न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्री हेमन्त स्वरूप माथुर , आर.ए.एस

अपील संख्या आर टी ए / 157 / 2016

उनवान

1. संजय कुमार पुत्र शिवदत्त तिवाडी ब्राह्मण निवासी माण्डल तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
2. कैलाश देवी पत्नी शिवदत्त तिवाडी ब्राह्मण निवासी माण्डल तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
3. इन्दु पुत्र शिवदत्त तिवाडी ब्राह्मण निवासी माण्डल तहसील माण्डल जिला भीलवाडा अपीलाण्ट

बनाम

1. छोटू सिंह पुत्र तख्त सिंह राजपूत निवासी मेजा, तहसील माण्डल जिला भीलवाडा
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार माण्डल जिला भीलवाडा

रेस्पोडेण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम
अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, माण्डल के प्रकरण
संख्या 138 / 2015 निर्णय एवं डिक्री दिनांक 13.5..2016
अधिवक्तागण :–

1. श्री बी एल वैष्णव , अधिवक्ता अपीलार्थीगण
2. श्री श्री सूरज सनाढ्य अधिवक्ता प्रत्यर्थी सख्या 1
3. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 27.9.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 /वादी ने अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियमप्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा मेजा, पटवार हल्का मेजा, तहसील माण्डल जिला भीलवाडा में वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 को संयुक्त खातेदारी हक की

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

आराजियात स्थित है। जिसके जमाबंदी खाता संख्या 37 में आराजी नम्बर 1770 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा, आराजी नम्बर 1812 रकबा 1 बीघा 01 बिस्वा, आराजी नम्बर 1813 रकबा 1 बीघा 08 बिस्वा कुल किता 3 कुल रकबा 4 बीघा 01 बिस्वा है। उक्त आराजियात में वादी का 1/2 हिस्सा एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 का 1/2 हक हिस्सा निहित है तथा इसी मुताबिक वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 शामलाती रूप से अपने अपने हक हिस्से पर काबिज होकर काश्त कर उपयोग उपभोग करते हुए चले आ रहे हैं।

2. वादग्रस्त आराजी का वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 के मध्य मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन नहीं होने से वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 के मध्य अपने अपने हक हिस्से की भूमि को उपजाऊ करने में, घास आदि लेने तथा लगान आदि जमा कराने में विवाद बना रहता है, जिस पर वादी ने कई मर्तबा प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 से सम्पर्क कर अपने अपने हक हिस्से की आराजी का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करा अलग से अपने अपने नाम पर खाता दर्ज करवाने हेतु निवेदन किया परन्तु प्रतिवादी संख्या 01 लगायत 3 हर बार टालमटोल करते आ रहे, जिस पर वादी ने अंतिम बार दिनांक 10.8.2015 को प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 को सहमति से मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करने को कहा किन्तु वे इंकार हो गये। अतः बहक वादी विरूद्ध प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 इस आशय की विभाजन की डिक्री पारित की जावे की वादपत्र के चरण संख्या 1 में वर्णित आराजी का वाद पत्र के चरण संख्या 2 में वर्णित हक हिस्से अनुसार रास्ते का लाभ देते हुए अच्छी से अच्छी एवं बुरी से बुरी भूमि का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन किया जाकर वादी एवं प्रतिवादीगण का

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

राजस्व अभिलेख में खाता अलग से अंकन किया जाकर लगान अलग से तय कराया जावे व कब्जा डिक्री से बंटवाडे में प्राप्त आराजी का दिलाया जावे।

3. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजीबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय वादिया का वाद पत्र स्वीकार किया जाकर निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री दिनांक 8.9. 2015 को पारित की एवं बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त होने पर निर्णय एवं अंतिम डिक्री दिनांक 13.5.2016 पारित की। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

4. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

5. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से खारिज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1/वादी ने अधिनस्थ न्यायालय में विभाजन का वाद मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर करवाने हेतु अपीलाण्ट्स व रेस्पोडेण्ट संख्या2 के विरूद्ध अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया था। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मौके पर कब्जे को ध्यान मे रखते हुए बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने हेतु तहसीलदार को निर्देशित किया था परन्तु अपूर्ण बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की जो है विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने बंटवाडा प्रस्ताव से परे जाकर निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की है जो खारिज येाग्य है।

7. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि बंटवाडा प्रस्ताव मौके पर कब्जे की स्थिति

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

को ध्यानमें रखते हुए बनाया जाता है जिससे वादग्रस्त आराजी की मौके की स्थिति स्पष्ट होजाती है तथा अंतिम डिक्री पारित किये जाने से पूर्व बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की कोई आपत्ति हो तो उसका निस्तारण किया जाता है तथा उसके उपरान्त बंटवाडा प्रस्ताव तैयान किया जाता है परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने बंटवाडा प्रस्ताव पर गौर किये बिना एवं बिना अपीलार्थीगण को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किये अपीलार्थीगण की अनुपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करवाया जाकर अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की है जो निरस्त योग्य है।

8. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि बंटवाडा प्रस्ताव तहसीलदार माण्डल की उपस्थिति में तैयार नहीं किया गया है । जबकि नियमानुसार तहसीलदार सा0 की उपस्थिति मे बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया जाना चाहिये था। अपीलाधीन मामले में बंटवाडा प्रस्ताव पटवारी हल्का एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा तैयार किया गया है। बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय अपीलार्थी ने कुए के बंटवाडा किये जाने में आपत्ति करते हुए कथन किया था कि कुए में भी अपीलार्थी का 1/2 हक हिस्सा निहित है परन्तु आता चाह नम्बर 18/3 को अकेले वादी छोटु सिंह पिता तख्त सिंह के नाम पर रखा जाकर बंटवाडा किया गया है। जबकि वादग्रस्त आता चाह में अपीलार्थी का भी 1/2 हिस्सा निहित है। वादग्रस्त आता चाह शामलाती है परन्तु उसके बावजूद स्टाम्प पर विक्रय के आधार पर आता वादी के हक में रखा गया है जो विधिसम्मत नहीं है। अपीलार्थी द्वारा वक्त बंटवाडा प्रस्ताव आपत्ति की थी परन्तु उसका कोई निस्तारण नहीं किया जाकर बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया गया है । जिसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की जाकर

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

आता चाह 18/3 को वादी के हिस्से में रखा गया है। जो विधिसम्मत नहीं है। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किया जावे।

9. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रतिवादीगण को नोटिस की प्रोपर तामील नही होने के बावजूद अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की है जो निरस्त योग्य है।

10. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री पारित किये जाने में अपीलार्थीगण सहमत है इसमें उनको कोई आपत्ति नही है परन्तु जिस बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई है उससे अपीलार्थीगण सहमत नहीं है। अतः अपील अपीलार्थीगण स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं अंतिम डिक्री दिनांक 13.6.2016 को निरस्त किया जावे ।

11. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 का निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण विधिसम्मत तरीके से अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की है जो विधिसम्मत है। वादग्रस्त आता चाह प्रत्यर्थी संख्या 1/वादी ने स्वयं क्रय किया है । जिसमें अपीलार्थीगण का कोई हक हित निहित नहीं है। अपीलार्थीगण/प्रतिवादीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है। अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जावे।

12. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अधिनस्थ न्यायालय में प्रत्यर्थी संख्या 1 वादी ने विभाजन हेतु वाद पत्र अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत किया था। प्रकरण दिनांक 19.8.2015 को पंजिबद्ध किया गया एवं प्रतिवादीगण को जरिये नोटिस तलब किया

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

जाकर आगामी तारीख पेशी दिनांक 28.8.2015 नियत की गई। दिनांक 28.8.2015 को पीठासीन अधिकारी की उपस्थिति के अभाव में प्रकरण में आगामी तारीख पेशी दिनांक 8.9.2015 नियत की गई तथा प्रकरण में प्रतिवादी संख 1 , 3 की ओर से अधिकार पत्र प्रस्तुत किया गया । दिनांक 8.9.2015 को वाद पत्र के अनुसार बंटवाडा किये जाने में उभयपक्ष को आपत्ति नही होने से निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री पारित की गई एवं भूमि को मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन की जाकर बंटवाडा प्रस्ताव तैयार कर प्रस्तुत करने हेतु तहसीलदार माण्डल को लिखे जाने हेतु निर्देशित करते हुए आदेशिका का अंकन किया गया ।

13. दिनांक 13.5.2016 को राजस्व लोक अदालत कैम्प मेजा में बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई । आदेशिका दिनांक 13.5.2016 का अवलोकन किया गया । जिसमें अंकित किया गया कि " प्रतिवादीगण के सम्मन बाद तामील / अदम तामील प्राप्त नहीं हुए । प्रतिवादीगण उपस्थित नहीं । " जब प्रतिवादीगण के सम्मन बाद तामील अथवा अदम तामील प्राप्त नहीं हुए तो ऐसी स्थिति में प्रकरण का निस्तारण नहीं किया जाकर पहले प्रतिवादीगण को प्रोपर तामील करवाई जानी चाहिये थी एवं नैसर्गिक न्याय की पालना के तहत उन्हें सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की जानी चाहिये थी।

14. अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादग्रस्त आता चाह नम्बर 1813 का विभाजन नहीं किया गया है जबकि अपीलार्थी / प्रतिवादी संख्या 1 ने वादग्रस्त आता चाह में 1 / 2 हिस्सा अपना निहित होने की आपत्ति की थी। बंटवाडा प्रस्ताव एवं पटवारी रिपोर्ट के समय आपत्ति की गई थी। अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री में आता चाह

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

खसरा नम्बर 1813 को वादी के हिस्से 1813/1 में रख कर अंतिम डिक्री जारी किये जाने के क्रम में अपीलाण्ट/प्रतिवादीगण की आपत्ति बाबत कोई विवेचन कर निर्णय में कारणों का अंकन नहीं किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय के निर्देशन में बनाये गये बंटवाडा प्रस्ताव में राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना के तहत तहसीलदार की उपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार नहीं किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली से स्पष्ट होता है कि प्राथमिक डिक्री दिनांक 8.9.2015 के क्रम में पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक मेजा द्वारा बंटवाडा प्रस्ताव, मौका पर्चा दिनांक 5.10.2015 को तैयार किया गया था। जिसमें उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित की जाकर आराजी नम्बर 1813 में स्थित कुआ रकबा 01 बिस्वा जो राजस्व रिकार्ड में दर्ज नहीं था का नया नम्बर कायम कर छोटू सिंह पिता तख्त सिंह 1/2 व संजय कुमार, ईंदु, व कैलाशी देवी 1/2 शामलाती रखे जाने का प्रस्ताव तैयार किया गया था । जिस पर उभयपक्ष की सहमति स्वरूप हस्ताक्षर हैं । अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली से स्पष्ट होता है कि तहसीलदार द्वारा राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की की पालना में स्वयं द्वारा तैयार बंटवाडा प्रस्ताव दिनांक 7.1.2016 के साथ अधिनस्थ न्यायालय को प्रस्तुत किया गया था । जिस क्रम में विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण खाते का अलग–अलग विभाजन कर संशोधित बंटवाडा प्रस्ताव शीघ्र दिनांक 9.2.2016 से पूर्व भिजवाने हेतु आदेशित किया गया । इस क्रम में तहसीलदार द्वारा तैयार किया गया कोई बंटवाडा प्रस्ताव पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। दिनांक 18.3.2016 को पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक मेजा द्वारा पूर्व में प्रस्तावित बंटवाडा प्रस्ताव में ही संशोधन

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

की रिपोर्ट बनाकर प्रेषित की है। जिसमें अन रजिस्टर्ड नोटराईज्ड विक्रय पत्र की फोटो प्रति संलग्न की जाकर यह निष्कर्षित किया गया है कि पूर्व में तैयार बंटवाडा प्रस्ताव दिनांक 5.10.2015 के के प्रस्ताव क्रमांक 1 व 2 सही है तथा बंटवाडा प्रस्ताव क्रमांक 3 में आराजी नम्बर 1813 रकबा 0.01 है0 वर्तमान में मौके पर कुआ है तथा वादी छोटू सिंह पिता तख्त सिंह राजपूत निवासी स्वयं का बताते हैं तथा विक्रय पत्र के स्टाम्प की प्रति साथ में संलग्न है। इस रिपोर्ट पर अपीलाण्ट संजय तिवाडी के हस्ताक्षर नहीं होना व कुए में स्वयं का आधा हिस्सा होने बाबत दिनांक 28.3.2016 को दर्ज आपत्ति भी प्रदर्शित है। इन दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि विवाद आराजी नम्बर 1813 में निर्मित कुए को लेकर है। जिस पर उभयपक्ष बंटवाडे को लेकर सहमत नहीं है। विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बंटवाडा प्रस्ताव तहसीलदार माण्डल द्वारा तैयार नहीं यिके जाने एवं उनमें राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना नहीं होने के तथ्य को नजरअंदाज कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है। जिसे उचित नहीं कहा जा सकता है। विद्वान अधिनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि विवाद की स्थिति में तहसीलदार स्तर से ही बंटवाडा प्रस्ताव तैयार कराते तथा उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर विस्तृत आदेश पारित करते परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अन रजिस्टर्ड विक्रय पत्र जो पूर्व खातेदार उदय लाल पिता देवी लाल कीर द्वारा वादी/प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में लिखा जाना बताया है पर विश्वास कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। मेरा विनम्र अभिमत है कि पूर्व खातेदार श्री उदय लाल पिता देवी लाल कीर विवादित आराजियात में अपना हक हिस्सा तो विक्रय कर सकते थे परन्तु किसी विशिष्ट आराजी अथवा स्थान का विक्रय नहीं कर सकते थे ।

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

राजस्व रिकार्ड से स्पष्ट होता है कि विवादित आराजियात खसरा नम्बर 1770, 1812, 1813 में उभयपक्ष का प्रत्येक ईंच पर आधा–आधा हिस्सा निहित है। ऐसे में आराजी नम्बर 1813 में खोदे गये आता चाह पर किसी एक पक्ष को हक अधिकार दिये जाने से पूर्व स्वामित्व की विस्तृत जांच आवश्यक थी। जिसका अभाव अपीलाधीन निर्णय में रहा है। चूंकि विवादित आता चाह राजस्व रिकार्ड में दर्ज नहीं है अतः इस पर हक अधिकार बाबत कोई आपत्ति प्राथमिक डिक्री के समय प्रस्तुत नही किया जाना भी पत्रावली से प्रकट होता है। बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त होने के उपरान्त अधिनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि उभयपक्ष को सुना जाकर निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित करते । अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित किये जाने के समय प्रतिवादीगण उपस्थित नहीं थे । अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय की गई आपत्ति पर अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 1 को नहीं सुना गया है। जबकि राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना के तहत तहसीलदार की उपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय यदि किसी पक्षकार को कोई आपत्ति हो तो उसका निस्तारण मौके पर ही किया जाना चाहिये । अपीलाधीन प्रकरण में जो बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया गया है वह राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना में तैयार नहीं किया गया है। नियमों से परे जाकर तैयार किये गये बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई है जिसका समर्थन नहीं किया जा सकता है।

15. अतः अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं अंतिम डिक्री दिनांक 13.5.2016 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

अधिनस्थ न्यायालय में प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि राजस्थान काश्तकारी (रेवेन्यू बोर्ड) अधिनियम 1955 के नियम 18 से 21 की पालना के तहत तहसीलदार की उपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करवाया जाकर यदि किसी पक्षकार को कोई आपत्ति हो तो उसका निस्तारण मौके पर किया जाकर उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर दिया जाकर निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की जावे। उभयपक्ष अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 4.12.19 को उपस्थित रहे।

16. निर्णय आज दिनांक 27.9.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।

27/9/19

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा