

न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

पीठासीन अधिकारी : डॉ० भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 45/2010 G.C.M.S. No. 2010/00022 दर्ज दिनांक : 13.10.2010
अपीलार्थी:

1. चेनाराम पुत्र रामा, जाति चौधरी, निवासी देसु, तहसील आहोर, जिला जालोर।

बनाम

प्रत्यर्थिगण:

1. बालकिशन पुत्र रामा, दर्जी
2. हंजीया फौत के का.मु.—
2/1 छगनलाल पुत्र हंजीया
2/2 रमेश कुमार पुत्र हंजीया
2/3 राजीया पुत्र भबूता, जाति सभी ढोली
3. राणीया पुत्र भबूता, जाति ढोली
4. सकीया उर्फ सफीया पुत्र मानीया
5. पोमीया पुत्र मानीया
6. सूरता पुत्र मानीया, जातियान रेबारी, निवासियान देसु, तहसील आहोर व जिला जालोर।
7. अमरसिंह पुत्र जयसिंह, जाति राजपूत, निवासी ओडवाडा, तहसील आहोर व जिला जालोर।
8. गणपतसिंह पुत्र जयसिंह फौत के कायम मुकाम—
8/1 उच्छबकंवर पत्नि गणपतसिंह
8/2 खुशवंतसिंह पुत्र गणपतसिंह
8/3 हेमंतसिंह पुत्र गणपतसिंह
8/4 हेमलता पुत्री गणपतसिंह समस्त जाति राजपूत, निवासी ओडवाडा, तहसील आहोर व जिला जालोर।
9. शाखा प्रबंधक, एसबीआई शाखा, जालोर।
10. भूमिधारी तहसीलदार आहोर, जिला जालोर।



अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध सहायक कलक्टर आहोर द्वारा राजस्व वाद संख्या 37/2007 बअनवान बालकिशन बनाम हंजिया वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30.06.2010

पैरोकार—

1. श्री गुणेशसिंह राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक अपीलांट।
2. श्री मधुसूदन व्यास, श्री मुकेश राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट।

निर्णय

दिनांक: 10.03.2026

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान

काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध सहायक कलक्टर आहोर द्वारा राजस्व वाद संख्या

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

37/2007 बअनवान बालकिशन बनाम हंजिया वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30.06.2010 के रिद्ध पेश की गई। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है—

यह कि हस्तगत प्रकरण में ग्राम देसु तहसील आहोर में पुराना खसरा नंबर 57 रकबा 41 बीघा 12 बिस्वा की कृषि भूमि रि-सेटलमेन्ट कार्यवाही भू-प्रबंध विभाग द्वारा करने से पूर्व जमाबन्दी सवंत 2030 से 2033 तक भभूता पुत्र दूदा ढोली- 1/3 हिस्सा, कानीया पुत्र वीरा घांची 1/3 हिस्सा, मानीया, वगता पि. जाया रेबारी 1/3 हिस्सा उपरोक्त माफिक कब्जा कारत था। संवत 2033 से 2039 तक आहोर तहसील के समस्त गांवों में रि-सेटलमेन्ट कार्यवाही चली। इस दौरान इस भूमि के नवीन खसरा नंबरान 73 रकबा 2.42 हैक्टेर एवं खसरा नंबर 74 रकबा 3.27 हैक्टेर कुल रकबा 5.69 हेक्टेर बनाया गया। इस प्रकार गत रिकॉर्ड के मुकाबले 0.92 हैक्टेर यानि पौने छः बीघा भूमि सेटलमेन्ट अथॉरिटी द्वारा कम दर्ज की गई हैं तथा कम की गई भूमि तीनों हिस्सों में से बराबर-बराबर कम होना न्याय संगत है। इस प्रकार वर्तमान खसरा नंबर 73, 74 कुल रकबा 5.69 हैक्टेर के 1/3 हिस्से में 1.89 हेक्टेर प्रत्येक हिस्सेदार के बंट में आता है। अपीलान्ट ने खसरा नंबर 73 में से 0.40 हैक्टेर बालकिशन वर्तमान रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से खरीद की थीं तथा एक अन्य 1/3 के खातेदारान वगता पुत्र जोया, सफीया, पोमीया, सूरता पिसरान् मानीया खसरा नंबर 73 में से 0.80 हेक्टेर जरिये रजिस्ट्री खरीद किया जिसका म्युटेशन नंबर 273 दिनांक 20-6-07 अपीलान्ट के नाम दर्ज हुआ। इस प्रकार अपीलान्ट के पास जरिये रजिस्टर्ड सेलडीड के जरिये खसरा नंबर 73 में 0.40 + 0.80 हेक्टेर = 1.20 हैक्टेर वर्तमान जमाबन्दी में नियमानुसार दर्ज हुआ और खसरा नंबर 73 में एक साथ 1.20 हैक्टेर पर चैनाराम अपीलान्ट का कब्जा काश्त है। जिसमें स्वयं ने बेरा खुदवाकर कृषि कनेक्शन प्राप्त किया और खसरा नंबर 73 में रहवासीय मकान बनाया हुआ है। वर्तमान में अपीलान्ट की फसल 1.20 हैक्टेर में खडी है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली बालकिशन बनाम जीया वगैरा मे प्रतिवादी संख्या-3 से 6 ने अपने जवाब दावे में यह स्वीकार किया है कि खसरा नंबर 73 में से 0.80 हैक्टेर का बैचान अपीलान्ट चैनाराम को करने के बाद मौके पर कब्जा सुपुर्द किया था। इसके बावजूद भी तनकी नंबर-2-3 का निर्णय करते समय खसरा नंबर 73 में से 1.62 हेक्टेर पर वर्तमान रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 वादी का कब्जा मानने से कानूनी व तथ्यात्मक भूल की हैं। इस तनकी का निर्णय करने का आधार व खसरा नंबर 73 रकबा 1.62 हेक्टेर पर वादी रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 ने कब्जे के समर्थन में कोई दस्तावेजी सबूत यथा गिरदावरी, मौका रिपोर्ट, अन्य दस्तावेजी



राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

सबूत या वादी के अलावा अन्य मौखिक गवाहान भी पेश नहीं किये। फिर भी तनकी नं. 3 खसरा नंबर 73 रकबा 1.62 हेक्टेर कब्जा मानने में कानूनी भूल की हैं। खसरा नंबर 73 में से रकबा 1.62 हेक्टेर भूमि अपीलान्ट व अन्य रेस्पोंडेंट के खाते में कम की जाकर वर्तमान रेस्पोंडेंट संख्या 1 को खातेदार घोषित किया है तथा खसरा नंबर 74 में पहले से ही 1.09 हेक्टेर दर्ज है तथा 0.80 हेक्टेर भूमि वर्तमान रेस्पोंडेंट संख्या 1 बेचान कर चुका है। इस प्रकार वर्तमान रेस्पोंडेंट के खाते में कूल 3.51 हेक्टेर भूमि इस निर्णय के जरिये दी गई हैं। जबकि रेस्पोंडेंट संख्या 1 स्वयं के कथनानुसार 1/3 हिस्सा यानि 1.89 हेक्टेर ही खरीदनी बताई हैं। इस प्रकार अपीलाधीन निर्णय व डिक्री के जरिये रेस्पोंडेंट संख्या 1 को प्राप्त हक से अधिक भूमि दी गई हैं। तनकी नंबर 2 में वादी ने हिस्सा खारिज किया था, उसी के अनुसार वादी का कब्जा है। यह तनकी वादी के जिम्मे थीं। ओखीया, मांगीया पिसरान कनीया घांची जिससे वादी ने 1/3 हिस्सा खरीदना बताया है। दोनों बेचानकर्ताओं को वादी ने गवाह के रूप में पेश नहीं किया। इसके अभाव में तनकी नंबर-2 का निर्णय वादी-रेस्पोंडेंट संख्या 1 के पक्ष में करने में कानूनी एवं तथ्यात्मक भूल की हैं। तनकी नंबर 4 स्थायी निषेधाज्ञा जारी करने बाबत है जो वादी के जिम्मे थीं। खसरा नंबर 73 रकबा 1.62 हेक्टेर पर कब्जा वादी का हो ऐसा कोई सबूत पेश नहीं किया। खसरा नंबर 73 का वादी-रेस्पोंडेंट संख्या-1 खातेदार या सहखातेदार दावा लाने के दिन या आज रिकॉर्ड में अंकित नहीं हैं। इसी प्रकार तनकी संख्या 5 व 6 भी विधिपूर्वक साबित नहीं की गई हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील निर्णय व डिक्री अपास्त फरमावें।

अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट्स व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया।

हमने प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की बहस सुनी व उस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण का विस्तृत विवेचन व निर्णयन निम्नानुसार है-

1. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अपीलांट व दीगर रेस्पोंडेंट्स प्रतिवादीगण के विरुद्ध वादग्रस्त आराजीयात में खातेदारी अधिकारों की घोषणा, बंटवाड़ा व स्थाई निषेधाज्ञा बाबत वादपत्र प्रस्तुत किया। जिसे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 30.06.2010 द्वारा स्वीकार किया गया। जिसके विरुद्ध अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील अंदर म्याद प्रस्तुत की गई हैं।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

2. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी बालकिशन द्वारा वादग्रस्त आराजीयात में से पुराने खसरा संख्या 57 के सहखातेदार मांगीया व ओखीया से उनका संपूर्ण 1/3 हिस्सा वर्ष 1982 में वादी द्वारा क्रय करने तथा विक्रेता द्वारा क्रेता को पड़ोस अनुसार कब्जा सुपुर्द करवाने एवं भूप्रबंध के दौरान गत खसरा संख्या 57 से नवीन खसरा संख्या 73 व 74 सृजित होने तथा उक्त दोनों खसरान में वादी का 1/3 हिस्सा व अन्य सहखातेदारान प्रतिवादी संख्या 1 से 2 का 1/3 तथा 3 से 6 का 1/3 हिस्सा दर्ज किया गया। जबकि नवीन खसरा संख्या 73 के संपूर्ण भाग पर वादी का कब्जा काश्त होने, वादी द्वारा 2.5 बीघा भूमि प्रतिवादी संख्या 9 व 2.5 बीघा भूमि प्रतिवादी संख्या 7 व 8 को बेचान करने तथा उक्त क्रेतागण का कब्जा खसरा संख्या 73 की आराजी में होने के आधार पर वादी द्वारा खसरा संख्या 73 की भूमि में 5 बीघा (0.80 हैक्टेयर) चेना पुत्र रामा एवं अमरसिंह, गणपतसिंह पि. जयसिंह व शेष भूमि 1.62 हैक्टेयर का वादी को खातेदार घोषित किया जाकर बंटवाड़ा किया जाकर अलग-अलग कब्जा करवाने तथा प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करने हेतु अनुतोष चाहा गया है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रकरण में विवाद्यक कायम कर उभयपक्षकारान की साक्ष्य उपरांत विवाद्यकवार विवेचन व निर्णयन करते हुए अपीलाधीन निर्णय व प्राथमिक डिक्री पारित कर खसरा संख्या 73 की आराजी कुल रकबा 2.42 हैक्टेयर में क्रेता चेना पुत्र रामा को 0.40 हैक्टेयर व अमरसिंह, गणपतसिंह पि. जयसिंह को 0.40 हैक्टेयर व शेष का वादी को खातेदार घोषित करते हुए दीगर प्रतिवादीगण का खसरा संख्या 73 में कोई हिस्सा नहीं रखते हुए माफिक हिस्सा खसरा संख्या 74 में माफिक हिस्सा मानते हुए तहसीलदार से विभाजन प्रस्ताव तलब किया गया।

3. यह स्वीकृत स्थिति है कि वादी वादग्रस्त अविभाजित सहखातेदारी भूमि पुराने खसरा संख्या 57 रकबा 41-12 बीघा का पंजीकृत विक्रय-विलेख से 1/3 हिस्सा सहखातेदार मांगीया व ओखीया से क्रय कर बतौर क्रेता सहखातेदार बना है तथा वादी द्वारा अपने हिस्से में से पंजीकृत विक्रय-विलेख से प्रतिवादी संख्या 7, 8 व 9 को विक्रय किया गया है, भूप्रबंध कार्यवाही के दौरान पुराने खसरा संख्या 57 से नवीन खसरा संख्या 73 व 74 सृजित हुए तथा पुराने खसरा संख्या 57 के सभी सहखातेदारान को दोनों खसरा संख्या क्रमशः 73 व 74 में हिस्से अनुसार सहखातेदार दर्ज किया गया। वादी द्वारा विक्रय-विलेख के आधार पर खसरा संख्या 73 में केवल वादी व वादी द्वारा विक्रय किए गए क्रेतागण को खातेदार अभिधारी घोषित करने व शेष सहखातेदारान को खसरा संख्या 73 में से विलोपित किये जाने की मांग की हैं। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अविभाजित सहखातेदारी आराजी में प्रत्येक सहखातेदार का अपने हिस्सेनुसार ऐसी अविभाजित आराजी के प्रत्येक भाग पर कब्जा माना जाता है तथा अविभाजित सहखातेदारी आराजी


राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली



का कोई भी सहखातेदार अपना हिस्सा विक्रय कर सकता है। लेकिन उक्त हिस्से की आराजी ऐसी अविभाजित सहखातेदारी भूमि में कहां पर होगी, इसका निर्धारण केवल विभाजन के वादपत्र द्वारा ही किया जा सकता है, न कि किसी सहखातेदार विक्रेता द्वारा विक्रय-विलेख में विशिष्ट भूभाग का अंकन करके। अतः विक्रय-विलेख के आधार पर क्रेता वादी द्वारा घोषणा के अनुतोष द्वारा अन्य सहखातेदारान का नाम विलोपित नहीं करवाया जा सकता एवं न ही किसी विशिष्ट भूभाग या खसरे का स्वयं को खातेदार अभिधारी घोषित करवाया जा सकता है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यक संख्या 1 जोकि खसरा संख्या 57 की आराजी में वाद अनुसार वादी के कब्जेकाशत से संबंध थीं। जिसमें विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा बिना किसी साक्ष्य व विवेचना तथा कारण के वादी का कब्जा काशत साबित मानते हुए वादी के पक्ष में निर्णित किया गया। जबकि अविभाजित सहखातेदारी आराजी में किसी विशिष्ट भूभाग पर किसी विशिष्ट सहखातेदार का कब्जा नहीं माना जा सकता। इसी प्रकार विवाद्यक संख्या 2 व 3 वादी के कब्जेकाशत से संबंधित है तथा जोकि विक्रय-विलेख पर आधारित है एवं विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विक्रय-विलेख में अंकित पड़ोस के आधार पर खसरा संख्या 57 में 1/3 हिस्से में अंकित पड़ोस अनुसार तथा खसरा संख्या 73 में संपूर्ण भाग पर वादी का कब्जाकाशत होना साबित किया गया है एवं इसी आधार पर वादी द्वारा किए गए विक्रय के आधार पर वादीगण के अलावा क्रेतागण का भी खसरा संख्या 73 में कब्जा होना साबित माना है। जो हमारे विनम्र मत में विधिसम्मत नहीं हैं। विक्रय-विलेख में किसी सहखातेदार द्वारा पड़ोस अंकित कर देने मात्र से अविभाजित सहखातेदारी आराजी में ऐसे विशिष्ट भाग/खसरा में वादी का कब्जा नहीं माना जा सकता। अतः विवाद्यक संख्या 1, 2 व 3 का निर्णय व विवेचन काबिल अपास्त है। इसी प्रकार विवाद्यक संख्या 4 स्थाई निषेधाज्ञा से संबंधित है, जिसे वादी के पक्ष में निर्णित किया गया। जबकि वादग्रस्त आराजीयात खसरा संख्या 73 व 74 उभयपक्षकारान की अविभाजित सहखातेदारी भूमि है तथा विधिवत विभाजन किए बिना एवं विभाजन की अंतिम डिक्री पारित किए बिना वादी के पक्ष में स्थाई निषेधाज्ञा पारित नहीं की जा सकती। अतः विवाद्यक संख्या 4 का निर्णय भी काबिल अपास्त है। विवाद्यक संख्या 5, 6 व 7 जोकि प्रतिवादीगण के जिम्मे रखा गया, विवाद्यक संख्या 5 बिना बंटवाड़ा के वादी विशिष्ट हिस्सा खरीदने का अधिकारी नहीं था, से संबंधित थीं। जिसे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णित किया गया। हमारे विनम्र मत में अविभाजित सहखातेदारी भूमि का सहखातेदार अपना हिस्सा तक आराजी का विक्रय कर सकता है। लेकिन उक्त हिस्सा ऐसी आराजी में कहां होगा इसका विभाजन केवल विभाजन के वादपत्र द्वारा ही किया जा सकता। अतः विवाद्यक संख्या 5 के संबंध में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं हैं। विवाद्यक संख्या



6 सहखातेदार के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा से संबंधित है जोकि विवाद्यक संख्या 4 की पुनरावृत्ति है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यक संख्या 6 प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णित किया है। चूंकि उपर्युक्त विवेचन से विवाद्यक संख्या 4 वादी के विरुद्ध निर्णित हुआ है तथा सहखातेदार के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा कानूनन पारित नहीं की जा सकती। अतः विवाद्यक संख्या 6 में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय काबिल अपास्त है। इसी प्रकार विवाद्यक संख्या 7 वादी द्वारा खसरा संख्या 73 में से अपना हिस्सा विक्रय कर देने से कोई हिस्सा शेष नहीं रहने से संबंधित है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा खसरा संख्या 73 कुल रकबा 2.42 हैक्टेयर के संपूर्ण भाग पर वादी का कब्जा काशत होना मानते हुए तथा वादी द्वारा उक्त आराजी में से कुल 0.80 हैक्टेयर का विक्रय किये जाने से 1.62 हैक्टेयर वादी के हिस्से में होना मानते हुए विवाद्यक संख्या 7 प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णित किया गया। हमारे विनम्र मत में यह स्वीकृत स्थिति है कि खसरा संख्या 73 कुला रकबा 2.42 हैक्टेयर में वादी बालकिशन 1/3 हिस्से का सहखातेदार है। अर्थात् वादी के हिस्से में कुल रकबा 0.80 हैक्टेयर आता है तथा वादी बालकिशन द्वारा 0.40 हैक्टेयर रकबा क्रेता अमरसिंह व गणपतसिंह को तथा 0.40 हैक्टेयर रकबा क्रेता चेना को विक्रय कर दिया गया। अतः विक्रेता वादी बालकिशन के हिस्से में खसरा संख्या 73 की आराजी में कोई हिस्सा शेष नहीं रह जाता है। अतः उक्त विवाद्यक प्रतिवादीगण के पक्ष में बखूबी साबित होता है। लेकिन विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्य की संगत विधिक विवेचना करने एवं निर्णय करने में कानूनन भूल की हैं। जो पुष्टि योग्य नहीं हैं। विवाद्यक संख्या 7 प्रतिवादी गण के पक्ष में बखूबी साबित होने से इसे वादी के विरुद्ध व प्रतिवादीगण के पक्ष में निर्णित किया जाता है।

4. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हमारे विनम्र मत में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय व डिक्री विधिसम्मत नहीं होने से पुष्टि योग्य नहीं हैं तथा अपील अपीलांट बखूबी साबित होती हैं। अपीलाधीन निर्णय व डिक्री की पालना वादग्रस्त आराजीयात के भू-अभिलेख में किए गए समस्त इन्द्राजात व प्रविष्टियां हस्तगत अपील के निर्णय से आच्छादित व प्रभावित रहेगी। चूंकि वादी द्वारा विक्रय-विलेख के आधार पर अविभाजित सहखातेदारी भूमि के विशिष्ट भाग एवं विशिष्ट खसरा की आराजी में खातेदारी अधिकारों की घोषणा द्वारा विभाजन की मांग की गई हैं। जोकि पूर्व विवेचनानुसार विधिसम्मत नहीं हैं व वांछित अनुतोष कानूनन वादी प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। अतः ऐसी स्थिति में प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं हैं। सहखातेदारान हिस्से अनुसार विभाजन हेतु अधीनस्थ न्यायालय में वादपत्र प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र होते हैं। अतः अपील अपीलांट

स्वीकार करते हुए अपीलाधीन निर्णय व डिक्री अपास्त किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत व उचित होगा।

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 बखूबी साबित होने व सारवान होने से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर आहोर द्वारा राजस्व वाद संख्या 37/2007 बअनवान बालकिशन बनाम हंजिया वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 30.06.2010 को अपास्त किया जाता है। अपीलाधीन व अपास्त निर्णय व डिक्री की पालना में वादग्रस्त आराजीयात के भू-अभिलेख में की गई प्रविष्टियां व अंतरण आदि उक्त निर्णय से आच्छादित व प्रभाव अधीन रहेंगे। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्रेषित किया जावे। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक 10.03.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर व न्यायालय मुहर सर-ए-इजलास सुनाया गया।



(डॉ० भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली