न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2025/78 **दायरा दिनांक : 05.05.2025**

उनवान

मुकेश मीणा पुत्र रामपाल, जाति मीणा, निवासी रामगंजमण्डी, कोटा हाल निवासी ग्राम मालीपुरा, पोस्ट भैसोदामंडी, भवानीमण्डी रेल्वे स्टेशन के पास, जिला मन्दसौर (मध्यप्रदेश)
.... अपीलांट

बनाम

1. गोविन्द मीणा पिता मांगीलाल मीणा, जाति मीणा
2. आरती पुत्री बाबूलाल, जाति मीणा
3. कंचन बाई पत्नी रामप्रसाद, जाति मीणा
4. निर्मला बाई पुत्री रामप्रसाद, जाति मीणा
5. प्रहलाद पिता रामप्रसाद, जाति मीणा
6. लालचन्द पिता रामप्रसाद, जाति मीणा
7. लालू प्रसाद पिता बाबूलाल, जाति मीणा
8. शांति बाई पत्नी बाबूलाल, जाति मीणा
9. संजय पिता बाबूलाल, जाति मीणा
10. सुनीता मीणा पिता रंगलाल, जाति मीणा
11. मोहनलाल पिता मांगीलाल, जाति मीणा
    अकवाम निवासीगण मंडी राजेन्द्रपुर, चौमहला, तहसील गंगधार, जिला झालावाड
12. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार तहसील गंगधार, जिला झालावाड

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 223
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री चन्द्र प्रकाश खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय **दिनांक : 27.03.2026**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार के प्रकरण संख्या – 191/दावा/2024 निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 27.02.2025 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट नं. 1 गोविन्द मीणा ने एक वाद अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम बिलावली, पटवार हल्का भाटखेडी, तहसील गंगधार के खाता संख्या 125 में कृषि भूमि खसरा नं. 719 रकबा 0.5185 हेक्टर, खसरा नं. 736

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

रकबा 0.0126 हेक्टर, खसरा नं. 737 रकबा 0.0885 हेक्टर, खसरा नं. 739 रकबा 0.2150 हेक्टर, खसरा नं. 740 रकबा 0.5691 हेक्टर, खसरा नं. 741 रकबा 0.3415 हेक्टर, खसरा नं. 742 रकबा 0.0759 हेक्टर व खसरा नं. 743 रकबा 0.506 हेक्टर कुल किता 8 रकबा 1.8717 हेक्टर कृषि भूमि बंटवारे के सम्बन्ध में यह वाद पत्र प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गंगधार ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 27.02.2025 से वादी का वाद स्वीकार किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय एवं डिक्री अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय के सर्वथा विपरीत है जो निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा विवादित आराजी कुल 8 किता की 1.8717 हैक्टेयर के मामले में रेस्पोडेन्ट का 1/12 हिस्सा जमाबंदी में दर्ज हिस्से एवं मौके पर कब्जे–काश्त के आधार पर विभाजन का आदेश पारित करने में त्रुटि की है। रेस्पोडेन्ट क्रम–1/वादी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में बंटवारे का जो वाद प्रस्तुत किया था उसमें वादी एवं प्रतिवादीगण के बीच रिकॉर्ड अनुसार अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी का बंटवारा बाबत् डिक्री चाही थी। उसके बाद भी अधीनस्थ न्यायालय ने प्लीडिंग से परे जाकर मौखिक बहस के आधार पर कब्जे के अनुसार विभाजन का आदेश पारित करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट इसलिए उपस्थित नहीं हुआ कि अपीलान्ट को जमाबंदी में दर्ज हिस्सा अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी आराजी का बंटवारा करने में कोई आपत्ति नहीं थी। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने कब्जे के आधार पर विभाजन का आदेश कर दिया जबकि स्वयं रेस्पोडेन्ट क्रम–1 ने किसी अन्य से हिस्सा खरीद किया है तब भी कब्जा प्राप्त नहीं किया था। इसलिये रेस्पोडेन्ट क्रम–1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में बंटवारे का वाद प्रस्तुत किया है। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने बंटवारे के नियमों के विपरीत प्रारम्भिक डिक्री पारित करने में त्रुटि की है। कानूनन प्रारम्भिक डिक्री बंटवारे बाबत् ही पारित की जा सकती है, कब्जे के आधार पर प्रारम्भिक डिक्री पारित नहीं की जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेन्ट क्रम–1/वादी द्वारा यह कहीं अंकित नहीं किया कि वह उक्त आराजी के किस खसरा नम्बर के 1/12 हिस्से पर काबिज है। जब प्लीडिंग में कब्जा ही नहीं दर्शाया गया तो कब्जे के आधार पर प्रारम्भिक डिक्री पारित नहीं की जा सकती। दिनांक 26.04.2025 व 27.04.2025 शनिवार, रविवार अवकाश होने से अपील अवधि मध्य है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय एवं डिक्री दिनांक 27.02.2025 निरस्त की जावे अथवा निर्णय एवं डिक्री में संशोधन किया जावे कि तहसीलदार गंगधार विवादित 1.8717 हैक्टेयर आराजी का जमाबंदी में दर्ज हिस्से अनुसार अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी आराजी का बंटवारे के नियम 18 से 21 को मद्देनजर रखते हुऐ विभाजन पत्र मंगवा कर पक्षकारों की आपत्ति सुनते हुऐ प्रकरण में अंतिम डिक्री पारित करने की कार्यवाही करें।

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस लिखित बहस एवं अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। लिखित बहस पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। लिखित बहस के दौरान अंकित किया कि संक्षिप्त मे तथ्य इस प्रकार से है कि रेस्पोडेन्ट क्रम 1/वादी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय मे एक वाद अन्तर्गत धारा 53 आर. टी. एक्ट के तहत पेश कर निवेदन किया कि ग्राम बिलावली, तहसील गंगधार में कृषि भूमि खसरा नम्बर 719, 736, 737, 739, 740, 741, 742, 743, कुल 8 किता की 1.8717 हैक्टर आराजी स्थित है। जिसमे वादी 1/12 हिस्से का रिकार्डेड खातेदार है वक्त खरीद से ही कब्जा चला आ रहा है, आराजी सम्मिलित खाते मे रहने से विकास नहीं हो पाता, विवादित भूमि का अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी भूमि का बंटवारा किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एक तरफा निर्णय व डिक्री पारित करते हुए रेस्पोडेन्ट क्रम 1 का वाद डिक्री कर दिया एवं हिस्से व मौके पर कब्जे के आधार पर बंटवारे का आदेश पारित कर प्रारम्भिक डिक्री पारित कर दी, इसलिये अपीलान्ट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 27.02.2025 के विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पोडेन्ट क्रम 1 का 1/12 हिस्सा जमाबन्दी के आधार पर दर्ज मानते हुए बंटवारे का आदेश पारित करते हुए प्रारम्भिक डिक्री पारित करना चाहिए था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा मौके पर कब्जे काश्त के आधार पर विभाजन का आदेश पारित किया है जो कानूनन अवैधानिक है। रेस्पोडेन्ट क्रम 1 वादी के द्वारा वाद पत्र के पैरा क्रम 11 में (अ) क्लोज मे सहायता चाही थी कि रेकार्ड अनुसार अच्छी में से अच्छी एवं बुरी में से बुरी का बंटवारा प्रस्ताव मंगवाया जाकर प्रारम्भिक डिक्री पारित की जावे। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर उचित गौर नही फरमाया। कानूनन प्रारम्भिक डिक्री के मामले में कब्जे के आधार पर डिक्री पारित नहीं की जा सकती, प्रारम्भिक डिक्री मे तो केवल रेकार्डेड हिस्से के मुताबिक तहसीलदार से अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी आराजी बंटवारा प्रस्ताव मंगवाया जाना चाहिए था, कानूनन प्रारम्भिक डिक्री कब्जे के आधार पर पारित नही। की जा सकती एवं वादी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद पत्र की प्लीडिंग में यह कही अंकित नहीं किया कि वादी का किस खसरा नम्बर पर किस तरफ 1/12 हिस्सा आराजी पर कब्जा है। इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने कब्जे के आधार पर प्रारम्भिक डिक्री पारित करने मे त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख से यह पूर्णतया साबित है कि विवादित आराजी अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट के सहखातेदारी की आराजी है। काननून जब तक विधिक बंटवारा नहीं हो जाता तब तक आराजी सम्मिलित काश्त की ही मानी जावेगी, हर इन्च पर, हर पक्षकार का कब्जा माना जावेगा। परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इन कानूनी प्रावधानों की

(दीपक रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

तरफ उचित गौर नहीं फरमाया। अपीलान्ट को मुताबिक रिकोर्ड अच्छी में से अच्छी एवं बुरी में से बुरी आराजी का बंटवारा करने में कोई आपत्ति नहीं थी इसलिये अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने प्रारम्भिक डिक्री में हिस्से अनुसार बंटवारा करने के आदेश के अलावा कब्जे के आधार पर विभाजन किये जाने के भी आदेश प्रदान किये है जो कानूनन अवैधानिक है। कब्जे का बिन्दु तो फाईनल डिक्री की स्टेज पर देखा जाना है, ऐसी स्थिति मे प्रारम्भिक डिक्री कानूनी प्रवधानों के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा निर्णय के पैरा क्रम 7 में स्पष्ट उल्लेख किया है कि धारा 53 (2) आर. टी. एक्ट के अनुसार प्रत्येक सहखातेदार को शामलाती खाते में अपने हिस्से की आराजी विभाजन करवाने का अधिकार है और विभाजन की प्रक्रिया राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 20 व 21 में दी गयी है। इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय ने कब्जे के आधार पर प्रारम्भिक डिक्री पारित कर दी, जो अवैधानिक है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री दिनांक 27.02.2025 निरस्त फरमाया जावे। निर्णय एवं डिक्री में संशोधन किया जावे कि तहसीलदार गंगधार विवादित 1.1817 हैक्टर आराजी का जमाबन्दी में दर्ज हिस्से अनुसार अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी आराजी का बंटवारे के नियम 18 से 21 को मध्य नजर रखते हुए विभाजन पत्र मंगवाकर एवं पक्षकारों की आपत्तियां सुनते हुए प्रकरण में नियमानुसार फाईनल डिक्री पारित करें।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट की एकतरफा बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय में वादी रेस्पोडेंट क्रम 1 द्वारा अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत् दावा पेश कर कथन किया है कि ग्राम बिलावली, तहसील गंगधार के खाता संख्या 125 में कृषि भूमि खसरा नं. 719 रकबा 0.5185 हेक्टर, खसरा नं. 736 रकबा 0.0126 हेक्टर, खसरा नं. 737 रकबा 0.0885 हेक्टर, खसरा नं. 739 रकबा 0.2150 हेक्टर, खसरा नं. 740 रकबा 0.5691 हेक्टर, खसरा नं. 741 रकबा 0.3415 हेक्टर, खसरा नं. 742 रकबा 0.0759 हेक्टर व खसरा नं. 743 रकबा 0.506 हेक्टर कुल किता 8 रकबा 1.8717 हेक्टर कृषि भूमि में वादी 1/12 हित हिस्से के रेकार्डेड खातेदार कृषक है। वक्त खरीद से ही वादी का कब्जा काश्त मौके पर निरंतर है। वादग्रस्त भूमि वादी एवं प्रतिवादी 1 लगायत 11 की सयुंक्त शामलाती की कृषि भूमि है जिसका विभाजन नहीं हुआ है। सयुंक्त खातेदारी की भूमि होने से वादी अपने हित हिस्से का समुचित विकास, सुधार नहीं कर पा रहा है। अतः वाद वादी स्वीकार फरमाया जाकर वादग्रस्त आराजी का मौके पर कब्जे अनुसार बंटवारा वादी एवं प्रतिवादीगण 1 ता 11 के बीच रेकार्ड अनुसार अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी फरमाया जाकर बंटवारा प्रस्ताव तहसील गंगधार से मंगवाया जाने हेतु प्राथमिक डिकी जारी फरमावे।

(दीप्ति प्रेमचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

उक्त दावे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने एक तरफा निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 27.02.2025 से वादी का वाद स्वीकार कर वादग्रस्त आराजी वादी एवं प्रतिवादीगण 1 ता. 11 के मध्य जमाबंदी में दर्ज हिस्से एवं मौके पर कब्जे काश्त के आधार पर खाता विभाजन के आदेश पारित किये गये। इस निर्णय से अप्रसन्न होकर अपीलांट प्रतिवादी कम 5 द्वारा न्यायालय हाजा में यह अपील पेश की है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में सलंग्न नकल जमाबंदी संवत 2073 से 2076 के अनुसार ग्राम बिलावली, तहसील गंगधार की खाता सं. 125 कुल किता 8 कुल रकबा 1.8717 है, विवादित आराजी अपीलांट एवं रेस्पोडेंटगण की सहखातेदारी की आराजी है। वादी रेस्पोडेंट कम 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत दावा पेश कर विवादित आराजी का वादी एवं प्रतिवादीगण के बीच रेकार्ड अनुसार अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी के आधार पर बंटवारे का अनुतोष चाहा गया। अधीनस्थ न्यायालय में प्रतिवादीगण के अनुपस्थित रहने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही करते हुए वादी अधिवक्ता की एकपक्षीय बहस सुनकर वादी व प्रतिवादीगण के मध्य जमाबंदी में **दर्ज हिस्से व मौके पर कब्जे काश्त के आधार पर** विवादित आराजी का खाता विभाजन किये जाने का निर्णय पारित करते हुए प्राथमिक डिक्री जारी की है। सहखातेदारी की आराजी पर विभाजन से पूर्व प्रत्येक खातेदार का अपने खाते की आराजी के प्रत्येक इंच भूमि पर बराबरी से हक व अधिकार होता है। अतः सहखातेदारों की आपसी सहमति के अभाव में विवादित आराजी का मौके पर कब्जे काश्त के आधार पर विभाजन हेतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित एकतरफा निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री विधि सम्मत नहीं होने के कारण खारिज होने योग्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 27.02.2025 अपास्त की जाती है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलांट को साक्ष्य व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात प्रकरण में पुनः नये सिरे से विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 11.05.2026 को उपस्थित होवे।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

27/03/2026

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा