



न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा  
(पीठासीन अधिकारी डॉ० अनुपमा टेलर, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 00097/2020

दायरा दिनांक : 28.09.2020

**उनवान**

नरेन्द्र सिंह आयु 56 वर्ष पुत्र श्री मदनसिंह, जाति खत्री, निवासी ग्राम बालापुра/भभूका पंचायत रेलावन, तहसील किशनगंज, जिला बारां राज०

.... अपीलांट

**बनाम**

- 1- जसवंत सिंह आयु 52 वर्ष पुत्र श्री मदनसिंह, जाति खत्री, निवासी ग्राम बालापुरा/भभूका पंचायत रेलावन, हाल ग्राम ढीबरी बडोद, तहसील दीगोद, जिला कोटा राज०
- 2- श्रीमान् उपपंजीयक अधिकारी महोदय, किशनगंज, जिला बारां
- 3- राजस्थान सरकार जयें तहसीलदार किशनगंज, जिला बारां
- 4- कुलवीर सिंह पुत्र नरजीत सिंह, जाति सिक्ख खत्री, निवासी ग्राम बालापुरा/भभूका पंचायत रेलावन, तहसील किशनगंज, जिला बारां राज०

.... रेस्पोंडेंटगण

उपस्थित - श्री घनश्याम गर्ग एवं श्री मुकुट बिहारी पारेता अभिभाषक  
 अपीलांट की ओर से

श्री महेश कुमार गौतम अभिभाषक रेस्पोंडेंट नं. 1

की ओर से / शेष रेस्पोंडेंट अनुपस्थित।

*(Handwritten Signature)*

**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)




अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 विरुद्ध निर्णय व प्राथमिक डिकी दिनांक 17.09.2020 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, किशनगंज जिससे वाद संख्या 2020/00040 वास्ते विभाजन, स्थाई निषेधाज्ञा को स्वीकार किया गया।

निर्णय

दिनांक : 28.12.2022

- 1 अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि :-
- 2 अधीनस्थ न्यायालय में वादी अपीलांट ने प्रतिवादीगण रेस्पोंडेंटगण के विरुद्ध एक दावा अन्तर्गत धारा 53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 उपखण्ड अधिकारी, किशनगंज जिससे वाद संख्या 2020/00040 वास्ते विभाजन, स्थाई निषेधाज्ञा का पेश किया।
- 3 वादी ने यह कथन किया कि ग्राम रेलावन तहसील किशनगंज जिला बारां के माल में आराजी खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12 बीघा, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा कुल कित्ता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा स्थित है। जिसे वाद में वादग्रस्त आराजी के नाम से सम्बोधित किया गया है।
- 4 वादी का वाद स्वीकार फरमाया जाकर बाद तहकीकात बहक वादी खिलाफ प्रतिवादीगण स्थाई निषेधाज्ञा की डिकी इस आशय की सादिर फरमाई जावे कि विवादित आराजीयात में वादी एवं प्रतिवादी क्रम 1 का हिस्सा 1/2-1/2 का बंटवारा पृथक-पृथक मुताबिक

  
 डॉ० अनुपमा टेलर  
 भू-प्रबन्धा अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)




कब्जा बराबर-बराबर किया जावे एवं राजस्व नक्शों में पृथक-पृथक तरमीम की जावे। जब तक विभाजन नहीं हो जावें तब तक मुताबिक हिस्सा बेचान करने एवं पंजीयन करने पर रोक लगाये जाने के आदेश प्रदान किये जावें।

5 ग्राम रेलावन तहसील किशनगंज जिला बारां के माल में आराजी खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12 बीघा, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा कुल किता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा स्थित है। जिसमें वादी एवं प्रतिवादी क्रम 1 के खाते व हिस्सा 1/2 - 1/2 दर्ज है।


6 उक्त आराजी पुश्तैनी है जो स्वर्गीय मदनसिंह की मृत्यु के बाद दोनों भाइयों का हिस्सा 1/2 - 1/2 खाता दर्ज हुई है, लेकिन वादग्रस्त आराजी का बंटवारा नहीं हुआ है तथा उक्त विवादित आराजियात में खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा में बगीचा व पेड़ पौधे लगे हुए हैं तथा अन्य खसरा नम्बरान 817, 835, 836, 837 में दोनों भाइयों के रिहायशी/आवासीय मकान खलिहान, पशुओं का बाड़ा एवं चार दीवारी हो रही है।

7 विवादित कुल आराजी 2.06 बीघा में कौन कितने हिस्से पर काबिज काश्त है तथा कौन किस हिस्से पर और कितने हिस्से पर आवासीय मकान बनाकर निवास कर रहा है। इसका विभाजन/सीमांकन न होने से स्थिति स्पष्ट नहीं है तथा राजस्व रेकार्ड, नक्शा उपलब्ध नहीं होने से स्थिति स्पष्ट होना कतई संभव नहीं है। इस कारण राजस्व रेकार्ड में बंटवारा कराया जाना एवं नक्शे में तरमीम करवाया जाना आवश्यक हो गया है।

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अधिकारी  
 कोटा (राज०)




- 8 प्रतिवादीगण ने निवेदन किया कि मौके पर फसल नहीं होने पर भी खसरा गिरदावरी सम्वत 2076 में फसल धान व गेहूं बुवाई करना अंकित किया गया है जो अनुचित है। प्रतिवादी कम 1 छोटा भाई विवादित आराजियात में हिस्सा बंटवारा कराकर विभाजन कराये बगैर विवादित आवासीय मकान, बाडा, बगीचा, खलियान को गैर कानूनी तरीके से कृषि भूमि बताकर हिस्सा 1/2 रकबा 1.03 बीघा बेचान जरिये रजिस्ट्री अन्य खरीददारान के हक में करवाने हेतु तत्पर है।
- 9 प्रतिवादीगण 1 लगायत 3 ने स्वयं उपस्थित होकर प्रार्थी कुलवीर सिंह की ओर से अभिभाषक श्री सत्यनारायण गोयल द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 1 नियम 10 व सपठित धारा 151 सी पी सी इस आशय का पेश किया कि -
- 10 वादी ने उक्त उनवान का वाद विवादित भूमि खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12 बीघा, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा कुल किता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा स्थित है जिसमें प्रतिवादी कम 1 जसवंत सिंह का हिस्सा 1/2 है व वादी का हिस्सा 1/2 है।
- 11 प्रतिवादी कम 1 जसवंत सिंह से प्रार्थी द्वारा दिनांक 01.06.2020 को कुल रकबा 2.06 बीघा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रतिवादी कम 1 को विवादित भूमि कुल रकबा 2.06 बीघा में स्थित 1/2 हिस्सा कय कर लिया । इसका विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 09.06.2020 को उपपंजीयन अधिकारी, किशनगंज कार्यालय में पेश हुआ । इस कारण प्रार्थी इस वादपत्र में आवश्यक पक्षकार है।

  
 डॉ० अनुपमा टेलर  
 सू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



- 12 अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आदेश 1 नियम 10 व सपठित धारा 151 सी पी सी स्वीकार कर प्रतिवादी क्रम 4 बनाया जाना स्वीकार करने की अनुमति प्रदान करें ।
- 13 अधीनस्थ न्यायालय ने मद नं. 1 में वर्णित तथ्य स्वीकार किया है और मद नम्बर 2 प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्य जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.06.2020 पंजीयन दिनांक 09.06.2020 स्वीकार है। लेकिन प्रार्थी को पक्षकार बनाया जाना स्वीकार नहीं किया गया है। मद नं. 3 प्रार्थना प्रार्थी स्वीकार नहीं है।
- 14 अधीनस्थ न्यायालय ने विशेष आपत्तियां पेश की :-
- 15 उपरोक्त वाद में वर्णित विवादित आराजी पुश्तैनी संयुक्त सहखातेदारी की थी जो छोटे-छोटे रकबे में कुल 5 किता कुल रकबा 2.06 बीघा थी जिसमें हिस्सा 1/2 वादी नरेन्द्र सिंह व हिस्सा 1/2 प्रतिवादी क्रम 1 जसवन्त सिंह का दर्ज था लेकिन बंटवारा नहीं हुआ तथा मौके पर मकान बने हुए हैं, इस प्रकार बिना बंटवारा किया गया बेचान अवैध होने से क्रेता/प्रार्थी को अवैध बेचान से किसी प्रकार के वैधानिक अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं जिस कारण पक्षकारा बनाया जाना उचित नहीं है।
- 16 विवादित आराजियात के बेचान पर रोक लगाये जाने वास्ते वादी द्वारा जरिये वकील प्रतिवादी क्रम 1 विक्रेता व प्रार्थी क्रेता को दिनांक 22.05.2020 को एवं प्रतिवादी क्रम 2 व 3 को दिनांक 27.05.2020 को जरिये वकील रजि० नोटिस दिलाए गये थे। इसी प्रकार जिला कलेक्टर महोदय, बारां को भी दिनांक 29.05.2020 को एवं तहसीलदार/उपपंजीयक किशनगंज को भी दिनांक 22.05.2020 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उपरोक्त अविभाजित संयुक्त खाते की आराजी में बिना बंटवारा कराये हिस्सा 1/2 आराजी का पंजीयन न किये जाने

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्धा अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



हेतु निवेदन किया गया था, लेकिन खिलाफ कानून किये गये पंजीयन के आधार पर प्रार्थी क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं।

17 उपरोक्त तथाकथित गैर कानूनी बेचान विक्रय पत्र दिनांक 01.06.2020 को तैयार कराया गया तथा दिनांक 09.06.2020 को रजिस्टर्ड हुआ है एवं दिनांक 13.06.2020 को धारा 54 के तहत रजिस्टर्ड हुआ जिसकी जानकारी विक्रेता/क्रेता एवं वकील श्री सत्यनारायण गोयल को थी तथा इन सभी पक्षकारों को पूर्व में उपरोक्त विचाराधीन वाद के बाबत जानकारी थी तथा वादी द्वारा उपरोक्त वाद दिनांक 01.06.2020 को प्रस्तुत किये जाने पर तलबी नोटिस दिनांक 15.06.2020 के लिये जारी हो चुके थे तथा जो पंजीयन दिनांक 01.06.2020, 09.06.2020, 13.06.2020 एवं इसी न्यायालय में प्रतिवादी क्रम 1 जसवन्त सिंह की तरफ से वकालतनामा प्रस्तुत किये जाने एडवोकेट श्री सत्यनारायण गोयल तथा स्थगन होने से पाबन्द थे।

18 उपरोक्त प्रकरण में विक्रेता/प्रतिवादी क्रम 1 जसवन्त सिंह की ओर से दिनांक 15.06.2020 को वकालतनामा श्री सत्यनारायण गोयल द्वारा प्रस्तुत किया गया था तथा दिनांक 03.07.2020 को वास्ते जवाब पेशी नियत थी। इसके पश्चात दिनांक 02.09.2020 नियत हुई है लेकिन क्रेता प्रार्थी कुलवीर सिंह द्वारा जरिये वकील उपरोक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 16.07.2020 को प्रस्तुत किया गया है, जिसकी जानकारी विक्रेता एवं क्रेता तथा वकील को दिनांक 01.06.2020 से निरन्तर थी। लेकिन प्रथम पेशी दिनांक 15.06.2020 एवं द्वितीय पेशी दिनांक 03.07.2020 को भी प्रार्थी क्रेता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, इस कारण उपरोक्त प्रस्तुत प्रार्थना निरस्त किये जाने योग्य है।

19 विक्रेता जसवन्त सिंह के वकील श्री सत्यनारायण गोयल उपरोक्त वाद में पूर्व से हैं तथा क्रेता के हक में रजिस्ट्री भी उनके

*(Signature)*

**श्री अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज0)




द्वारा करवायी गयी है, इस कारण क्रेता/प्रार्थी के वकील कानूनों के अन्तर्गत बन कर पैरवी नहीं कर सकते। इस कारण इनके द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

20 अतः जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 16.07.2020 को निरस्त फरमाया जावे।

21 प्रार्थना पत्र उभयपक्ष की बहस सुनी गई। दौराने बहस प्रार्थी अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना पत्र में अंकित बिन्दुओं को दोहराया। अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपने जवाब को दोहराया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से उक्त आराजी क्रय करने के कारण पक्षकारा बनाया जाना न्यायहित में होने से प्रार्थी कुलवीर को प्रतिवादी क्रम 4 बनाया गया। वाद पत्र में लाल स्याही से प्रतिवादीक्रम 4 का अंकन किया गया।

22 नियत तिथि को प्रतिवादी क्रम 1 व 4 के अधिवक्ता ने इस आशय का जवाबदावा एवं प्रतिदावा पेश किया।

- 1 यह कि वाद पत्र की मद नं. 1 स्वीकार है।
- 2 यह कि वाद पत्र की मद नं. 2 स्वीकार है। वस्तुस्थिति इस प्रकार है कि प्रतिवादी क्रम 1 ने उसके हिस्से की भूमि जयें रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.06.2020 पंजीयन दिनांक 09.06.2020 से बेचान की जा चुकी है।
- 3 यह कि वाद पत्र की मद नं. 3 जिस तरह लिखी गई है, स्वीकार नहीं है।
- 4 यह कि वाद पत्र की मद नं. 4 अस्वीकार है।
- 5 यह कि वाद पत्र की मद नं. 5 जिस तरह लिखी गई है, स्वीकार नहीं है।

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



- 6 यह कि वाद पत्र की मद नं. 6 जिस तरह लिखी गई है, स्वीकार नहीं है।
- 7 यह कि वाद पत्र की मद नं. 7 कानूनी है।
- 8 यह कि वाद पत्र की मद नं. 8 जिस तरह लिखी गई है, स्वीकार नहीं है।
- 9 यह कि वाद पत्र की मद नं. 9 अस्वीकार है।
- 10 यह कि वाद पत्र की मद नं. 10 कानूनी है।
- 11 यह कि वाद पत्र की मद नं. 11 अस्वीकार है।

23 प्रार्थना पत्र वादी विवादित आराजी का विभाजन मुताबिक कब्जा किया जाना स्वीकार है एवं कथन है कि ववादित आराजीयात में वादी एवं प्रतिवादी क्रम 1 का हिस्सा 1/2-1/2 का बंटवारा पृथक पृथक मृताबिक कब्जा बराबर-बराबर किया जाकर प्रतिवादी क्रम 1 के स्थान पर जयें रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 09.06.2020 के आधार पर प्रतिवादी क्रम 4 के नाम इंतकाल खोलकर राजस्व रेकार्ड में दर्ज कर विवादित भूमि का विभाजन कर प्रतिवादी क्रम 4 के हिस्से 1/2 दक्षिणी दिशा में स्थित को पृथक से कब्जे के आधार पर दर्ज कर वाद डिक्री किये जाने के आदेश प्रदान करने तक स्वीकार है।

24 विशेष आपत्तियां एवं काउंटर क्लेम :-

25 विवादित भूमि वाके ग्राम रेलावन पटवार हल्का रेलावन, तहसील किशनगंज, जिला बारां में स्थित भूमि खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12 बीघा, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा कुल किता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा स्थित है जिसमें वादी एवं प्रतिवादी 1/2 - 1/2 हिस्सा दर्ज है।

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



26 प्रतिवादी कम 1 द्वारा प्रतिवादी कम 4 को जर्गे रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.06.2020 पंजीयन दिनांक 09.06.2020 दिनांक 09.06.2020 से विवादित आराजी के हिस्से 1/2 दक्षिणी दिशा में स्थित मय मकान को बेचान कर कब्जा संभला दिया है। इस कारण प्रतिवादी कम 4 उक्त प्रतिवादी कम 1 के हिस्से 1/2 पर अपने नाम इंतकाल खुलवा कर राजस्व रेकार्ड में दर्ज करवाने का अधिकारी एवं नालिशी है।

27 वादी एवं प्रतिवादी कम 4 के मध्य सीमा विवाद होता है। इस कारण प्रतिवादी कम 4 विवादित भूमि का विभाजन करवा कर अपने हिस्से 1/2 की भूमि को पृथक से अपने नाम दर्ज करवाने का अधिकारी एवं नालिशी है।

28 वादी द्वारा यह वाद प्रस्तुत करने के पश्चात प्रतिवादी कम 4 के विवादित आराजी में स्थित प्रतिवादी कम 4 के कब्जे की भूमि पर दिनांक 21.08.2020 को दखलअंदाजी करने पर दिनांक 21.08.2020 को उत्पन्न हुआ।

29 यह कि काउंटर क्लेम उचित न्याय शुल्क पर अवधि मध्य न्यायालय के क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार में प्रस्तुत है।

30 अतः काउंटर क्लेम प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रतिवादी कम 4 द्वारा प्रस्तुत काउंटर क्लेम स्वीकार फरमाया जाकर डिक्री इस आशय की पारित फरमायी जावे कि विवादित आराजियात वर्णित मद नं. 1 काउंटर क्लेम में कुल किता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा में प्रतिवादी कम 1 जसवंत सिंह के हिस्से 1/2 दक्षिणी दिशा की भूमि पर जर्गे रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.06.2020 पंजीयन दिनांक 09.06.2020 के आधार पर प्रतिवादी कम 4 के नाम इंतकाल खोल कर प्रतिवादी कम 1 के स्थान पर प्रतिवादी कम 4 का नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज

**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



कर विवादित भूमि को कब्जे के आधार पर विभाजन कर प्रतिवादी क्रम 4 का हिस्सा 1/2 दक्षिणी दिशा का पृथक से राजस्व रेकार्ड में दर्ज किये जाने के आदेश प्रदान करें व वादी को जर्गे स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे। प्रतिवादी क्रम 4 को विभाजन में प्राप्त भूमि पर दखल अन्दाजी व व्यवधान उत्पन्न नहीं करें एवं न्यायोचित सहायता प्रतिवादी क्रम 4 को प्रदान किये जाने के आदेश प्रदान करें।

31 प्रतिवादी क्रम 3 की ओर से जवाब दावा राजस्थान सरकार जर्गे तहसीलदार किशनगंज की ओर से इस आशय का पेश किया गया

32 मद संख्या 1 स्वीकार है। यह है कि ग्राम रेलावन की आराजी खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12 बीघा, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा कुल कित्ता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा भूमि राजस्व रेकार्ड जमाबंदी संख्या 2070-73 के खाता संख्या 79 पर खातेदार नरेन्द्र सिंह, जसवन्त सिंह पुत्र मदन सिंह, कौम खत्री, निवासी भभूका के (नाम खाते दर्ज है। जिसमें नरेन्द्र सिंह का हिस्सा 1/2 तथा जसवन्त सिंह का हिस्सा 1/2 बनता है।)

33 मद संख्या 2 स्वीकार है कि उक्त आराजी में वादी नरेन्द्र सिंह पुत्र मदनसिंह तथा प्रतिवादी जसवन्त सिंह का हिस्सा खाते अनुसार स्वतः ही 1/2-1/2 बनता है। ग्राम रेलावन का नक्शा लठ्ठा उपलब्ध नहीं है, ग्राम में जानकारी करने पर उक्त भूमि पर पेड़-पौधे तथा मकानात बने हुए हैं।

34 मद संख्या 3 स्वीकार है, ग्राम रेलावन का नक्शा उपलब्ध नहीं है उक्त आराजियात में मकानात बने हुए हैं एवं पेड़-पौधे लग रहे हैं।

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



35 मद संख्या 4 अस्वीकार है। नक्शा उपलब्ध नहीं होने तथा खाता शामिल होने से तरमीम किया जाना संभव नहीं था। नक्शा उपलब्ध नहीं होने से कब्जे की स्थिति की सही स्थिति की जानकारी संभव नहीं है।

36 मद संख्या 5 अस्वीकार है। यह कि वादी को उक्त भूमि के सम्बन्ध में भूमि विक्रय की कोई आपत्ति थी तो सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर विक्रय पर स्थगन प्राप्त कर सकता था।

37 मद संख्या 6 अस्वीकार है। चूंकि वादी विवादित आराजीयात का हिस्सा 1/2 का हिस्सेदार है। अतः कानूनी रूप से भूमि के विभाजन करने का अधिकार है। विभाजन करने में कोई आपत्ति नहीं है तथा जब तक वादी द्वारा सक्षम न्यायालय से कोई स्थगन प्राप्त नहीं कर लिया जाता तब तक विक्रय को रोका जाना संभव नहीं है।

38 मद संख्या 7 कानूनी है।

39 मद संख्या 8 कानूनी है।

40 मद संख्या 9 कानूनी है।

41 मद संख्या 10 कानूनी है।

42 मद संख्या 11 कानूनी है।

43 उक्तानुसार मदवार जवाब प्रतिवादी क्रम संख्या 3 की ओर से सादर पेश है।

44 वादी अधिवक्ता को प्रतिवादी क्रम 1 लगायत 4 की ओर से प्रस्तुत जवाब कि नकल तकसीम की गई।

*(Signature)*

**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



45 वादी अधिवक्ता ने जवाब उल जवाब काउंटर क्लेम इस आशय का पेश कि प्रतिवादी क्रम 1 एवं 4 द्वारा प्रस्तुत जवाबदावा एवं काउंटर क्लेम दिनांक 24.08.2020 दक्षिणी दिशा में वादी द्वारा निम्न प्रकार प्रस्तुत है :-

46 मद नं. 1 काउंटर क्लेम स्वीकार है।

47 मद नं. 2 काउंटर क्लेम में दर्ज तथ्य प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा प्रतिवादी क्रम 4 के हक में जर्गे रजिस्ट्री दिनांक 01.06.2020 एवं पंजीयन दिनांक 09.06.2020 दक्षिणी दिशा में मय मकान बेचान बताया है जो खिलाफ कानून होने से स्वीकार नहीं है।

48 मद नं. 3 काउंटर क्लेम में वर्णित तथ्य वादी एवं प्रतिवादी क्रम 4 के मध्य सीमा विवाद अंकित किया है, जो स्वीकार नहीं है। वर्तमान में विवादित आराजी का नक्शा लट्ठा मौजूद नहीं होना हल्का पटवारी द्वारा प्रमाणित किया है। इस कारण विभाजन संभव नहीं है।

49 मद नं. 5 काउंटर क्लेम कानूनी है।

50 विशेष आपत्तियां :-

51 प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा प्रतिवादी क्रम 4 के हक में वर्तमान वाद जैरकार होने के दौरान पंजीयन कराया गया है, जो खिलाफ कानून होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

52 हल्का पटवारी रेलावन की रिपोर्ट/प्रमाण पत्र दिनांक 26.05.2020 में अंकित विवादित आराजी का नक्शा लट्ठा नहीं होने से नक्शा ट्रेस जारी नहीं किया गया था। इस प्रकार बिना नक्शे में तरमीम कब्जा किस स्थान पर वादी व किस स्थान पर प्रतिवादी का है। स्पष्ट नहीं होने से वाद का निर्णय बिना मौका रिपोर्ट किया जाना संभव नहीं होगा।

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदम राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)




53 प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा प्रतिवादी क्रम 4 के हक में किये गये बेचान पंजीयन दिनांक 09.06.2020 में निर्मित मकानों की कीमत का मूल्यांकन कम किया जाकर राज्य सरकार को राजस्व की हानि पारित की गई है, इसकी जाँच होना एवं वाद के निर्णय हेतु तनकियात की जाकर गवाह सबूत लिये जाकर निर्णय किया जाना न्यायहित में आवश्यक है।

54 यह कि बेचान पंजीयन दिनांक 09.06.2020 में दक्षिण दिशा का बेचान बताया गया है, जो खिलाफ कानून है। जो कि बिना बंटवारा दिशा का वर्णन किया जाना पंजीयन कानून एवं काश्तकारी कानूनों के खिलाफ है।

55 अतः जवाब उल जवाब काउंटर क्लेम प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त काउंटर क्लेम निरस्त फरमाया जावे तथा वादी का वाद का बंटवारा काश्तकारी कानूनों के अन्तर्गत विधिवत तनविधान कायम की जाकर एवं गवाह सबूत एवं मौका रिपोर्ट मंगाई जाकर नियमों के अन्तर्गत वाद निर्णय पारित करें।

56 प्रतिवादी क्रम 1, 4 के अधिवक्ता ने उपस्थित होकर निवेदन किया कि वादी का वादपत्र स्वीकार किया जाता है एवं वादी के वाद पत्र के अनुतोषानुसार प्राथमिक डिक्री जारी की जाती है तो प्रतिवादी क्रम 1, 4 को कोई आपत्ति नहीं। वादी का वाद पत्र स्वीकार कर लिया जावे।

57 अधीनस्थ न्यायालय ने वादी का वाद स्वीकार कर प्राथमिक डिक्री पारित की कि वाके ग्राम रेलावन, तहसील किशनगंज, जिला बारां की आराजी खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06 बीघा किस्म न0 बा0 दो0, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05 बीघा किस्म गै0 मु0 बाग, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05 बीघा किस्म न0 बा0 सो0, खसरा नम्बर 836

  
**श्री० अनुपमा टेलर**  
 प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



रकबा 0.12 बीघा किस्म न0 बा0 सो0, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 बीघा किस्म न0 बा0 सोयम कुल किता 5 कुल रकबा 2.06 बीघा का विभाजन किया जाकर वादी का हिस्सा 1/2 एवं प्रतिवादी क्रम 4 का हिस्सा 1/2 किया जाता है। पक्षकारान कब्जे के आधार पर सहमत हो तो सहमति के आधार पर सहमत न हो तो राजस्व मण्डल के नियम 17 ता 21 के अनुसार दर्ज रिकार्ड अनुसार अच्छी में से अच्छी, बुरी में से बुरी के सिद्धांत पर विभाजन प्रस्ताव तैयार करने के आदेश तहसीलदार किशनगंज को दिये, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

58 अपील विरुद्ध प्राथमिक डिक्री दिनांक 17.09.2020 प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

59 अपील के साथ नकल निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री दिनांक 17.09.2020 पेश की।

60 अप्रमाणित नकल जमाबंदी (खतौनी) खसरा नम्बर 79 पेश की।

61 अप्रमाणित नकल खसरा गिरदावरी सम्वत 2074 के तहत खसरा नम्बर 817 रकबा 0.06, खसरा नम्बर 818 रकबा 0.05, खसरा नम्बर 835 रकबा 0.05, खसरा नम्बर 836 रकबा 0.12, खसरा नम्बर 837 रकबा 0.18 पेश की।

62 हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध राजस्व रेकार्ड का गहनता से अध्ययन किया गया।

1 अपीलांट/वादी द्वारा माननीय अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपरोक्त वाद कृषि भूमि में हिस्सा 1/2 बंटवारा किये जाने से पूर्व

*De*  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



विवादित हिस्सा 1/2 आराजी सहखातेदार प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा प्रतिवादी क्रम 4 के हक में बेचान रजिस्ट्री द्वारा नहीं किये जाने हेतु प्रस्तुत किया था।

2 अपीलांट द्वारा दिनांक 22.05.2020 को उपपंजीयक महोदय, किशनगंज दिनांक 22.05.2020 को ही विक्रेता एवं क्रेता को रजिस्टर्ड नोटिस जर्गे एडवोकेट बिना बंटवारा बेचान रजिस्ट्री नहीं करवाये जाने हेतु दिये गये। इसी प्रकार दिनांक 27.05.2020 को उपपंजीयक किशनगंज एवं तहसीलदार किशनगंज को रजिस्टर्ड नोटिस जर्गे अधिवक्ता एवं दिनांक 29.05.2020 को प्रार्थना पत्र जिला कलेक्टर महोदय, बारां को भी प्रस्तुत किये गये थे।

3 अपीलांट द्वारा रेस्पोंडेंट के विरुद्ध दिनांक 01.06.2020 को उपरोक्त वाद प्रस्तुत किया जिसमें दिनांक 15.06.2020 को प्रतिवादी क्रम 1 ता 3 उपस्थित रहे तथा रेकार्ड व मौके की यथास्थिति का आदेश जारी हुआ।

4 दौराने वाद प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा प्रतिवादी क्रम 4 के हक में विवादित आराजी हिस्सा 1/2 का रजिस्टर्ड बेचान कृषि भूमि मानते हुए दिनांक 01.06.2020 को विक्रय पत्र लिखाये जाकर दिनांक 09.06.2020 को पंजीयन कराया गया तथा दिनांक 13.06.2020 को रजिस्टर्ड किया गया जिसमें राज्य सरकार को लगभग 2 लाख रुपये की राजस्व हानि हुई क्योंकि बेचानशुदा आराजी में मकान बने हुए थे तथा आवासीय भूमि थी जिसकी कीमत लगभग 15 लाख रुपये थी लेकिन बेचान 195000 रुपये राशि मानकर किया गया।

5 उपरोक्त बेचान दौराने वाद खिलाफ कानून किया गया है, जो सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के भी विपरीत है तथा क्रेता को अजनबी होने के कारण भी खिलाफ कानून होते हुए एवं विरोध दर्ज कराते हुए

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)




भी पक्षकार बनाया गया। इस कारण उसके हक में बिना बंटवारा इंतकाल खोला जाना विधि सम्मत नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय को निरस्त किये जाने योग्य है।

6 अधीनस्थ न्यायालय द्वारा काश्तकारी कानूनों एवं सी.पी.सी. के प्रावधानों को दरकिनार कर पत्रावली दिनांक 17.09.2020 को वास्ते तनकी कायम किये जाने हेतु नियत होने पर भी बिना तनकीयात कायम किये, व बिना सबूत प्राप्त किये, बिना नक्शा मौका प्राप्त किये मात्र प्रतिवादी क्रम 1 ता 4 के अनुरोध पर बिना वादी की सहमति के मनमाना निर्णय पारित किया है, जो न्याय के सर्वमान्य सिद्धांतों के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

7 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में नक्शा ट्रेस उपलब्ध नहीं था। जबकि पटवारी द्वारा नक्शा उपलब्ध नहीं होना बताया था एवं विवादित आराजी छोटे टुकड़ों में आवासीय भूमि के रूप में दर्ज थी इस कारण बिना साक्ष्य एवं मौका रिपोर्ट प्राप्त किया गया। बंटवारा आदेश विधि में प्रचलित सिद्धांतों के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

8 प्राथमिक डिक्री बिना नक्शा व बिना मौका स्थिति की रिपोर्ट प्राप्त किये मात्र हल्का पटवारी द्वारा गलत रिपोर्ट के आधार पर अंतिम डिक्री जारी कर दी जावेगी तो अपीलान्ट के अधिकारों काक हनन होगा तथा अनावश्यक मुकदमें बाजी में उलझना पड़ेगा तथा आर्थिक क्षति होगी।

63 हमने बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। वादी और प्रतिवादी नम्बर 1 दो भाई हैं। प्रतिवादी नम्बर 1 जसवंत सिंह ने बिना बंटवारा कराये अपना हिस्सा प्रतिवादी क्रम 4 कुलवीर सिंह को बेच दिया। इसलिए वादी नरेन्द्र सिंह इस न्यायालय में अपील

  
**डॉ० अनुपमा टेलर**  
 नू-प्रबन्ध अधिकारी एवं  
 पवेन राजस्व अपील प्राधिकारी  
 कोटा (राज०)



लेकर आये। उपखण्ड अधिकारी किशनगंज ने अपने निर्णय में बताया है कि पक्षकारान कब्जे के आधार पर सहमत हो तो सहमति के आधार पर, सहमत न हो तो राजस्व मण्डल के नियम 17 ता 21 के अनुसार दर्ज रेकार्ड के अनुसार अच्छी से अच्छी व बुरी से बुरी के सिद्धांत पर विभाजन प्रस्ताव तैयार करने के आदेश तहसीलदार, किशनगंज को दिये गये। अतः उपखण्ड अधिकारी, किशनगंज के निर्णय में हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं। अतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज किये जाने योग्य है।

64 उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 17.09.2020 यथावत रखा जाता है।

65 निर्णय आज दिनांक 28.12.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

*(Handwritten Signature)*  
28/12/2022

(डॉ० अनुपमा टेलर)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन  
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

# डिक्री व सीगे अपील

**Iud/Civ**  
**Part IV-4**

(ऑ. 41, रूल 35 जाप्ता दीवानी)

**(Civil Procedure Code, Appendix G'9)**

अज अदालत न्यायालय भू-प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा मुकाम कोटा  
डॉ० अनुपमा टेलर, आर.ए.एस. पीठासीन प्राधिकारी, कोटा (राजस्थान)

नरेन्द्र सिंह आयु 56 वर्ष पुत्र श्री मदनसिंह,  
जाति खत्री, निवासी ग्राम बालापुра/भभूका  
पंचायत रेलावन, तहसील किशनगंज, जिला  
बारां राज०

.....अपीलान्ट्स

बनाम

- 1- जसवंत सिंह आयु 52 वर्ष पुत्र श्री  
मदनसिंह, जाति खत्री, निवासी ग्राम  
बालापुरा/भभूका पंचायत रेलावन, हाल  
ग्राम ढीबरी बडोद, तहसील दीगोद, जिला  
कोटा राज०
- 2- श्रीमान् उपपंजीयक अधिकारी महोदय,  
किशनगंज, जिला बारां
- 3- राजस्थान सरकार जयें तहसीलदार  
किशनगंज, जिला बारां
- 4- कुलवीर सिंह पुत्र नरजीत सिंह, जाति  
सिक्ख खत्री, निवासी ग्राम  
बालापुरा/भभूका पंचायत रेलावन,  
तहसील किशनगंज, जिला बारां राज०  
.... रेस्पोंडेंट

अपील नं. 00097/2020  
मु.द.नं० 2020/00040

एवं

नाराजगी डिक्री अदालत - उपखण्ड अधिकारी, किशनगंज  
निर्णय व डिक्री दिनांक - 17.09.2020

दावा बाबत


माह अपील व तारीख 09 माह 11 सन् 2022

हाजरी श्री घनश्याम गर्ग एवं श्री मुकुट बिहारी पारेता अभिभाषक मिनजानिब अपीलांट की ओर से एवं श्री  
महेश कुमार गौतम अभिभाषक रेस्पोंडेन्ट नं. 1 की ओर से उपस्थित, शेष रेस्पोंडेन्ट अनुपस्थित।

समाअत के लिये पेश होकर हुकम हुआ कि :-

अपील अपीलांट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री  
दिनांक 17.09.2020 यथावत रखा जाता है ।  
बाबत मेरे हस्ताक्षर व मोहर अदालत आज तारीख 28 माह 12 सन् 2022 को जारी किया गया ।



  
(डॉ० अनुपमा टेलर)  
भू-प्रबंध अधिकारी एवं पदेन  
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा (राज०)