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

अपील संख्या 2024/177 दायरा दिनांक : 21.10.2024

उनवान

नाथूलाल आत्मज किशनलाल, जाति महाजन, निवासी स्टेशन रोड छबडा, तहसील छबडा जिला बारां–राज० .... अपीलांट

बनाम

नगर पालिका छबडा जिला बारां राजस्थान जरिये
ए– चैयरमैन, नगर पालिका, छबडा, जिला बारां–राज०
बी– अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, छबडा, जिला बारां–राज० .... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री रूपेश कुमार श्रृंगी अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री गोविन्द नामदेव अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक : 18.02.2026**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा के प्रकरण संख्या – 34/2021 निर्णय दिनांक 27.08.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी अपीलांट ने एक दावा अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश किया और यह कथन किया कि आराजी खसरा नम्बर 730/1374 रकबा 7 बीघा 13 बिस्वा माल छबडा, तहसील छबडा, जिला बारां राजस्थान दिनांक 11.07.1994 को श्री रामकल्याण, बलराम, चतुर्भुज, गंगाप्रसाद पिसरान गोपाल एवं मुस० बद्रीबाई बेवा गोपाल, मुस० काली, मुस० चन्द्रकला पुत्रियाँ गोपाललाल, जाति माली, निवासीगण छबडा, तहसील छबडा, जिला बारां राजस्थान के खातेदारी व कब्जे काश्त की थी जिस पर उन्होंने पत्थरों का कोट बना रखा था, उक्त आराजी को उक्त खातेदारान ने जर्ये रजिस्टर्ड सेलडीड दिनांक 11.07.1994 को प्रार्थी को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया था। प्रार्थी ने उक्त आराजी में से 11 बिस्वा आराजी को कृषि से अकृषि कार्य में रूपान्तरित करवा लिया। जो गैर मुमकीन आबादी में दर्ज हो गई तथा शेष आराजी 7 बीघा 02 बिस्वा माल छबडा राजस्व रेकार्ड में बतौर खातेदार प्रार्थी के खातेदारी में दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा ने अपने निर्णय दिनांक 27.08.2024 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं होने से खारिज किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि आदेश जैर अपील कानून, न्याय एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा अन्तर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट

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

खारिज किये जाने का आदेश सादिर फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रार्थी अपीलांट वाद वर्णित आराजी खसरा नं० 730/1374 रकबा 7 बीघा 2 बिस्वा वाके माल छबडा, जिला बारां का अभिलिखित खातेदार है तथा दर्ज रेकार्ड है। उक्त भूमि प्रार्थी अपीलांट की खरीदशुदा भूमि है जिस पर पूर्व खातेदारान के समय से ही निरन्तर पत्थरों का कोट चला आ रहा है। प्रार्थी अपीलांट अपने खातेदारी व कब्जे की भूमि पर वक्त खरीद से ही बहैसियत खातेदार वैधानिक रूप से काबिज चला आ रहा है तथा वर्तमान में भी काबिज है। रेस्पो० की कोई भूमि प्रार्थी अपीलांट के खाते व कब्जे की भूमि में शामिल नहीं है और ना ही प्रार्थी अपीलांट ने रेस्पो० की किसी भूमि पर अतिचार किया है। इस कारण रेस्पोडेंट को प्रार्थी अपीलांट के खातेदारी की भूमि में दखलन्दाजी करने का कोई विधिक अधिकार नहीं है। प्रार्थी अपीलांट का प्रथम दृष्टया प्रकरण होने तथा सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति का बिन्दु प्रार्थी अपीलांट के पक्ष में होने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र प्रार्थी खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने ग्राम छबडा की खाता संख्या 183 की खसरा नं० 730/1374 की रकबा 7 बीघा 2 बिस्वा भूमि प्रार्थी अपीलांट की खातेदारी व कब्जे काश्त की होना साबित होना मानने तथा भूमि की पैमायश करवाने से ही स्थिति स्पष्ट होना मानने के बावजूद पैमायश रिपोर्ट तलब किये बिना ही अवैध एवं गैर कानूनी रूप से प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं होना मानकर खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रार्थी अपीलांट के खातेदारी की उक्त खसरा नं0 730/1374 की रकबा 7 बीघा 2 बिस्वा भूमि खाते व कब्जे काश्त की तथा कृषि भूमि है। प्रार्थी अपीलांट द्वारा पूर्व में सम्परिवर्तित करवाई गई 11 बिस्वा भूमि के संबंध में वाद व अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र में कोई अनुतोष नहीं चाहा गया है। इस कारण प्रार्थी अपीलांट द्वारा अपने खातेदारी व कब्जे की उक्त आराजी बाबत प्रस्तुत वाद व अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष श्रवण योग्य व पोषणीय है। इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने खिलाफ कानून जाकर अवैध एवं गैर कानूनी रूप से प्रार्थना पत्र चलने योग्य नही होना मानकर खारिज फरमाने में त्रुटि की है। प्रार्थी अपीलांट अपने खाते व कब्जे काश्त की वाके माल छबडा की खसरा नं0 730/1374 की 7 बीघा 2 बिस्वा भूमि पर वक्त खरीद से ही बहैसियत खातेदार वैधानिक रूप से काबिज चला आ रहा है। प्रार्थी अपीलांट ने रेस्पो० की किसी भूमि पर अवैध अतिचार नहीं किया है। इस कारण रेस्पो० को प्रार्थी अपीलांट के खाते व कब्जे की उक्त भूमि प्रार्थी के शांतिपूर्ण कब्जे में दखलन्दाजी नहीं करने बाबत जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाना न्यायोचित एवं विधि संगत है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर आदेश जैर अपील निरस्त फरमाया जावे तथा अप्रार्थी रेस्पोडेंट्स को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबन्द फरमाया जावे कि वो प्रार्थी अपीलांट के खाते व कब्जे की माल ग्राम छबडा की खसरा नं0 730/1374 की 7 बीघा 2 बिस्वा बाउण्ड्रीशुदा भूमि में प्रवेश न करे। प्रार्थी अपीलांट के निर्मित मकान को ना तोडे तथा प्रार्थी के उक्त आराजी के उपयोग, उपभोग में बाधा उत्पन्न नहीं करे। प्रार्थी अपीलांट के कब्जे काश्त में हस्तक्षेप नहीं करे। उक्त कृत्य न तो स्वयं करें, न अपने प्रतिनिधि से करावे। बसूरत दीगर उक्त प्रकरण में मौका रिपोर्ट तलब कर नये सिरे से निर्णय करने बाबत प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड फरमाया जावे।

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

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा अन्तर्गत धारा 212 आर. टी. एक्ट प्रस्तुत किया था जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय दिनांक 27.08.2024 से खारिज कर दिया। दिनांक 11.07.1994 को वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 730/1374 रकबा 7 बीघा 13 बिस्वा आराजी क्रय कर नाथूलाल ने रजिस्ट्री से अपने खाते दर्ज करवा ली थी। 11 बिस्वा आराजी आवासीय में रूपान्तरित करवायी तथा शेष आराजी अपीलांट के कब्जे में पत्थर का कोट हो रहा है। सन 2021 में नगर पालिका, छबडा ने खसरा नं. 737 की 5 बिस्वा आराजी नगर पालिका, छबडा ने अपनी आराजी होना बताया। अधीनस्थ न्यायालय ने घोषणा का दावा धारा 212 का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। न्यायालय ने पैमायश का भार पक्षकारों पर डाला जबकि न्यायालय को जांच करवाकर निर्णय करना चाहिए था। न्यायालय ने अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किया। हमने केवल 7 बीघा 2 बिस्वा आराजी के सन्दर्भ में ही क्लेम किया है जो हमारी खातेदारी में दर्ज है। अतः प्रकरण स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किया जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में हमने जवाबदावा पेश किया था। जो आराजी रूपान्तरित हुई है उस आराजी पर राजस्व न्यायालय सुनवाई नहीं कर सकता। खाते की आराजी की आड़ में रूपान्तरित भूमि का दावा चलने योग्य नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय सही है। अपील खारिज की जावे।

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 में प्रार्थी अपीलांट द्वारा अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत दावा किया गया तथा दावे के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 इस आशय का पेश किया कि माल छबडा की खसरा नं. 730/1374 रकबा 7 बीघा 13 बिस्वा आराजी श्री रामकल्याण, बलराम, चतुर्भुज, गंगाप्रसाद पिसरान गोपाल एवं मुस0 बद्रीबाई बेवा गोपाल, मुस0 काली, मुस0 चन्द्रकला पुत्रियां गोपाललाल, जाति माली, निवासीगण छबडा के खातेदारी व कब्जे काश्त की थी जिस पर उन्होनें पत्थरों का कोट बना रखा था, उक्त आराजी को उक्त खातेदारान ने जर्ये रजिस्टर्ड सेलडीड दिनांक 11.07.1994 को प्रार्थी को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया था। प्रार्थी ने उक्त आराजी में से 11 बिस्वा आराजी को कृषि से अकृषि कार्य में रूपान्तरित करवा लिया, जो अब गैर मुमकीन आबादी मे दर्ज हो गई तथा शेष आराजी 7 बीघा 2 बिस्वा राजस्व रेकार्ड में बतौर खातेदार प्रार्थी के खातेदारी में दर्ज है। अप्रार्थी नगर पालिका, छबडा के कारिन्दे दिनांक 14.06.2021 को आकर कहने लगे कि बाउण्ड्रीशुदा प्रार्थी के खाते की आराजी में खसरा नं. 737 रकबा 5 बिस्वा वाके छबडा, नगर पालिका के खाते की आराजी भी शामिल है, जिसपर से प्रार्थी को बेदखल करेंगे। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर

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

अप्रार्थी को ताफैसला वाद जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पांबद किया जावे कि अप्रार्थी अपने अधिकारियों, कर्मचारियों, प्रतिनिधियों एवं कारिन्दों तथा अन्य किसी के माध्यम से आराजी खसरा नं. 730/1374 रकबा 7 बीघा 2 बिस्वा की बाउण्ड्रीशुदा भूमि में प्रवेश न करे तथा प्रार्थी के निर्मित मकान इत्यादि को ना तोडे तथा ना तो ऐसा भी कोई कृत्य करे जिससे प्रार्थी को उक्त आराजी के उपयोग उपभोग में बाधा पैदा हो जावे।

अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि प्रार्थी ने नगर पालिका की भूमि खसरा नं. 737 रकबा 5 बिस्वा पर अतिक्रमण कर बाउण्ड्रीवाल कर ली है। प्रार्थी नगर पालिका की भूमि को अतिक्रमण करके हडपना चाहता है, इस कारण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज होने योग्य है। प्रार्थी ने भूमि खसरा नं. 730/1374 रकबा 7 बीघा 13 बिस्वा भूमि वाके माल छबडा में से 11 बिस्वा भूमि को कृषि से अकृषि में परिवर्तित कराने का उल्लेख अपने प्रार्थना पत्र में किया है। इस कारण से उक्त पर स्थित मकान व बाउण्ड्रीवाल को नहीं तोडने बाबत् वाद पेश किया है जो कि सिविल नेचर की श्रेणी में आता है। इस कारण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज होने योग्य है। अतः जवाब प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि वादी का वाद सव्यय खारिज फरमाया जावे। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, छबडा ने अपने निर्णय दिनांक 27.08.2024 से प्रार्थी का प्रार्थी का प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं होने से खारिज किया गया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट प्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में यह अपील पेश की गयी है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से यह सष्ट नहीं हो पाता है कि प्रार्थी अपीलांट ने नगर पालिका, छबडा की आराजी खसरा नं. 737 पर अतिक्रमण किया है अथवा नहीं। प्रार्थी अपीलांट का कथन है कि विवादित आराजी सिर्फ खसरा नं. 730/1374 वाके ग्राम छबडा की है उसमें खसरा नं. 737 की आराजी शामिल नहीं है, परन्तु प्रार्थी अपीलांट प्रार्थना पत्र में अंकित अपने कथन को साबित करने में असफल रहा है। प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई पैमाईश रिपोर्ट पेश नहीं की है जिससे यह साबित हो सके कि प्रार्थी के खाते की बाउण्ड्रीशुदा विवादित आराजी में नगर पालिका, छबडा की खसरा नं. 737 की 5 बिस्वा आराजी शामिल नहीं है एवं प्रार्थी अपने खाते की कयशुदा आराजी पर ही काबिज काश्त है। इसके विपरीत अप्रार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया है कि प्रार्थी ने नगर पालिका, छबडा की भूमि खसरा नं. 737 रकबा 5 बिस्वा पर अतिक्रमण कर बाउण्ड्रीवाल कर ली है। इन विरोधाभासी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अनुरूप होने से हम अपीलाधीन निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.08.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

18/02/2026

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