# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, भरतपुर

(कैम्प डीग)

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

राजस्व अपील संख्या :– 23/24 (223 आरटीए)
जीसीएमएस नम्बर :– 2024/296

उनवान

1. लोकपाल पुत्र स्व0 श्री बहादुर
2. जीतेन्द्र उर्फ जीतो पुत्र स्व0 श्री बहादुर
3. राजेश पुत्र स्व0 श्री बहादुर
4. योगेश पुत्र स्व0 श्री बहादुर
5. प्रेमवती पत्नी स्व0 श्री बहादुर

   जातियान जाट निवासीयान ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग जिला डीग।
6. बबली पुत्री स्व. श्री बहादुर पत्नि गिर्राजसिंह जाति जाट निवासी ग्राम रौनीजा तहसील नदबई जिला भरतपुर।
7. राजबाला पुत्री स्व. श्री बहादुर पत्नि मुकेश कुमार जाति जाट निवासी ग्राम बरौलीछार तहसील नदबई जिला भरतपुर।

.....अपीलान्ट्स/प्रतिवादी

बनाम

1. तेजवीर पुत्र श्री चूरामन
2. राजवीर पुत्र श्री चूरामन

   जातियान जाट निवासीयान ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग जिला डीग।

रेस्पोडेन्ट्स/वादीगण

3. नरेन्द्रसिंह पुत्र स्व0 श्री रोशनलाल
4. आतेन्द्र पुत्र स्व0 श्री रोशनलाल
5. लालसिंह पुत्र स्व0 श्री रोशनलाल
6. विनय कुमार पुत्र स्व0 श्री रोशनलाल

   जातियान जाट निवासियान ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग जिला डीग।
7. रज्जो पुत्री स्व0 श्री रोशनलाल पत्नि ओंकारसिंह (मृतक)

   7/1 मनेष पुत्र स्व. ओंकार सिंह

   7/2 धर्मेन्द्र पुत्र स्व. ओंकार सिंह

   7/3 ममता पुत्री स्व. ओंकार सिंह

   7/4 शशि पुत्री स्व. ओंकार सिंह
8. गोलो पुत्री स्व0 श्री रोशनलाल पत्नि केशवसिंह

   जाति जाट निवासी इकराम नगर तहसील किरावली जिला आगरा प्रांत उ.प्र.।

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

9. कमलेश पुत्री रोशनलाल पत्नि ओमप्रकाश जाति जाट निवासी ग्राम नगला जसोला तहसील खैरगढ़ जिला आगरा प्रांत उ.प्र.।
10. मानसिंह पुत्र चोखेलाल जाति फौजदार निवासी ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग जिला डीग।
11. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार डीग।

रेस्पोडेन्ट्स/प्रतिवादीगण

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरुद्ध मु.स. 112/02 बउनवानी तेजवीर वगै. बनाम रोशनलाल वगै. में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 14.08.2024 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर डीग दावा अन्तर्गत धारा 53, 54 व 188 आर.टी.एक्ट 1955

अभिभाषकगण :–

1. वकील अपीलाण्ट्स श्री अनिल कुमार गुप्ता उपस्थित।
2. वकील रेस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 श्री लखन सिंह कुन्तल उपस्थित।
3. वकील रेस्पोडेन्ट सं. 7/1 से 7/4 श्री पंकज भूषण गोयल उपस्थित।

**निर्णय** दिनांक : 04.06.2025

1. अपीलांट ने अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर डीग बउनवानी तेजवीर वगै. बनाम रोशनलाल वगै. में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 14.08.2024 दावा अन्तर्गत धारा 53, 54 व 188 आर.टी.एक्ट 1955 के विरूद्ध प्रस्तुत की है।

2. प्रकरण में संक्षिप्त एवं सारगर्भित तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 ने न्यायालय उपजिला कलक्टर, डीग के समक्ष अपीलान्ट्स एवं रेस्पोडेन्ट सं. 3 लगायत 10 के विरुद्ध एक दावा बाबत विभाजन आराजी स्थित ग्राम नगला दादू एवं ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग पेश किया। जिसमें अपीलान्ट्स के पिता बहादुरसिंह ने उपस्थित होकर अपना जाबावदावा पेश किया। जिस पर उक्त वाद न्यायालय तहत द्वारा दिनांक 22.11.2010 को प्राथमिक डिक्री किया गया एवं उभयपक्षकारान के मध्य मौजूद समस्त विवादित आराजी की कुर्रे रिपोर्ट अच्छी में से अच्छी आराजी एवं बुरी में से बुरी आराजी बाबत उभय पक्षकारान की उपस्थिति व सहमति से कुर्रे बनाये जाकर तहसीलदार, डीग से तलब की गई। जिस पर तहसीलदार डीग ने कुर्रे रिपोर्ट दिनांक 24.05.2024 को न्यायालय तहत के समक्ष प्रस्तुत की गई। जिस पर अपीलान्ट्स ने न्यायालय तहत के समक्ष कुर्रे रिपोर्ट पर

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

विधिवत दिनांक 02.07.2024 को ऐतराज दर्ज किया। जिसका कोई जबाव रेस्पोडेन्ट द्वारा पेश नहीं किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय ने कुर्रे रिपोर्ट पर प्रस्तुत ऐतराज पर बहस सुनकर ऐतराज अपीलान्ट खारिज करते हुये वाद को कुर्रे रिपोर्ट दिनांक 24.05.2024 के आधार पर अन्तिम डिक्री किये जाने की आज्ञा पारित की गई। जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गयी। अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री अनिल कुमार गुप्ता एवं रेस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री लखन सिंह कुन्तल व रेस्पोडेन्ट सं. 7/1 से 7/4 की ओर से अधिवक्ता श्री पंकज भूषण गोयल ने वकालतनामा प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर प्राप्त की गयी।

4. बहस उभयपक्ष विद्धान अधिवक्ता सुनी गयी।

5. विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस में अपील मीमों को दोहराते हुए कथन किया कि विवादित आराजी स्थित ग्राम नगला दादू एवं ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग है। जिसमें से ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग में स्थित विवादित आराजी बरौलीचौथ से सांवई खेडा रोड़ के सहारे है। जो कि चौरासी कोस की परिक्रमा के रोड़ से भिडे हुये खेत हैं तथा अधिक कीमत के हैं जिनमें से खसरा नं0 1747, 1748, 1749, 1750, 1837, 1696, 1694, 1697, 1725, 1726, 1727, 1724, 674, 673, 671, 672, 670, 669, 667, 668 वाके ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग को कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 24.5.2024 में वादी/रैस्पाडेन्ट सं. 1 व 2 तेजवीर व राजवीर पिसरान चूरामन के हिस्सा व कुर्रे में दिये गये हैं। उक्त सभी खसरा नम्बरान सड़क के किनारे हैं तथा वादी/रैस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 को कुर्रे प्रस्ताव में अधिक कीमत की आराजी अन्य हिस्सेदारान की तुलना में अधिक दी गई है। जबकि उक्त आराजीयात में से कई खसरा नम्बरों पर अपीलांट्स काबिज हैं लेकिन पटवारी हल्का द्वारा कुर्रे प्रस्ताव तैयार करते समय कब्जे व आराजी के वास्तविक मूल्यांकन पर कतई गौर नहीं किया और अच्छी से अच्छी आराजी को रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के हिस्सा में दिया गया है, जो कि गलत है। इस आधार पर भी कुर्रे प्रस्ताव एवं पारित निर्णय व डिक्री निरस्त किये जाने योग्य है। इसके विपरीत अपीलांट्स को ग्राम बरौलीचौथ में स्थित खसरा नम्बर 1741/0.10, 1742/0.10, 1743/0.12 व खसरा नं0 1697 में से 12 एयर आराजी सड़क के किनारे कुर्रे प्रस्ताव में दी गई है, जिनका सड़क से सटा हुआ हिस्सा कम है तथा गहराई में लम्बाई अधिक है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को दी गई अच्छी से अच्छी आराजी की तुलना में अपीलांटस को सड़क पर

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

कम आराजी दी गई है। अपीलांटस का मौके पर खसरा नं0 1631, 1630, 1632 पर कब्जा है तथा खसरा नं0 1625 में से 4 ऐयर अपीलांटस के कब्जे में है। यदि अपीलांटस को कुर्रे प्रस्ताव में खसरा नं0 1696, 1697, 1694 दे दिये जाते हैं, तो अपीलांटस का एक इन्टैक्ट हिस्सा हो जायेगा तथा अपीलांटस को काश्त करने में आसानी रहेगी। लेकिन कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 24.5.2024 में अपीलांट्स को सड़क के किनारे कम आराजी दी गई है तथा अपीलांटस को टुकडों में दूर–दूर आराजी दी गई है। जिससे समुचित तरीके पर काश्त होंना सम्भव नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य की ओर भी कतई गौर ना करते हुये ऐतराजात अपीलांटस निरस्त कर निर्णय व डिक्री जैर अपील पारित करने में भारी त्रुटी की है। जिससे अन्य हिस्सेदार रोशनलाल के वारिसान रैस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 9 एवं रैस्पोडेन्ट संख्या 10 मानसिंह पुत्र चौखेलाल का कोई सम्बन्ध किसी प्रकार से नहीं है और ना ही उनका कोई कब्जा है लेकिन इस खसरा नं0 1731 को कुर्रे प्रस्ताव में सभी हिस्सेदारों को शामलाती में रखा गया है। इस आराजी की बाबत पूर्व में रोशनलाल व मानसिंह द्वारा अपीलांटस के पिता बहादुर सिंह के विरूद्ध न्यायालय उपजिला कलक्टर, डीग के समक्ष मुकदमा पेश किया गया था। जो अपीलांटस के पिता बहादुर सिंह के पक्ष में निर्णित हुआ तथा उक्त आराजी अपीलांटस के पिता बहादुरसिंह की मानी गई लेकिन वर्तमान कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 24.05.2024 में गलत तरीके से निर्णय व डिक्री के विपरीत इस आराजी को शामलाती रखे जाने में भारी कानूनी एवं तथ्यात्तक त्रुटी की गई है। ऐसी सूरत में भी निर्णय व डिक्री जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है। नवीन खसरा नं0 5795/0.19 एयर वाके ग्राम नगला दांदू तहसील डीग रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 एवं अन्य रैस्पोडेन्ट द्वारा शामलाती मे जरिये रजिस्टर्ड बयनामा खरीद किया है जो सैंटलमैन्ट से पूर्व 10 बिस्वा का था लेकिन बंदोवस्त विभाग द्वारा इस आराजी का रकबा बढाकर 19 एयर कर दिया गया। जबकि वास्तविक रूप से मौके पर 0.08 ऐयर आराजी है लेकिन खसरा नं0 5795/0.19 को कुर्रे प्रस्ताव में 19 एयर का मानते हुये अपीलांटस के हिस्से में 17 एयर आराजी दी गई है, जो कि वास्तविक रूप से 19 एयर का नहीं है, जिससे अपीलांटस को मौके पर कम आराजी कुर्रे प्रस्ताव के द्वारा दी गई है। जिस बावत राजस्व कर्मचारियों को पूर्व से ही जानकारी थी। इस तथ्य पर गौर नहीं कर मन माने तरीके से कुर्रे प्रस्ताव तैयार करते हुये न्यायालय तहत के समक्ष पेश किये गये है। जो कि रैस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 ने राजस्व कर्मचारियो से मिलकर तैयार कराये जिन पर विश्वास कर निर्णय व डिक्री जैर अपील गलत तरीके से पारित की गई है, जो निरस्तनीय है। विवादित खसरा नं0 530/2235/0.17 कुर्रे प्रस्ताव में

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 एवं अपीलांटस व अन्य रैस्पोडेन्ट का शामलाती रखा गया है। जबकि उक्त खसरा नम्बर से भिड़े हुये अन्य खसरा नम्बरान 529, 490, 528, 544, 545, 491 वाके ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 तेजवीर व राजवीर के हिस्से में दिये है और खसरा नं० 530/2235 को गलत तरीके से शामलाती रखा है। इस आराजी को रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को इन्टैक्ट हिस्सा के रूप में दिया जाना चाहिये था तथा अपीलांटस को इस आराजी के हिस्सा के तौर पर दीगर आराजी दी जानी चाहिये थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस ओर कतई गौर ना करते हुये गलत तरीके से निर्णय व डिक्री पारित की गई है। कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 24.5.2024 पर रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 एवं अपीलांटस एवं अन्य किसी रैस्पोडेन्ट के भी हस्ताक्षर नहीं है तथा अपीलांटस को कुर्रे प्रस्ताव बनाते समय नहीं सुना गया और ना ही उनकी कोई सहमति ली गई। कानूनी रूप से कुर्रे प्रस्ताव पर पक्षकारान के हस्ताक्षर आवश्यक हैं। ऐसी स्थिति में भी कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 24.5.2024 के आधार पर निर्णय व डिक्री पारित किये जाने में भारी कानूनी त्रुटी की गई है। अपीलांटस ने अपने कब्जे की आराजी में विद्युत कनैक्शन डीप बोर, कुआ आदि बनाये हुये हैं तथा अन्य सुधार विकसित किये हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांटस के कब्जे की अच्छी से अच्छी आराजी को निर्णय व डिक्री के माध्यम से रेस्पोडेन्ट्स को दिया गया है। जिससे रैस्पोडेन्ट को अनुचित फायदा पहुंचाया गया है। विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस के समर्थन में 2024 RBJ(31) 441, 2016-17 RRT (Supp.) 711, 2018 RBJ (25) 676 न्यायिक दृष्टांत पेश किये है।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपनी बहस के अन्त में निवेदन किया कि अपील अपीलांटस स्वीकार फरमाई जाकर निर्णय व डिक्री दिनांक 14.08.2024 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर डीग को निरस्त फरमाया जाकर दावा वादीगण रैस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 खारिज फरमाया जावे ।

6. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट सं. 7/1 लगायत 7/4 ने अपनी लिखित एवं मौखिक बहस में निवेदन किया कि अपीलांट द्वारा प्राथमिक डिक्री की कोई अपील नहीं की गई है, केवल अन्तिम निर्णय व डिक्री दिनांक 14.08.2024 की अपील की गई है तथा समस्त प्रकरण की तनकीयात का विवेचन तहत न्यायालय द्वारा विधिवत रूप से प्राथमिक डिक्री पारित करते समय अपने निर्णय में किया जा चुका है। अन्तिम डिक्री के समय मात्र विभाजन प्रस्ताव देखे जाने होते है और उनके आधार पर अन्तिम निर्णय व डिक्री पारित की जानी होती है। इसलिये अपीलान्ट्स की ओर से

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

यह तर्क सारहीन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने तनकीवार विवेचन नहीं किया है, इसलिये आदेश 20 सीपीसी के परिप्रेक्ष्य में निर्णय व डिक्री जैर अपील विधि सम्मत नहीं है बल्कि अधीनस्थ न्यायालय ने विधि सम्मत तरीके पर निर्णय व डिक्री पारित की है, जिसमें कोई कानूनी त्रुटी नहीं है। भू–राजस्व नियम 18 सहमति के आधार पर विभाजन प्रस्ताव के सम्बन्ध में हैं, जिसके सम्बन्ध में तहसीलदार की अधिकारिता है। इसलिये नियम 18 के तहत प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होते है। नियम 20 डिक्री से विभाजन के सम्बन्ध में है, जिसमें कहीं भी यह विहित नहीं है कि तहसीलदार स्वयं मौके पर जाऐ, प्रस्तुत प्रकरण में यद्यपि तहसीलदार स्वयं मौके पर उपस्थित रहा है, जिसने अपनी उपस्थिति में विभाजन प्रस्ताव पटवारी, गिरदावर से तैयार कराये है। जिसके सम्बन्ध में उसने स्वयं ने उपखण्ड अधिकारी डीग को लिखा है और उसकी उपस्थिति के हस्ताक्षर भी विभाजन प्रस्ताव पर मौजूद है तथा विभाजन प्रस्ताव के समय अपीलान्ट्स ने कोई आपत्ति भी स्वीकृत रूप से मौके पर नहीं दी है। विभाजन प्रस्ताव में प्रत्येक सहखातेदार के उसके हिस्सा के अनुपात में अच्छी में से अच्छी व बुरी में से बुरी आराजी दी गई है। जिसका क्षेत्रफल व अनुमानित मूल्य उनके हिस्सा के अनुपात में विभाजन नियम के अनुसार बराबर है। इसलिए कुरे प्रस्ताव के आधार पर पारित अन्तिम निर्णय व डिक्री विधि सम्मत होने के कारण हस्तक्षेप के योग्य नहीं है और अपील खारिज किये जाने योग्य है। सभी खातेदारान को सड़क के सहारे व चक के अनुसार अच्छी में से अच्छी आराजी सभी को उनके हिस्सा के अनुसार मिली है:–

जिसमें तेजवीर, राजवीर 1/2 के हिस्सेदार है, उनको– 1. सडक पर आराजी खसरा नंम्बरान 1696/0.16. 1748/0.14. 1749/0.17, 1750/0.11, 1747/1/0.15, 1837/0.04 = 0.77 हैक्टेयर, 2. रिहायशी :–1724/0.09. 1725/0.08, 1726/0.08 = 0.34 हेक्टयेर, नरेन्द्र वगैरहा 1/6 हिस्सा, 1. सडक पर:– 1624/0.16, 1762/0.10 = 0.26 हैक्टेयर, 2. रिहायशी:–1716/2/0.05, 1717/1/0.01, 1718/2/0.03, 1719/2/0.03 0.12 हैक्टयेर। लोकपाल वगैरहा 1/6 1. सडक पर 1741/0.10. 1742/0.14, 1743/0.12. 1747/2/0.08,1697/2/0.12 = 0.56 हैक्टेयर, 2. रिहायशी:–1717/2/0.06, 1718/1/0.06 = 0.12 हैक्टेयर। मानसिंह के हिस्सा 1/6, 1. सडक पर:– 1623/0.14, 1626/0.16, 1627/0.12. 1628/2/0.10 =0.52 हैक्टेयर। रिहायशी– 1716/1/0.06, 1719/1/0.06 = 0.12 हैक्टेयर। उक्त प्रकरण की प्राथमिक डिक्री वर्ष 2010 में हुई है, जिसमें 13 साल वाद अन्तिम डिक्री हुई है तथा 5 बार कुर्रे प्रस्ताव दिनांक 13.09.2013, 28.04.2022, 22.05.2024 व 20.12.2022,

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

02.05.2023 को आये हैं तथा अपीलांट की सहमति से भी दिनांक 20.12.2022 को कुर्रे प्रस्ताव तैयार किये गये परन्तु हरबार अपीलांट ने कुर्रे प्रस्तावों पर आपत्ति की तथा एक बार स्वयं पीठासीन अधिकारी ने भी मौके पर स्वयं की उपस्थिति में कुर्रे प्रस्ताव पटवारी से करवाये परन्तु हर वार अपीलांट कुर्रे प्रस्तावों पर आपत्ति करता रहा। अपीलांट की नीयत सम्पूर्ण सडक के सहारे जमीन को हथियाने की रही है। ऐसी स्थिति में स्वयं अपीलांट अपने आचरण का दोषी होने के कारण अपील में कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। जो 3 नम्बर छोड़े गये हैं व उनमें 1 नम्बर नाली का व 1 नम्बर में मकानियत बने होने के कारण व 1 नम्बर पर स्टे होने के कारण शामिल खातेदारी में जमाबंदी अनुसार छोडे गये हैं, जो विधि अनुकूल होने के कारण आपत्ति योग्य नहीं है। मृतक रज्जो के वारिसान ममता, शशीदेवी, धमेन्द्र कुमार, मनेश कुमार रैस्पोडेन्ट के हक में पूर्व में ही अपने माता नरेन्द्र वगैरहा के हिस्से में रिलीज कर चुके हैं, जिसका नामान्तकरण भी राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो चुका है। इसलिये रज्जो व उसके वारिसान का कोई हित विवादित आराजी में नहीं रहा, इसलिये उनको पक्षकार न बनाये जाने से दावा व अपील पर कोई प्रभाव नहीं पडता है। विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 ने रेस्पोडेन्ट सं. 7/1 से 7/4 की बहस का समर्थन करते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जैर अपील निर्णय व डिक्री विधिसम्मत रुप से सही है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपनी बहस के अन्त में निवेदन किया कि अपील अपीलांट मय खर्चा खारिज फरमाई जावे ।

7. अपील अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 14.08.2024 के विरुद्ध न्यायालय हाजा में दिनांक 24.09.2024 को पेश की गई है जो अन्दर मियाद है।

8. अपीलान्ट ने अपनी अपील में मुख्य रुप से निम्न आधार/तर्क लिए है कि विवादित आराजी स्थित ग्राम नगला दादू एवं ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग है। जिसमें से ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग में स्थित विवादित आराजी बरौलीचौथ से सांवई खेडा रोड़ के सहारे है। पटवारी हल्का द्वारा कुर्रे प्रस्ताव तैयार करते समय कब्जे व आराजी के वास्तविक मूल्यांकन पर गौर नहीं किया और अच्छी से अच्छी आराजी रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के हिस्सा में दिया गया है, जो कि गलत है। इसके विपरीत अपीलांट्स को ग्राम बरौलीचौथ में स्थित खसरा नम्बर 1741/0.10, 1742/0.10, 1743/0.12 व खसरा नं0 1697 में से 12 एयर आराजी सड़क के

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

किनारे कुर्रे प्रस्ताव में दी गई है, जिनका सड़क से सटा हुआ हिस्सा कम है तथा गहराई में लम्बाई अधिक है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को दी गई अच्छी से अच्छी आराजी की तुलना में अपीलांटस को सड़क पर कम आराजी दी गई है। अपीलांटस का मौके पर खसरा नं0 1631, 1630, 1632 पर कब्जा है तथा खसरा नं0 1625 में से 4 ऐयर अपीलांटस के कब्जे में है। यदि अपीलांटस को कुर्रे प्रस्ताव में खसरा नं0 1696, 1697, 1694 दे दिये जाते हैं तो अपीलांटस को काश्त करने में आसानी रहेगी। खसरा नं0 1731 स्थित ग्राम बरौलीचौथ तहसील डीग में अपीलांटस का हिस्सा 1/2 आराजी पर रिहायशी मकान बना हुआ है तथा शेष हिस्सा 1/2 पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 तेजवीर व राजवीर का मकान बना हुआ है। नवीन खसरा नं0 5795/0.19 एयर वाके ग्राम नगला दांदू तहसील डीग रैस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 एवं अन्य रैस्पोडेन्ट द्वारा शामलाती मे जरिये रजिस्टर्ड बयनामा खरीद किया है जो सैंटलमैन्ट से पूर्व 10 बिस्वा का था लेकिन बंदोवस्त विभाग द्वारा इस आराजी का रकबा बढाकर 19 एयर कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांटस के कब्जे की अच्छी से अच्छी आराजी को निर्णय व डिक्री के माध्यम से रेस्पोडेन्ट्स को दिया गया है। जिससे रैस्पोडेन्ट को अनुचित फायदा पहुंचाया गया है।

9. हमने हमने विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट एवं रेस्पोडेन्ट की बहस पर मनन किया एवं अपील पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन किया। हस्तगत अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर डीग के निर्णय व डिक्री दिनांक 14.08.2024 के विरुद्ध पेश की है। चूंकि यह अपील अन्तिम डिक्री के विरुद्ध ही पेश की गयी है। अन्तिम डिक्री के विरुद्ध पेश अपील में प्रारम्भिक डिक्री की शुद्धता को विवादित नहीं किया जा सकता है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 53 संयुक्त खातेदारी की भूमि होने पर उसके बंटवारे का प्रावधान सह–खातेदारों के मध्य करती है। जिसके प्रावधान निम्नानुसार है :–

**धारा 53, जोत का विभाजन :–**

(1) विलोपित

(2) जोत का विभाजन निम्नलिखित रीति से किया जाएगा–

(i) सह–अभिधारियों के बीच

(क) जोत के ऐसे विभाजन, और

(ख) उन विभिन्न प्रभागों, जिनमें जोत उक्त प्रकार से विभाजित की जाये, पर लगान के वितरण के बारे में करार द्वारा या

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

(ii) एक या अधिक सह–अभिधारियों द्वारा जोत के विभाजन के प्रयोजनार्थ और उन विभिन्न प्रभागों, जिनमें वह विभाजित की जाये, पर लगान के वितरण के प्रयोजनार्थ किसी वाद में सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किसी डिक्री या आदेश द्वारा।

(3) लोपित

(4) किसी एक या एक से अधिक जोतों के विभाजन के प्रत्येक वाद में, सभी सह–अभिधारी और भू–धारक पक्षकार बनाये जायेंगे।

(5) एक से अधिक जोतों के विभाजन के लिए एक ही वाद संस्थित किया जा सकेगा बशर्ते कि पक्षकार वे ही हों।

धारा 53 को लागू करने के लिए राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के अध्याय 4 में नियम 18 से 21 में प्रक्रिया निर्धारित की गयी है, जो निम्न प्रकार हैः–

जोतों विभाजन करने के प्रावधान राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) 1955 के नियम 18 से 21 में किए गए हैं जो निम्न प्रकार हैं :–

**(1) नियम 18** – एक जोत के विभाजन तथा लगान के बंटवारे का सह–अभिधारियों द्वारा किया गया करार तहसीलदार के न्यायालय में प्रस्तुत किया जावेगा, जिसकी वहां अधिकारिता है। तहसीलदार उस करार की शर्तों के अनुसार आदेश पारित करेगा और तदनुसार जोत के विभाजन को प्रभावी (लागू) करेगा।

**(2) नियम 19** – करार के आधार पर डिक्रित वाद में जोत का विभाजन : यदि जोत के विभाजन के वाद के लंबित रहने के दौरान उस वाद के सह–अभिधारी किसी करार (समझौते) पर आते हैं, तो उस वाद को उस करार की शर्तों के अनुसार डिक्री किया जाएगा।

**(3) नियम 20** – सक्षम न्यायालय की वाद में दी गयी डिक्री द्वारा जोत का विभाजन नियम 19 में उपबंधित को छोड़कर, एक सक्षम न्यायालय द्वारा किसी एक या अधिक सह–अभिधारी द्वारा लाए गए वाद में, जो जोत के विभाजन और उसके लगान को कई भागों पर जिनमें वह बांटी गई है, वितरण करने के प्रयोजन से लाया गया हो, डिक्री या आदेश द्वारा जोत का विभाजन करने में निम्नलिखित सिद्धान्तों का पालन किया जावेगा–

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

(क) प्रत्येक पक्षकार को आवंटित भाग का मूल्यांकन उस जोत में उसके हिस्से से आनुपातिक होगा।

(ख) प्रत्येक पक्षकार को आंवटित भाग यथासंभव एक साथ होगा।

(ग) जहां तक संभव हो, किसी पक्षकार को सारी हल्की या सारी उत्तम कोटी की भूमि नहीं दी जाएगी,

(घ) जहां तक संभव हो, विद्यमान खेतों के टुकड़े नहीं किए जाएगें।

(ड) भू–खण्ड जो किसी अभिधारी के अलग कब्जे में है, यथासंभव उनको उस अभिधारी को आवंटित किया जायेगा, यदि वे उसके हिस्से से अधिक नहीं हों।

**(4) नियम 21** – नक्शा बनाना और उप–विभाजित खेतों का अंकन (चिन्हित) करना तहसीलदार नक्शा बनायेगा और उसे अभिलेख पर रखेगा, जिसमें प्रत्येक पक्षकार को दिया गया भू–खण्ड अलग–अलग रंगों में दिखाया जाएगा और यदि खेत को उप–विभाजित किया गया है, तो पक्षकारों के खर्चे पर उनके भाग को चिन्हित/अंकित करेगा।

इस प्रकार वाद में सक्षम न्यायालय की दी गई डिक्री (प्रारम्भिक डिक्री) द्वारा जोत का विभाजन करने का प्रावधान नियम 20 व नियम 21 में दिए गए हैं।

इस सम्बन्ध में विभाजन प्रस्ताव तैयार करने के सम्बन्ध में निम्न न्यायिक विनिश्चयों में यह निर्धारित किया गया है कि :–

**2017 RBJ 299 :-** कैलाश बनाम रमेश के मामले में माननीय राजस्व मण्डल की वृहदपीठ ने राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 18 से 21 के सम्बंध में निम्न मत व्यक्त किया है :–

1. It is mandatory that complete report to be preposed by Tehsildar himself but he may take assistance of other officials as well.
2. Tehsildar himself go to the site
3. Tehsildar will issue notice to all concerned parties that they have to be prepared for pre partition proposals at the site.

इसी न्यायिक दृष्टान्त में यह सिद्धान्त भी प्रतिपादित किया है कि

"The Tehsildar prepare the proposal for division under his own seal and signature, he cannot simply forward the report submitted by ILR, Patwari and draftsman"

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

अन्तिम डिक्री तहसीलदार डीग के पत्रांक एल.आर./2024/1204 दिनांक 24.05.2024 को प्राप्त कुर्रा रिपोर्ट के अनुसार पारित की गयी है। इस कुर्रा रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उक्त कुर्रा रिपोर्ट तहसीलदार डीग के पत्र क्रमांक/एल.आर./24/771 दिनांक 03.04.2024 की पालना में तैयार की गई है। हस्तगत जैर अपील निर्णय पारित करने के बाद उसकी पालना में कुर्रे रिपोर्ट मंगवाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार डीग को विभाजन प्रस्ताव तैयार करने व रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु मौका कमिशनर नियुक्त किया। तहसीलदार डीग को चाहिए था कि उभयपक्षों को पूर्व में विधिवत सूचना देकर स्वयं मौके पर जाकर उभयपक्षों की उपस्थिति में विभाजन प्रस्ताव तैयार कर अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित करते। लेकिन तहसीलदार डीग स्वयं मौके पर नहीं गए। विभाजन प्रस्ताव पटवारी हल्का, बरौली चौथ ने दिनांक 22.05.2024 को मौके पर तैयार किए गए एवं तहसीलदार डीग द्वारा कुर्रे प्रस्ताव पर मात्र हस्ताक्षर किये गये हैं क्योंकि रिपोर्ट तहसीलदार डीग को सम्बोधित करते हुए तैयार की गयी है। पटवारी हल्का बरौली चौथ द्वारा नक्शा ट्रैस तैयार किया गया जिस पर केवल पटवरी हल्का के हस्ताक्षर अंकित है। इससे स्पष्ट होता है कि उक्त कुर्रा रिपोर्ट विभाजन प्रस्ताव पटवारी हल्का द्वारा तैयार किये गये हैं एवं तहसीलदार मौके पर नहीं गये। तहसीलदार डीग ने जरिये पत्र क्रमांक/LR/24/1204 दिनांक 24.05.2024 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय को अग्रेषित किए गये। तहसीलदार डीग द्वारा स्वयं मौके पर जाकर नियमानुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार करने चाहिए थे। इस रिपोर्ट को पेश करने से पहले तहसीलदार द्वारा पक्षकारों को नोटिस दिया जाना आवश्यक है कि वह उनकी भूमि सम्बन्धी बंटवारे की रिपोर्ट तैयार कर रहा है जो न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के अनुसार आवश्यक है। अन्तिम डिक्री पारित होने से पहले दोनों पक्षकारों को इस बात का पता होना चाहिए कि प्रारम्भिक डिक्री के अनुसार मौका कमिश्नर नियुक्ति का आदेश न्यायालय द्वारा दिया गया है और वह किस प्रकार की रिपोर्ट तैयार कर रहा है। पटवारी हल्का द्वारा तैयार विभाजन प्रस्ताव धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 एवं राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 18–21 के आज्ञापक प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन है। यदि कानून किसी कार्य को किसी विशेष तरीके से करने की अपेक्षा करता है तो उसे उसी तरीके से ही किया जाना चाहिए या बिल्कुल ही नहीं किया जाना चाहिए। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने विधिक प्रक्रिया को नहीं

राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर (राज.)

अपनाया जाकर पटवारी हल्का के विभाजन प्रस्तावों के आधार पर अन्तिम डिक्री पारित करने में भूल की गयी है। अतः विचारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व अन्तिम डिक्री अपास्त किये जाने योग्य है।

नियमों के विपरीत तैयार किए गए विभाजन प्रस्तावों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय व अन्तिम डिक्री दिनांक 14.08.2024 को जारी करने में विधिक त्रुटि एवं तात्विक अनियमितता कारित की है। हमारी राय में विधि विरुद्ध जारी निर्णय व अन्तिम डिक्री दिनांक 14.08.2024 निरस्त होने योग्य है।

10. अतः उपर्युक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलान्ट आंशिक रुप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व अन्तिम डिक्री दिनांक 14.08.2024 अपास्त की जाती हैं एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्राथमिक डिक्री की पालना में विभाजन प्रस्ताव तैयार करने हेतु तहसीलदार को मौका कमिश्नर नियुक्त किया जावें। तहसीलदार विभाजन प्रस्ताव तैयार करने की तारीख तय कर उभयपक्ष को नोटिस जारी करेगें एवं विभाजन प्रस्ताव राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना में मय नजरी नक्शा व फर्द को उभयपक्षों की उपस्थिति में तैयार करेगें एवं प्रत्येक सह–खातेदार के खेत तक पहुंचने का रास्ता एवं लगान के बंटवारे के प्रस्ताव भी अलग–अलग तैयार कर राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा जारी आदेश क्रमांक राम / न्याय / स्था / प–51 / 2008 / विविध / 10546 दिनांक 05.10.2020 में दिए गए निर्देशों एवं निर्धारित प्रारुप में स्वयं मौके पर जाकर तैयार कर अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित करेगें एवं तहसीलदार से प्राप्त विभाजन प्रस्ताव पर सह–खातेदारान की आपत्तियों आक्षेपों पर सुनवाई कर नियमानुसार उनका निस्तारण करते हुए विभाजन का निर्णय व अन्तिम डिक्री पारित करें।

11. निर्णय आज दिनांक 04.06.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।
12. आदेश की प्रमाणित प्रति सहित अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्रेषित की जावे।
13. पत्रावली में और कोई कार्यवाही शेष नहीं है। पत्रावली फैसलशुमार होकर वाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

(रिछपाल सिंह बुरड़क)
राजस्व अपील प्राधिकारी
भरतपुर