न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, भरतपुर

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

राजस्व अपील संख्या :– 04/26 (225 आरटीए)
जीसीएमएस नम्बर :– 2026/17

उनवान

बच्चू सिंह पुत्र जल सिंह जाति जाट निवासी बरताई तहसील कुम्हेर जिला डीग।

.........अपीलान्ट

बनाम

1. बदन सिंह पुत्र मोहर सिंह, जाति जाट निवासी बरताई तहसील कुम्हेर जिला डीग।
2. सब रजिस्ट्रार/तहसीलदार कुम्हेर जिला डीग (राज.)

..............रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध मु.स. 54/25 बउनवानी बच्चूसिंह बनाम बदन सिंह वगै. में पारित निर्णय दिनांक 13.02.2026 द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर कुम्हेर, प्रार्थना–पत्र अंतर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलाण्ट श्री विजय सिंह कुन्तल उपस्थित।
2. वकील रेस्पोडेन्ट सं. 1 श्री गोविन्द सिंह डागुर उपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 12.05.2026**

1. अपीलांट ने यह अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय सहायक कलक्टर कुम्हेर द्वारा मु.स. 54/25 बउनवानी बच्चूसिंह बनाम बदन सिंह वगै. में पारित निर्णय दिनांक 13.02.2026, प्रार्थना–पत्र अंतर्गत धारा 212 आर.टी.एक्ट के विरुद्ध पेश की है।

2. प्रकरण में संक्षिप्त एवं सारगर्भित तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट/सायल ने अधीनस्थ न्यायालय में विभाजन का दावा पेश किया जिसके साथ एक प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत इस आशय के साथ पेश किया था कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 1476/0.37, 1484/0.23, 1495/0.21, 1496/0.50 है0 वाके ग्राम बरताई तहसील कुम्हेर में स्थित है। उक्त विवादित आराजी सायल व गैरसायल सं. 1 व प्रतिवादीगण सं. 2 लगायत 17 सहखातेदार काश्तकार काबिज है एवं मौके पर शामिल होकर काश्त करते चले आ रहे है। लेकिन अब सम्मिलित काश्त करना संभव नही है। इसलिए सायल ने गैरसायल सं. 1 से विवादित आराजी का विभाजन कराने को कहा तो गैरसायल सं. 1 ने विभाजन करने से मना कर दिया एवं विवादित आराजी को दीगर जगह रहन–बय–मुन्तकित करने एवं पुख्ता निर्माण करने एवं सायल को उसके हिस्से की आराजी से बेदखल करने की धमकी दी। इसलिए सायल प्रार्थना–पत्र पेश कर निवेदन किया कि गैरसायलान को इस कदर अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे एवं रिकार्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखें एवं ऐसा कोई कार्य न करें जिससे सायल के हक–हकूकों पर विपरीत असर

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

पड़े। अधीनस्थ न्यायालय प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर गैरसायलान को जरिये नोटिस तलब किया गया। उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 13.02.2026 को सायल द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 212 आरटीए अस्वीकार कर खारिज कर दिया। जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट ने यह अपील पेश की हैं

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गयी। रेस्पोडेन्ट्स को जरिये समन तलब किया गया। अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री विजय सिंह कुन्तल एवं रेस्पोडेन्ट सं. 1 की ओर से अधिवक्ता श्री गोविन्द सिंह डागुर 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 अपनी बहस में अपील मीमों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलान्ट ने दावा विभाजन अंतर्गत धारा 53 आरटीए किया था तथा आराजी मुतनाजा का अभी तक कानूनी विभाजन नहीं हुआ है। यह राजस्व रिकार्ड से प्रमाणित है और विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि जब तक आराजी का कानूनी विभाजन नहीं हो जावे तब तक प्रत्येक इंच पर प्रत्येक सहखातेदार का कब्जा होता है। सह–खातेदार दीगर व्यक्ति है तथा सहखातेदारान एक ही परिवार के सदस्य हैं एवं विवादित आराजी मनबट से कब्जे में है। ऐसी स्थित में बिना विभाजन के किसी भी सहखातेदार को आराजी मुतनाजा पर अवैध रूप से निर्माण करने की स्वीकृति नहीं दी जा सकती है, उक्त प्रकरण में रेस्पोडेन्ट व उसके पुत्र जबरदस्ती निर्माण सम्पूर्ण रास्ते के सहारे करके अन्य सहखातेदारान के रास्ते को भी बन्द करने पर उतारू है जो उनके अभिकथनों से स्पष्ट है ऐसी सूरत में अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करना चाहिए था किन्तु अधीनस्थ अदालत द्वारा प्रार्थना पत्र खारिज करने में भारी कानूनी भूल की हैं। अदालत तहत ने पक्षकारान को बिना सुने ही मनमानी ढंग से आदेश पारित किया है क्योंकि दिनांक 21.07.2025 को पत्रावली वास्ते बहस प्रार्थना पत्र 212 आर.टी.ए. नियत करते हुए पेशी दिनांक 24.07.2025 दी गई। उसके बाद कोई तारीख पत्रावली में नहीं दी गई और ना ही कोई भी ऑर्डरशीट लिखी गई बल्कि सीधे दिनांक 13.02.2026 को अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र खारिज करते हुये आदेश जेर अपील पारित कर दिया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। जमाबन्दी में भी सभी सहखातेदार दर्ज है। इसके प्रथम दृष्टया यह साबित हो जाता है कि अभी तक विभाजन नहीं हुआ है तथा विभाजन नहीं होने तक कोई भी व्यक्ति सभी सहखातेदारान की सहमत के बिना निर्माण नहीं कर सकता। अभी सहखातेदारान के मध्य अच्छी में से अच्छी बुरी में से बुरी के आधार पर विभाजन होना है, बिना विभाजन के सहखातेदान की आराजी में कोई व्यक्ति निर्माण नहीं कर सकता। अगर कोई व्यक्ति निर्माण करता है तो अन्य सहखातेदारन के रास्ता आदि भी बन्द होंगे, ऐसी सूरत में सुविधा का संतुलन व अपूर्णनीय क्षति भी अपीलान्ट को होती है। इसलिए रेस्पोडेन्टान को पाबन्द किया जाना आवश्यक था परन्तु तहत अदालत ने ऐसा नहीं करते हुए भारी कानूनी भूल की है। विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस के समर्थन में RRD 1987 330, RRT 2024(I) 105, RRD 1993 206 न्यायिक दृष्टांत पेश किए है।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस के अन्त में निवेदन किया कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर आदेश श्रीमान सहायक कलैक्टर कुम्हेर दिनांक 13.02.2026 मुकदमा नम्बर–54 / 2025 निरस्त फरमाया जाकर रेस्पोडेन्टान को ताफैसला दावा पाबन्द

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

किया जावें कि वह आराजी मुतनाजा में किसी भी प्रकार से निर्माण कार्य नहीं करें तथा मौका एवं रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखे।

6. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपनी अपील बहस में निवेदन किया कि विवादित आराजी का मनबट के आधार पर विभाजन 50 वर्ष से पूर्व से ही हो चुका है। विवादित आराजी का गैरसायल सं. 1 रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार है इसलिए उसे किसी प्रकार की निषेधाज्ञा से पाबंद नही किया जा सकता है। खसरा नम्बर 1476/0.37 का पूर्व में ही बंटवारा हो चुका है तथा गैरसायल सं. 1 ने अपने मनबट मे आयी आराजी खसरा नम्बर 1476/0.37 में से प्राप्त आधे हिस्सा महरावर वाले रास्ते के सहारे में भर्त कर रखा है और उसमें धर्मशाला, मन्दिर कामेश्वर महादेव, रामदरबार, राधा–कृष्ण आदि का निर्माण किया हुआ है एवं पुख्ता मकान बना रखा है, बोरिंग हो रहा है व पशु बांधते है एवं 100–125 पेड़–पौधे बगीचा के रुप में लगा रखे हैं। विवादित आराजी पर गैरसायल सं. 1/रेस्पोडेन्ट का कब्जा है। विवादित आराजी के आधे हिस्से पर अपीलान्ट का कब्जा है एवं आधे पर रेस्पोडेन्ट का कब्जा है। विवादित आराजी खाता सं. 144 में खसरा नम्बर 4 हैं, जिनमें 18 व्यक्ति सह–खातेदार है एवं दावे में 22 पक्षकार संयोजित किए गये हैं। किन्तु अपीलान्ट/सायल ने प्रार्थना–पत्र में सभी सह–खातेदारों को पक्षकार नहीं बनाया गया है। उक्त दावा बंटवारे का है तो प्रार्थना–पत्र अंतर्गत धारा 212 में सभी को पक्षकार बनाना चाहिए था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सही रुप से निर्णय पारित किया है जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें। विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस के समर्थन में 2005 RBJ 345, 2024 RBJ 522 न्यायिक दृष्टांत पेश किए हैं।

7. अपील अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.02.2026 के विरुद्व न्यायालय हाजा में दिनांक 16.02.2026 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 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थीगण अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय में अपने द्वारा पेश दावे के साथ अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत पेश किया गया जिसमें मुख्य रुप से कथन किया कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 1476/0.37, 1484/0.23, 1495/0.21, 1496/0.50 हैक्ट. वाके ग्राम बरताई तहसील कुम्हेर में स्थित है जिसमें सायल व गैरसायल सं. 1 व प्रतिवादी सं. 2 लगायत 17 मुताबिक हिस्सा दर्ज जमाबंदी सहखातेदार काश्तकार काबिज हैं। विवादित आराजी का अभी कानूनी विभाजन नहीं हुआ है। सायल एवं गेरसायल सं. 1 विवादित आराजी में सहखातेदार–सहहिस्सेदार हैं और मौके पर शामिल होकर काश्त करते चले आ रहे हैं। सायल ने अपने हिस्से की आराजी को लागत लगाकर उपजाऊ बनाया है जिस पर गैरसायल सं. 1 के मन में बदयन्ती आ ही है और गैरसायल सं. 1 सहखातेदार का फायदा उठाते हुए अच्छी–अच्छी आराजी पर कब्जा करना चाहते है तथा सायल को शांति पूर्वक काश्त नही करने देते है। सायल ने गैरसायल सं. 1 से विवादित आराजी का विभाजन कराने को कहा तो उन्होंने विभाजन करने से इन्कार कर दिया और बिना विभाजन कराये अच्छी–अच्छी आराजी पर कब्जा कर दीगर जगह रहन–बय–मुन्तकिल करने, पुख्ता निर्माण करने एवं सायल को उसकी हिस्सा की आराजी से बेदखल करने की धमकी दी। इसलिए सायल ने अधीनस्थ न्यायालय में दावा विभाजन के साथ प्रार्थना–पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा अंतर्गत धारा 212 आरटीए पेश कर निवेदन किया कि गैरसायलान को ताफैसला

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

मूलवाद अस्थायी निषेधाज्ञा से इस कदर पाबंद फरमाया जावे कि गैरसायलान विवादित आराजी को बिना विभाजन कराये दीगर व्यक्तियों को रहन–बय–मुन्तकिल न करें, कोई पुख्ता निर्माण न करें एवं सायल के हिस्से की कब्जे काश्त की आराजी में मदाखलत, मजाहमत बेजा न करें तथा मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखें। प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर गैरसायलान को जरिये नोटिस जरिये नोटिस तलब किया गया। उक्त प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 13.02.2026 को सायल द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 212 आरटीए अस्वीकार कर खारिज कर दिया।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रथम दृष्टया प्रकरण में यह माना है कि सायल ने अपने मनबट से प्राप्त आराजी में किए गए पुख्ता निर्माण कमरे, तारबन्दी, बोरिंग आदि को छुपाया गया है जबकि गैरसायलान द्वारा अपने जबाब में स्पष्ट रुप से धर्मशाला व विभिन्न मन्दिरों व पुख्ता निर्माण जो पूर्वजों के समय से हो रहे मनबट के बाद किए हैं और उभयपक्ष विवादित आराजी पर मनबट से उपयोग कर रहे हैं तथा सायल ने अन्य सहखातेदारी की आराजी को विभाजन के दावा में सम्मिलित नहीं किया है, इससे यह प्रतीत होता है कि सायल वास्तविक तथ्यों को लेकर न्यायालय के समक्ष नहीं आया है इसलिए प्रथम दृष्टया प्रकरण सायल के पक्ष में प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति के सम्बन्ध में माना है कि सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति गैरसायल सं. 1 के हक में प्रतीत होती है क्योंकि गेरसायल सं. 1 को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है तो उसके द्वारा निर्मित की गयी धर्मशालाओं, मन्दिरों व अन्य निर्माण इत्यादि के उपयोग उपभोग में बाधा उत्पन्न होगी जिससे अपूरणीय क्षति गैरसायल सं. 1 को होने की सम्भावना है। वैसे भी एक रिकार्डेड सह–खातेदार को पाबन्द किया जाना उचित नहीं है। इसलिए उक्त दोनों बिन्दुओं को उपरोक्तानुसार गैरसायलान के हक में तय किया जाता है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिकाओं का अवलोकन किए जाने पर यह पाया जाता है कि सायल द्वारा प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किए जाने पर दिनांक 17.05.2025 को दर्ज किया एवं सायल अधिवक्ता की एकपक्षीय बहस सुनकर आगामी तारीख पेशी 16.06.2015 तक अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अन्तरिम अस्थायी निषेधाज्ञा पारित की गयी एवं आगामी तारीख पेशी 16.06.2025 नियत की गयी। तारीख पेशी 16.06.2025 को गेरसायल सं. 1 की ओर से बलवीर सिंह एड. हाजिर हुए। तारीख पेशी दिनांक 07.07.2025 को गैरसायल की ओर से जबाब प्रार्थना–पत्र पेश किया गया। पत्रावली वास्ते बहस दिनांक 21.07.2025 को नियत की गयी। तारीख पेशी 21.07.2025 को वास्ते बहस दिनांक 24.07.2025 को नियत की गयी। उसके उपरान्त कोई आदेशिका अंकित नहीं की गयी एवं दिनांक 13.02.2026 को यह अंकित किया गया है कि उभयपक्ष वकील उप०। निर्णय पृथक से लिखा जाकर संलग्न पत्रावली है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर दाखिल दफ्तर हो। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कब उभयपक्ष की बहस सुनी गयी इस बाबत कोई भी अंकन आदेशिका में नहीं किया है जिससे यह स्पष्ट होता है कि सीधे ही निर्णय जैर अपील दिनांक 13.02.2026 टंकित करवाकर पत्रावली के संलग्न किया गया है जबकि उभयपक्ष की बहस सुनकर ही विधिसम्मत रुप से पारित निर्णय ही श्रेष्ठकर, निर्णय होता है। यहां पर यह भी विशेष रुप से उल्लेखनीय है कि जो आदेश दिनांक 13.02.2026 पत्रावली के साथ संलग्न किया गया है वह केवल फोटो प्रति है एवं गोल मुहर एवं सहायक कलक्टर की मुहर पूर्व की फोटोप्रति मुहर पर पुनः लगायी है जो विचित्र एवं आश्चर्यजनक है। इस प्रकार की कार्यप्रणाली न्यायालय मामलों में कतई स्वीकार्य

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

नहीं हो सकती है। इस जैर अपील आदेश अपीलान्ट की बहस सुने बिना पारित किया गया है जो विधिसम्मत नहीं होने स हस्तक्षेप योग्य है।

9. अतः उपर्युक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलान्ट आंशिक रुप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जैर अपील आदेश दिनांक 13.02.2026 अपास्त किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.05.2025 यथावत रहेगा। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उपरोक्त विवेचनानुसार उभयपक्ष को सुनकर नये सिरे से पुनः निर्णय पारित करें।

10. निर्णय आज दिनांक 12.05.2026 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