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

अपील संख्या 2025/173 **दायरा दिनांक : 19.08.2025**

उनवान

सुजान सिंह पुत्र दुले सिंह, जाति राजपूत, निवासी मोहडीखेडा, तहसील गंगधार, जिला झालावाड, राज0 .... अपीलांट

बनाम

1. सुनील कुमार गोयल पुत्र श्री कृष्ण चन्द गोयल, जाति महाजन, निवासी डग, तहसील गंगधार, जिला झालावाड, राज0
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील गंगधार, जिला झालावाड, राज0

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री सी.पी.खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री नितिश शेटे अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक : 01.04.2026**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार के प्रकरण संख्या – 146/2021 निर्णय दिनांक 11.03.2025 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 91, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम मोहुड़ीखेडा, पटवार हल्का सांरगाखेडा भू. अभि. नि. क्षेत्र क्यासरा, तहसील डग, जिला झालावाड की अंतिम चौसाला आधार संवत 2076 से 2079 जमाबंदी 2077 वर्ष 2020 से स्थाई के खाता सं. 68 के खसरा नं. 214 रकबा 1.3152 हेक्टर आराजी के बाबत यह वाद प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार ने अपने निर्णय दिनांक 11.03.2025 से प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7, नियम 11 व धारा 151 सी.पी.सी. सपठित धारा 188, 91 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 स्वीकार कर वादी का वाद इसी स्तर पर खारिज कर दिया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट/वादी ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय विधि एवं न्याय के सर्वथा विपरीत है जो निरस्त योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा आदेश 7,

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

नियम 11 एवं धारा 151 सी पी सी के प्रावधानों पर उचित गौर फरमाये बिना ही अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद बाबत घोषणा स्थायी निषेधाज्ञा खारिज करने में त्रुटि की है। कानूनी रूप से आदेश 7, नियम 11 सी पी सी के प्रावधान वादी द्वारा प्रस्तुत वाद के मामले में लागू नहीं होता। अपीलांट के द्वारा घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा का वाद धारा 188, 91 आर. टी. एक्ट के तहत पेश किया गया था जिसके बारे में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तृतीय शिड्यूल के तहत सुनवाई का अधिकार अधीनस्थ न्यायालय को ही था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु पर उचित गौर फरमाये बिना ही अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज करने में कानूनी त्रुटि की है। कानूनन अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद का निर्णय पक्षकारान की तलबी व जवाब प्रस्तुत होने के बाद तनकीयात कायम करते हुए दोनों पक्षों की साक्ष्य रहते हुए ही निर्णय किया जा सकता था, अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद के तथ्य साक्ष्य के बाद ही तय किये जा सकते हैं, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना आधार के अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद विधि के प्रावधानों से वर्जित होना मान लिया जो अवैधानिक है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह भी अंकित नहीं किया कि कौनसे प्रावधानों से अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद बाधित है। ऐसी स्थिति में भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अपास्त होने योग्य है। अपीलांट द्वारा चाहा गया अनुतोष कृषि भूमि से संबंधित है यह अनुतोष राजस्व न्यायालय द्वारा ही प्रदान किया जा सकता है एवं किसी भी अवैधानिक बेचान को अपीलांट के हितों के विरूद्ध राजस्व न्यायालय द्वारा नल एण्ड वोईड घोषित किया जा सकता है, इस कानूनी बिन्दु पर भी अधीनस्थ न्यायालय ने उचित गौर न फरमाकर एवं आदेश 7, नियम 11 (क) व (घ) सी पी सी में वर्णित प्रावधानों पर उचित गौर न फरमाकर निर्णय जैर अपील पारित किया गया है जो अवैधानिक है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 11.03.2025 निरस्त फरमाया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जावे कि विवादित मामले में प्रकरण का पुनः विधि सम्मत तरीके से निस्तारण करें।

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 21.07.2025 को हुई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है। अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस एवं अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि अपील मेमों ही हमारी बहस मानी जावे।

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

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। दौराने बहस लिखित बहस में अंकित किया कि अपील की मद नं. 1 अस्वीकार है। अपीलांट ने उक्त अपील रेस्पोडेंट कम 1 के विरूद्ध पेश की है जो काननून पोषणीय नहीं है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि एवं न्याय के पक्ष में है जिसे निरस्त करवाने का अपीलांट को कोई ठोस आधार प्राप्त नहीं है। अपील की मद नं. 2 में वर्णित अस्वीकार है। रेस्पोडेंट कम 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7, नियम 11 व धारा 151 सी.पी.सी. को विधि के प्रावधानों के अनुसार ही निर्णित किया है जिसे रेस्पोडेंट के पक्ष में निर्णित करने में अधीनस्थ न्यायालय ने कोई त्रुटि नहीं की है। अपील की मद नं. 3 अस्वीकार है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट के वाद धारा 188, 91 आर.टी.एक्ट को निस्तारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है जिसके संबंध में निवेदन है कि वादी द्वारा अपने वाद में जिस अनुतोष की मांग की गई है उसके लिये वादी को पहले विकय पत्र को निरस्त करवाना आवश्यक है। वादी खातेदार नहीं है और इसी कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी के वाद को बाधित मानते हुए खारिज किया गया है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है। अपील की मद नं. 4 अस्वीकार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय न्याय व विधि के प्रावधानों के अनुकूल है जिसे पारित करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है। अपील की मद नं. 5 में अपीलांट ने अपने वाद में जिस अनुतोष की मांग की गई है उसके लिये वादी को पहले विकय पत्र को निरस्त करवाना आवश्यक है। वादी खातेदार नहीं है और इसी कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी के वाद को बाधित मानते हुए खारिज किया गया है। बेचान पत्र के द्वारा भूमि को खरीद कर कब्जा प्रतिवादी ने लिया है। धारा 91, 188 आर टी एक्ट में प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं है क्योंकि प्रतिवादी खातेदार होकर काबिज है, इस कारण वाद विकय पत्र को रहन बताकर वाद पत्र पेश करना विधि विरूद्ध होने से वाद खारिज किया गया है जो पूर्णतया न्याय संगत है। अतः अपील अपीलांट प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील मय स्पेशल हर्जे खर्जे पर खारिज किये जाने का आदेश पारित किया 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।

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।

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

अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट द्वारा अन्तर्गत धारा 91, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् दावा पेश कर कथन किया है कि ग्राम मोहुड़ीखेडा, तहसील डग की अंतिम चौसाला आधार संवत 2076 से 2079 जमाबंदी 2077 वर्ष 2020 से स्थाई खाता संख्या 68 के खसरा नं. 214 रकबा 1.3152 हेक्टर आराजी का खातेदार वादी स्वयं था लेकिन वादी की परिस्थितियां खराब होने के कारण रूपये की सख्त आवश्यकता होने के कारण छः लाख रूपये में प्रतिवादी कम 1 को आज से सात वर्ष पूर्व विक्रय की साई पेटे प्रतिवादी कम 1 ने एक लाख रूपये दिये और दिनांक 21.11.2014 को विक्रय पत्र का पंजीयन कराया और यह विश्वास दिलाया कि शेष पांच लाख रूपये बाद में दे दूंगा और उसके बाद कय शुदा आराजी पर कब्जा प्राप्त करूंगा। रजिस्ट्रेशन के पश्चात आराजी का नामान्तरण अपने नाम से तस्दीक करा कर वादग्रस्त आराजी अपने खाते दर्ज करा ली। जिसका पता वादी को नही चलने दिया। वाद कारण तब उत्पन्न हुआ जब प्रतिवादी कम 1 ने वादग्रस्त आराजी अपने खाते दर्ज होने के आधार पर रहन शुदा आराजी का कब्जा प्राप्त करने हेतु थाना डग रिपोर्ट करने एवं जबरन कब्जा करने की धमकी देने लगा। अतः वाद वादी खिलाफ प्रतिवादी स्वीकार फरमाया जाकर बहक डिकी फरमाया जावे और इस आशय की घोषणा की जावे कि वाद में वर्णित आराजी रहन है और बिना रहन प्रतिफल की राशि पांच लाख रूपये की अदायगी प्रतिवादी वादी को नहीं कर देता तब तक वादग्रस्त आराजी पर मदाखलत व मजाहमत न तो स्वयं करें, ना किसी अन्य से करावे।

अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी कम 1 द्वारा जर्ये अधिवक्ता जवाब दावा पेश कर कथन किया गया कि प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने से पोषणीय नही है और ना ही प्रार्थना पत्र के साथ बीमार होने का कोई मेडिकल सर्टिफिकेट पेश किया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। अतः हेवी कास्ट पर खारिज फरमाया जावे।

अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी कम 1 की ओर से जर्ये अधिवक्ता दिनांक 25.06.2024 को एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7, नियम 11 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. पेश कर कथन किया कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद कानूनन पोषणीय नहीं है एवं चलने योग्य नहीं है। वाद पत्र का क्षेत्राधिकार माननीय सिविल न्यायालय को प्राप्त है। वादी अपने वाद में जिस अनुतोष की मांग करता है उसके लिये वादी को पहले विक्रय पत्र निरस्तीकरण करवाना आवश्यक है। वादी खातेदार नहीं है, इस कारण वाद धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में करने से बाधित है। प्रतिवादी ने बेचान पत्र के द्वारा भूमि को खरीद कर कब्जा लिया है। विक्रय पत्र को रहन बताकर वाद पत्र पेश करना विधि विरूद्ध होने से वाद खारिज किया जाये।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार द्वारा अपने निर्णय दिनांक 11.03.2025 से विवादित आराजी के संबंध में प्रार्थीगण/प्रतिवादी कम 1 द्वारा पेश प्रार्थना

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

पत्र अन्तर्गत आदेश 7, नियम 11 सी.पी.सी. स्वीकार कर वादी का वाद अस्वीकार कर खारिज किया गया जिससे अप्रसन्न होकर वादी अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा में यह अपील पेश की है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न प्रमाणित नकल विक्रय पत्र दिनांक 21.11.2014 के अवलोकन अनुसार वादी अपीलांट सुजानसिंह ने ग्राम मोहुड़ीखेडा की आराजी खाता सं. 59 खसरा नं. 214 रकबा 5 बीघा 4 बिस्वा 4,00,000/– रूपये में प्रतिवादी रेस्पोडेंट क्रम 1 को बेचान कर मौके पर कब्जा दे दिया है एवं प्रतिफल राशि 4,00,000/– रूपये प्राप्त कर लिये हैं। नकल जमाबंदी संवत 2076–2079 ग्राम मोहुड़ीखेडा के अवलोकन अनुसार खसरा नं. 214 की विवादित आराजी प्रतिवादी रेस्पोडेंट क्रम 1 के खाते दर्ज हो चुकी है। प्रतिवादी रेस्पोडेंट क्रम 1 ने विवादित आराजी वादी अपीलांट से जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रतिफल राशि 4,00,000/– रूपये अदा कर क्रय की है। वर्तमान में प्रतिवादी रेस्पोडेंट क्रम 1 विवादित आराजी का रिकार्डेड खातेदार है। वादी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है वादी एवं प्रतिवादी के मध्य वाद का मुख्य बिन्दु प्रतिफल राशि के लेन देन का है। प्रतिफल राशि के लेने देने के सन्दर्भ में उत्पन्न विवाद को सुनने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। आर्डर 7, नियम 11 (घ) के अनुसार जहां वादपत्र के कथन से यह प्रतीत होता है कि वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है वाद पत्र खारिज किया जाएगा। वादी अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वादपत्र के अवलोकन से ही वादी का वाद विधि द्वारा वर्जित होने के कारण ही अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत आर्डर 7, नियम 11 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर वादी का वाद खारिज करने का अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के अनुसार विधि सम्मत होने से हम अपील के इस स्तर पर अपीलाधीन निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते। वादी अपीलांट सक्षम न्यायालय में दावा दायर कर अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्वतंत्र है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.03.2025 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

01/04/2026

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