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

अपील संख्या 2024/9 **दायरा दिनांक : 24.01.2024**

उनवान

गणेश उम्र 50 वर्ष पुत्र श्री रूगनी, जाति गोंहजा खंगार, निवासी देवरी, तहसील शाहाबाद, जिला बारां राजस्थान । (मृतक)

1. हरगोविन्द पुत्र मृतक गणेश, उम्र 45 वर्ष, जाति गोंहजा खंगार
2. गोपाल पुत्र मृतक गणेश, उम्र 30 वर्ष, जाति गोंहजा खंगार
3. दीपक पुत्र मृतक गणेश, उम्र 22 वर्ष, जाति गोंहजा खंगार
4. खैरी बाई पत्नि मृतक गणेश, उम्र 65 वर्ष, जाति गोंहजा खंगार

निवासीगण देवरी, तहसील शाहाबाद, जिला बारां राज०

.... अपीलांट

बनाम

1. किशनपाल सिंह उम्र 40 वर्ष पुत्र श्री भगवानलाल, जाति खंगार, निवासी देवरी, तहसील शाहाबाद, जिला बारां राजस्थान ।
2. हरिओम उम्र 38 वर्ष पुत्र श्री चन्दन सिंह, जाति खंगार, निवासी देवरी, तहसील शाहाबाद, जिला बारां राजस्थान।
3. राजस्थान राज्य जर्ये तहसीलदार शाहाबाद, जिला बारां राजस्थान।

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री हरिओम चतुर्वेदी अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 07.11.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, शाहबाद के प्रकरण संख्या – 60/2012 निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 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 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम भोयल, तहसील शाहबाद, जिला बांरा राजस्थान में वादी के खाते एवं कब्जे आराजी खसरा नम्बर 434 रकवा 3.09 बीघा स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, शाहबाद ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 से वादी का वाद वास्ते विभाजन स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

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

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 पत्रावली के तथ्य व साक्ष्यों एवं पत्रावली पर मौजूद दस्तावेजी प्रमाणों के विपरीत विधि विरुद्ध होने से निरस्तनीय है। गणेश एवं उसके गवाहान ने अपने साक्ष्य में कथन किया है कि रेपोडेन्ट क्रम 1, 2 को बेचान की गई आराजी दक्षिणी दिशा में ग्राम भोयल की ओर है प्रदर्श डी. 2 विक्रय पत्र में भी बातर्फ दक्षिण भोयल की ओर दर्शीत होते हुए भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में प्रदर्श डी. 2 में अंकित माप अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार करने का आदेश दिया है जो मौका स्थिति एवं विक्रय पत्र में वर्णित दिशा से असंगत होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री निरस्तनीय है। रेस्पोडेन्ट क्रम 1 व 2 ने सडक के सहारे के भूमि को हडपने के लिए प्रदर्श डी. 2 विक्रय पत्र की क्रम संख्या 40 में की ओर तथा 190 X 60 वर्ग फिट है का फर्जी आलेखन कर विक्रय पत्र दिनांक 30.05.2012 में कूट रचना की है उक्त कुट रचित आलेखन को अवैध एवं शून्य घोषित करवाने का वाद पेश कर दिया है। रेस्पोडेन्टगण द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 30.05.2012 की क्रम संख्या 40 में फर्जीवाडा कर बढाया गया अंक 190 X 60 वर्ग फिट खसरा नम्बर 434 की सीमाओं से मेल नहीं खाता इस कारण रेस्पोडेन्ट क्रम 1 व 2 द्वारा फर्जीवाडा कर क्रय विक्रय पत्र में आलेखित किया गया कूट रचित आलेखन कूट कत होना स्वयं प्रमाणित होते हुए भी अधीनस्थ न्यायालय ने कुट क्रत आलेखन के आधार पर विभाजन बाबत पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 वाद के तथ्यों एवं प्रदर्श डी. 2 व गवाहन के साक्ष्यों से असंगत व विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 वाद के तथ्य विक्रय विलेख के तथ्यों से असंगत एवं विधि विरुद्ध होने के उपरान्त भी रेस्पोरेन्टगण प्राथमिक डिक्री की पालना करवाने हेतु आमादा होने से अपीलान्ट के साम्पतिक अधिकारों का हनन होने की पूर्ण सम्भावना इस हेतु अपीलान्टगण का प्राथमिक डिक्री दिनांक 01.02.2023 की पालना एवं क्रियान्विती हेतु स्थगन प्राप्त करना आवश्यक हो गया है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 अपास्त की जाकर विक्रय पत्र प्रदर्श डी. 2 में वर्णित दक्षिणी दिशा की ओर की बेचान की गई आराजी अनुसार पुनः निर्णय व प्राथमिक डिक्री पारित करने हेतु पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित की जावे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि अपीलाधीन निर्णय की जानकारी दिनांक 17.11.2023 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

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

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि गणेश ने रेस्पोडेंट कम 1 व 2 को अपने खाते की आराजी खसरा नं. 434 में से 1 बीघा दक्षिणी ओर की आराजी बेचान की है। रजिस्ट्री में फेरबदल किया है। नक्शा ट्रेस में दक्षिण की भूमि भिन्न है। संपरिवर्तन नक्शे में रोड़ साईड की भूमि दर्शा दी गई। संपरिवर्तन आदेश खारिज हुआ है। दो रजिस्ट्रियां हैं सही रजिस्ट्री पेश नहीं की गई। भोयल की तरफ की आराजी बेची है और भोयल गांव दक्षिण में है। रोड़ पश्चिम की ओर है और रोड़ साईड की जमीन ले ली। रजिस्ट्री में वादग्रस्त आराजी का क्षेत्रफल 230 X 60 बाद में लिखा है। सम्परितर्वन निर्णय दिनांक 15.12.2016 को अतिरिक्त जिला कलेक्टर के आदेश से खारिज निर्णय की प्रमाणित प्रति अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न है। अतः अपील स्वीकार की जावे।

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया। हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने 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 विद्वान अभिभाषक अपीलांट की एकतरफा बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांटगण के पिता गणेश द्वारा अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् एक दावा पेश कर कथन किया है

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

कि ग्राम भोयल तहसील शाहबाद जिला बारां में वादी के खाते एवं कब्जे काश्त की आराजी खसरा नं. 434 रकबा 3.09 बीघा स्थित है, जिसे विवादित आराजी कहा गया है। विवादित आराजी में से वादी ने 1 बीघा भूमि दक्षिणी साइड का प्रतिवादी क्रम 1 व 2 को दिनांक 30.05.2012 को विक्रय किया है, वादी एवं प्रतिवादीगण के नाम राजस्व रिकार्ड में विवादित भूमि शामलाती खाते दर्ज होने से काश्त व्यवस्था में तथा सुधार कार्य करने में वादी को परेशानी का अनुभव हो रहा है। अतः विवादित आराजी मे से वादी का हिस्सा 2.09 बीघा विभाजित कर वादी के हिस्से को राजस्व रिकार्ड में पृथक से खाते दर्ज करे, तदानुसार राजस्व नक्शे में तरमीम कर वादी को अपने हिस्से में आई आराजी की पैमाईश कराकर वादी के हिस्से की आराजी की दक्षिणी सीमा कायम किये जाने की डिक्री पारित फरमावे।

अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी क्रम 1 व 2 ने जर्ये अधिवक्ता जवाब पेश कर कथन किया कि वाद की मद नम्बर 1 अस्वीकार है। प्रतिवादीगण ने मौजा भोयल खसरा नं. 434 की 3.09 बीघा में से 1 बीघा भूमि दक्षिणी साइड की 290 गुणा 60 वर्गफीट वादी से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है, जिसे प्रतिवादीगण ने तहसीलदार शाहबाद के आदेश क्रमांक/राजस्व/13/1183 दिनांक 13.03.2013 से आवासीय में परिवर्तित करवा लिया है। प्रतिवादीगण अपनी 1 बीघा भूमि दक्षिणी हिस्से पर आवासीय में परिवर्तन करवाकर काबिज है, जिसको छोडते हुए वादी का खाता पृथक किये जाने में प्रतिवादीगण को कोई आपत्ति नहीं है।

उक्त दावे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 01.02.2023 से तनकीवार निर्णय पारित करते हुए वाद वादी वास्ते विभाजन स्वीकार करते हुए विवादित आराजी खसरा नं. 434 रकबा 3.09 बीघा ग्राम भोयल तहसील शाहाबाद में से वादी का हिस्सा 2.09 बीघा का विभाजन किये जाने एवं तहसीलदार शाहबाद विक्रय पत्र प्रदर्श डी 2 ए में अंकित माप अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार करने के आदेश अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया ।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रय पत्र प्रदर्श डी 2ए में अंकित माप के अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार कर प्रस्तुत करने हेतु तहसीलदार शाहबाद को आदेशित किया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न विक्रय पत्र प्रदर्श डी 2 ए के अवलोकन अनुसार उक्त वर्णित आराजी सम्पर्क सडक भोयल पर स्थित है तथा सडक से 50 फुट दूर है। बातर्फ दक्षिण भोयल की ओर है तथा 230 x 60 वर्गफुट है यह अंकित है। वादी अपीलांट द्वारा आर्डर 41 नियम 27 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र के साथ विवादित आराजी के संदर्भ में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 30.05.2012 की उपपंजीयक शाहबाद द्वारा प्रमाणित नकल पेश की है, इसके अनुसार उक्त वर्णित आराजी सम्पर्क सडक भोयल पर स्थित है तथा सडक से 50 फुट दूर है। बातर्फ दक्षिण भोयल की ओर तथा 190 x 60 वर्गफुट है। अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत

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

विक्रय पत्र प्रदर्श डी 2 ए एवं न्यायालय हाजा में आर्डर 41 नियम 27 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र के साथ उपपंजीयक शाहबाद द्वारा प्रमाणित विक्रय पत्र की नकल दोनों विक्रय पत्र विवादित आराजी से संबंधित है। दोनों की निष्पादन दिनांक 30.05.2012 समान है परन्तु दोनों विक्रय पत्रों में विक्रय की गई आराजी का माप भिन्न भिन्न है। वादी अपीलांट द्वारा आर्डर 41 नियत 27 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई विक्रय पत्र की नकल उपपंजीयक शाहबाद द्वारा प्रमाणित की गई है। अतः प्रथम दृष्टया इस प्रमाणित नकल पर संदेह करने का कोई कारण उत्पन्न नहीं होता। वादी अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय से पारित निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत वर्तमान अपील के सन्दर्भ में प्रतिवादी रेस्पोडेंट बावजूद सूचना न्यायालय हाजा में उपस्थित नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल विक्रय पत्र प्रदर्श डी 2 ए की जांच न्यायालय हाजा द्वारा किया जाना संभव नहीं है। वर्तमान में प्रकरण विभाजन की अंतिम डिक्री के निस्तारण हेतु लम्बित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री प्रदर्श डी 2 ए के आधार पर पारित की गई है। प्रदर्श डी 2 ए एवं उपपंजीयक शाहबाद द्वारा प्रमाणित नकल विक्रय पत्र में विक्रय की गई आराजी के माप में भिन्नता होने से यह जांच का विषय है। अतः हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय को खारिज करना उचित समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.02.2023 खारिज की जाती है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वादी अपीलांट एवं प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र की दोनों नकलों एवं मौका कब्जे की वर्तमान स्थिति के सन्दर्भ में प्राथमिक जांच करने के उपरान्त प्रकरण में पुनः नये सिरे से विधि सम्मत निर्णय पारित करें। वादी अपीलांट को पाबन्द किया जाता है कि वे उपपंजीयक शाहबाद द्वारा प्रमाणित विक्रय पत्र की नकल अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत करें। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 19.01.2026 को उपस्थित होवे।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

07/11/2025

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