नष्ट कर अपीलान्ट को बेदखल करने पर आमादा है इस कारण अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा द्वारा पारित आदेश दिनांक 30–08–2016 ने तथ्य छिपा कर रेस्पोडेंट द्वारा बेची गयी अपीलान्ट के कब्जे काश्त की भूमि की खातेदारी प्राप्त कर ली। इस कारण निर्णय अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय संचिका में प्राप्त तथ्यों के सर्वथा विपरीत है

अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित करते समय पटवारी से उक्त खसरा नम्बरान के बाबत कब्जे की रिपोर्ट नहीं मंगवायी इस कारण सरसरी तौर पर रेस्पोडेंट नं. 1 ने अपने कब्जे काश्त की भूमि के साथ अपीलान्ट के कब्जे की भूमि की खातेदारी प्राप्त कर ली। जबकि हल्का पटवारी द्वारा श्रीमान तहसीलदार छबडा के पत्र क्रमांक 3120 दिनांक 11–08–2006 के सन्दर्भ में जवाब दिनांक 21–08–2006 प्रस्तुत किया जिसमें उक्त भूमि पर अपीलान्ट का कब्जा काश्त होना पाया गया ।

अधीनस्थ न्यायालय ने गोर नहीं फरमाया कि उक्त वर्णित विवादित भूमि रेस्पोडेंट नं. 1 की कब्जे काश्त की भूमि थी तथा रेस्पोडेंट नं. 1 ने उक्त विवादित भूमि को अपीलान्ट को दिनांक 15–05–2000 को बेचान कर प्रतिफल की चूकती राशि प्राप्त कर कब्जा मौके पर सुपुर्द कर दिया। तब से अपीलान्ट बहैसियत खरीददार के काबिज काश्त चला आ रहा है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेंट ने इस तथ्य को छिपाकर निर्णय के आधार पर इन्तकाल अपने नाम तस्दीक कर रेस्पोडेंट का नाम दर्ज कर दिया जो निरस्त होने योग्य है।

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

लाडबाई रेस्पोडेंट नं. 1 ने ,उक्त भूमि बेचान करने के पश्चात् उक्त भूमि अपने खाते दर्ज होने के पश्चात अपीलान्ट की कब्जा कर लेने की शिकायत की जिस पर पटवारी हल्का गूगोर, तहसील छबडा की कब्जे के बाबत रिपोर्ट तलब की गयी जिसमें अपीलान्ट का कब्जा उक्त खसरा नम्बरान पर होना पाया गया।

अपीलान्ट अन्य क्रेताओं कब्जेधारियों की तरह भूमि पर काबिज काश्त चला आ रहा है इस कारण अपीलान्ट उक्त भूमि पर अन्य कब्जेधारियों की तरह खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी है उक्त परिस्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30–08–2016 में रेस्पोडेंट नं. 1 के हिस्से तक संशोधित किया जाकर उक्त खसरा नम्बर 103/131 व 102 की भूमि को रेस्पोडेंट नं. 1 के खाते से हटायी जाकर अपीलान्ट के खाते दर्ज किया जाना आवश्यक है।

अतः लिखित बहस अपीलान्ट की ओर से पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय रेस्पो0 नं. 1 की सीमा तक निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलान्ट को रेस्पोडेंट नं. 1 के खाते दर्ज खसरा नम्बर 103/131 की 1 बीघा व खसरा नं. 102 की 1 बीघा जिसके बाद सेटलमेन्ट वर्तमान जमाबन्दी अनुसार खाता सं. 100 पुराना 3 के नवीन खसरा नम्बर 103/131 की 0–25 हेक्टर एवं खसरा नं. 102/1 की 0–25 हेक्टर भूमि को रेस्पोडेंट नं. 1 के खाते से हटायी जाकर अपीलान्ट की खातेदारी में दर्ज किये जाने का निर्णय पारित किया जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। दौराने बहस लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय मे एक वाद पत्र अन्तर्गत धारा 88, 89, 91 व 188 आर.टी.एक्ट का विधि विरूद्ध. विधिक प्रावधानों के बिना क्षेत्राधिकारिता को तय किये अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया था। जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण संख्या 55/18 पर दर्ज कर, रेस्पोडेंट कम 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. को स्वीकार कर दिनांक 09.07.2024 को निर्णय पारित कर उचित रूप से कानून की मंशा अनुरूप निरस्त फरमाया है।

अधीनस्थ न्यायालय ने वादी/अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र का आशयपूर्ण तरीके से पठन कर वादी/अपीलान्ट का वादपत्र वाद हेतुक के अभाव में एवं अनरजिस्टर्ड स्टाम्प के आधार पर बिना स्वत्व के सम्पत्ति का हस्तान्तरण विधि के विपरीत होने के आधार पर अपीलान्ट का वाद सही खारिज किया है।

वादी/अपीलान्ट ने रेस्पोडेंट कम 1 व 2 के विरूद्ध इस आश्य का वाद पत्र पेश किया था कि वाके ग्राम खेडली, तहसील छबडा में आराजी खसरा नं.

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

103/131 रकबा 1 बीघा व खसरा नं. 102 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा स्थित है जिसे वादी/अपीलान्ट ने दिनांक 15.05.2000 को प्रतिवादिया/रेस्पोडेंट कम 1 से खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है जबकि लाडबाई वर्ष 2000 में उक्त वर्णित आराजी की खातेदार ही नहीं थी। नामान्तकरण संख्या 242 से विवादित आराजी लाडबाई राजेन्द्र गिर्राज के खातेदारी में दर्ज होना व उक्त आराजी प्रतिवादी/रेस्पोडेंट कम 1 को प्र० स० 207/2011 बउनवान गिर्राज बनाम सरकार, इमादुला खां वगैरा निर्णय दिनांक 30.08.2016 के अनुसार मुताबिक राजीनामा खसरा नं. 103/131 रकबा 1 बीघा, खसरा नं. 147/54 रकबा 1 बीघा, खसरा नं. 65 रकबा 2 बीघा, खसरा नं. 102 रकबा 1 बीघा कुल रकबा 5 बीघा भूमि प्रतिवादिया / रेस्पोडेंट कम 1 को वर्ष 2016 में खातेदारी में प्राप्त हुई है, जो नकल निर्णय व राजस्व रेकार्ड से स्पष्ट है। वादी/अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा दिनांक 15.05.2000 अनुसार खसरा नं. 99 रकबा 12.01 बीघा में से हिस्सा 1/4 एवं खसरा नं. 103/131 रकबा 3.13 बीघा में से हिस्सा 1/2 आराजी का बेचान होना बताया गया है, जबकि प्रतिवादिया/रेस्पो0 कम 1 के खसरा नं. 99 की आराजी वर्तमान खातेदारी में दर्ज नहीं है तथा आराजी खसरा नं. 103/131 रकबा 1 बीघा खसरा नं. 147/54 रकबा 1 बीघा, खसरा नं. 65 रकबा 2 बीघा, खसरा नं. 102 रकबा 1 बीघा कुल रकबा 5 बीघा पर रेस्पोडेंट कम 1 को वर्ष 2000 में खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होने से कानूनन उसे उक्त आराजी बेचने का अधिकार ही प्राप्त नहीं था एवं विधि अनुरूप कोई भी व्यक्ति स्वयं को प्राप्त अधिकार व स्वत्व से बेहतर स्वत्व का हस्तान्तरण नहीं कर सकता, न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान सी.जे. (सिविल) 2016 (2) राज० पेज नं. 1250 में भी प्रतिपादित किया है कि कोई भी अन्तरणकर्ता अपने पास विद्यमान स्वत्व से बेहतर स्वत्व का अन्तरण अंतरिति को नहीं कर सकता। इस कारण अनरजिर्स्टड स्टाम्प के आधार पर बिना स्वत्व के सम्पत्ति का हस्तान्तरण विधि विपरीत होने के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट का वाद सही तौर पर खारिज किया है जो उचित है तथा उक्त उनवान अपील खारिज होने योग्य है।

वादी/अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद पत्र में मुख्य आधार विवादित आराजी को जरिये अनरजिर्स्टड इकरारनामा दिनांक 15.05.2000 से कय किया जाना बताकर वाद पत्र की मद नं. 5 में एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदार टिनेन्ट होना बताकर, चातुर्य पूर्ण आलेखन कर अनुतोष खण्ड में विवादित आराजी को रेस्पोडेंट कम 1 लाडबाई के खाते से हटाकर वादी/अपीलान्ट शंकरलाल के खाते दर्ज करने की प्रार्थना की है। जो वाद पत्र में अंकित उक्त कथनों के आश्य पूर्ण पठन से उक्त अपंजीकृत इकरार नामा व एडवर्स पजेशन के आधार पर अपीलान्ट को खातेदारी अधिकार प्रदान करने की घौषणा बाबत है। जबकि अपंजीकृत विक्रय करार के आधार पर घोषणा हेतु वाद राजस्व न्यायालय के

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

समक्ष पोषणीय नहीं है तथा वाद में प्रस्तुत अनरजिर्स्टड इकरार नामा पर विर्निद्विष्ट अनुतोष अधिनियम के तहत सुनवाई का सक्षम क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। जिस पर न्यायिक दृष्टान्त बउनवान हरिराम बनाम प्रतापी बाई 2019 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 1100, 2017(2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 1100, 2011 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 721 पूर्ण रूप से चस्पा होते है, इस कारण क्षेत्राधिकार के अभाव में अपीलान्ट का वाद विधि द्वारा वर्जित है, साथ ही एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान करने के प्रावधान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में नहीं होने से वादी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद पत्र विधि द्वारा वर्जित होने से निरस्तनीय था जो न्यायिक नजीर बउनवान शोभाराम बनाम किंकर सिंह 2018–19 (सप्ली) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 439 एवं बउनवान चम्पी बनाम मदन मोहन 2020 (1) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 446 व विभिन न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्वान्तों कि अनरजिर्स्टड करार के आधार पर खातेदारी अधिकारों का दावा नहीं किया जा सकता एवं प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते से पुष्ठ किया गया है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय ने वादी/अपीलान्ट का वाद विधि द्वारा वर्जित होने के आधार पर सही निरस्त किया है तथा उक्त अपील काबिल खारिज होने योग्य है।

वादी का अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद विरूद्ध रेस्पोडेन्ट का मुख्य आधार अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 15.05.2000 है तथा कानूनन अपंजीकृत इकरार के आधार पर किसी भी व्यक्ति को स्वत्व व अधिकार प्राप्त नहीं होते एवं उक्त आधार पर 3 वर्ष के भीतर विर्निद्विष्ट अनुतोष अधिनियम के तहत सिविल वाद पेश किया जा सकता है और उसके बाद उक्त दस्तावेज स्वतः ही रद्द हो जाता है इस कारण उक्त फर्जी, अवैध, कूटरचित इकरारनामा वर्ष 2000 का आलेखित होने से वाद पेश करते समय 3 वर्ष से अधिक अवधि गुजर जाने एवं वर्ष 2018 में कानूनन इनवेलीड/अमान्य व शून्य होने से उक्त वाद अधीनस्थ न्यायालय में चलने योग्य नहीं था। जो न्यायिक नजीर बउनवान वीरूराम बनाम विशवनाथ सिंह 2020 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 899 के पेरा संख्या 8, दिये गये मत से पुष्ठ है तथा वादी/अपीलान्ट की उक्त अपील सारहीन होने से खारिज होने योग्य है।

अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद पत्र में उक्त बाद पेश करने का कोई कारण व वाद हेतुक होना अंकित नहीं किया है तथा यह भी नहीं दर्शाया है कि अपीलान्ट को उक्त वाद पेश करने बाबत वाद कारण कब पैदा हुआ जो की वाद कारण के अभाव में उक्त अपीलान्ट का वाद संधारणीय नहीं होने से खारिज होने योग्य था। आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के प्रावधानों अनुसार यदि वाद पत्र के आशयपूर्ण पठन से न कि सरसरे पठन से वाद पत्र किसी वाद कारण का खुलासा नहीं करे तथा वादी के पक्ष में वाद लाने का खुलासा नहीं करे या अन्यथा

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

रूप से यह विधि द्वारा वर्जित होना प्रतीत हो तो इसे आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के तहत खारिज किया जा सकता है जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय बउनवान कमली देवी बनाम रामप्यारी वगैरा सी.जे. (सिविल) राज० पेज 1543 में प्रतिपादित सिद्वान्तों से प्रमाणित है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय ने वादी/अपीलान्ट का वादपत्र वाद हेतुक के अभाव में विधि द्वारा वर्जित होने के आधार पर सही निरस्त किया है तथा उक्त अपील काबिल खारिज होने योग्य है।

वादी/अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र के आशयपूर्ण पठन से प्रारम्भतः स्पष्ट है कि वादी/अपीलान्ट ने विधि के विपरीत अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर विवादित आराजी पर एडवर्स पजेशन बताकर खातेदारी अधिकारों की घोषणा किये जाने बाबत बिना वाद हेतुक दर्शाये वाद पत्र पेश किया है। जो राजस्व न्यायालय की सुनवाई के क्षेत्राधिकार के अभाव में व एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान करने बाबत आर.टी.एक्ट में प्रावधान नहीं होने एवं वाद हेतुक के अभाव में विधि द्वारा वर्जित होने से प्रारम्भतः निरस्त होने योग्य होने से खारिज किया गया है। जो राजस्थान उच्च न्यायालय व राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा पारित विभिन्न न्यायिक नजीरों में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुरूप है। आदेश 7 नियम 11 सी.सी.सी. में वर्णित प्रावधानों को बमाने के पीछे भी प्रारम्भत यह मंशा रही है कि कोई भी वाद पत्र जो प्रारम्भतः विधि द्वारा वर्जित हो, क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार के विपरीत हो, जो वाद हेतुक नहीं दर्शाता हो अन्यथा पूर्व न्याय से बाधित हो एवं न्यायालय के समय को नष्ट करने वाला हो उसे उक्त प्रावधानों के अनुशरण में प्रारम्भिक स्तर पर ही खारिज कर देना न्यायोचित है। इस कारण वादी/अपीलान्ट का बचाव की उक्त वाद पत्र को तनकीयात बनाकर साक्ष्य पेश कर गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिये था, उचित नहीं है तथा अपीलान्ट के उक्त कथन कानून की मंशा व नैसर्गिक न्यायिक सिद्वान्तों के अनुकूल नहीं होने से मानने योग्य नहीं है। इस कारण उक्त अपील खिलाफ कानून होने से निरस्तनीय है।

अपीलान्ट द्वारा उक्त अपील धारा 223 आर.टी.एक्ट के तहत खिलाफ कानून पेश की गयी है जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के साथ डिक्री जारी नहीं किये जाने से उक्त अपील धारा 223 आर.टी.एक्ट के तहत विधि अनुरूप पोषणीय नहीं होने से काबिल खारिज होने योग्य है जो न्यायिक दृष्टान्त बाबूलाल बनाम रामूदेवी 2015 (1) आर.आर.टी. राज. पेज 184 में भी बतलाया गया है जिस कारण उक्त अपील चलने योग्य नहीं है। अतः लिखित बहस पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट विशेष हर्जा खर्चा खारिज फरमाने की कृपा करें। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में 2019(2) आर.आर.टी. पेज 1100, 2017 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 1100, 2011 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 721, सी.जे. (सिविल) 2016 (2) राज0 पेज 1250, सी.जे. (सिविल) राज0 पेज 1543,

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

2020 (2) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 899, 2018–19 (सप्ली.) आर.आर.टी. पेज 439, 2020 (1) आर.आर.टी. आर.बी. पेज 446 व 2015 (1) आर.आर.टी. राज. पेज 184 की नजीरे उद्धरत की।

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।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट द्वारा वादी अपीलांट एवं प्रतिवादी रेस्पोडेंट कम 1 के मध्य दिनांक 15.05.2000 को निष्पादित अनरजिस्टर्ड विकय अनुबन्ध पत्र के आधार पर अन्तर्गत धारा 88, 89, 91 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत ग्राम खेडली, तहसील छबडा के खसरा नं. 103/131 की 01 बीघा व खसरा नं. 102 की 01 बीघा 01 बिस्वा विवादित आराजी के सन्दर्भ में खातेदारी अधिकारों की घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु विरूद्ध प्रतिवादी रेस्पोडेंट कम 1 दावा पेश किया गया, जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी प्रतिवादी रेस्पोडेंट कम 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7, नियम 11 एवं धारा 151 सी. पी. सी. को स्वीकार कर अपने आदेश दिनांक 09.07.2024 से वादी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र विधि द्वारा वर्जित होने एवं वाद पत्र प्रस्तुत करने का कारण अंकित नहीं होना मानते हुए खारिज किया है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल जमाबंदी संवत 2074–2077 के अनुसार ग्राम गुगोर, तहसील छबडा की खाता संख्या 87 खसरा नं. 65/1, 102/1,103/131, 147/54 कुल किता 4 कुल रकबा 05 बीघा आराजी लाडबाई पत्नी स्वर्गीय चिरोंजीलाल, जाति खारवाल, साकिन गुगोर के खाते दर्ज रिकार्ड है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल नामान्तरकरण संख्या 242 के अनुसार उक्त आराजी लाडबाई, राजेन्द्र, गिर्राज के नाम दर्ज होना पाया जाता है। वादी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अनरजिस्टर्ड विकय अनुबन्ध पत्र के अनुसार खसरा नं. 99 रकबा 12.01 बीघा में हिस्सा 1/4 एवं खसरा नं. 130/131 रकबा 3.13 बीघा में हिस्सा 1/2 भूमि के बेचान का इकरार प्रतिवादी रेस्पोडेंट कम 1 लाडबाई पत्नी चिरोंजीलाल द्वारा वादी अपीलांट शंकरलाल आत्मज मोतीलाल को 55,000/– रूपये में करना पाया जाता है। यह तहरीर दिनांक 15.05.2000 को निष्पादित की गई है। खसरा नं. 99 की आराजी अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल जमाबंदी संवत 2074–2077 के अनुसार लाडबाई के खाते दर्ज नहीं होना पाया जाता है। इसी प्रकार नकल नामान्तरकरण सं. 242 के अनुसार खसरा नं. 103/131 की 01 बीघा आराजी वर्ष 2016 में लाडबाई, राजेन्द्र एवं गिर्राज के नाम दर्ज होना पाया जाता है और नकल जमाबंदी संवत 2074–2077 के

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

अनुसार खसरा नं. 103/131 की .01 बीघा आराजी लाडबाई के नाम दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं है जिससे दिनांक 15.05.2000 को खसरा नं. 99 एवं खसरा नं. 103/131 में से अपने हिस्से का बेचान लाडबाई को शंकरलाल के पक्ष में करने का विधिवत अधिकार प्राप्त होना स्पष्ट हो सके। वादी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अनरजिस्टर्ड विक्रय अनुबन्ध पत्र दिनांक 15.05.2000 के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा के वाद को सुनने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं होने के कारण वादी अपीलांट द्वारा राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत उक्त वादपत्र विधि द्वारा वर्जित है। अधीनस्थ न्यायालय ने इसी आधार पर प्रतिवादी रेस्पोडेंट कम 1 द्वारा प्रस्तुत आदेश 7 नियम 11 एवं धारा 151 सी.पी.सी. का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादी अपीलांट के वाद पत्र को खारिज किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिवत होने से हम अपील के इस स्तर पर अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 09.07.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

01/09/2025

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