न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, भरतपुर

पीठासीन अधिकारी :– रिछपाल सिंह बुरड़क आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या :– 110/24 (223 आर.टी.एक्ट)
जीसीएमएस नम्बर :– 2024/246

उनवान

पुष्पेन्द्रसिंह पुत्र तारासिंह जाति जाट निवासी नगला सुजान पारुआ तहसील व जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट

बनाम

1. गाजू पुत्र राजू जाति जाट निवासी नगला धनसौटा तहसील व जिला भरतपुर।
2. जय जुरैल पुत्र गजेन्द्रसिंह जरिये माता मनीषा देवी पत्नी गजेन्द्रसिंह जाति जाट निवासी सुजान पारुआ तहसील व जिला भरतपुर।
3. मनीषा देवी पत्नी गजेन्द्रसिंह जाति जाट निवासी सुजान पारुआ तहसील व जिला भरतपुर।
4. मयंक पुत्र गजेन्द्रसिंह जाति जाट निवासी सुजान पारुआ तहसील व जिला भरतपुर।
5. मैसर्स एम.पी.एस. गार्डन एण्ड रिसोर्टस जरिये प्रबन्धक भरतपुर।
6. मांगेलाल पुत्र दरबसिंह जाति जाट निवासी सुजान पारुआ तहसील व जिला भरतपुर।
7. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार भरतपुर।

.....रेस्पोडेन्ट्स

राजस्व अपील प्राधिकारी भरतपुर (राज.)

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, विरुद्ध मु.स. 171/2023 बउनवानी पुष्पेन्द्र बनाम गाजू आदि में पारित निर्णय दिनांक 28.06.2024 द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर भरतपुर, प्रार्थना–पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलाण्ट श्री प्रमोद कुमार उपमन उपस्थित।
2. वकील रेस्पोडेन्ट सं. 6 श्री विजय सिंह कुन्तल उपस्थित।

निर्णय दिनांक : 23.03.2026

1. अपीलांट ने यह अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय सहायक कलक्टर भरतपुर द्वारा मु.स. 171/2023 बउनवानी पुष्पेन्द्र बनाम गाजू आदि में पारित निर्णय दिनांक 28.06.2024, प्रार्थना–पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के विरूद्ध प्रस्तुत की है।
2. प्रकरण में संक्षिप्त एवं सारगर्भित तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण/अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में एक दावा अन्तर्गत धारा 53 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत इस आशय का पेश किया कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 929/0.27 वाके ग्राम घसौला तहसील व जिला भरतपुर स्थित है। जिसमें वादी 17/300 हिस्से का खातेदार काश्तकार दर्ज है। उक्त आराजी का अभी कानूनी रुप से कोई विभाजन नहीं हुआ है। इसलिए विवादित आराजी वाके ग्राम घसौला में वादी के हिस्से का विभाजन अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी के आधार पर किया जाकर आराजी को विभाजित कर अलग से खाता व पर्चा लगान

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

जारी किया जावे एवं स्थायी निषेधाज्ञा विरुद्ध असल प्रतिवादीगण इस आशय की जारी की जावे कि वादी को जबरन बेदखल नहीं करें, आराजी को रहन–बय–मुन्तकिल न करें, मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें। जिसमें प्रतिवादी/रेस्पोडेन्ट सं. 6 द्वारा एक प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी सपठित धारा 151 सीपीसी के तहत प्रस्तुत किया। जिसके बाद अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 28.06.2024 को प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी पर बहस सुनकर प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी स्वीकार करते हुए दावा वादी खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गयी। रेस्पोडेन्ट्स को जरिये समन तलब किया गया। अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार उपमन एवं रेस्पोडेन्ट सं. 6 की ओर से अधिवक्ता श्री विजय सिंह कुन्तल ने वकालतनामा प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर प्राप्त की गयी।

4. विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

5. विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने बहस में अपने अपील मीमों को दोहराते हुए कथन किया कि विवादित आराजी में वादी का हिस्सा 17/300 है जिसका विभाजन किया जाना है और उक्त हिस्सा पर वादी को सह–खातेदार काश्तकार राजस्व अभिलेख में दर्ज किया हुआ है ऐसी स्थिति में अदालत तहत का यह मानना वादी का हिस्सा 1.53 ऐयर बनता है जिस पर काश्त नहीं हो सकती है, माने–जाने योग्य व विधि सम्मत नहीं है, आराजी कृषि भूमि है और वादी व प्रतिवादीगण सम्मिलित में सह–खातेदार काश्तकार दर्ज है ऐसी स्थिति में विभाजन का वाद राजस्व अदालत में चलेगा और विभाजन भी किया जायेगा परन्तु अदालत तहत ने राजस्व रिकार्ड जमाबंदी के ही तथ्यों को अनदेखा करते हुये वादपत्र खारिज करने में भारी कानूनी भूल की है। उक्त वादपत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी की परिधि में नही आता है और उसके किसी भी बिन्दू से वादपत्र वार्ड नही है यह महत्वपूर्ण है कि अदालत तहत ने कहीं भी नही माना है कि उसके वादपत्र की सुनवाई का अधिकार प्राप्त नहीं है। अपीलाधीन निर्णय के आधार पर रेस्पोडेन्ट ने दिनांक 16.08.2024 को अपीलान्ट को धमकी दी है कि अदालत ने उसका दावा खारिज कर दिया है और उसका कोई हिस्सा नहीं माना है और अब अपीलान्ट को उसके हिस्सों से बेदखल करेगें और काश्त नही करने देगें तथा बिना विभाजन कराये दीगर जगह विक्रय करेगें और निर्माण करेगें यदि रेस्पोडेन्ट अपनी इस धमकी में सफल होते है तो अपीलान्ट को एक असीम क्षति होगी जिसकी पूर्ति जरिये नकद से अपीलान्ट को करा पाना संभव नहीं होगा। वदी वजह अपीलान्ट रेस्पोडेन्ट को जरिये स्थगन आदेश से पाबंद कराकर अपीलाधीन निर्णय मे दर्ज आराजी खसरा नम्बर 929/0.27 ग्राम घसौला तहसील भरतपुर की मौका व रिकार्ड की यथास्थिति जारी करा पाने का अधिकारी है।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील बहस के अन्त में निवेदन किया कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर भरतपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.06.2024 को निरस्त फरमाया जावे व दावा मैरिट पर निर्णय हेतु पुनः रिमाण्ड किया जावे।

6. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट्स ने अपनी बहस में कथन किया कि रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी पेश किया जिसमें कथन किया कि वादी/अपीलान्ट उक्त दावा

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

खसरा नम्बर 929 रकबा 27 ऐयर में अपने आपको 17/300 का खातेदार काश्तकार होना अंकित करते हुये उक्त विभाजन बाबत दावा पेश किया था। उक्त हिस्सा बनुसार वादी का केवल 1.53 ऐयर ही बनता है अर्थात 153 वर्गमीटर जगह बनती है जिस पर काश्त होना संभव नहीं है। इसलिये इतने कम हिस्सा का खातेदार काश्तकार मानते हुये काश्तकारी की भूमि का विभाजन नही किया जा सकता इसलिए दावा वादी खारिज किये जाने योग्य है। यदि 1.53 ऐयर का रकबा अंकित करने का प्रावधान नहीं है तो विभाजन नहीं हो सकता है। ऐयी सूरत में यह दावा चलने योग्य नहीं है। उक्त खसरा नम्बर में कई व्यक्ति अलग–अलग गांव हिस्सेदार हैं जिन्होंने मौके पर मुताबिक हिस्सा मनबट करते हुए अपनी–अपनी जगह पर पुख्ता बाउण्ड्रीवॉल निर्मित करते हुये अपने–अपने हिस्सों को अलग–अलग कर रखा है। इसी परिप्रेक्ष्य में स्वयं वादी द्वारा भी अपने हिस्से की वाउण्ड्रीवाल बना रखी है चूंकि विवादित आराजी का विभाजन हिस्सों के मुताबिक मौके पर पुख्ता रुप से हो रहा है तथा समस्त सह–खातेदारान अपने–अपने हिस्से पर वाउण्ड्रीवाल निर्मित करते हुये काबिज है तो जहां भूमि का विभाजन पुख्ता निर्माण के जरिये हो रहा है तो उस भूमि का पुनः विभाजन नहीं किया जा सकता। ऐसी सूरत में यह दावा चलने योग्य है, राजस्व अदालत द्वारा विभाजन नहीं किया जा सकता है। तनकी, जबाब की जरुरत नहीं है। जब कोई न्यायालय ऐसा अनुतोष प्रदान ही नहीं कर सकता तो आदेश 7 नियम 11 सीपीसी पर सही खारिज किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसम्मत रुप से निर्णय पारित किया है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

7. अपील अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 28.06.2024 के विरुद्ध न्यायालय हाजा में दिनांक 20.08.2024 को पेश की गई है जो अन्दर मियाद है।

8. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं अपील पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि वादी अपीलान्ट पुष्पेन्द्र सिंह द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में दावा विभाजन व स्थायी निषेधाज्ञा अन्तर्गत धारा 53 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत पेश किया जिसमे दिनांक 28.11.2023 को दर्ज रजिस्टर किए जाने के आदेश किए गए। दिनांक 26.12.2023 को बार का कार्य स्थगन होना एवं प्रतिवादी सं. 5 की ओर से (केबियटर) मोहन सिंह राना एड. एवं प्रतिवादी सं. 6 की ओर से श्री विजय सिंह एड. की ओर वकालतनामा पेश करने का अंकन है। तारीख पेशी दिनांक 15.03.2024 को प्रतिवादी सं. 6 की ओर से प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 सीपीसी का पेश किया गया। दिनांक 15.05.2024 को प्रतिवादी सं. 5 की ओर से वादी द्वारा पेश दावा का जबाबदावा पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 26.06.2024 को प्रतिवादी सं. 6 द्वारा पेश प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी पर बहस सुनी एवं दिनांक 28.06.2024 को इस प्रार्थना–पत्र का निर्णय करते हुए प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी स्वीकार कर वादी द्वारा पेश दावा खारिज कर दिया जिसके विरुद्ध हस्तगत अपील पेश की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने जैर अपील आदेश दिनांक 28.06.2024 में यह माना है कि–

"पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदी संवत 2070–73 के मुताबिक वाके ग्राम घसौला स्थित आराजी खसरा नं0 929/0.27 पर वादी पुष्पेन्द्रसिंह का 17/300 हिस्सा अर्थात 1.53 एयर दर्ज रिकॉर्ड है। वादी द्वारा आराजी के विभाजन बाबत मूल दावा पेश किया

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

है। प्रतिवादीगण का कथन है कि वर्तमान में आराजी पर सभी सहखातेदारों द्वारा मनवट कर अपनी–अपनी हिस्से की आराजी पर पुख्ता बाउन्ड्रीबाल कर रखी है। चूंकि विवादित आराजी में से वादी का हिस्सा 1.53 एयर बनता जिस पर काश्त करना संभव नहीं है और वादी के साथ–साथ अन्य सभी सहखातेदारों द्वारा मनवट से विभाजन कर अपनी हिस्से की आराजी पर पुख्ता बाउन्ड्रीबाल भी कर रखी है। चूंकि अन्य सहखातेदारों के साथ वादी द्वारा मनवट से पुख्ता निर्माण कर विभाजन कर रखा है तो पुनः विभाजन किया जाना संभव नहीं है। अतः उक्त विवेचनानुसार प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।''

अतः आदेश है कि प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व सपठित धारा 151 सीपीसी स्वीकार किया जाता है तथा दावा वादी खारिज किया जाता है।''

सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 7 नियम 11 सीपीसी निम्न प्रकार हैः–

11. वादपत्र का नामंजूर किया जाना – वादपत्र निम्नलिखित दशाओं में नामंजूर कर दिया जाएगा : –

(क) जहां वह वाद–हेतुक प्रकट नहीं करता है;

(ख) जहां दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन कम किया गया है और वादी मूल्यांकन को ठीक करने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किए जाने पर उस समय के भीतर जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है;

(ग) जहां दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन ठीक है किन्तु वादपत्र अपर्याप्त स्टाम्प–पत्र पर लिखा गया है और वादी अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किए जाने पर उस समय के भीतर, जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है;

(घ) जहां वादपत्र में के कथन से यह प्रतीत होता है कि वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है :

परन्तु मूल्यांकन की शुद्धि के लिए या अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने के लिए न्यायालय द्वारा नियत समय तब तक नहीं बढ़ाया जाएगा जब तक कि न्यायालय का अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से यह समाधान नहीं हो जाता है कि वादी किसी असाधारण कारण' से, न्यायालय द्वारा नियत समय के भीतर, यथास्थिति, मूल्यांकन की शुद्धि करने या अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने से रोक दिया गया था और ऐसे समय के बढ़ाने से इंकार किए जाने से वादी के प्रति गंभीर अन्याय होगा।

(ङ) जहां वह दो प्रतियों में फाईल नहीं किया जाता है;

(च) जहां वादी नियम 9 के उपबन्धों का अनुपालन करने में असफल रहता है;

कोई भी वाद आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के तहत तभी खारिज किया जा सकता है जब वादपत्र में वर्णित आधारों में से कोई एक आधार स्पष्ट होता हों।

इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने मुख्य रुप से यह माना है कि विवादित आराजी में से वादी का हिस्सा 1.53 ऐयर बनता है जिस पर काश्त सम्भव नहीं है और वादी के साथ–साथ अन्य सभी सहखातेदारों द्वारा मनबट से विभाजन कर अपने हिस्से की आराजी पर पुख्ता बाउण्ड्रीवाल भी कर रखी है, चूंकि अन्य सहखातेदारों के साथ वादी द्वारा मनबट से पुख्ता निर्माण कर विभाजन कर रखा है तो पुनः विभाजन किया जाना संभव नहीं है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि ग्राम घसौला की जमाबन्दी सम्वत 2070–2073 जमाबन्दी 2075 (वर्ष 2018) से स्थायी के खाता सं. 171 में खसरा नम्बर 929 रकबा 0.27 वादी एवं प्रतिवादीगण संख्या 1 से 6 की संयुक्त खातेदारी में

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

दर्ज है। अपीलान्ट वादी ने अधीनस्थ न्यायालय में विभाजन का वाद प्रस्तुत किया था एवं उपर्युक्तानुसार जमाबन्दी वादग्रस्त भूमि को संयुक्त खातेदारी में प्रकट करती है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी सं. 6 द्वारा पेश प्रार्थना–पत्र के तथ्यों के अनुसार बिना साक्ष्य सबूत के सीधे ही मान लिया कि वादग्रस्त भूमि का मनबट से बंटवारा हो चुका है जो विधिसम्मत नहीं है। कोई अन्य अभिलेख भी प्रतिवादी सं. 6 द्वारा पेश नहीं किया गया इसलिए विभाजन पूर्व में मनबट से होना साबित नहीं होता है। जब जमाबन्दी में भूमि खातेदारी भूमि के रुप में दर्ज है एवं उसका रुपान्तरण नहीं करवाया गया है तो उसका धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अलावा बंटवारा के सम्बन्ध में अन्य प्रावधान नहीं है। अपीलान्ट वादी वादग्रस्त भूमि का संयुक्त खातेदार होने से वह अपने हिस्से का बंटवारा करवाने का निश्चित रुप से हकदार है। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट वादी का वाद प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 सीपीसी के आधार पर खारिज किया जाना विधिसम्मत नहीं है क्योंकि आदेश 7 नियम 11 सीपीसी से ऐसा कोई प्रावधान नहीं है एवं न ही अधीनस्थ न्यायालय ने यह अंकित किया है कि आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के उक्त प्रावधान/बिन्दू के तहत दावा वादी खारिज किया गया है। साथ ही आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के किसी भी प्रावधान/बिन्दू के अन्तर्गत जिस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने अंकित कर प्रार्थना–पत्र स्वीकार कर दावा खारिज किया है, नहीं आता है। अतः प्रकरण विधिवत रुप से सभी प्रतिवादीगण को तामील करवाई जाकर उनका जबाबदावा व साक्ष्य सबूत लेकर पुनः विचारण (retrial) हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित है।

9. अतः उपर्युक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलान्ट आंशिक रुप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जैर अपील आदेश दिनांक 28.06.2024 अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि सभी पक्षकारों की विधिवत तामील कराकर उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर, साक्ष्य सबूत लेकर विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पुनः नये सिरे से निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 27.04.2026 को उपस्थित होवें।

10. निर्णय आज दिनांक 23.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।
11. आदेश की प्रमाणित प्रति सहित अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्रेषित की जावे।
12. पत्रावली में और कोई कार्यवाही शेष नहीं है। पत्रावली फैसलशुमार होकर वाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

(रिछपाल सिंह बुरड़क)
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर