न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी – श्रीमती निमिषा गुप्ता ,आर ए एस

अपील संख्या– आरटीए/40/2018

उनवान

1. रमाकान्त उर्फ रामलाल पिता हजारी मीणा निवासी नाडिया तहसील जहाजपुर, जिला भीलवाडा
2. बल्देव पिता सुखा मीणा निवासी नाडिया तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट्स/वादी संख्या 2 व 3

बनाम

1. भीवडा पिता श्रीकिशन मीणा निवासी नाडिया तहसील जहाजपुर, जिला भीलवाडा
2. गोपी पिता चतरा मीणा निवासी नाडिया मृतक के बजायः–
   2/1 भूरा लाल पिता गोपी मीणा निवासी नाडिया
   2/2 मूलचंद पिता गोपी मीणा निवासी नाडिया
3. श्रीमती बदामी पत्नी गोपाल मीणा निवासी नाडिया तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा
4. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार जहाजपुर जिला भीलवाडा
5. श्रीमती अलोल पत्नी कजोड मीणा निवासी विजयगढ तहसील हिंण्डोली जिला बून्दी

रेस्पोडेण्ट्स/प्रतिवादीगण

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्व आदेश उपखण्ड अधिकारी, जहाजपुर के प्रकरण संख्या 206/2013 निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री दिनांक दिनांक 16.11.2016 एवं अंतिम निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.1.2017

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

अभिभाषक : 1. श्री बी एल बापना , अधिवक्ता अपीलार्थीगण
2.श्री अशोक शर्मा ,अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 2
3. श्री अब्दुल कादिर, अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1,3,5
4. श्री ओमप्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 26.6.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण एवं मु0 हजारी/वादीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 53 एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम बाबाजी का खेडा पटवार हल्का धोड में कृषि आराजी नम्बर 585, 593, 598, 600, 601, 604, 605, 607, 608, 624, 636, 657, 658, 674, 676 कुल किता 16 रकबा 19 बीघा 11 बिस्वा स्थित है जो वादीगण एवं प्रतिवादीगण संख्या 1 के संयुक्त खाते में होकर मौके पर संयुक्त रूप से काबिज हो काश्त कर रहे हैं। राजस्व ग्राम बाबाजी का खेडा में ही कृषि आराजी संख्या 587, 603, 639, 641, 654, 677 कुल किता 6 रकबा 22 बीघा 14 बिस्वा स्थित है जो वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 के संयुक्त खाते में दर्ज होकर मौके पर संयुक्त रूप से काश्त कर रहे हैं। उपरोक्त आराजियात मुख्य रोड से सटी हुई है इस कारण वर्तमान में सथुर से नागोर स्टेट हाईवे का निर्माण प्रारंभ हो जाने के कारण भूमि की कीमतों में वृद्धि हो गई है। इसी का अवैध लाभ उठाने के नियत से प्रतिवादी संख्या 2 के पति द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को बहला–फुसलाकर बिना वैध प्रतिफल अदा किये चरण संख्या 1 में वर्णित भूमि के 1/3 क हिस्से तथा चरण संख्या 2 में वर्णित भूमि के 1/6 हिस्से का बेचान यह

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

दर्शाते हुए की सडक के ढाई किलोमीटर की दूरी पर स्थित है बेचान कर लिया ।

2. वादग्रस्त आराजियात में किसी प्रकार का विभाजन उभयपक्ष के मध्य नहीं हुआ है तथा संयुक्त रूप से कब्जा चला आ रहा है। इस कारण बिना गुणावगुण पर हक व हिस्से का बंटवाडा हुए केता को भूमि में प्रवेश करने व कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। चूंकि भूमि संयुक्त दर्ज है। तथा प्रतिवादीया संख्या 3 अजनबी केता है वादी संख्या 1 से 3 व प्रतिवादी संख्या 1 से 2 के बीच भूमि का गुणावगुण के आधार पर बंटवाडा कराया जाकर विभाजन होने के बाद ही प्रतिवादी संख्या 1 को प्राप्त भूमि पर ही प्रतिवादी संख्या 3 काश्त कर सकता है। अतः सहखातेदारान के मध्य गुणावगुण के आधार पर विभाजन कराया जावे तथा प्रतिवादी संख्या 3 हो अजनबी केता है वह भूमि पर जबरन कब्जा नहीं करे एवं न ही किसी प्रकार से राजस्व रेकार्ड में परिवर्तन कराये इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से प्रतिवादी संख्या 3 को पाबन्द किया जावे।

3. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया बाद विचारण प्रारंभिक निर्णय एवं डिक्री दिनांक 16.11.2016 द्वारा वादीगण का वाद पत्र स्वीकार किया । बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त होने पर अंतिम निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.1.2017 पारित की गई। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण ने यह प्रथम अपील न्यायालय हाजा में प्रस्तुत की ।

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

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

5. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्राथमिक डिक्री पारित किये जाने से पूर्व ही वादिया हजारी असाध्य रोग से पीडित हो गई जिसकी सेवा चाकरी में लगे होने के कारण वादीगण पेशी पर नहीं जा सके। उसके बाद वादिया की मृत्यु हो गई। जिससे अपीलार्थीगण अपने अधिवक्ता से सम्पर्क नहीं कर सके। जिससे अपीलार्थीगण को प्रारंभिक डिक्री एवं अंतिम डिक्री की कोई जानकारी नहीं हो सकी। दिनांक 19.1.2018 को जब वाद संख्या 1/2017 में कब्जा हटाने की डिक्री की पालना में अपीलार्थीगण को सूचित किया गया की पुलिस इमदाद से अपीलार्थीगण का कब्जा 1–2–2018 को हटाया जायेगा । इस जानकारी पर दिनांक 22.1.2018 को अपीलार्थीगण ने अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री की प्रति प्राप्त कर अपील प्रस्तुत की है। इस कारण अपील प्रस्तुत करने में विलम्ब हुआ है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षम्य किया जावे।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। उनका तर्क है कि अधीनस्थ न्यायालय में वादीगण ने प्रतिवादीगण भीवडा पिता श्रीकिशन, गोपी, पिता चतरा मीणा, बदामी पत्नी गोपाल मीणा तथा भूमिधारी तहसीलदार, जहाजपुर के विरूद्ध एक वाद पत्र प्रस्तुत कर ग्राम बाबाजी का खेडा पटवार हल्का धौड में स्थित आराजी नम्बर 586, 590, 593, 598, 600, 610, 604, 605, 607, 608, 624, 636, 657, 658, 674, 676 कुल किता 16 रकबा 19 बीघा 11 बिस्वा एवं ग्राम बाबाजी का खेडा में स्थित आराजी नम्बर 587,603, 639, 641, 654, 677 कुल किता 6 रकबा 22

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

बीघा 14 बिस्वा भूमि के विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा बाबत प्रस्तुत किया । जिसमें वाद पत्र की चरण संख्या 1 व 2 में वर्णित कृषि आराजी का बंटवाडा गुणावगुण के आधार पर व हक हिस्से अनुसार वादीगण व प्रतिवादी संख्या 1 भीवडा व प्रतिवादी संख्या 2 गोपी के मध्य कराये जाने तथा बंटवाडा राजस्व रेकार्ड में अलग–अलग दर्ज कराये का निवेदन किया तथा प्रतिवादी संख्या 1 के हिस्से में आई भूमि को प्रतिवादी संख्या 3 बदामी के नाम पर दर्ज किये जाने का निवेदन किया । अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण वाद पत्र को स्वीकार किया । जबकि वादग्रस्त भूमि में सहखातेदार सांवला पिता सुखा का नाम भी बतौर खातेदार दर्ज है परन्तु उसे विभाजन के वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया है। खातेदार सांवला पिता सुखा का दिनांक 12.8.2003 को देहान्त हो गया था परन्तु उसके वारिसान कैलाशी व काली का नाम जरिये नामान्तरकरण न तो खाते में दर्ज किया गया एवं न ही उनको वाद में पक्षकार ही बनाया गया है। इस कारण से विभाजन का वाद पोषणीय ही नहीं था।

7. अधिवक्ता अपीलार्थीगण का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में वाद संख्या 206/2013 दर्ज किये जाने के उपरान्त प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन/नोटिस तलब किया गया एवं आगामी पेशी दिनांक 30.9.2013 को प्रतिवादी संख्या 1 भीवडा व प्रतिवादी संख्या 3 बदामी की ओर से उनके अधिवक्ता का अधिकार पत्र प्रस्तुत किया गया तथा श्रीमती अलोल को पक्षकार बनाने हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 1 नियम 10 जाब्ता दीवानी पेश किया गया। उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 9.6.2014 को स्वीकार किया गया और संशाधित अनवान पेश करने हेतु आगामी पेशी नियत की गई। अधीनस्थ न्याालय में कोई संशोधित अनवान प्रस्तुत नहीं किया गया और प्रतिवादीगण की ओर से भी कोई

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

जवाब दावा प्रस्तुत नहीं किया गया उसके बावजूद दिनांक 16.11.2016 को बहस सुनी जाकर प्राथमिक डिक्री का आदेश पारित कर दिया गया ।

8. अधिवक्ता अपीलार्थीगण का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में संशोधित अनवान पेश नहीं होने पर भी प्रतिवादी संख्या 5 के रूप में अलोल को पक्षकार संयोजित कर दिया गया परन्तु प्राथमिक डिक्री में अलोल का कोई हक हिस्सा निर्धारित नहीं किया गया । केवल यह लिखा गया कि दोनों खातों के राजस्व रेकार्ड में हक व हिस्से अनुसार बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया जावे। जिसकी पालना में पटवारी हल्का द्वारा जो विभाजन प्रस्ताव तैयार किया गया उसमें खातेदारान का हिस्सा दर्ज करते हुए विभाजन प्रस्ताव तैयार किया गया जबकि वाद पत्र में कोई सजरा अंकित नहीं है।

9. विभाजन प्रस्ताव पटवारी हल्का द्वारा तैयार किया गया है जबकि पटवारी हल्का को बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने का कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं है एवं न ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का को बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने हेतु आदेशित ही किया गया है।बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार जहाजपुर को निर्देशित किया गया था। इस प्रकार जिस विभाजन प्रस्ताव के आधार पर प्राथमिक एवं अंतिम डिक्री पारित की गई है वह विधिसम्मत नहीं है।

10. अधिवक्ता अपीलार्थीगण का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में दौराने विचारण हजारी बेवा हजारी मीणा वादिया का देहान्त दिनांक 23.5.2016 को हो गया था एवं प्रतिवादी संख्या 2 गोपी का भी दौराने विचारण वाद देहान्त हो गया था । दोनों ही पक्षकार के वारिसान को कायम मुकाम दर्ज नहीं किया गया है। प्रतिवादी संख्या 2

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

गोपी की मृत्यु के बाद उनके वारिसान को कायम मुकाम नहीं बनाया गया उसके बावजूद बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर जो फाईनल डिक्री पारित की गई है उसमें प्रतिवादी संख्या 2 के पुत्र भूरा लाल, मूलचंद पिता गोपी मीणा का पृथक से हिस्सा कर दिया गया हैं मृत व्यक्तियों के विरूद्ध पारित डिक्री प्रारंभ से शून्य होने से निरस्त योग्य है।

11. अधिवक्ता अपीलार्थीगण का यह भी निवेदन है कि आराजी नम्बर 657/1 के कुछ हिस्से पर प्रतिवादीगण के मकान बने हुए हैं जिसमें वे रह रहे हैं किन्तु बंटवाडा प्रस्ताव में कब्जे की स्थिति को दर्शाये बिना ही आराजी नम्बर 657/1 प्रतिवादी संख्या 3 के हिस्से में रख दी गई । इसके अलावा आराजी नम्बर 624/1, 656/1, 657/1, 674/2, 676/1 किता 5 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा, एवं आराजी नम्बर 639/2, 641/1, 677/1, 654/2 किता 4 रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा जो भूमि रखी गई वे सभी हाईवे से लगी हुई भूमि है जिसकी कीमत बहुत अधिक होती है । वादीगण के हिस्से में हाईवे से काफी दूर की भूमि जो कि बहुत कम कीमत की है जिस पर आने–जाने का कोई रास्ता नहीं है , वह भूमि वादीगण के हिस्से में रखी गई जिससे वादीगण के साथ भारी अन्याय हुआ है। प्रतिवादी संख्या 1 भीवडा ने जो भूमि प्रतिवादी संख्या 3 बरदाजी को विक्रय की थी उसके विक्रय पत्र में विक्रय की गई भूमि की लोकेशन रोड से ढाई किलोमीटर दूर की बताई गई थी जबकि उसके हिस्से में सारी भूमि हाईवे राड से लगती हुई रखी जाकर फाईनल डिक्री पारित कर दी गई है। वह राजस्थान बोर्ड ऑफ रेवेन्यू रूल्स के नियम 18 से 21 के विपरीत होने से अपीलाधीन अंतिम निर्णय एवं डिक्री को निरस्त किया जावे। बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित नहीं की गई। जिससे

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

अपीलार्थीगण को आपित्त पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर नहीं मिल पाया । आराजी नम्बर 657/1 पर वादीगण के मकान बने हुए है उसे बदामी के हिस्से में रखी गई है जबकि उस पर वादीगण का कब्जाकाश्त चला आ रहा है। अतः अपील अपीलार्थीगण स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को निरस्त किया जावे। अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने न्यायिक उद्धरण आर आर टी 2001(2) पेज 1233 एवं आर आर टी 2000(2) पेज 1192 की ओर ध्यान आकर्षित किया ।

12. अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण का निवेदन है कि अपीलार्थीगण ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का कोई समुचित कारण नहीं दर्शाया है। अपील अपीलार्थीगण मियाद के बिन्दु पर ही खारिज की जावे।

13. अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व रेकार्ड में दर्ज हिस्से अनुसार बंटवाडा किये जाने हेतु तहसीलदार, जहाजपुर को बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने हेतु निर्देशित किया था जिसकी पालना में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया गया । जिसके आधार पर अंतिम डिक्री एवं निर्णय पारित किया गया है जो विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज की जावे। अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण ने न्यायिक उद्धरण डब्ल्यू एल सी पेज 23, दिनांक 27.3.2014 की ओर ध्यान आकर्षित किया ।

14. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात, अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया। अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील को अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया । अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

कारण अंकित किया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थीगण अन्दर मियाद मानी जाती है।

15. अधीनस्थ न्यायालय में वादीगण द्वारा वाद पत्र शामलाती खातेदारी की आराजियात का विभाजन करवा कर राजस्व रेकार्ड में दर्ज करवाने हेतु प्रस्तुत क़िया । राजस्व रेकार्ड एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने से यह ज्ञान में आया है कि राजस्व रेकार्ड में दर्ज संयुक्त सह खातेदारान को पक्षकार वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया एवं दौराने विचारण वाद पक्षकारान की मृत्यु के बावजूद उनके वारिसान को पक्षकार संयोजित कर संशोधित उनवान प्रस्तुत नहीं किया गया । बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय किस खातेदार का किस भूमि पर कब्जा है इस बारे में मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर राजस्व नियम 18 से 21 के अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार नहीं किया गया । वादग्रस्त आराजियात में जिस आराजी नम्बर का विक्रय किया गया उसका पडौस अन्य बताया गया जबकि क्रेता के हक में जो भूमि विभाजन प्रस्ताव में दर्शाई गई थी वह अन्य भूमि थी। ऐसी स्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय मौके पर कब्जा, भूमि की किस्म, का ध्यान नहीं रखा गया । अपीलार्थीगण के हिस्से में जो भूमि आई उस पर आने–जाने के लिए कोई रास्ता उपलब्ध नहीं होने का कथन किया । चूंकि विभाजन प्रस्ताव तैयार करते समय राजस्थान बोर्ड ऑफ रेवेन्यू रूल्स के नियम 18 से 21 कर पालना नहीं की गई है। बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित नहीं गई जिससे अपीलार्थीगण/वादीगण को आपत्ति प्रस्तुत करने का समुचित अवसर नहीं मिल पाया है। दौराने विचारण वाद

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

वारिसान को पक्षकार भी संयोजित कर संशोधित अनवान प्रस्तुत नहीं किया गया उसके बावजूद फाईनल बंटवारे में उनके वारिसान के हिस्से का निर्धारण किया गया हैं । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो जिस बंटवाडा प्रस्ताव के आधार पर अंतिम डिक्री पारित की गई है वह बंटवाडा प्रस्ताव पटवारी हल्का द्वारा तैयार किया गया है। जबकि बंटवाडा प्रस्ताव तहसीलदार द्वारा तैयार कर प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित प्रारंभिक निर्णय एवं डिक्री दिनांक 16.11.2016 एवं अंतिम डिक्री एवं निर्णय दिनांक 25.1.2017 का समर्थन नहीं किया जा सकता है।

16. अतः अपील अपीलार्थीगण आंशिक स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री दिनांक 16.11.2016 एवं अंतिम निर्णय एवं डिक्री 25.1.2017 को अपास्त किया जाता है । एवं इस आदेश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है किं उपरोक्त ऑब्जर्वेशन के आधार वादग्रस्त आराजियात में हितबद्ध पक्षकारान को पक्षकार संयोजित कर, मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर सक्षम अधिकारी द्वारा बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त कर पुनः गुणावगुण के आधार पर निर्णय एवं डिक्री पारित की जावे।

17. निर्णय आज दिनांक 26.6.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।

26/6/18

(निमिषा गुप्ता)
भू.प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाडा

भू.प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा