न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी उदयपुर

पीठासीन अधिकारी :– एल. एन. मंत्री, आर॰ए॰एस॰

(1) प्रकरण संख्या 69 / 2017 (उदयपुर डिक्री)

लालू पिता श्री जगा जी डांगी, निवासी ग्राम मनवाखेड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. मै॰ आर्ची सिविल कस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जरिये निदेशक ऋषभ भाणावत पिता श्री मिट्ठालाल जी भाणावत, निवासी मोती मगरी स्कीम, उदयपुर (राज.)
2. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर(राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

(2) प्रकरण संख्या 75 / 2017 (उदयपुर डिक्री)

लालू पिता श्री जगा जी डांगी, निवासी ग्राम मनवाखेड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.)

..... अपीलान्ट

बनाम

1. मै॰ आर्ची सिविल कस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जरिये निदेशक ऋषभ भाणावत पिता श्री मिट्ठालाल जी भाणावत, निवासी मोती मगरी स्कीम, उदयपुर (राज.)
2. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारी तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर(राज.)

.....रेस्पोन्डेन्टगण

अपीलें अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान
काश्त0 अधि0– 1955 विरूद्ध निर्णय
एवं डिक्री उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा
प्रकरण सं0 72/2014 क्रमशः दिनांक
31–05–2017 एवं 15–06–2017

———::———

उपस्थित(वक्त बहस) 1– श्री कैलाश नागदा अभिभाषक अपीलान्ट
2– श्री मनीष मोगरा अभिभाषक रेस्पो. सं. 1
3– श्री पंकज भटनागर राजकीय अभिभाषक

———::———

निर्णय **दिनांक 14–11–2017**

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अधिनस्थ न्यायालय में वादी/रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी/अपीलान्ट व सरकार के विरूद्ध धारा 53 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का वाद प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वादी व प्रतिवादी संख्या 1 के संयुक्त स्वामित्व एवं आधिपत्य की आराजीयात राजस्व ग्राम मनवाखेड़ा में वाद पत्र की कलम संख्या 1 अनुसार कुल किता 4 रकबा 0.6600 हैक्टर भूमि स्थित है, जिसमें वादी का 5/6 हिस्सा है, जो वादी द्वारा जरिये पंजीकृति विक्रय विलेख से अन्य खातेदारों से क्रय किया गया है, जिसका नामान्तरकरण संख्या 2284 स्वीकृत होकर राजस्व अभिलेख में वादी का अविभाजित 5/6 हिस्सा दर्ज है एवं इसी अनुसार वादी काबिज है, किन्तु उक्त भूमि का अभी मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन नहीं हुआ है, जो किया जाना नितान्त आवश्यक है, किन्तु प्रतिवादी टालमटोल करता है। अतएवं उक्त भूमि का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन किया जाकर स्थाई निषेधाज्ञा दिलायी जावे।

वादी के उक्त वाद पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खण्डन का जवाबदावा प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि वादी कम्पनी द्वारा भूमि प्रतिवादी के भाईयों से क्रय करना बताया है, किन्तु भाईयों का नाम व किन–किन से कितना रकबा खरीदा है व किस दिनांक को खरीदा है इसका खुलासा अपने वाद पत्र में नहीं किया है तथा जिस विक्रेताओं से जमीन खरीदी है उसका प्रतिवादी संख्या 1 व उनके भाईयों के मध्य बंटवाड़ा हो चुका था तथा बीच में पाली पड़ी हुई है, इसलिए पूर्व में प्रतिवादी के भाईयों का जहां कब्जा था वादी कब्ज वहीं काबिज हुई है। प्रतिवादी ने अपने हिस्से की भूमि पर फसल बो रखी है।

विशेष कथन में कहा कि वादी द्वारा 5/6 हिस्सा प्रतिवादी के भाईयों क्रय किया गया है, जिसका नामान्तरकरण संख्या 2284 खुला है, लेकिन वादी कम्पनी द्वारा भाईयों का नाम व किन–किन से कितना रकबा खरीदा व किस दिनांक को खरीदा यह नहीं बताया है तथा उसके द्वारा भाईयों से जो हिस्सा क्रय किया गया है उसके भाईयों के मध्य पूर्व में बंटवाड़ा हो चुका था तथा बीच में पाली बनी हुई है। इसलिए वादी द्वारा जहां भाईयों का कब्जा था, वहीं पर उसे कब्जा दिया गया है। वादी कम्पनी ने जिन क्रेताओं से भूमि

खरीदी है उनका कब्जा आराजी नंबर 2166, 2168 व 2169 कुल किता 3 रकबा 0.5200 हैक्टर पर था तथा प्रतिवादी का आराजी नंबर 2165 रकबा 0.1400 हैक्टर पर कब्जा था और आज भी प्रतिवादी वहीं काबिज है। प्रतिवादी की आराजी नंबर 2165 रकबा 0.1400 हैक्टर रास्ते की तरफ है तथा वादी कम्पनी के पूर्व विक्रेताओं ने उसे मौखिक बंटवाड़े में उक्त भूमि दी है, जो वादी क्रेता की जानकारी में था। इसलिए अब पुनः बंटवाड़े की आवश्यकता नहीं है। प्रतिवादी पुस्तैनी भूमि पर वर्षो से काबिज है इसलिए वादी कम्पनी अजनवी क्रेता होने से रेकार्डेड खातेदार के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त नहीं कर सकता।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्लीडिंग्स के आधार पर निम्नानुसार 3 तनकियात कायम की :–

1. आया वाद की कलम संख्या 1 वर्णित आराजियात का वादी बंटवाड़ा कराने एवं प्रतिवादी के विरूद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है ? .....वादी
2. आया प्रतिवादी संख्या 1 व उसके भाईयों के मध्य पूर्व में बंटवाड़ा हो चुका है तथा बंटवाड़े में आराजी नंबर 2165 रकबा 0.1400 हैक्टर प्रतिवादी संख्या 1 के हिस्से में रखी इसलिए दुबारा बंटवाड़ा नहीं हो सकता है ? ..... प्रतिवादी
3. अनुतोष ?

अधिनस्थ न्यायालय में प्रकरण साक्ष्य वादी दिनांक 15–11–2016 को बन्द करने के बाद प्रकरण साक्ष्य प्रतिवादी दिनांक 22–12–2016 को नियत हुआ। उसके बाद की पेशियों पर पीठासीन अधिकारी अनुपस्थित रहे तथा पीठासीन अधिकारी द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत करने के कई अवसर प्रतिवादी को दिये गये। दिनांक 26–05–2017 को वादी ने निवेदन किया कि प्रतिवादी उक्त प्रकरण को साक्ष्य प्रतिवादी में लम्बे समय से लम्बित रखा है। अतएवं शीघ्र सुनवाई का अवसर दिया जावे तथा प्रकरण दिनांक 25–05–2017 को तय शुदा तिथि दिनांक 20–07–2017 के स्थान पर दिनांक 26–05–2017 को रखा गया तथा उभयपक्ष के अधिवक्ता की उपस्थिति में दिनांक 31–05–2017 को मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर बंटवाड़े की प्रारम्भिक डिक्री जारी की गयी।

उक्त प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 31–05–2017 के विरूद्ध अपीलान्ट/प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा इस न्यायालय में अपील संख्या 69/2017 दिनांक 15–06–2017 को प्रस्तुत की, जिसे हम आगे प्रथम अपील कहेंगे।

अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रारम्भिक डिक्री की पालना में प्राप्त विभाजन प्रस्ताव के आधार पर दिनांक 15–05–2017 को अंतिम डिक्री जारी की गयी, जिससे रूष्ट होकर प्रतिवादी/अपीलान्ट द्वारा अपील संख्या 75/2017 प्रस्तुत की गयी, जिसे हम आगे द्वितीय अपील कहेंगे।

अधिनस्थ न्यायालय के प्रकरण संख्या 72/2014 के विरूद्ध उक्त दोनों अपीलें प्रारम्भिक डिक्री एवं अंतिम डिक्री के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी हैं। प्रकरण की विषय वस्तु, पक्षकारान एवं आराजियात समान होने से उक्त दोनों अपीलों का एक ही निर्णय लिखाया जाना हम उचित समझते हैं। निर्णय की एक–एक प्रति दोनों पत्रावलियों पर संलग्न रहे।

प्रकरण में सर्व प्रथम हम प्रथम अपील संख्या 69/2017 पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री मनीष मोगरा उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 राज्य सरकार की ओर से औपचारिक पक्षकार राजकीय अधिवक्ता श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

बहस के लिए नियत तिथि दिनांक 01–11–2017 को वकील अपीलान्ट द्वारा आदेश 6 नियम 17 जा.दी. का आवेदन प्रस्तुत कर कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी के बयान प्रारम्भ होने के पूर्व ही दिनांक 31–05–2017 को प्रारम्भिक डिक्री जारी कर दी गयी तथा दिनांक 15–06–2017 को कैम्प भलों का गुड़ा में अंतिम डिक्री पारित कर दी गयी, जिससे प्रतिवादी का बचाव ही समाप्त कर दिया गया इसलिए प्रतिवादी अपने बचाव को संशोधन के जरिये जवाबदावे में जोड़ना चाहता है। इसलिए अपीलान्ट/प्रतिवादी के जवाबदावे के विशेष कथन के अ, आा, इ, ई के आगे निम्नानुसार कलम संख्या ''क'' को जोड़ा जाये :–

''यह कि वादी ने यह वाद मुख्यतौर से बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्ड के रिज्योलुशन पर प्रस्तुत करना बताया है। आदेश 29 नियम 1 सी.पी.सी. के

अनुसार वाद कम्पनी के निदेशक स्पेसिफिकली बोर्ड के प्रस्ताव द्वारा अधिकृत किया गया हो के द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है। इस मामले में प्रतिवादी के विरूद्ध दावा प्रस्तुत करने के लिए किसी भी प्रस्ताव कम्पनी के निदेशक को अधिकृत नहीं किया गया है। प्रतिवादी के विरूद्ध वाद प्रस्तुत करने के लिए विशिष्ट तौर से अधिकृत करने बाबत् प्रस्ताव में कोई उल्लेख नहीं है इसलिए अतिरिक्त जो प्रदर्श 3 प्रस्तुत किया गया है वह वक्त बयान पेश गया है यानि की दावा प्रस्तुती के दिन ऐसा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत ही नहीं हुआ था। इसके अतिरिक्त जो प्रस्ताव प्रदर्श 3 प्रस्तुत हुआ है उस पर सभी निदेशकों के हस्ताक्षर ही नहीं हैं केवल मात्र ऋषभ भाणावत के हस्ताक्षर को अटेट्स करने के बारे में है न मिनिट्स के पास हुआ है, इसलिए ऐसा प्रस्ताव निरर्थक है। साथ ही वादी ने अपने सम्पूर्ण वाद में प्रस्ताव के बारे में कोई प्लीडिंग्स नहीं है, न जरिये निदेशक वाद प्रस्तुत किया गया है। इस बारे में कोई प्लीडिंग्स अपने वाद पत्र में है।''

उक्त संशोधन स्वीकार करने से वादी के हितों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा तथा माननीय न्यायालय को निर्णय करने में काफी सुविधा रहेगी। अतएवं उक्त संशोधन की अनुमति प्रदान की जावे। उक्त आवेदन बहस के समय अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिसकी वकील रेस्पोन्डेन्ट को नकल दिलवायी जाकर बहस सुनी गयी।

वकील अपीलान्ट अपने आवेदन के माध्यम से अपने जवाबदावे में यह कथन जोड़ना चाहता है कि प्रतिवादी के विरूद्ध दावा प्रस्तुत करने के लिए किसी भी प्रस्ताव कम्पनी के निदेशक को अधिकृत नहीं किया गया है। प्रतिवादी के विरूद्ध वाद प्रस्तुत करने के लिए विशिष्ट तौर से अधिकृत करने बाबत् प्रस्ताव में कोई उल्लेख नहीं है इसलिए अतिरिक्त जो प्रदर्श 3 प्रस्तुत किया गया है वह वक्त बयान पेश गया है यानि की दावा प्रस्तुती के दिन ऐसा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत ही नहीं हुआ था। इसके अतिरिक्त जो प्रस्ताव प्रदर्श 3 प्रस्तुत हुआ है उस पर सभी निदेशकों के हस्ताक्षर ही नहीं हैं केवल मात्र ऋषभ भाणावत के हस्ताक्षर को अटेट्स करने के बारे में है न मिनिट्स के पास हुआ है, इसलिए ऐसा प्रस्ताव निरर्थक है।

→ प्रकरण में हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि उक्त वाद अधिनस्थ न्यायालय में

दिनांक 14–01–2015 को प्रस्तुत हुआ है, जिसका जवाब अपीलान्ट/ प्रतिवादी द्वारा दिनांक 06–05–2015 को दिया गया है तथा जवाब देने के बाद उक्त दस्तावेज प्रदर्श 3 पर जिरह की गयी है। अर्थात अधिनस्थ न्यायालय में जो अथ्योरिटी लेटर है उस पर वकील अपीलान्ट द्वारा दिनांक 14–01–2015 को जिरह की गयी है, जिससे प्रकरण की जानकारी अपीलान्ट को होना स्पष्ट है। प्रकरण में प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 31–05–2017 को जारी की गयी है अर्थात अधिनस्थ न्यायालय में जवाबदावा प्रस्तुत करते समय वादी ने अपने वाद के शीर्षक में कम्पनी के जरिये निदेशक उक्त आवेदन प्रस्तुत किया है, जिससे अपीलान्ट को उजर पर आपत्ति उठाने की स्वतंत्रता थी। जवाब में अधिनस्थ न्यायालय में उसके द्वारा उक्त तथ्य को क्यों नहीं उठाया गया तथा वादी रेस्पोन्डेन्ट से जिरह के दौरान भी उक्त तथ्यों को नहीं उठाया तो अब अपील स्तर पर जिस बिन्दु पर अपीलान्ट/प्रतिवादी द्वारा वादी से जिरह भी की जा चुकी है, उस बिन्दु को जिसके सन्दर्भ में विधिक रूप से यदि देखा जाये तो भी उक्त दस्तावेज में कम्पनी के प्रस्ताव पर निदेशकों के हस्ताक्षर उपलब्ध हैं तथा इसके अतिरिक्त अन्य को निदेशक हो तथा प्रस्ताव वाद दायरी के बाद पेश किया गया हो, ऐसे कोई तथ्य रेकार्ड पर नहीं हैं। प्रथम दृष्टया तो अपीलान्ट द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में न तो पर्याप्त तथ्य होने के बावजूद इस पर कोई उजर उठाये गये हैं न ही वादी से जिरह के दौरान उक्त तथ्य को उठाया है, अब अपील स्तर पर उसके द्वारा जो संशोधन का आवेदन प्रस्तुत किया गया है उसका विभाजन के वाद में वादी के किन अधिकारों की अविधकता होना बताता है अथवा उक्त तथ्य से प्रतिवादी/अपीलान्ट के विभाजन संबंधित कौन से अधिकार प्रभावित होते हैं, इस पर किसी प्रकार का प्रकाश नहीं डाला गया है।

अपीलान्ट द्वारा इस बाबत् न्यायिक नजीर 2003 सिविल टाईम्स (2) पेज 655 प्रस्तुत की है, जिसमें अपील स्तर पर भी जवाबदावे में संशोधन की अनुमति दी है, परन्तु वह अनुमति इस तथ्य के अधीन है कि जब उक्त कथन अथवा संशोधित जवाबदावे के आधार पर प्रकरण के न्यायिक निर्णय पर पहुंचने में कोई मदद मिलती हो, इन तथ्यों पर आधारित है। यहां पर विभाजन के वाद में वादी के कम्पनी के निदेशकों से संबंधित प्रश्न है, जिससे अपीलान्ट का कोई सरोकार नहीं है, न अप्रसांगिक तथ्यों को

संशोधित किये जाने की अपील स्तर पर कोई उपादेयता है, तद्नुसार यह नजीर इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होती है।

अपीलान्ट द्वारा अन्य न्यायिक नजीर 2001 डब्ल्यू.एल.सी. (यू.सी.) पेज 74 पेश की गयी है, वह भी संशोधन के सुसंगत होने के कारण अनुमत किये जाने बाबत् है। इस प्रकरण में अपीलान्ट द्वारा जो संशोधन चाहा गया है वह मूल वाद की नोहियत व विभाजन प्रस्ताव से वाद में प्रतिवादी/अपीलान्ट के हक अधिकारों से किसी प्रकार से सुसंगत होने का आधार नहीं है, न ही अपीलान्ट द्वारा यह बताया गया है कि उक्त अथ्योरिटी लेटर किस प्रकार से अविधिक है। तद्नुसार अपीलान्ट द्वारा पेश शुदा आवेदन आदेश 6 नियम 17 जा.दी. का खारिज किया जाता है।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। उभयपक्षों द्वारा लिखित बहस भी प्रस्तुत की गयी जो पत्रावली के रेकार्ड पर है। दौराने बहस वकील अपीलान्ट द्वारा अपील मीमों व लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को ही पुनः दोहराया तथा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को त्रुटि पूर्ण बताते हुए अपास्त करने की प्रार्थना की। वहीं वकील रेस्पोन्डेन्ट ने अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को सही बताते हुए अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करने की प्रार्थना की।

वकील अपीलान्ट द्वारा प्रमुख रूप से यह उजर लिये गये कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत है। प्रकरण में वादी के प्रार्थना पत्र पर दिनांक 26–05–2017 को सुनवाई करके प्रतिवादी की तामिल हेतु दिनांक 31–05–2017 नियत की गयी, न तो अपीलान्ट की तामिल करायी गयी, न ही अपीलान्ट के अधिवक्ता को कोई सूचना दी गयी, केवल मात्र वादी के प्रार्थना पत्र पर ही दिनांक 31–05–2017 को निर्णय पारित कर दिया गया, जबकि न तो उस दिन प्रतिवादी उपस्थित था न ही प्रतिवादी के अधिवक्ता उपस्थित थे। अपीलान्ट का मजबूत केस था तथा अपीलान्ट/प्रतिवादी का हित निहित था, परन्तु प्रतिवादी को बिना सुने एवं बिना सूचना दिये अधिनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित कर दिया, जो प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत है। वादी द्वारा जो वाद प्रस्तुत किया गया वह जरिये निदेशक प्रस्तुत किया गया है तथा जिस दिन वाद प्रस्तुत किया गया उस दिन उसके पास सभी निदेशकों का अधिकार पत्र दावा प्रस्तुत करने के दिन नहीं था, न दावे के साथ प्रस्तुत किया, जो

पी. डब्ल्यू. 1 के बयानों से भी स्पष्ट है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय व डिक्री आदेश 20 नियम 5 अनुसार पारित नहीं की गयी है। अधिनस्थ न्यायालय को तनकीवार निर्णय पारित करना चाहिए था। अधिनस्थ न्यायालय को दोनों पक्षों को सुनकर उनकी साक्ष्य लेकर प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार निर्णय करना चाहिए था, जो अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तथा अपील में लिये गये उजरात एवं बहस पर मनन किया गया तो यह पाया कि यह तथ्यात्मक स्थिति है कि प्रकरण में वादी की साक्ष्य दिनांक 15–11–2016 को समाप्त होने के बाद यह प्रकरण जो वर्ष 2014 में सिर्फ विभाजन के लिए दर्ज हुआ था उस प्रकरण में प्रतिवादी की साक्ष्य के लिए 5 मौके दिये गये, जिसमें से एक अवसर पर पीठासीन अधिकार भी उपस्थित थे, परन्तु इस दौरान प्रतिवादी की साक्ष्य में कोई उपस्थित नहीं रहे ऐसे किसी साक्ष्यी के अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर हस्ताक्षर नहीं हैं। प्रकरण में वादी/रेस्पोन्डेन्ट द्वारा शीघ्र सुनवाई का आवेदन किये जाने पर शीघ्र सुनवाई के नोटिस जारी किये गये तथा दिनांक 31–05–2017 को अधिनस्थ न्यायालय की आदेशिका में यह अंकित है कि बकुलाऐ पक्षकार उपस्थित तथा दोनों के अधिवक्ताओं की उपस्थिति भी अंकित की है। उक्त प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी जाना भी लिखा है। यह एक तथ्यात्मक स्थिति है कि प्रकरण में प्रतिवादी की साक्ष्य नहीं ली गयी है, परन्तु प्रतिवादी द्वारा भी साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु कई अवसर दिये जाने के बावजूद कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। सिर्फ विभाजन के वाद में बनी हुई तनकियात जो कि वस्तुतः एक दूसरे के खण्डन की ही हैं तथा अधिनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी द्वारा जो आधार लिये गये हैं, उसके आधार पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विभाजन के वाद में प्रतिवादी का कोई काउण्टर क्लेम नहीं होने तथा सिर्फ यह कथन किये जाने कि उसका आराजी नंबर 2165 रकबा 0.1400 पर पूर्व बंटवाड़े अनुसार एक्सक्लूजिव काबिज है, इसके अलावा उसकी कोई आपत्ति नहीं है। वस्तुतः बंटवाड़े के दावे में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर बंटवाड़े का आदेश दिया गया है। यदि कोई पक्षकार किसी भूमि विशेष पर विशिष्ठ रूप से काबिज है तो यह प्रारम्भिक डिक्री से तय नहीं होगा, यह बंटवाड़े के समय विभाजन प्रस्ताव तैयारी के

समय ही पता पड़ता है। प्रकरण में अपीलान्ट का कुल 1/6 हिस्सा राजस्व रेकार्ड अनुसार होना स्पष्ट है तथा उसके द्वारा भी 1/6 हिस्से से अधिक होने बाबत् कोई काउण्टर क्लेम प्रस्तुत नहीं किया गया है। सामान्य विवेक से कुल रकबा 0.6600 हैक्टर का 1/6 हिस्सा 0.1100 हैक्टर ही होता है। यदि उसका हिस्सा 0.1100 हैक्टर नहीं होकर 0.1400 हैक्टर बनता है तो इस बाबत् उसके द्वारा कोई काउण्टर क्लेम पेश किया गया हो, ऐसे कोई तथ्य पत्रावली के रेकार्ड पर उपलब्ध नहीं हैं। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रारम्भिक डिक्री जो पारित की गयी है उसे अन्याय संगत नहीं कहा जा सकता। हम यहां पर राजस्थान काश्तकारी नियम 1955 के नियम 18 से 21 को उद्धृत करना उचित समझते हैं :–

18. Filing of agreement for Division of Holding - The agreement between the co-tenants in respect of the division of holding and distribution of rent over the several portions into which the holding is so divided under clause (1) of section 53 of the Act, an ageement by co-tenants shall be filed in the court of Tehsildar, having jurisdiction and the Tehsildar shall pass an order as per terms of the agreement and effect the division of holding accordingly.

19. Division of holding in a shit decreed on the basis of agreement - "if during pendency of a suit for division of holding the co-tenants in the suit come to an agreement the suit shall be decreed as per terms of the agreement" **Division of Holding by decree or order of competent court in a suit**

20. Division of Holding by decree - Save as provided in Rule 19 in a division of Holding by the decree or order of a competent Court passed in a suit by one or more of the co-tenants for the purpose of dividing the holding and distributing the rent thereof over the several portions into which it is divided, the following priniciples shall be observed :-

(a) The valuation of the portion allotted to each party shall be proportionate to his share in the holding.

(b) The portion allotted to each party shall be as compact as possible.

(c) As far as possible, on party shall be given all the inferior or all the superior quality of land.

(d) As far as possible, existing fields shall not be split up.

(e) Plots which are in the separate possession of a tenant shall, as far as possible, be allotted to the tenant, if they are not in excess of his share.

Division of Holding by agreement or by order of court

21- Preparation of map and demarcation of sub-divided fields :- The Tehsildar shall prepare and place on record map showing in different colours the plots given to each party, and if any field has been sub-divided, he shall demarcate the portion at the expense of the parties.

इन नियमों में यह सुस्पष्ट है कि भूमियों का विभाजन खातेदारों के मध्य रकबे, कीमत व सड़क के किनारे की अवस्थिति अनुसार समान विभाजन पर आधारित हो। इस प्रकरण में प्रतिवादी/अपीलान्ट का कोई काउण्टर क्लेम नहीं है। यदि वह किसी विशिष्ठ भूमि पर अपना एकल कब्जा होना बताता है तो भी बंटवाड़ा मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर उपरोक्त नियमों अनुसार ही होना है। यह एक तथ्य है कि प्राकृतिक न्याय अनुसार सभी पक्षों को सुनवाई का अवसर दिया जाये एवं साक्ष्य ली जाये, परन्तु प्रतिवादी द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने के कई अवसर दिये जाने के बावजूद उसके द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। फिर भी यदि प्रतिवादी की साक्ष्य ली भी जावे तो भी प्रकरण में प्रारम्भिक डिक्री उपरोक्तानुसार ही जारी होना न्याय संगत होगा। हम इस मान्यता के हैं कि प्रक्रिया न्याय तक पहुंचने के लिए साधन है, प्रक्रिया को न्याय से उपर नहीं माना जा सकता। इस प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करने हेतु जो प्रारम्भिक डिक्री जारी की गयी है, उसमें अधिनस्थ

न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। प्रकरण में जहां तक तनकीवार निर्णय का प्रश्न है, जब सारभूत रूप से विवाद के बिन्दु न्यायालय द्वारा विवेचन कर दिये गये हैं तो तनकीवार निर्णय किये जाने की कोई उपादेयता नहीं रहती।

प्रकरण में जहां तक अथ्योरिटी लेटर का प्रश्न है, यह एक तकनीकि विषय है तथा यह विभाजन के वाद से बहुत सुसंगत नहीं है तथा यह निदेशकों के आपसी विवाद का विषय है एवं इस बाबत् अधिनस्थ न्यायालय में अपीलान्ट की कोई प्लीडिंग्स भी नहीं है तो फिर इससे पृथक जाकर प्रूफ पेश किये जाने की कोई उपादेयता नहीं है, तद्नुसार अपीलान्ट का यह उजर भी समायत योग्य नहीं है। अपीलान्ट द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु जो भी प्लीडिंग्स की गयी है, उसे यथावत मान भी लिया जावे तो भी उपरोक्तानुसार ही प्रारम्भिक डिक्री जारी होगी। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि विलंबित न्याय अन्याय के समान होता है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्रकरण में सिर्फ विभाजन के वाद में विभाजन हेतु राजस्व रेकार्ड अनुसार मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर बंटवाड़ा किये जाने बाबत् जो प्रारम्भिक डिक्री जारी की गयी है, उसमें हम किसी प्रकार की तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं पाते हैं। तद्नुसार अपीलान्ट की प्रथम अपील संख्या 69/2017 सारहीन होने से खारिज योग्य है।

प्रकरण में जहां तक द्वितीय अपील संख्या 75/2017 का प्रश्न है। रेस्पोन्डेन्टगण को नोटिस जारी किये जाने पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 की ओर से वकील श्री मनीष मोगरा उपस्थित हुए। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 राज्य सरकार की ओर से औपचारिक पक्षकार राजकीय अधिवक्ता श्री पंकज भटनागर उपस्थित हुए।

इस द्वितीय अपील में अपीलान्ट द्वारा जो उजर लिये गये हैं उसमें बिन्दु संख्या 1 से 4 प्रारम्भिक डिक्री से संबंधित हैं, जिसका विवेचन उपर किया जा चुका है। अपीलान्ट का अन्य उजर यह है कि प्रारम्भिक डिक्री हो जाने के बाद पत्रावली पेश होने रिपार्ट दिनांक 21–06–2017 नियत की गयी तथा प्रारम्भिक डिक्री की पालना में भू–अभिलेख शहर द्वारा नोटिस दिनांक 09–06–2017 को जारी किया गया, लेकिन नोटिस की तामिल जानबूझकर अपीलान्ट पर दिनांक 12–06–2017 को सायं 5 बजे करायी गयी। फिर भी

दिनांक 13–06–2017 को अपीलान्ट सुबह 10 बजे से लगाकर 1 बजे तक मौके पर उपस्थित रहा, लेकिन मौके की रिपोर्ट बनाने के लिए न तो तहसीलदार उपस्थित हुए न ही पटवारी। इससे साफ जाहिर है कि कार्यालय में बैठकर रिपोर्ट बनायी गयी है। उक्त पटवारी रिपोर्ट की जानकारी अपीलान्ट को दिनांक 21–06–2017 को न्यायालय पेशी पर उपस्थित होने पर हुई तथा उसी दिन यह मालुम पड़ा कि दिनांक 15–06–2017 को कैम्प कोई भलों का गुड़ा में निर्णय कर दिया गया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तुगलकी निर्णय पारित किया गया। अतएवं उक्त अंतिम डिक्री निरस्त फरमायी जावे।

→ हमारे द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय व रेकार्ड का अवलोकन किया गया तो यह पाया कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रारम्भिक डिक्री की पालना में विभाजन प्रस्ताव हेतु पत्रावली दिउनांक 21–06–2017 को नियत की गयी तथा दिनांक 31–05–2017 को विभाजन प्रस्ताव के लिए भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा नोटिस जारी किये गये, जो कि प्रतिवादी लालू की पत्नी वाली को दिनांक 13–06–2017 के लिए दिनांक 09–06–2017 को तामिल हुए। विभाजन प्रस्ताव दिनांक 13–06–2017 को भू–अभिलेख निरीक्षक शहर द्वारा तैयार किया गया, जो उसी दिनांक को तहसीलदार गिर्वा को भिजवाया गया तथा तहसीलदार द्वारा उसी दिनांक को विभाजन प्रस्तुत अधिनस्थ न्यायालय को भेज दिया। अधिनस्थ न्यायालय में पेशी दिनांक 21–06–2017 को तय शुदा है, जिससे पृथक जाकर कैम्प कोर्ट भलों का गुड़ा में दिनांक 15–06–2017 को अंतिम डिक्री जारी कर दी गयी है, जिसमें अपीलान्ट को सूचित किये जाने या आपत्तियां प्रस्तुत करने का कोई अवसर नहीं दिया गया है, तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जारी अंतिम डिक्री त्रुटि पूर्ण है।

इसी प्रकार विभाजन प्रस्ताव स्वयं तहसीलदार द्वारा तैयार किया जाना होता है, जबकि विभाजन प्रस्ताव भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार किया गया है, जैसाकि माननीय राजस्व मण्डल द्वारा अपने नवीनतम आदेश आर.आर.टी. 2017 (1) पेज 689 में यह स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया है कि **''राजस्थान काश्तकारी (राजस्व बोर्ड) नियम, 1955 – नियम 18 से 21 – राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 – धारा 53 – विभाजन हेतु डिक्री–रेफरेन्स–भूमि के विभाजन के लिए प्रस्ताव का**

तहसीलदार द्वारा तैयार किया जाना क्या आज्ञापक है अथवा व शक्ति डेलीगेट कर सकता है – निर्णीत, नियम 18 से 21 आज्ञापक प्रकृति के हैं और तहसीलदार स्वयं को मौका निरीक्षक करना तथा प्रस्ताव तैयार करना आवश्यक है।''

उक्त नजीर इस प्रकरण से पूरी तरह सुसंगत है, क्योंकि उपरोक्त न्यायिक नजीर के दृष्टिगत तहसीलदार को अपनी शक्तियों को उपप्रत्यायोजित करने का अधिकार नहीं है। हम यह पाते हैं कि प्रारम्भिक डिक्री पारित करने के बाद अपीलान्ट को सुनवाई का एवं आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया गया है तथा अधिनस्थ न्यायालय द्वारा असक्षम अधिकारी से प्राप्त विभाजन प्रस्ताव के आधार पर अंतिम डिक्री जारी की है, जो प्राकृतिक न्याय एवं विधिक दृष्टिकोण के प्रतिकूल है। तद्नुसार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जारी अंतिम डिक्री व निर्णय त्रुटि पूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

उपरोक्तानुसार प्रारम्भिक डिक्री के विरूद्ध प्रस्तुत प्रथम अपील संख्या 69/2017 सारहीन होने से खारिज की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का प्रारम्भिक निर्णय व डिक्री दिनांक 31–05–2017 यथावत रखी जाती है तथा अंतिम डिक्री के विरूद्ध प्रस्तुत द्वितीय अपील संख्या 75/2017 स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अंतिम डिक्री दिनांक 15–06–2017 अपास्त की जाती है तथा प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में न्यायालय स्तर से एक तिथि तय कर तहसीलदार स्वयं को विभाजन प्रस्ताव तैयार किये जाने के लिए निर्देशित करें ताकि पक्षकारों को नोटिस जारी किये जाने की आवश्यकता ही नहीं रहे तथा प्रकरण में उभयपक्षों को सुनकर अंतिम डिक्री पारित करें।

पक्षकारान प्रारम्भिक डिक्री की प्राप्त विभाजन प्रस्ताव हेतु अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 05–12–2017 को उपस्थित रहें। पत्रावली बाद पूर्ण प्रविष्टि नंबर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली लौटाई जावे। निर्णय आज दिनांक 14–11–2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

डिगरी व सीगे अपील

(ओ.41, रूल 35, जाब्ता दीवानी)

(Civil Procedure Code Appendix 'G'-9)

अज अदालत.....**भू.प्र.अ. एवं पदेन रा.अ.अ.**.....मुकाम.....**उदयपुर**.....
व इजलास .....**एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.** .....

लालू पिता जगा डांगी, निवासी ग्राम मनवाखेड़ा, तह. गिर्वा, जिला उदयपुर बनाम **मै. आर्ची सिविल कस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, जरिये निदेशक ऋषभ भाणावत पिता मिट्ठालाल जी, नि. मोती मगरा स्कीम, उदयपुर व अन्य**

अपील नं.....**69 / 2017**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**गिर्वा**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**....31**.....माह.....**05**.....**2017**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**14**....माह.....**.11**.....सन् **2017** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी.....**श्री कैलाश नागदा**....मिनजानिब अपीलान्ट व .....**श्री मनीष मोगरा**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **अपील अपीलान्ट सारहीन होने से खारिज करते हैं तथा अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 31–05–2017 यथावत रखी जाती है।**

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुवलिग.....**X**.....).....रूपये .... **X**..... अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का..... **X** .....अदा करें।

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.....**.14.**.....माह.....**.11.**.....**2017** को जारी किया गया ।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

खर्चा अपील

अपीलान्ट	रू0	पै0	रेस्पोन्डेन्ट	रू0	पै0
1. स्टाम्प अपील ... . 2. स्टाम्प वकालत नामा ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. वकील फीस बाबत ..... मीजान			1. स्टाम्प वकालत नामा... 2. स्टाम्प अर्जी ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. मेहनताना वकील..... मीजान		

नोटः– इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चाहे डिगरी के जरिये दिलाया गया हो।

डिगरी व सीगे अपील

(ओ.41, रूल 35, जाब्ता दीवानी)

(Civil Procedure Code Appendix 'G'-9)

अज अदालत.....**भू.प्र.अ. एवं पदेन रा.अ.अ.**.....मुकाम.....**उदयपुर**.....
व इजलास .....**एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.** .....

दामोदरलाल पिता पन्नालाल नागदा, निवासी बूझड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर बनाम **मोहनलाल पिता पन्नालाल नागदा, नि0 बूझड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर व अन्य**

अपील नं.....**162/2009**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**गिर्वा**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**....03**.....माह.....**03**.....**2009**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**09**....माह.....**.11**.....सन् **2017** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी.....**श्री संजय बोहरा**....मिनजानिब अपीलान्ट व .....**श्री राजमल राव**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 16/2005 में जारी प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 03–03–2009 में ग्राम बूझड़ा की आराजी नंबर 311 व 312 का भी हस्ब राजस्व रेकार्ड विभाजन किये जाने के लिए प्रारम्भिक डिक्री जारी की जाती है। अधिनस्थ न्यायालय की पूर्व प्रारम्भिक डिक्री में दोनों आराजियात भी सम्मिलित की जाती हैं।**

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुवलिग.....**X**.....).....रूपये .... **X**..... अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का..... **X** .....अदा करें।

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.....**09**.....माह.....**.11**.....**2017** को जारी किया गया ।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

खर्चा अपील

अपीलान्ट	रू0	पै0	रेस्पोन्डेन्ट	रू0	पै0
1. स्टाम्प अपील ... . 2. स्टाम्प वकालत नामा ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. वकील फीस बाबत ..... मीजान			1. स्टाम्प वकालत नामा... 2. स्टाम्प अर्जी ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. मेहनताना वकील..... मीजान		

नोटः– इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चाहे डिगरी के जरिये दिलाया गया हो।

डिगरी व सीगे अपील

(ओ.41, रूल 35, जाब्ता दीवानी)

(Civil Procedure Code Appendix 'G'-9)

अज अदालत.....**भू.प्र.अ. एवं पदेन रा.अ.अ.**.....मुकाम.....**उदयपुर**.....
व इजलास .....**एल. एन. मंत्री, आर.ए.एस.** .....

मोहनलाल पिता पन्नालाल नागदा, निवासी बूझड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर बनाम **कन्हैयालाल पिता पन्नालाल नागदा, निवासी बूझड़ा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर व अन्य**

अपील नं.....**212/2009**.....व नाराजगी डिगरी अदालत .....**उपखण्ड अधिकारी**.....
.....**गिर्वा**..... मुकाम.....मुवर्खे.....**....03**.....माह.....**03**.....**2009**

दावा बाबत

यह अपील व तारीख.....**09**....माह.....**.11**.....सन् **2017** रूबरू.....**पक्षकारान** व हाजरी.....**श्री राजमल राव** ....मिनजानिब अपीलान्ट व .....**श्री खेमराज डांगी**

.....रेस्पोन्डेन्ट समाअत के लिए पेश होकर हुक्म हुआ कि..... **अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण संख्या 16/2005 में जारी प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 03–03–2009 में ग्राम बूझड़ा की आराजी नंबर 311 व 312 का भी हस्ब राजस्व रेकार्ड विभाजन किये जाने के लिए प्रारम्भिक डिक्री जारी की जाती है। अधिनस्थ न्यायालय की पूर्व प्रारम्भिक डिक्री में दोनों आराजियात भी सम्मिलित की जाती हैं।**

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेल तादादी मुवलिग.....**X**.....).....रूपये .... **X**..... अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का..... **X** .....अदा करें।

मेरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत आज तारीख.....**09**.....माह.....**.11**.....**2017** को जारी किया गया ।

(एल.एन. मंत्री)
भू–प्रबन्ध अधिकारी
एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी
उदयपुर

खर्चा अपील

अपीलान्ट	रू0	पै0	रेस्पोन्डेन्ट	रू0	पै0
1. स्टाम्प अपील ... . 2. स्टाम्प वकालत नामा ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. वकील फीस बाबत ..... मीजान			1. स्टाम्प वकालत नामा... 2. स्टाम्प अर्जी ..... 3. इजराय हुक्मनामा ..... 4. मेहनताना वकील..... मीजान		

नोटः– इस खर्चे के फार्म पर फरीकेन का कुल खर्चा अपील का, चाहे डिगरी के जरिये दिलाया गया हो।