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

अपील संख्या 2024/51 **दायरा दिनांक : 24.04.2024**

उनवान

जालम सिंह पुत्र हीरालाल, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान

.... अपीलांट

बनाम

1. अमरसिंह पुत्र रत्ता, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान मृतक जरिये कायम मुकामान :–
   1/1. लालचन्द पुत्र अमरसिंह, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान
   1/2. गीताबाई पुत्री अमरसिंह, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन, जिला झालावाड राजस्थान
3. मांगीलाल पुत्र पूरीलाल, जाति गूर्जर, निवासी बोरझड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री राम माहेश्वरी अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री पूरीलाल राठौर अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक : 05.12.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय सहायक कलेक्टर, झालावाड के प्रकरण संख्या – 534/दावा/2010 निर्णय व डिक्री दिनांक 22.04.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 91, 92ए, 209, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम सवाखोह, पटवार क्षेत्र बोरझडी, तहसील झालरापाटन हाल बकानी, जिला झालावाड में आराजी खसरा नं. 15 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नं. 16 रकबा 2 बीघा 10 बिस्वा व खसरा नं. 17 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा कुल 3 किता कुल रकबा 5 बीघा 8 बिस्वा स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलेक्टर, झालावाड ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 22.

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

04.2024 से वादी का वाद खारिज कर दिया जिससे अप्रसन्न होकर वादी अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय जैर अपील मनमाना, केप्रिशियस तथा परवर्स होने से अपास्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का अवलोकन व परिशीलन किये बिना निर्णय जैर अपील पारित किया है, जो खारिज होने योग्य है। वादी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य से आराजी पर उसका विपरीत कब्जा पूर्ण रूप से साबित होते हुए भी एडवर्स पजेशन के आधार पर डिक्री पारित न कर अधीनस्थ न्यायालय ने कानूनी भूल की है। रेस्पोडेंट सं. 3 मांगीलाल को लालचन्द व गीताबाई द्वारा किया गया बेचान दिनांक 05.04.2012 वादी के अधिकारों के प्रति प्रारम्भ से ही अवैध व प्रभावशून्य था। क्योंकि रेस्पोडेंट अमरसिंह का ना तो कोई कब्जा विक्रयशुदा आराजी पर था और न ही उसके द्वारा रेस्पोडेंट नं. 3 को कोई मौके पर कब्जा संभलाया। अधीनस्थ न्यायालय के तत्कालीन पीठासीन अधिकारी को प्रकरण में निर्णय पारित करने की शक्ति नियमानुसार प्राप्त नहीं होने के उपरान्त भी निर्णय पारित किया गया है, जो अपास्त होने योग्य है। अमर सिंह द्वारा प्रस्तुत काउंटर क्लेम पर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई निर्णय पारित न कर कानूनी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तनकी सं. 1, 2, 3, 4 का निर्णय वादी के विरूद्ध विधि विरूद्ध तरीके से किया है। तनकी सं. 5 व 6 को साबित करने का भार प्रतिवादी/रेस्पोडेंट के जिम्मे था लेकिन प्रतिवादी/रेस्पोडेंट द्वारा इस संबंध में न तो कोई साक्ष्य पेश की और तनकी नं. 5 व 6 का जो निर्णय किया गया है वह भी निर्णय की जद में नहीं आता है। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय जैर अपील खारिज होने योग्य है। विवादित आराजी अपीलांट्स के कब्जे में चली आ रही है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 22.04.2024 अपास्त फरमाया जावे।

यह 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 में वादी अपीलांट ने घोषणा खातेदारी का दावा किया था। वादग्रस्त आराजी का इकरारनामा दिनांक 19.09.1998 को हमारे नाम करवा कर कब्जा अमरसिंह ने संभलाया था। अधीनस्थ न्यायालय में कब्जा दिलाने हेतु अमर सिंह ने काउंटर क्लेम पेश किया। अमरसिंह की मृत्यु के बाद उसके वारिसान ने वादग्रस्त आराजी मांगीलाल को बेच दी परन्तु मांगीलाल को कब्जा प्राप्त नहीं हुआ। अधीनस्थ न्यायालय ने घोषणा खातेदारी का दावा खारिज किया और काउंटर क्लेम पर कोई निर्णय पारित नहीं किया। आज भी

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

वादग्रस्त आराजी पर हमारा कब्जा काश्त है। मांगीलाल को तो वादग्रस्त आराजी का कभी कब्जा मिला ही नहीं है। अतः अपील स्वीकार की जावे। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावे।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी ने खातेदारी घोषणा का वाद इकरारनामें के आधार पर पेश किया था। 1985 में खातेदार होने की योग्यता रखना या सहखातेदार होना आवश्यक है। घोषणा के वाद के लिए वादग्रस्त आराजी पुश्तैनी सम्पत्ति होना आवश्यक है। धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का दावा केवल खातेदार ही ला सकता है। वादग्रस्त आराजी पर पजेशन फिजिकल नहीं लीगल होना चाहिए। काउंटर क्लेम के आधार पर तनकीयात कायम की गई थी। काउंटर क्लेम एक वर्ष के लिए देना लिखा है। अधीनस्थ न्यायालय ने पटवारी की रिपोर्ट को नहीं माना है। अतः अपील खारिज की जावे। अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2023(1) पेज 16, आर.आर.टी. 2020(1) पेज 1, आर.आर.टी. 2023(1) पेज 82 व आर.आर.टी. 2020(1) पेज 375 की नजीर पेश की।

ये दोनों अपीले समान पक्षकार एवं समान प्रकृति की होने के कारण इनका निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

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 वादी अपीलांट द्वारा अन्तर्गत धारा 89, 91, 92ए, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् एक दावा इस आशय का पेश किया है कि ग्राम सवाखोह पटवार क्षेत्र बोरझडी तहसील झालरापाटन हाल बकानी में आराजी खसरा नं. 15 की 1 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नं. 16 की 2 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नं. 17 की 1 बीघा 3 बिस्वा कुल 3 किता की 5 बीघा 8 बिस्वा भूमि प्रतिवादी नं. 1 अमरसिंह के देहांत के बाद उसके कायम मुकामान प्रतिवादी कम 1/1 लालचन्द व 1/2 गीताबाई के नाम नामान्तरित हुई जिन्होनें गलत तौर पर उक्त आराजी को दिनांक 05.04.2012 को जर्ये रजिस्टर्ड बैनामें प्रतिवादी नं. 3 मांगीलाल के खाते चढा दी। अमरसिंह ने दिनांक 29.09.1998 को वादी से 80,000/– रूपये प्राप्त कर वादी के पक्ष में एक इकरारनामा बेचान भूमि मुन्दर्जा मद नं. 1 अर्जीदावा श्री देवलाल गुप्ता डीड राइटन बकानी लिखवा लिया जिनका देहांत हो चुका है एवं जिस पर पन्नालाल लोधा, निवासी मोडी एवं बालूराम पटेल निवासी मोडी तथा भंवरलाल लोधा के प्रमाणीकरण के हस्ताक्षर है। इस भूमि पर पहले से ही वादी का कब्जा चला आने के कारण

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

इकरारनामे में भी अमरसिंह ने वादी का कब्जा संभला दिया। इस प्रकार विवादित आराजी पर वादी पिछले 17 सालों से लगातार शांतिपूर्वक बिना किसी बाधा के अधिकार की भांति कब्जाए मुखालफाना की तारीफ में एडवर्स पजेशन चला आ रहा है। अतः वाद में वर्णित आराजी प्रतिवादी कम 3 के खाते से रद्द कर वादी के खाते बांधी जावे।

अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी अमरसिंह की ओर जर्ये अधिवक्ता दिनांक 19.10.2010 को जवाब दावा पेश कर कथन किया कि वादग्रस्त आराजी प्रतिवादी अमरसिंह के खाते व स्वामित्व की आराजी है। विवादग्रस्त आराजी को प्रतिवादी ने वादी को एक वर्ष के लिए बंटाई पर काश्त करने के लिए दी थी। प्रतिवादी की अनुमति से ही वादी वादग्रस्त आराजी के कब्जा में आया है किन्तु अब वह वादग्रस्त आराजी पर से प्रतिवादी को कब्जा लेने से रोक रहा है तथा वादग्रस्त आराजी पर कब्जा बनाये हुए है। वादी वादग्रस्त आराजी पर अतिक्रमी की हैसियत से कब्जे में है। अतः जवाबदावा पेश कर निवेदन है कि वादी का वाद खारिज फरमाया जावे तथा वादग्रस्त आराजी पर से वादी का कब्जा हटाये जाने की कृपा करे।

अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी कम 3 मांगीलाल की ओर जर्ये अधिवक्ता दिनांक 18.09.2012 को जवाब दावा पेश कर कथन किया कि प्रतिवादी नं. 3 मांगीलाल ने वादग्रस्त आराजी के खातेदार गीताबाई व लालचन्द से दिनांक 05.04.2012 को रजिस्टर्ड बैनामा 200000/– पंजीबद्ध कराकर आराजी खरीद कर विधिवत कब्जा किया है। इस प्रकार प्रतिवादी कम 3 ही आराजी का स्वामित्वधारी है। वादी हक के दस्तावेज में स्वामित्वधारी बतौर नाम होने वाले व्यक्ति के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः वादी का वाद मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 22.04.2024 से यह मानते हुए कि वादी अपना वाद साबित करने में असफल रहा है वाद वादी मय खर्चा खारिज किया है जिससे अप्रसन्न होकर वादी अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा में यह अपील प्रस्तुत की है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल जमाबंदी संवत 2046–2049 प्रदर्श 1 के अनुसार ग्राम सवाखोह, तहसील झालरापाटन, जिला झालावाड की खसरा नं. 15, 16, 17 कुल किता 3 कुल रकबा 5.08 बीघा विवादित आराजी अमरा पिसरान रत्ता की गैरखातेदारी में दर्ज रिकार्ड है। इसी जमाबंदी में अंकित नोट के अनुसार नामान्तरकरण सं. 124 दिनांक 01.07.1993 खसरा नं. 15, 16, 17 पर खातेदारी दी गई का नोट अंकित है। नकल जमाबंदी संवत 2066–2069 प्रदर्श 2 के अनुसार

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

खसरा नं. 15, 16, 17 की 5.08 बीघा आराजी अमरा पुत्र रत्ता की खातेदारी में दर्ज रिकार्ड है। प्रदर्श 3 इकरारनामा बेचान, भूमि यह वह अनरजिस्टर्ड दस्तावेज है जिसके आधार पर वादी अपीलांट ने विवादित आराजी खातेदार अमरा से 80,000/– रूपये में क्रय करने का कथन करते हुए खातेदारी अधिकारों की घोषणा का दावा अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया है। प्रदर्श 3 इकरारनामा बेचान भूमि के अवलोकन अनुसार 80,000/– रूपये राशि के प्रतिफल पर यह दस्तावेज यदि निष्पादित हुआ है, जो 100/– रूपये से अधिक मूल्य का होने के कारण पंजीयन अधिनियम की धारा 17 के अनुसार इस दस्तावेज का पंजीयन अनिवार्य है। इस अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त नहीं है। इस सन्दर्भ में रेस्पोडेंट क्रम 1 व 2 के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 2023(1) आर.आर.टी. पेज 82 चांदमल बनाम रसाली में माननीय राजस्व मण्डल, राजस्थान अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.10.2022 स्पष्ट रूप से चस्पा होता है। माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर फुल बैंच द्वारा उनवान जगदीश बनाम सीताराम में पारित निर्णय दिनांक 03.06.2011 के अनुसार प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी वादी अपीलांट विवादित आराजी पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वादी अपीलांट का यह कथन है कि प्रतिवादी क्रम 1 अमरसिंह के देहांत के बाद उसके कायम मुकामान प्रतिवादी क्रम 1/1 लालचन्द व 1/2 गीताबाई के नाम विवादित आराजी नामान्तरित हुई जिन्होंने गलत तौर पर उक्त आराजी को दिनांक 05.04.2012 को जर्ये रजिस्टर्ड बैनामे प्रतिवादी क्रम 3 मांगीलाल को बेचान कर दी। प्रतिवादी क्रम 1/1 व 1/2 के नाम दर्ज नामान्तरकरण की प्रमाणित नकल अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। वादी अपीलांट के कथनानुसार विवादित आराजी यदि प्रतिवादी क्रम 1 अमरसिंह के कायम मुकाम प्रतिवादी क्रम 1/1 व 1/2 के नाम दर्ज होने के परिणामस्वरूप उनके द्वारा खातेदार की हैसियत से प्रतिवादी क्रम 3 के नाम जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विवादित आराजी का किया गया बेचान प्रथम दृष्टया विधि विरूद्ध प्रतीत नहीं होता। अतः अपील के इस स्तर पर हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.04.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

05/12/2025

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

डिक्री व सीगे अपील

Jud/Civ
Part IV-4

(ऑ. 41, रूल 35 जाप्ता दीवानी)
(Civil Procedure Code, Appendix G'9)
अज अदालत न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा मुकाम कोटा
दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस. पीठासीन प्राधिकारी, कोटा (राजस्थान)

जालम सिंह पुत्र हीरालाल, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान

.....अपीलांट बनाम

1. अमरसिंह पुत्र रत्ता, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान मृतक जरिये कायम मुकामान :–
   1/1. लालचन्द पुत्र अमरसिंह, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान
   1/2. गीताबाई पुत्री अमरसिंह, जाति लोधा, निवासी ग्राम मोड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन, जिला झालावाड राजस्थान
3. मांगीलाल पुत्र पूरीलाल, जाति गूर्जर, निवासी बोरझड़ी, तहसील बकानी, जिला झालावाड़ राजस्थान

.....रेस्पोडेंट

अपील नं. **2024/51**
मु.द.नं **534/दावा/2010**

व नाराजगी डिक्री अदालत–**सहायक कलेक्टर, झालावाड़**
निर्णय एवं डिक्री दिनांक – **22.04.2024**

दावा बाबत

माह अपील व तारीख **21** माह **11** सन् **2025**

हाजरी **श्री राम माहेश्वरी** अभिभाषक मिनजानिब अपीलांट एवं **श्री पूरीलाल राठौर** अभिभाषक मिनजानिब रेस्पोडेंट
समाअत के लिये पेश होकर हुक्म हुआ कि :–

अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 22.04.2024 यथावत रखा जाता है।

बाबत मेरे हस्ताक्षर व मोहर अदालत आज तारीख **05** माह **12** सन् **2025** को जारी किया गया।

मोहर

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