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

अपील संख्या 2024/69 दायरा दिनांक : 03.06.2024

उनवान

मुकेश कुमार आत्मज मोहनलाल, आयु 50 वर्ष, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान) .... **अपीलांट**

बनाम

1. बद्रीबाई पुत्री किशना, जाति गुसाई, निवासी दहीखेडा हाल चितावा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
2. बाबूलाल पुत्र पन्नागिरी, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
3. राधेश्याम पुत्र पन्नागिरी जर्ये कायम मुकाम :–
   3/1. श्रीमती मोहिनी पत्नी स्वर्गीय श्री राधेश्याम
   3/2. धनराज
   3/3 सत्यनारायण
   पिसरान स्वर्गवास श्री राधेश्याम निवासीगण दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
4. राजाराम नागर पुत्र जगन्नाथ, निवासी डोबडा हाल मुकाम रंगबाडी अनन्तपुरा फूटा तालाब, कोटा, जिला कोटा राजस्थान
5. सेन्ट्रल बैक ऑफ इण्डिया शाखा खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
6. उप पंजीयक खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
7. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार खानपुर, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
8. ओम प्रकाश पुत्र मोहनलाल, आयु 64 वर्ष, जाति गुसाई, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
9. राम बिलास पुत्र मोहनलाल, आयु 60 वर्ष, जाति गुसाई, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
10. गीताबाई पुत्री मोहनलाल, आयु 52 वर्ष, जाति गुसाई, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
11. मन्जू बाई पुत्री मोहनलाल, आयु 48 वर्ष, जाति गुसाई, निवासी दहीखेडा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ (राजस्थान) .... **रेस्पोडेंट**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री चन्द्रशेखर कक्कड अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री बनवारी लाल गौतम अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 4 की ओर से, शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

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

निर्णय **दिनांक : 20.06.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर के प्रकरण संख्या – 433/प्रार्थना पत्र/2018 निर्णय व डिक्री दिनांक 13.03.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थीगण रेस्पोडेंट नं. 8 लगायत 11 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 91, 92ए, 188, 209, 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 एवं सपठित धारा 136 लैण्ड रेवेन्यु एक्ट पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम कैथूनी, पटवार हल्का जरगा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड के माल में हाल जमाबंदी संख्या 87 पुरानी 89 की खसरा नं. 208 रकबा 18 बिस्वा, खसरा नं. 209 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, खसरा नं. 210 रकबा 22 बीघा 7 बिस्वा कुल 3 किता की 24 बीघा 10 बिस्वा आराजी स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 13.03.2024 से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाकर खारिज किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा निर्णय जैर अपील पत्रावली व पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का अवलोकन, पठन मनन, चिन्तन किये बिना, बिना ज्युडिशियल माइण्ड एप्लाई किये आर्बिट्रेरी रूप से पारित फरमाने में विधिक भूल कारित की है।

अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा निर्णय जैर अपील पारित करते समय इस कानूनी बिन्दु पर गौर नहीं फरमाया कि उक्त तसफियानामा (समझौता पत्र) दिनांक 06–05–1983 पंजीकृत 30 वर्ष पुराना दस्तावेज है जो कि विधि की मंशा के अनुरूप स्वयं साबित् है उक्त दस्तावेज को साबित करने की आवश्यकता नहीं है तथा उक्त दस्तावेज को बाद जानकारी एक मात्र सिविल न्यायालय में 3 वर्ष की अवधि में चुनौती दी जा सकती है वह उक्त दस्तावेज बाबत कोई वाद कभी भी वर्तमान तक सिविल न्यायालय में जेरकार नहीं रहा है तथा उक्त परिस्थिति में उक्त दस्तावेज बाबत प्रतिकूल उपधारणा करने का राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार श्रवणाधिकार विधि द्वारा बाधित है उक्त परिस्थिति में भी अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा आर्बिट्रेरी रूप से उक्त दस्तावेज बाबत विधि की मंशा के विपरीत प्रतिकूल उपधारणा करते हुए निर्णय जैर अपील पारित करने में कानूनी भूल की है।

अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विरुद्ध तरीके से आर्बिट्रेरी रूप से जमाबंदी को रिकार्ड ऑफ राईट मानते हुए, कब्जे अन्तरण के अभाव में, कथित विक्रय पत्र पर सह–खातेदारान के हस्ताक्षर के अभाव में, तसफियानामा के प्रभाव में रहते, प्रारम्भिक रूप शून्य, विधि विरुद्ध अवैध कथित विक्रय पत्र को वैध मानते हुए आबिट्री रूप से निर्णय जैर अपील पारित फरमाने में विधिक भूल कारित की है।

तसफियानामा दिनांक 06–05–1983 पर सहमति बाबत रेस्पोडेन्ट क्रम–1 के हस्ताक्षर अंकित है जिसके खण्डन बाबत वास्ते दस्तावेज के विधिक स्तर की घोषणा हेतु एक मात्र सिविल न्यायालय को क्षेत्राधिकार श्रवणाधिकार प्राप्त है राजस्व

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

न्यायालय का क्षेत्राधिकार विधि द्वारा बाधित है, वह वर्तमान की परिस्थिति के अनुरूप सिविल न्यायालय का श्रवणाधिकार भी मियाद बाधित भी है वह तसफियानामा साबित है, तथा हस्तलिपि विशेषज्ञ कि रिपोर्ट भी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई है, उक्त परिस्थिति में भी निर्णय जैर अपील पारित करने में विधिक भूल कारित कि गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है।

अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय जैर अपील पारित करते समय प्रथम दृष्टया मामला/सुविधा के सन्तुलन का बिन्दु रेस्पोडेन्ट क्रम 1 व 4 के कब्जे के अभाव में, तसफियानामा दिनांक 06–05–1983 के प्रभाव में साबित, अंतिम रूप से रहते, विधि विरुद्ध तरीके से फौजदारी प्रकरण का सन्दर्भ जो कि निर्णित नहीं हुआ है ज्युडिशियल माइण्ड एप्लाई किये बिना, चिन्तन, मनन किये बिना, प्रथम दृष्टया दोष प्रमाणन बाबत क्षेत्राधिकार बाधित उपधारणा करने में कानूनी भूल कारित करते हुए निर्णय जैर अपील पारित करने में विधिक भूल की है, विधि की मंशा के अनुरूप दीवानी वाद में कोई उपधारणा सिविल राईट को निर्णित करने बारे में नहीं की जा सकती है, उक्त परिस्थिति में भी विधि की मंशा के विपरीत प्रथम दृष्टया दोष प्रमाणन अंकित करते हुए, आर्बिट्रेरी रूप से अपीलांट के विरुद्ध प्रथम दृष्टया मामला/सुविधा के सन्तुलन का बिन्दु निर्णित कर जैर अपील निर्णय पारित करने में विधिक भूल कारित की गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है ।

अपीलांट उक्त आराजी पर दीर्घावधि से काबिज मय काश्त है जिसे संरक्षित न करते हुए कथित विक्रय पत्र जो कि प्रारम्भिक रूप से शून्य, अवैध, विधि विरुद्ध है एवं उक्त कथित विक्रय पत्र के आधार पर जिसमें कथित रूप से विक्रय की गई आराजी का भी विवरण नहीं है अनिश्चित दस्तावेज है जिसके आधार पर किसी विधिक अधिकार का सर्जन नहीं होता है, विक्रय उक्त सम्पूर्ण आराजी 22.07 बीघा में से कथित रूप से 1/4 हिस्से का किया जाना कथित रूप से अंकित किया गया है जिसके आधार पर विधि कि मंशा के अनुरूप उक्त सम्पूर्ण आराजी में दखलंदाजी करना विधि सम्मत तर्क सम्मत नहीं है, उक्त परिस्थिति में भी अपीलांट के कब्जे काश्त की 11 बीघा आराजी में दखल अन्दाजी मजाहमत न करने बाबत रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने बाबत अनुतोष प्रदत्त नहीं करते हुए जैर अपील निर्णय पारित करने में विधिक भूल कारित की गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है।

प्रथम दृष्टया तसफियानामा दिनांक 06–05–1983 जो कि विधि की मंशा के अनुरूप निर्विवाद रूप से साबित है वह उक्त दस्तावेज के आधार पर, मौका स्थिति के अनुरूप अपीलांट का कब्जा भी उक्त आराजी के खसरा नं. 210 रकबा 11 बीघा पर वर्ष 1983 से तन्हा रूप से साबित है, जो कि उक्त सम्पूर्ण आराजी का एक भाग है, उक्त परिस्थिति में भी अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रथम दृष्टया मामला/सुविधा के सन्तुलन का बिन्दु अपीलांट के विरुद्ध आर्बिट्रेरी रूप से निर्णित करते हुए जैर अपील निर्णय पारित करने में विधिक भूल कारित की गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है ।

अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त विधिक स्थिति पर गौर नहीं फरमाया की हिन्दू उतराधिकार अधिनियम के तहत महिलाओं को पुश्तेनी आराजी को विक्रय करने का अधिकार नहीं दिया गया है उक्त परिस्थिति में भी जैर अपील निर्णय पारित करने में

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

विधिक भूल कारित की गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है।

अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इस कानूनी बिन्दु पर गौर नहीं फरमाया गया कि वैध विभाजन के बिना अजनबी क्रेता को कोई हक प्राप्त नहीं होते हैं वह उक्त परिस्थिति में भी जैर अपील निर्णय पारित करने में विधिक भूल कारित की गई है जिसके कारण निर्णय जैर अपील काबिल निरस्तनीय है।

उक्त प्रकरण में उक्त वाद/प्रार्थना पत्र अपीलांट एवं रेस्पोडेन्ट क्रम 8 लगायत 11 के द्वारा प्रस्तुत किया गया था जिसके कारण विधि कि मंशा के अनुरूप उक्त अपील में आवश्क पक्षकार होने के कारण रेस्पोडेन्ट क्रम 8 लगायत 11 को रेस्पोडेन्ट के रूप में संयोजित किया गया है।

अतः प्रथम अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील स्वीकार फरमाते हुए निर्णय जैर अपील दिनांक 13.03.2024 को अपास्त फरमाये जाने के आशय का एवं अपीलांट के कब्जे काश्त की आराजी आराजी खसरा नं. 210 रकबा 11 बीघा वाके ग्राम कैथूनी, पटवार हल्का जरगा, तहसील खानपुर, जिला झालावाड बाबत इस आशय कि अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द रेस्पोडेन्ट क्रम 1 लगायत 7 को फरमाया जाये कि मौके व राजस्व रिकार्ड कि यथास्थिति बनाये रखे, तथा उक्त आराजी को दौराने वाद खुर्द-बुर्द, रहन, बेचान, दान अथवा किसी प्रकार से खुर्द-बुर्द न तो स्वयं करें न ही प्रतिनिधि के माध्यम से करवाये, तथा रेपोडेन्ट क्रम 4 को पाबन्द फरमाया जाये कि वह विक्रय पत्र दिनांक 08-05-2018 के आधार पर अपीलांट के कब्जे काश्त की उक्त आराजी के उपयोग, उपभोग बाबत दखल अन्दाजी न तो स्वयं करें और ना ही प्रतिनिधियों से करवाये के आशय का अनुतोष प्रदत्त किये जाने का श्रम करें।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने अपील आदेश 41 नियम 27 व्यवहार प्रक्रिया संहिता का प्रार्थना पत्र पेश किया, पेश किये गये दस्तावेज राजकीय दस्तावेज होने के कारण रेकार्ड पर लिये जाने का निवेदन किया।

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 पारिवारिक बंटवारा पंजीकृत 30 साल पहले किया गया है। बद्रीबाई रेस्पोडेंट कम 1 ने अपने अधिकार का हकत्याग कर दिया था। जमाबंदी मे बद्रीबाई का नाम दर्ज होने से रह गया और भूमि विभाजन कराये बिना राजाराम को रजिस्टर्ड सेल डीड से बेचान कर दिया। बद्रीबाई का कहना है कि पारिवारिक बंटवारे पर मेरे हस्ताक्षर नहीं है। बंटवारा यदि फर्जी है तो उसे निरस्त कराने हेतु सिविल कोर्ट में बद्रीबाई ने कोई केस नहीं किया। अतः पारिवारिक बंटवारे के आधार पर एवं कब्जे के आधार पर मौके की यथास्थिति के आदेश जारी किये जाये। विभाजन के बिना अविभक्त आराजी में केता को कब्जे का कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता। अतः अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाये।

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

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस कथन किया कि पन्नालाल ने अपने जीवनकाल में मौखिक पारिवारिक बंटवारा कर दिया था। बद्रीबाई अपने हिस्से की आराजी को मुनाफा काश्त पर जुपाती थी। बेटा मंदबुद्धी होने के कारण उसके इलाज के लिए जमीन का बेचान राजाराम पुत्र जगन्नाथ को किया गया है। हमने एफआईआर संख्या 225/2019 अन्तर्गत धारा 420, 47 आई.पी.सी. दिनांक 23.04.2019 को करवायी है जो वर्तमान में पेडिंग है। हमने कभी हकत्याग नहीं किया, हमारे पिता की आराजी को ही हमने दिनांक 04.05.2018 को बेचान किया एवं कब्जा संभलाया। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय सही एवं विधिसम्मत होने के कारण अपील खारिज की जाये।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट द्वारा दौराने अपील के साथ आदेश 41 नियम 27 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की प्रमाणित प्रति है। अतः न्याय हित में प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता 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 की पत्रावली के अनुसार अपीलांट/प्रार्थी नं. 3 ने अन्य प्रार्थीगण 1, 2, 4, 5 के साथ मिलकर अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम ,1955 के तहत् प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम कैथूनी, तहसील खानपुर की जमाबंदी संख्या नयी 87 पुरानी 89 की खसरा नं. 208, 209, 210 कुल किता 3 कुल रकबा 24.10 बीघा विवादित आराजी, जो प्रार्थीगण के पिता मोहनलाल तथा अप्रार्थी कम 1 लगायत 3 के शामलाती खाते में समभाग में दर्ज रिकार्ड है, के संदर्भ में अप्रार्थीगण के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा है किं वे उक्त वादग्रस्त आराजी को दौराने वाद रहन, बेचान, दान अथवा किसी प्रकार से न तो स्वयं खुर्द-बुर्द करे और न किसी प्रतिनिधि के माध्यम से ऐसा करावे। अप्रार्थी कम 4 को पाबंद किया जावे कि वह दिनांक 08.05.2018 की रजिस्ट्री के आधार पर इंतकाल खुलाने व प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की आराजी पर जबरन कब्जा करने का प्रयास न करे।

अधीनस्थ न्यायालय ने बाद सुनवाई उभयपक्ष दिनांक 13.03.2024 को निर्णय पारित करते हुए प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति तीनों बिन्दू प्रार्थीगण के विरूद्ध निर्णित होने से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया है। प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर स्वयं कथन किया है कि विवादित आराजी उनके पिता मोहनलाल तथा अप्रार्थीगण 1 लगायत 3 के शामलाती खाते में समभाग में दर्ज है। इस आराजी के सदंर्भ में समझौता पत्र दिनांक 06.05.1983 के आधार पर अप्रार्थिया कम 1 के अधिकार समाप्त होना बताया है। इस समझौता पत्र के विरूद्ध अप्रार्थिया कम 1 बद्रीबाई द्वारा एफ.आई.

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

आर. कमांक 0/225 अन्तर्गत धारा 420, 468, 467, 471 आई.पी.सी. दिनांक 23.07.2019 को दर्ज कराने पर दौराने अनुसंधान थानाधिकारी पुलिस थाना खानपुर, जिला झालावाड ने राधेश्याम पुत्र पन्नागिरी जाति गोस्वामी निवासी दहीखेडा श्रीमती प्रेमबाई पत्नी मनोहरलाल जाति गोस्वामी निवासी कैथून के विरूद्ध धारा 420, 468, 467, 471 आई.पी.सी. के तहत अपराध होना प्रमाणित पाया है जो माननीय न्यायालय मे विचाराधीन है। अतः इस समझौता पत्र के आधार पर सहखातेदारों को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद कर उन्हें अपने खातेदारी अधिकारों से वंचित करना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता। अतः अपील के इस स्तर पर हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.03.2024 में किसी भी प्रकार से हस्तक्षेप करना उचित नही समझते है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.03.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

20/06/2025

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