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

अपील संख्या 2025/38 **दायरा दिनांक : 24.02.2025**

उनवान

गौरव कुमार जैन पुत्र श्री ज्ञानचन्द जी जैन, जाति जैन महाजन, निवासी रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड (राज0)

.... अपीलांट

बनाम

1. रामप्रसाद पुत्र सीताराम
2. गिर्राज पुत्र स्वर्गीय देवीलाल
3. भगवती बाई पत्नी स्वर्गीय देवीलाल
4. अनुसुईया पुत्री स्वर्गीय देवीलाल
5. ललित कुमार पुत्र स्वर्गीय देवीलाल
6. रमेश पुत्र सीताराम
   जाति कुल्मी निवासीगण रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड (राज0)
7. सेन्ट्रल बैंक आफ इण्डिया शाखा रायपुर, जिला झालावाड राज0 जरिये शाखा प्रबन्धक
8. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील रायपुर जिला झालावाड
9. असलम खां पुत्र मुजफ्फर खां, जाति मुसलमान, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड़ राजस्थान

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री पूरी लाल राठौर अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 से 5, श्री रमेश सोनी व श्री मतीन खान रेस्पोडेंट नं. 6 की ओर से, शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 14.11.2025**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा के प्रकरण संख्या – 79/प्रार्थना पत्र/2022 निर्णय दिनांक 17.01.2025 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थीगण रेस्पोडेंटगण 1 लगायत 5 ने एक दावा अन्तर्गत धारा 53, 188, 92ए, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 एवं आर्डर 39 नियम 1 व 2 तथा धारा 151 सी.पी.सी. पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर की आराजी खाता संख्या

नया 1089 पुराना 283 खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर आराजी स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 17.01.2025 से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र एवं अप्रार्थी कम 1 द्वारा प्रति प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय पत्रावली संग्रहसार एवम विधि के प्रावधानों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर रेस्पोडेन्ट का अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना–पत्र को आंशिक रूप से स्वीकार करके कानूनी त्रुटि की है। ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड राज० की आराजी खाता संख्या नया–1089 पुराना–283 के खसरा नम्बर–1942 रकबा 1.3405 हेक्टेयर स्थित है। वास्तविकता इस प्रकार से है कि खातेदार रामप्रसाद, सीताराम, जाति कुल्मी, निवासीगण रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड राज० ने ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर के खसरा नम्बर–1942 की 1.3405 हेक्टेयर भूमि में से उसका 1/3 हिस्से का 9/16 यानि कुल आराजी का 9/48 भाग असलम खां पुत्र मुजफ्फर खां, जाति मुसलमान, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड राज० एवम गौरव कुमार जैन पुत्र ज्ञानचंद जी जैन, जाति जैन, निवासी रायपुर, जिला झालावाड राज० को 4,00,000/–रूपये अक्षरे चार लाख रूपये में दो गवाहों के समक्ष दिनांक 14–10–2021 को बेचान करके कब्जा संभला दिया है। तत्पश्चात असलम खां पुत्र मुजफ्फर, जाति मुसलमान, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड ने गौरव कुमार जैन पुत्र ज्ञानचंद जी जैन, जाति जैन निवासी रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड राज० को खसरा नम्बर–1942 रकबा 1.3405 हेक्टेयर का 3/25 वा भाग आराजी का बेचान 2,50,000/– रूपये अक्षरे दो लाख पचास हजार रूपये में गवाहान के समक्ष करके कब्जा संभला दिया है। इस प्रकार से गौरव कुमार जैन पुत्र ज्ञानचंद जी जैन, निवासी रायपुर, जिला झालावाड राज० उपरोक्त आराजी का एक मात्र खातेदार बना। उपरोक्त आराजी अपीलाण्ट के द्वारा खरीद करने से उसका उक्त आराजी पर ओपन एण्ड होस्टाईल पजेशन सबकी जानकारी में चला आ रहा है और वर्तमान में भी है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर रेस्पोडेन्ट्स का अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र आंशिक स्वीकार करके कानूनी त्रुटि की है। इस प्रकार से योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय कानूनन हर तरीके से निरस्त किये जाने योग्य है। विधि का यह एक सुस्थापित सिद्धान्त है कि कानूनन प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से सहखातेदार के विरूद्ध स्थगन आदेश किसी भी परिस्थिति में जारी नहीं किया जा सकता है, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर रेस्पोडेन्ट का प्रार्थना–पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा को आंशिक स्वीकार करके कानूनी त्रुटि की है। इस प्रकार से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय हर तरीके से निरस्त होने योग्य है। जब तक उपरोक्त रजिस्टीयों को सक्षम दीवानी न्यायालय से निरस्त नहीं करवाया जा सकता, तब तक

रेस्पोडेन्ट को राजस्व न्यायालय में वाद या प्रार्थना–पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा प्रस्तुत करने का कानूनन प्रथम दृष्टया ही अधिकार नहीं है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अधिकारों से परे जाकर रेस्पोडेन्ट्स का अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना–पत्र को आंशिक रूप से स्वीकार करके कानूनीं त्रुटि की है। अतः अपील प्रस्तुत कर विनम्र निवेदन है कि उपरोक्त परिस्थितियों को मध्य नजर रखते हुए अपील अपीलाण्ट अविलम्ब स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 17–01–2025 को निरस्त फरमाया जाकर रेस्पोडेन्ट का अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थना–पत्र को खारिज फरमाये जाने हेतु आदेश पारित फरमावे।

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

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस लिखित बहस एवं अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस के दौरान अंकित किया कि ग्राम रायपुर ,तहसील रायपुर, जिला झालावाड मे आराजी खाता संख्या नया 1089 पुराना 283 के खसरा नम्बर 1942 रकबा 1.3405 हेक्टेयर आराजी स्थित है।.खातेदार अप्रार्थी क्रम 1 रामप्रसाद आत्मज सीताराम, जाति कुल्मी, निवासी रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड ने ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर के खसरा नम्बर 1942 की 1.05 हेक्टर भूमि में से उसका 1/3 हिस्से का 9/16 भाग यानि कुल आराजी का 9/48 भाग असलम खां पुत्र मुजफ्फर खां, जाति मुसलमान, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड एवं गौरव कुमार जैन पुत्र ज्ञानचन्द जी जैन, निवासी रायपुर, जिला झालावाड़ राजस्थान को 4,00,000/– रूपये में दो गवाहों के समक्ष दिनांक 14.02.2021 को बेचान करके कब्जा सम्भला दिया। इस प्रकार से उपरोक्त दोनों पक्षकारान उक्त आराजी के खातेदार बने। इसके पश्चात् असलम खां पुत्र मुजफ्फर खां, जाति मुसलमान, निवासी झालरापाटन, जिला झालावाड ने गौरव कुमार पुत्र ज्ञानचन्द जी जैन, जाति जैन, निवासी रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड को खसरा नम्बर 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर का 3/25 हिस्सा–भाग आराजी का बेचान 2,50,000/–रूपये में गवाहों के समक्ष करके कब्जा सम्भला दिया। इस प्रकार से गौरव कुमार जैन अपीलान्ट उपरोक्त आराजी का एक मात्र खातेदार बना। रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 रामप्रसाद ने दिनांक 15.11.2021 यानि कि दावे से पूर्व एक सहमति पत्र अपीलान्ट को लिखकर दे रखा है कि उक्त खसरा नम्बर 1942 की जो आराजी का बेचान किया गया है उसमे मेरी सहमति है। मुझे कोई उक्त बेचान में कोई **आपत्ति नहीं है। इस कारण से रेस्पोडेन्ट रामप्रसाद धारा 115 भारतीय साक्ष्य अधिनियम** स्टोपल के सिद्धान्त अनुसार अपने कथन से कानूनन पूर्णतया पाबन्द है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने आंशिक प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र स्वीकार करके कानूनी भूल की है जो हर तरह से निरस्तनीय है। विधि का यह एक सुस्थापित सिद्धान्त है कि कानूनन प्रत्येक्ष या अप्रत्येक्ष रूप से सहखातेदार के विरूद्ध किसी भी

परिस्थितियों मे स्थगन आदेश जारी नहीं किया जा सकता। जब तक उक्त दोनों रजिस्ट्रियों को सक्षम दीवानी न्यायालयों से निरस्त नहीं करवाया जा सकता तब तक रेस्पोडेन्ट रामप्रसाद (प्रार्थी) को राजस्व न्यायालय में वाद या प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा प्रस्तुत करने का कानूनन प्रथम दृष्ट्या अधिकार ही नहीं है। उक्त कानूनी बिन्दु पर अधीनस्थ न्यायालय ने गौर न फरमाते हुए प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए कानूनी भूल की है। अतः अपील अपीलान्ट अविलम्ब स्वीकार फरमायी जावे तथा रेस्पोडेन्ट प्रार्थी रामप्रसाद का अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थनापत्र को खारिज किये जाने हेतु आदेश फरमाया जावे। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.डी. 1978 पेज 377, आर.आर.डी. 1990 पेज 419, आर.आर.टी. 2016(1) पेज 113, आर.बी.जे. 2021 पेज 725, आर.आर.टी. 2023(1) पेज 415, आर.आर.डी. 1996 पेज 148, आर.आर.डी. 1991 पेज 231 व आर. आर.डी. 2010 पेज 583 की नजीर उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट नं. 1 ता 5 ने दौराने बहस कथन किया कि विवादित आराजी का पार्ट बेचान हुआ है मौके पर बंटवारा नहीं हुआ है। विक्रेता सर्वप्रथम अपने हिस्से का बंटवारा करवाये तत्पश्चात क्रेता का हक वैधानिक रूप से निर्धारित होगा। बंटवारा करवाकर बेचान करना चाहिए था। बंटवारा होने तक अस्थायी निषेधाज्ञा का निर्णय सही है। अधीनस्थ न्यायालय में रामप्रसाद ने धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का प्रार्थना पत्र पेश किया है और खसरा नं. 1942 में से कुछ हिस्से का बेचान गौरव जैन को किया है। धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की प्रार्थना में खसरा नं. 1942 में अस्थायी निषेधाज्ञा चाहा गया है जबकि हम वादग्रस्त आराजी के सहखातेदार हैं। हमने अधीनस्थ न्यायालय में काउंटर प्रार्थना पत्र पेश किया था दोनों खातों की आराजी पर अस्थायी निषेधाज्ञा चाही थी अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र व काउंटर क्लेम स्वीकार कर सम्पूर्ण आराजी पर अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किया है इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने सही निर्णय पारित किया है। अतः अपील खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.टी. 2023(2) पेज 1303, आर.आर.टी. 2024(1) पेज 105 की नजीर उद्धरत की।

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 वादीगण रेस्पोडेंट कम 1 ता 5 द्वारा अन्तर्गत धारा 53, 188, 92ए, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत एक दावा किया गया तथा दावे के साथ एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 एवं आदेश 39 नियम 1 व 2, तथा धारा 151 सीपीसी इस आशय का पेश किया

कि ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर की आराजी खाता संख्या नया 1089 पुराना 283 की खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हैक्टर आराजी नकल जमाबंदी संवत 2073–2076 के अनुसार स्थित है। इसी तरह ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर की खाता संख्या नया 283, पुराना 213 खसरा नं. 1865 रकबा 1.5176 हैक्टर, खसरा नं. 1866 रकबा 1.3911 हैक्टर, खसरा नं. 1877/1 रकबा 0.8852 हैक्टर कुल किता 3 कुल रकबा 3.7939 हेक्टर आराजी नकल जमाबंदी सम्वत 2073–76 के अनुसार स्थित है। उक्त आराजी प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी नं. 1 की पुश्तैनी आराजी है। जिसका पिता के जीवनकाल में ही बंटवारा कर रखा है। वादग्रस्त आराजी का रेकार्ड में बंटवारा नहीं होने से अप्रार्थी नं. 1 वर्णित आराजी में खाते में उसका नाम हिस्सा दर्ज होने का नाजायज फायदा उठाकर उक्त आराजी को बेचान हस्तान्तरण करना चाहता है। अतः अप्रार्थी नं. 1 को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जाये कि वह ग्राम रायपुर की खाता संख्या नया 1089 खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर में बेजा मजाहमद मदाखलत नहीं करें तथा मौका व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे तथा उक्त आराजी को किसी भी रीति से बेचान हस्तान्तरण नहीं करे।

अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी कम 1 रमेश द्वारा जरिये अधिवक्ता जवाब मय काउन्टर प्रार्थना पत्र पेश कर कथन किया कि प्रार्थी नं. 1 लगायत 5 व अप्रार्थी नं. 2 का जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जावे कि वह ग्राम रायपुर की खाता संख्या 1089 खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर, में अप्रार्थी नं. 1 के कब्जा काश्त उपयोग उपभोग में बेजामजाहमत मदाखलत नहीं करे तथा मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे व प्रार्थी नं. 1 ता 5 ग्राम रायपुर की खाता संख्या 283 की कुल किता 3 कुल रकबा 3.7939 हैक्टर में अप्रार्थी नं. 1 के कब्जा काश्त उपयोग उपभोग में बेजामजाहमद मदाखलत नहीं करे तथा मौका व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे उक्त आराजीयात को किसी को भी किसी भी रीति से बेचान हस्तान्तरण नहीं करे ना अन्य से कराये।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 17.01.2025 से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र एवं अप्रार्थी कम 1 का प्रति–प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार कर उभयपक्ष को ताफैसला मूल वाद इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया है कि वे ग्राम रायपुर की वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1865, 1866, 1877/1 व 1942 के राजस्व रेकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखे तथा कोई भी अंतरण नहीं करने का आदेश पारित किया है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल जमाबंदी संवत 2073से 2076 ग्राम रायपुर, तहसील रायपुर, जिला झालावाड की खाता संख्या 1089, खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर आराजी में अपीलांट का 3/16 हिस्सा दर्ज रिकार्ड है। यह आराजी अपीलांट ने विवादित आराजी के सहखातेदार रामप्रसाद पुत्र सीताराम प्रार्थी

रेस्पोडेंट क्रम 1 से जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.02.2022 से क्रय की है। ग्राम रायपुर की खसरा नं. 1942 रकबा 1.3405 हेक्टर आराजी वर्तमान में अपीलांट एवं रेस्पोडेंटगण की सहखातेदारी में दर्ज रिकार्ड है। धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के विधिक प्रावधानों के तहत सहखातेदार को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द कर उसे उसके खातेदारी अधिकारों से वंचित करना विधि विरूद्ध है। परन्तु संदर्भित प्रकरण में प्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 1 द्वारा अपने सहखातेदारी की आराजी का विधिवत विभाजन कराये बिना ही खसरा नं. 1942 में से भूमि का बेचान अपीलांट अप्रार्थी क्रम 2 व असलम खान को कर दिया गया। प्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 1 लगायत 5 द्वारा विवादित आराजी के विभाजन का जो दावा अधीनस्थ न्यायालय में पेश किया गया है वह वर्तमान में अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 1 लगायत 5 द्वारा दावे के साथ प्रस्तुत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रार्थना पत्र एवं अप्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 6 द्वारा प्रस्तुत प्रति प्रार्थना पत्र पर दोनों पक्षों को सुनने के पश्चात धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तीन मुख्य बिन्दु 1. प्रथम दृष्टया केस, 2. सुविधा का संतुलन व 3. अपूर्णीयक्षति पर विस्तृत विवेचन करते हुए प्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 1 लगायत 5 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं अप्रार्थी क्रम 6 द्वारा प्रस्तुत प्रति प्रार्थना पत्र को आंशिक रूप से स्वीकार कर उभयपक्ष को ताफैसला वाद इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया है कि वे ग्राम रायपुर की वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1865, 1866, 1877/1 व 1942 के राजस्व रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखे। कोई भी अंतरण नहीं करें। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय उचित प्रतीत होता है क्योंकि विवादित आराजी सहखातेदारी की आराजी है जिसके विभाजन का दावा अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन है। अपीलांट एक अजनबी केता है, जिसके द्वारा अविभाजित सहखातेदारी की आराजी का क्रय प्रार्थी रेस्पोडेंट क्रम 1 से किया है। सहखातेदारी की आराजी होने एवं पक्षकारान के मध्य उत्पन्न विवाद की स्थिति को ध्यान में रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने उभयपक्ष का ताफैसला मूल वाद के निस्तारण तक अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करने का निर्णय पारित किया है, जो मूलवाद के निस्तारण तक विवादित आराजी के संरक्षण एवं पक्षकारों के मध्य उत्पन्न होने वाले विवादों की बाहुलता को ध्यान में रखते हुए विधि सम्मत प्रतीत होता है। अतः हम अपील के इस स्तर पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 17.01.2025 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

14/11/2025

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