

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर

पीठासीन अधिकारी :- श्री सेवाराम स्वामी, आर.ए.एस.

अपील संख्या :- 978/2017

1. मैसर्स निर्मल प्रोपकॉन लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय डी-177, कान्तिचन्द रोड बनीपार्क, जयपुर जरिये निदेशक, डायरेक्टर जाकिर हुसैन पुत्र छोटू खान, जाति मुसलमान निवासी डी-177, कान्तिचन्द रोड, बनीपार्क, जयपुर।

— अपीलान्त—

बनाम

1. श्रीमती मुन्नी देवी धर्मपत्नी श्री भगवती प्रसाद मोदी, जाति महाजन, निवासी मकान नं. 1/42, 43 विद्याघर नगर, जिला जयपुर।
2. श्री भगवती प्रसाद मोदी पुत्र श्री भंवरलाल मोदी, जाति महाजन, निवासी मकान नं. 1/42, 43 विद्याघर नगर, तहसील आमेर, जिला जयपुर।
3. उपपंजीयक आमेर, तहसील आमेर, जिला जयपुर।
4. सरकार जरिये तहसीलदार आमेर, जिला जयपुर।

—प्रत्यर्थागण—

उपस्थित अधिवक्तागण:-

- 1-श्री राकेश शर्मा, अपीलांत की ओर से।
- 2-श्री विजय कुमार शर्मा, रेस्पोंडेंट की ओर से।

:- निर्णय :-

दिनांक :-16/04/2018

- 1- यह अपील विरुद्ध निर्णय व अंतिम डिक्री दिनांक 26-09-2017 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर तहत उनवानी वाद मुन्नी देवी बनाम मैसर्स निर्मल प्रोपकॉन लिमिटेड राजस्व वाद संख्या 117/2015 प्रस्तुत की गई है।
- 2- प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वादी ने एक वाद उनवानी मुन्नी देवी बनाम मैसर्स निर्मल प्रोपकॉन लिमिटेड न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, आमेर जिला जयपुर के समक्ष बाबत भूमि विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत कर कथन किया गया कि वाके ग्राम खैरवाडी पटवार हल्का क्षेत्र दौलतपुरा, भू-अभिलेख क्षेत्र बगवाडा, तहसील आमेर, जिला जयपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 145/1 रकबा 0.81 हैक्टै, खसरा नम्बर 146/1 रकबा 1.14 हैक्टै0, कुल किता 2 रकबा 1.95 हैक्टै0, के रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार रामदाराम पुत्र सूज्या हिस्सा 1/3 श्रवण, भौमा, राजू, पप्पू पुत्रान जवाना हिस्सा 1/3 थे। वादीगण ने जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र उक्त हिस्सा 1/3 के खातेदारान से क्रय की है। क्रय करने के पश्चात् जरिये नामान्तरकरण संख्या 215 दिनांक 12.06.2015 द्वारा खातेदारी वादीगण के नाम दर्ज है तथा शेष हिस्सा 1/3 के रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार प्रतिवादी संख्या 1 जमाबन्दी संवत 2071-74 के अनुसार दर्ज है। वादपत्र की मद संख्या 1 में वर्णित भूमि के हिस्सा 2/3 वादीगण द्वारा क्रय करने के दिन से विक्रेता के काबिज भाग पर काश्त करते आ रहे है।

राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर

वादीगण के काबिज भाग वादपत्र में हरे रंग से दर्शित है। वादग्रस्त भूमि का विधिक विभाजन आज दिन तक नहीं हुआ है। वादीगण एवं प्रतिवादीगण वादग्रस्त भूमि पर अपने अपने हिस्से पर काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं लेकिन प्रतिवादी संख्या 01 की नियत में खोट आ जाने के कारण वादीगण को उसके कब्जे काश्त व खातेदारी की भूमि में काश्त करने पर बाधा उत्पन्न करना शुरू कर दिया है, उक्त परिस्थिति में वादीगण अपने हिस्से एवं कब्जे काश्त की भूमि को विकसित करने के उद्देश्य से अलग से लगान एवं खाता लगान करवाने के अधिकारी है। वादीगण वादग्रस्त भूमि में अपने हिस्से की मीटस एण्ड बाउण्डस के आधार पर विभाजन करवाकर बाद विभाजन अपने हिस्से में आई भूमि का कब्जा प्राप्त करने का कानूनी अधिकारी है तथा प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से प्रतिबंधित करवाने का अधिकारी हैं। वादी व प्रतिवादी के कथनानुसार विभाजन हेतु सहमति के आधार पर दिनांक 15.12.2016 को वाद में प्राथमिक डिक्री जारी कर विभाजन प्रस्ताव बाई मीटस एण्ड बाउण्डस के आधार पर नियम 18 से 21 (राजस्व मंडल नियम) की पालना करते हुए भिजवाने हेतु तहसीलदार आमेर को आदेशित किया गया जिस पर दिनांक 28.03.2017 को तहसीलदार आमेर, के द्वारा कुरेजात रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। उक्त कुरेजात रिपोर्ट पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आपत्तियां पेश की गई। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति कुरेजात रिपोर्ट पर बहस दिनांक 26.09.2017 को सुनी गई तथा अंतिम डिक्री पारित की गई, जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है।

3- अपीलान्त द्वारा अपील मीमों में कथन किया गया है कि माननीय अधीनस्थ न्यायालय का प्रश्नगत निर्णय व अंतिम डिक्री खिलाफ कानूनी प्रावधान होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 15.12.2016 को प्रारंभिक डिक्री जारी कर तहसीलदार आमेर को यह निर्देश दिया गया था कि वह राजस्व मंडल विभाजन के नियम 18 से 21 की पालना करते हुए कुरेजात रिपोर्ट भिजवायें। अधीनस्थ न्यायालय के स्पष्ट निर्देश के अनुसार कुरेजात तहसीलदार द्वारा न भिजावाये जाने पर मिन प्रतिवादी अपीलार्थी ने कुरेजात कर आपत्तियां पेश की, जिसे माननीय अधीनस्थ न्यायालय ने कोई कानून सम्मत रिजन न देकर केवल एक ही लाईन में कुरेजात पर प्रस्तुत आपत्तियों को खारिज कर अंतिम डिक्री पारित किये जाने का निर्णय पारित किया, जो विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के प्रारंभिक डिक्री के रूप में पारित निर्णय निर्देशानुसार कुरेजात उभय पक्षों को नोटिस देकर उनकी मौजूदगी में तहसीलदार द्वारा कुरेजात तैयार किये जाने थे लेकिन तहसीलदार ने न तो मिन प्रतिवादी पक्षकार को कोई नोटिस दिये और न ही मिन प्रतिवादी अपीलार्थी की मौजूदगी में कुरेजात रिपोर्ट तैयार की, ऐसी स्थिति में उक्त कुरेजात रिपोर्ट विधि सम्मत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं। प्रस्तुत प्रकरण में कब्जे बाबत कुरेजात बनाये जाते समय तहसीलदार द्वारा कोई गौर न कर विधि विरुद्ध तरीके से बिना कब्जे बाबत जांच किये मन माने तौर पर तहसील में बैठकर मौके के विपरीत कुरेजात तैयार किये हुए हैं। प्रतिवादी अपीलार्थी की ओर से कुरेजात पर की गई आपत्तियों का निस्तारण बिना किसी रिजनिंग के निर्णित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेशिक दिनांक 17.05.2017 को तहसीलदार से दोनों पक्षों की उपस्थिति में कुरेजात बनाकर भिजवाये जाने हेतु लिखे जाने का आदेश पारित किया, लेकिन उक्त आदेश की अनुपालना न की जाकर तथा पुनः कुरेजात न मंगवाये जाकर पूर्व में प्रस्तुत कुरेजात के आधार पर ही प्रश्नगत निर्णय व डिक्री पारित की है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ

राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर

न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय दिनांक 26.09.2017 व अंतिम डिक्री दिनांक 26.09.2017 खारिज फरमाई जावे।

4- अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेंट्स को जरिये नोटिस तलब किया गया। अपील के दौरान अपीलान्त द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 जाप्ता दीवानी प्रस्तुत कर जिला एवं सेशन न्यायाधीश जयपुर महानगर जयपुर में विचारधीन वाद संख्या 104/2014 रंगनाथ माहेश्वरी बनाम शमदाराम व अन्य की एवं उसमें प्रस्तुत जवाब की प्रमाणित प्रति को न्याय हित में रिकॉर्ड पर लिये जाने का निवेदन किया गया। उक्त प्रार्थना पत्र पर उभय पक्ष को सुना जाकर स्वीकार करते हुए दस्तावेजात रिकॉर्ड पर लिये गये। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त की जाकर बहस उभय पक्ष सुनी गई।

5- अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अपनी बहस में अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराया गया तथा कथन किया गया कि वादियां मुन्नी देवी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद बाबत् विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत किया गया था। वादग्रस्त भूमि में वादियां रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 का 2/3 हिस्सा निहित है तथा अपीलान्त का 1/3 हिस्सा निहित है। अपीलान्त वादग्रस्त भूमि का सद्भावी क्रेता है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलान्त द्वारा जवाब प्रस्तुत कर भूमि के दक्षिणी हिस्से पर काबिज होना कथन किया गया है जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई अवलोकन नहीं किया गया है। प्रकरण में विभाजन के नियम 18-21 की कोई पालना नहीं की गई है। कुर्रैजात रिपोर्ट तहसीलदार स्वयं द्वारा नहीं बनाई गई है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कुर्रैजात प्रस्ताव पर आपत्ति की गई थी जिसे दरकिनार करते हुए अंतिम डिक्री मौके पर कब्जे के विपरीत पारित की गई है। अपीलान्त द्वारा उक्त कथन कर अपील स्वीकार करते हुए प्रकरण को पुनः निर्णय हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रतिप्रषित किये जाने का अनुतोष चाहा गया।

6- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट द्वारा अपनी बहस में कथन किया गया कि प्रकरण में पारित प्राथमिक डिक्री दिनांक 15.12.2016 को कोई चुनौती नहीं दी गई है। कुर्रैजात रिपोर्ट में मीटस एण्ड बाउण्डस के आधार पर विभाजन प्रस्तावित किया गया है तथा विभाजन नियम 18-21 की पालना करते हुए अच्छी से अच्छी तथा बुरी से बुरी भूमि उभय पक्ष को दी गई है। अपीलान्त द्वारा मुख्य सडक पर स्थित सम्पूर्ण भूमि को स्वयं को दिये जाने का निवेदन किया गया है जो कि उचित नहीं है। अपीलान्त द्वारा प्रार्थना पत्र में आदेश 41 नियम 27 के साथ जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं उनसे अपील को कोई बल नहीं मिलता है क्योंकि प्लीडिंगन में अपीलान्त द्वारा ऐसा कोई कथन नहीं किया गया है। अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अपनी बहस के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त 2005 आर.बी.जे. 235, 2016 आर.आर.डी. 300 प्रस्तुत कर अपील खारिज किये जाने का निवेदन किया गया।

7- उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं उस पर उपलब्ध दस्तावेजात का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वादीगण रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 द्वारा वादग्रस्त भूमि के विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु वाद प्रस्तुत किया गया है। वादीगण द्वारा वाद पत्र के साथ मौके पर कब्जा काशत दर्शाते हुए नजरी नक्शा प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी अपीलान्त द्वारा यह कथन करने पर कि वादग्रस्त भूमि दिनांक 29.11.2011 को क्रय की गई है तथा तब से ही वे भूमि के दक्षिणी हिस्से पर काबिज हैं तथा यदि उनके कब्जे अनुसार विभाजन

रजिस्टर अपील प्राप्ति  
जयपुर

किया जाता है तो उन्हें कोई आपत्ति नहीं है, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 15.12.2016 को प्राथमिक डिक्री जारी कर तहसीलदार आमेर को बाई मीटस एण्ड बाउण्डस के आधार पर तथा विभाजन नियम 18-21 की पालना करते हुए विभाजन प्रस्ताव प्रेषित करने के निर्देश दिये गये हैं। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कुर्रजात रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त प्रतिवादी अपीलान्ट द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है। दिनांक 26.09.2017 को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट की आपत्ति को खारिज करते हुए अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में उल्लेख किया गया है कि "कुर्रजात के अवलोकन से जाहिर होता है कि तहसीलदार द्वारा प्रेषित कुर्रजात रिपोर्ट बाबत् खसरा नम्बर 145/1, 146/1 में प्रार्थी प्रतिवादी का हिस्सा 1/3 खसरा नम्बर 146/1/1 एवं 145/1/1 दर्शाया है। खसरा नम्बर 146/1 की भूमि कुर्रजात रिपोर्ट के साथ प्रेषित नक्शे में रास्ते के लगवा दी गई है जो कि प्रतिवादी के हिस्से के अनुपात में है तथा 146/1/2 वादीगण को 2/3 हिस्सा रास्ते के लगवा दी गई है। इसी प्रकार खसरा नम्बर 145/1/1 प्रतिवादी/प्रार्थी के हिस्से अनुसार कुर्रजात रिपोर्ट में दी गई है। विभाजन नियमों के अनुसार बाई मीटस एण्ड बाउण्डस के आधार पर कुर्रजात रिपोर्ट प्राप्त हुई है। परिणामस्वरूप प्रतिवादी/प्रार्थी का आपत्ति प्रार्थना पत्र खारिज किया गया जाता है तथा मुताबिक कुर्रजात रिपोर्ट दिनांक 28-03-2017 अन्तिम रूप से डिक्री किया जाता है।" अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त कथन करते हुए अपीलान्ट प्रार्थी का आपत्ति प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध कुर्रजात रिपोर्ट के अवलोकन मात्र से यह स्पष्ट होता है कि वादग्रस्त भूमि का हिस्से अनुसार तथा सरस नरस के आधार पर विभाजन किया गया है। वादग्रस्त भूमि में खसरा नम्बर 145/1 रकबा 0.81 गैर मुमकिन नाला है तथा खसरा नम्बर 146/1 रकबा 1.14 हैक्टै0 बरानी प्रथम है। भूमि वादी व प्रतिवादीगण की संयुक्त खातेदारी में दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूमि की किस्म एवं मौकें पर अवस्थिति अनुसार सरस नरस पर विभाजन की डिक्री पारित की गई है तथा दोनों पक्षों को हिस्से अनुसार मुख्य सडक पर एवं भूमि भी किस्म अनुसार भूमि का विभाजन किया गया है। अपीलान्ट द्वारा किया गया कथन कि उनके द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 29.11.2011 के माध्यम से भूमि क्रय की गई थी तथा भूमि के विशिष्ट भाग दक्षिणी की ओर कब्जा संभलाया गया था, के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। यहां तक कि विक्रय पत्र की प्रति भी प्रस्तुत नहीं की गई है जिससे कि अपीलान्ट के कथन को बल मिलता हो। अपीलान्ट द्वारा वादग्रस्त भूमि के पूर्व खातेदार काल्या पुत्र रामनाथ से भूमि क्रय करना कथन किया गया है जो स्वयं संयुक्त खातेदारी में था तथा उसके द्वारा दोनों खसरा नम्बर 145/1 एवं 146/1 का विक्रय पत्र तहरीर करवाया गया है। जिससे स्पष्ट है कि उक्त विक्रय पत्र के आधार पर भूमि के दक्षिणी की ओर स्थित खसरा नम्बर 146/1 अकेले में कब्जा प्राप्त नहीं किया जा सकता है। अपीलान्ट द्वारा खसरा नम्बर 145/1 एवं 146/1 दोनों में से 1/3 हिस्सा क्रय किया गया है तथा दोनों खसरा नम्बर में उनकी संयुक्त खातेदारी दर्ज है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय द्वारा जो विभाजन किया गया है वह समीचीन है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील मुख्य रूप से इस आपत्ति पर आधारित है। जिसमें उनके द्वारा वादग्रस्त भूमि के दक्षिणी भाग अर्थात् खसरा नम्बर 146/1 जो मुख्य सडक पर स्थित है, में ही अपना हिस्सा चाहा गया है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार दिया जाना सम्भव नहीं है। इस प्रकार मात्र तकनीकी आधार पर अपील स्वीकार नहीं की जा सकती है। जहां तक कुर्रजात प्रस्ताव तैयार किये जाने का प्रश्न है। प्रस्तावों को तहसीलदार द्वारा प्रमाणित किया गया है

तथा प्रस्तावों में अन्य कोई त्रुटि नहीं है। भूमि की किस्म एवं अवस्थिति को आधार मानते हुए सरस नरस पर विभाजन किया गया है एवं अपीलान्ट द्वारा आपत्ति कर जो भूमि चाही गई है वह दिया जाना नियमानुसार सम्भव नहीं है, इन परिस्थितियों में सिर्फ तकनीकी आधार पर अपील को स्वीकार कर लिया जाने से प्रकरण विलम्बित ही होगा तथा न्याय को लम्बित रखने के अतिरिक्त कुछ भी नहीं होगा। अतः अपीलांट द्वारा की गई अन्य आपत्तियां खारिज की जाती है तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री बहाल रखे जाने योग्य पाई जाती है तथा अपील अपीलान्ट अस्वीकार योग्य पाई जाती है।

8- अतः अपील अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा अपीलाधीन निर्णय व डिक्री दिनांक 26-09-2017 यथावत रखे जाते हैं। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

9- निर्णय आज दिनांक 16-04-2018 को सुनाया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर