न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी – श्री पी आर मीना ,आर ए एस

अपील संख्या– आरटीए / 101 / 2024

उनवान

1. प्रेम देवी पत्नी सोहन लाल लुहार निवासी खुमाणपुरा तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।

अपीलार्थीगण

बनाम

1. सोहन पिता मोहन लुहार निवासी खुमाणपुरा तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।
2. जमना पुत्री मोहन लुहार पत्नी दुर्गाशंकर लुहार निवासी खुमाणपुरा तहसील करेड़ा
3. प्यारी पुत्री मोहन लुहार पत्नी नैनू लुहार निवासी खुमाणपुरा तहसील करेड़ा
4. मांगी पुत्री मोहन लाल लुहार निवासी खुमाणपुरा तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।
5. रेखा पुत्री जगदीश लुहार पत्नी श्रवण लुहार निवासी खुमाणपुरा हाल निवासी धुवांला तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।
6. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार करेड़ा जिला भीलवाड़ा
7. नैनालाल पुत्र मांगु लाल गुर्जर निवासी सुनारिया तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।
8. हेमलता पत्नी धर्माराम रेबारी निवासी बलियाखेड़ा तहसील करेड़ा जिला भीलवाड़ा।

रेस्पोडेण्टस

अपील विरूद्व आदेश न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, करेड़ा के प्रकरण संख्या 175 / 2020 निर्णय दिनांक 12.06.2024

अभिभाषक : **1. श्री अमित कोठारी, अपीलार्थीगण अधिवक्ता**
2. श्री मुकेश जैन, प्रत्यर्थीगण अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 11.02.2026

1. **अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण / प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में एक वाद प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर**

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

निवेदन किया कि प्रार्थीया ने दिनांक 17.10.2008 को ग्राम खुमाणपुरा पटवार हल्का गोरख्या तहसील करेडा जिला भीलवाड़ा के आराजी संख्या 314/1 रकबा 19 बिस्वा, 318 रकबा 03 बिस्वा, 319 रकबा 09 बिस्वा, 320 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा, 321 रकबा 07 बिस्वा, 322 रकबा 14 बिस्वा, 323 रकबा 01 बीघा 11 बिस्वा, 324 रकबा 02 बीघा 12 बिस्वा 332 रकबा 04 बिस्वा 333 रकबा 04 बिस्वा, 334 रकबा 05 बिस्वा 335 रकबा 03 बिस्वा 336 रकबा 07 बिस्वा 337/2 रकबा 17 बिस्वा. 338 रकबा 14 बिस्वा, 339 रकबा 01 बीघा 06 बिस्वा 340/1 रकबा 10 बिस्वा कुल किता 17 कुल रकबा 12 बीघा 08 बिस्वा भूमि तात्कालीक खातेदार श्री मोहन पिता भजा लुहार निवासी गोरख्या से तादादी 2,51,000/— रूपयों में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से खरीदी थी। जिसका विक्रय पत्र का पंजीयन भी दिनांक 17.10.2008 को उप पंजीयक करेडा में करवाया गया था।

2. खरीद की दिनांक से ही उक्त वादग्रस्त आराजीयात पर प्रार्थीया का शान्तिपूर्ण कब्जा काश्त चला आ रहा है। प्रार्थीया ने कई बार पटवार हल्का को रजिस्टर्ड विकय पत्र की फोटो प्रति देकर अपने नाम पर नामान्तरण करने का निवेदन किया, हर बार पटवार हल्का यही आश्वासन देते रहे कि शीघ्र ही तुम्हारे नाम पर नामान्तरण कर दूंगा। इसप्रकार आजकल—आजकल करते—करते और तहसील कार्यालय के चक्कर काटते काटते इतना समय गुजर गया परन्तु वादग्रस्त आराजीयात का नामान्तरण प्रार्थीया के नाम पर नही खोला गया।

राजस्व विभाग ने रजिस्टर्ड विकय पत्र तथा कब्जें के आधार पर तो प्रार्थीया के नाम पर नामान्तरण नही खोला, बल्कि खातेदार (बचानकर्ता) मोहन पिता भजा लुहार की मृत्यु होने पर उनके वारिसान विपक्षी संख्या 01 लगायत 05 के नाम पर विरासतीय ईन्तकाल संख्या 438 दिनांक 25.02.2020 को खोल दिया। इसप्रकार रजिस्टर्ड विकय पत्र से जो भूमि प्रार्थीया के नाम पर नामान्तरित होनी चाहिये थी, उसे विरासत के आधार पर विपक्षी संख्या 01 लगायत 05 के नाम पर नामान्तरित कर दिया गया।

4. वादग्रस्त आराजियात वर्तमान में विपक्षी सं 01 लगायत 05 का नाम दर्ज होने की जानकारी होने पर प्रार्थीया ने विपक्षीगण से सम्पर्क कर निवेदन किया कि मोहन जी लुहार ने तो उक्त भूमि पहिले ही मुझ प्रार्थीया को विक्रय कर दी थी। इस पर विपक्षीगण साफ मुकर गये और धमकाने लगे कि उक्त भूमि हमारे नाम पर

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

दर्ज है. अतः उक्त भूमि को हम अन्य अजनबी व्यक्तियों को विक्रय कर खुर्द बुर्द कर देंगे। अब यदि विपक्षीगण इसमें सफल हो जाते है तो प्रार्थीया को अपूरणीय क्षति होगी जिसकी पूर्ति कदाचित्त असम्भव होगी। इसकारण से विपक्षी सं. 01 व 05 को प्रार्थीया के उपयोग उपभोग में बाधा पैदा नही करने तथा वादग्रस्त भूमि को अन्य अजनबी व्यक्तियों को विक्रय नही करने एवं राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक हैं।

5. वादग्रस्त भूमि पर प्रार्थीया का खरीद की दिनांक से ही शान्तिपूर्वक कब्जा काश्त होकर उपयोग उपभोग चला आ रहा है। परन्तु राजस्व रेकार्ड में उक्त भूमि विपक्षी स 01 लगायत 05 के नाम दर्ज होने के कारण प्रार्थीया को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वयं को खातेदार काश्तकार घोषित करवाने व विपक्षीगण को राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करवाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश करने की नौबत आई है।

6. अतः प्रार्थीया सादर प्रार्थना करती हैं कि बहक प्रार्थीया विरुद्ध विपक्षी संख्या 01 लगायत 05 इस आशय की निषेधाज्ञा फरमाई जावे कि प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 01 में वर्णित प्रार्थीया की रजिस्टर्ड विकय पत्र से खरीदशुदा ग्राम खुमाणपुरा पटवार हल्का गोरख्या तहसील करेडा जिला भीलवाडा के आराजी नम्बर 314/1 रकबा 19 बिस्वा, 318 रकबा 03 बिस्वा, 319 रकबा 09 बिस्वा, 320 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा. 321 रकबा 07 बिस्वा 322 रकबा 14 बिस्वा. 323 रकबा 01 बीघा 11 बिस्वा, 324 रकबा 02 बीघा 12 बिस्वा. 332 रकबा 04 बिस्वा, 333 रकबा 04 बिस्वा, 334 रकबा 05 बिस्वा 335 रकबा 03 बिस्वा, 336 रकबा 07 बिस्वा, 337/2 रकबा 17 बिस्वा 338 रकबा 14 बिस्वा, 339 रकबा 01 बीघा 06 बिस्वा, 340/1 रकबा 10 बिस्वा कुल किता 17 कुल रकबा 12 बीघा 08 बिस्वा भूमि को अन्य अजनबी व्यक्तियों को विकय कर खुर्द–बुर्द नहीं करे। राजसव रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे।

7. अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.06.2024 द्वारा प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया । जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

8. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई एव उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

9. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है उनका यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी ने अपने प्रार्थनापत्र को शपथपत्र से पूर्णरूप से साबित कराया तथा कब्जा अपीलार्थी का प्राईमाफेसी साबित है. जिसे नहीं मानकर प्रत्यर्थी के काउंटर क्लेम को सही मानकर जो आलोच्य आदेशपारित किया है वह विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है ।

10. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि प्रत्यर्थी को यह जानकारी प्रारंभ से ही थी कि विवादित जायदाद मोहन जी लुहार ने अपीलार्थी को विक्रय कर दी तथा कब्जा भी अपीलार्थी का है. फिर भी जानबूझकर अपने नाम पर आराजियात गलत दर्ज हो गयी जिसका फायदा उठाते हुए बिना किसी अधिकारिता के प्रत्यर्थी संख्या 07 नैनालाल से मिलीभगत कर एक बार बिकी हुई आराजियात को दुबारा विकय कर दी जो शुरू से ही शून्य बिकावनामा है जिसके आधार पर नेनालाल को कोई हक व अधिकार हासिल नहीं होते है जब तक कि प्रथम बिकाव अस्तित्व में है। इस तथ्य को नजरन्दाज कर अपनी तरफ से अपने माफिक थ्योरी बनाकर जो आलोच्य आदेश पारित किया है वह कतई चलने योग्य नहीं होकर निरस्तनीय है।

11. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि प्रत्यर्थी संख्या 05 रेखा, स्वर्गीय मोहन जी के पुत्र जगदीश की पुत्री है आराजियात स्वर्गीय मोहन लुहार ने विक्रय की मोहन लुहार के जीवनकाल में जगदीश का उक्त आराजियात में कोई हक व अधिकार उत्पन्न नहीं था तो किस तरह से प्रत्यर्थी संख्या 05 को हक व अधिकार मिल गये बिना हक व अधिकार के किया गया विक्रय शुरू से ही शून्य होकर निरस्नीय है। इस तथ्य को नजरन्दाज कर प्रत्यर्थी संख्या 5 व 7 के काउंटर प्रार्थनापत्र को स्वीकार करने तथा अपीलार्थी के प्रार्थनापत्र को खारिज करने में अधिनस्थ न्यायालय ने भारी विधिक भूल की है जो आलोच्य आदेश निरस्तनीय है ।

12. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि पिता के जीवनकाल में बेटे को कोई अधिकार प्राप्त नहीं थे पिता मोहन

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

को परिवार की जरूरत के लिए रूपयों की आवश्यकता थी इसलिए अपीलार्थी को उस समय के बाजार चलन से जमीन के रोकड़ रूपये लेकर बिकाव कर दी तथा कब्जा मौके पर अपीलार्थी का करवा दिया जिसको नहीं मानकर पश्चातवर्ती बिकाव को मानकर बिना कब्जे के ही काउंटर क्लेम में स्थगन देकर तथा अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र निरस्त करने में अधिनस्थ न्यायालय ने भारी विधिक की है जी आलोच्य आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

13. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने तकनीकी वाईट को आधार मानकर अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र खारिज कर दिया है। अधिनस्थ व्यायालय ने अपने आदेश में यह लिखकर प्रार्थनापत्र खारिज किया है कि अपीलार्थी ने अपने प्रार्थनापत्र में प्राईमाफेसी केस सुविधा कासंतुलन व अपूर्णनीय क्षति के उजरात अंकित नहीं किये हैं. उक्त उजर अधिनस्थ व्यायालय द्वारा गलत तौर उठाया गया है. राजस्थान काश्तकार अधिनियम की धारा 212 के प्रार्थनापत्र का मतलब ही उक्त तीनों बिन्दूओं को देखना था उक्त तीनों बिन्दू अपीलाथी के पक्ष में होते हुए भी अपीलार्थी का प्रार्थनापत्र निरस्त कर दिया तथा बिना अधिकारिता के पहले के रजिस्टर्ड बिकाव को बिना निरस्त कराये पश्चातवर्ती बिकावनामा जो प्रारंभ से ही शून्य प्रभावी था को सही मानकर स्थगन आदेश जारी किया जो आलोच्य आदेश कतई अवैध हो निरस्तनीय है।

14. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने प्रत्यर्थी संख्या 05 का हक मानकर तथा अवैध बिकाव के आधार पर खाता खुलने को खातेदार मानकर भारी भूल की है इस आधार पर दिया गया आलोच्य आदेश निरस्तनीय है।

15. अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलार्थीगण स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 12.06.2024 को निरस्त करते हुए प्रत्यर्थीगण को पाबंद फरमावे कि वे ताफैसला वाद अपीलार्थी के जैरबहस आराजियात में के कब्जे काश्त में बाधा ना तो स्वयं उत्पन्न करे ना किसी अन्य से करावे तथा मौके से अपीलार्थी को बेदखल ना तो स्वयं करे ना किसी अन्य से करावे तथा उक्त अपीलाधीन आराजियात या उसके जुज भाग को किसी भी माध्यम से अंतरण व हस्तान्तरण नहीं करे ।

16. प्रत्यर्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि प्रकरण मे कुल भूमि 12 बिघा 8 बिस्वा है। मोहन ने पहले ही 1 बीघा 10

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

बिस्वा भूमि मांगी देवी को बेचान कर दिया और मरने से पूर्व बची हुई भूमि का बेचान पुत्र वधु को कर दिया। भूमि पैतृक थी मोहन को दो पुत्र और तीन पुत्रियां थी। भूमि मोहन के पिता के विरासत से आयी थी। पिता की मृत्यु के बाद प्रथम श्रेणी के वारिस थे। जिससे खातेदारी दर्ज हुई जिससे खातेदारी अधिकारों का उपयोग कर रहे थे। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज की जावे।

17. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात, राजस्व रेकार्ड का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया। बहस का मनन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय के रेकार्ड अनुसार अप्रार्थीयो को तामील होकर जवाब का पूर्ण अवसर दिया गया है। जवाब एवं बहस के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा स्थगन प्रार्थना पत्र के बिन्दु प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिन्दुओं का विस्तृत विवेचन किया गया है। रेकार्ड अनुसार उक्त भूमि बेचान के आधार पर राजस्व रेकार्ड मे खातेदार दर्ज नही हुई है। बल्कि विरासत से खातेदारों के नाम दर्ज हुई है। एवं प्रकरण मे पक्षकार आपस मे भाई बहन है। राजस्व रेकार्ड मे खातेदार अलग हे। व विकय पत्र अलग अलग है। यह वाद द्वारा ही निर्धारण होगा। चूकि अभी खातेदारी अन्य व्यक्तियो के नाम दर्ज है और उक्त खातेदारी पैतृक विरासत के आधार पर आयी है। हक अधिकारो के निर्धारण बिना किसी को पांबद किया जाना उचित नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विस्तृत विशलेषण के साथ है। जिसमे हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते है।

18. आदेश

अतः अपील अपीलार्थीगण सारहीन होने से खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.06.2024 को यथावत रखा जाता है।

19. निर्णय आज दिनांक 11.02.2026 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।

(पी आर मीना)
भूप्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाडा