न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

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

अपील संख्या आर टी ए/285/2018

उनवान

1. रतन कंवर पत्नी शंकर सिंह राजपूत निवासी दहीमथा तहसील करेडा जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. हेमन्त कुमार पुत्र मनोहर लाल आच्छा निवासी करेडा तहसील करेडा जिला भीलवाडा
2. श्रीमती संतोष कंवर पत्नी नरेन्द्र सिंह राजपूत निवासी मालास तहसील करेंडा जिला भीलवाडा
3. अवधेश कुमार पुत्र भंवर लाल ब्राह्मण निवासी रेह, तहसीली करेडा जिला भीलवाडा
4. अरविन्द कुमार पुत्र बालूराम अजमेरा निवासी करेडा तहसील करेडा जिला भीलवाडा
5. श्रीमती दीपिका जोशी पत्नी संजय तिवाडी निवासी रेह तहसील करेडा जिला भीलवाडा
6. श्रीमती उषा देवी पत्नी निदेश चन्द्र शर्मा ब्राह्मण निवासी रेह तहसील करेडा जिला भीलवाडा
7. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, करेडा , तहसील तहसीील करेडा जिला भीलवाडा

रेस्पोडण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, करेडा के प्रकरण संख्या 3/2017 निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30.7.2018

अधिवक्तागण :–

1. श्री संजय सेन, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री राकेश जैन अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 2 से 6

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

3.श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 28.6.2019

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 एवं /वादी ने अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 53, 54 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम रेह पटवार हल्का दहीमथा तहसील करेडा में वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 के संयुक्त खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजी नम्बर 481 रकबा 7 बीघा 3 बिस्वा भूमि स्थित है। जिसमें वादी का 1/16 एंव प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 का संयुक्त रूप से 15/16 हक हिस्सा है। उक्त भूमि वादी एवं प्रतिवादीगण के संयुक्त खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की होने से लगान जमा कराने, फसल काश्त करने, घास काटने व आराजियात का विकास करने में परेशानी होती है तथा हर समय लडाई झगडा, विवाद बना रहता है। जिससे वादी ने दिनांक 15.7.2017 को प्रतिवादीगण को कहा कि उक्त आराजियात का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करा राजस्व रेकार्ड में अलग से खाता दर्ज करा लेवें परन्तु प्रतिवादीगण विभाजन कराने से इंकार हो गये व वादी से नाराज हो गये व विवाद करने लग गये और कहा कि वे आराजियात से वादी का कब्जा हटा देवें व आराजियात को बेच देंगे व अन्य के नाम प्रतिवादी संख्या 7 के यहॉ प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर राजस्व रेकार्ड में दर्ज करा देंगे। प्रतिवादीगण वादग्रस्त आराजियात को बिना विभाजन कराये ही विक्रय करने पर आमादा है। अतः वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 के विरूद्ध वादग्रस्त आराजी नम्बर 481 रकबा 7 बीघा 3 बिस्वा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन की डिक्री पारित की जावे एवं वादी को 1/16 हिस्से का व प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 को संयुक्त रूप से 15/16 हिस्से का राजस्व रेकार्ड में अलग से खातेदार दर्ज किया जावे साथ ही प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 6 को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे कि वे वादग्रस्त आराजियात को किसी अन्य को विक्रय, मुन्तकिल रहन नहीं रखें । प्रतिवादी संख्या 7 को भी स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि वे वादग्रस्त आराजियात को अन्य के नाम दर्ज नहीं करे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा वादी का वाद पत्र स्वीकार कर निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री दिनांक 27. 11.2017 को पारित की तथा तहसीलदार करेडा से बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त होने पर निर्णय एवं अंतिम डिक्री दिनांक 30.7. 2018 को पारित की। जिससे व्यथित होकर अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

3. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से खारिज योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि अपीलाधीन प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना साक्ष्य लिये, बिना तनकी कायम किये, बिना पक्षकारों की उपस्थिति के बंटवाडा बनाये , मनमकसूद तरीके से प्रारंभिक डिक्री पर आपत्ति करने का अवसर दिये बिना उसी दिन अंतिम डिक्री पारित कर दी गई। जो विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलार्थी ने उक्त आराजियात में से शिवसिंह पुत्र भैरू सिंह रावणा राजपूत निवासी रेह से भूमि 340 बाई 80 फिट क्रय की । जिसके विक्रय पत्र में भी पक्की सडक के पास

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

भूमि का कब्जा दिया जाना अंकित है व अपीलार्थी जो कि पक्की सडक के पास ही काबिज है व उक्त भूमि में मिट्टी का भराव करा , लाखो रूपये खर्च कर काबिल काश्त बनाया है जिसके चारों तरफ डोल डाल रखा है लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने कब्जे के अनुसार विभाजन नहीं करा, उक्त निर्णय व डिक्री पारित की है। जो निरस्त योग्य है।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर बंटवाडा प्रस्ताव मंगवाये जाने हेतु प्रारंभिक डिक्री जारी की है । जबकि विभाजन एक ही आराजियात का है, जिसका कब्जे अनुसार विभाजन संभव है । फिर भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कब्जे के अनुसार निर्णय एवं अंतिम डिक्री जारी नहीं की है। अतः अपीलाधीन निर्णय व डिक्री विधिविरूद्ध होने से निरस्त योग्य है।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व प्रारंभिक डिक्री की पालना में पटवारी, गिरदावर व तहसीलदार द्वारा विभाजन प्रस्ताव बनाया गया, जिसमें न तो अपीलार्थी को सूचना दी गई एवं न ही अपीलार्थी व सभी खातेदारों की उपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया गया है । बंटवाडा प्रस्ताव पर आपत्ति करने का अवसर भी प्रदान नहीं किया गया है। अतः अपीलाधीन निर्णय व डिक्री निरस्त योग्य है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलाधीन मामले में तनकियात कायम नहीं की गई एवं न ही प्रतिवादीगण को साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर ही प्रदान किया गया है। बिना साक्ष्य व पक्षकारों को सुने निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री पारित कर दी गई। अपीलाधीन निर्णय व डिक्री प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की अवहेलना कर पारित की गई है। जो निरस्त योग्य है। अतः

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 30.7.2018 को निरस्त किया जाकर प्रकरण को अधिनस्थ न्यायालय को उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर अज सिरे नो निर्णय पारित करने हेतु रिमाण्ड किया जावे।

8. प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से दिनांक 28.6.2019 को अधिकार पत्र अधिवक्ता कौशल जांगिर एवं सुरेश व्यास द्वारा प्रस्तुत किया गया । प्रकरण में उभयपक्ष की बहस दिनांक 21.6.2019 को सुनी जाकर प्रकरण को आदेश में दिनांक 28.6.2019 हेतु नियत किया जा चुका था। अतः अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत अधिकार पत्र को रेकार्ड पर लिये जाने का कोई औचित्य नहीं होने से लौटा दिया गया ।

9. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 2 से 6 ने अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को विधिसम्मत बताते हुए अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया। साथ ही निवेदन किया कि अपीलार्थी को अधिनस्थ न्यायालय में सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है। अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 को जवाब हेतु अवसर प्रदान किया गया था परन्तु अवसर दिये जाने के उपरान्त भी जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया था । जिस कारण अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 27.11.2017 को अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 के जवाब देने के अवसर को बन्द करते हुए उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश दिये थे। अधिनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है।

10. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अधिनस्थ न्यायालय में प्रकरण दिनांक 9.10.2017 को दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को नोटिस जारी किये जाने के निर्देश के साथ ही प्रकरण में आगामी तारीख पेशी दिनांक

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

7.11.2017 नियत की गई। तारीख पेशी दिनांक 7.11.2017 को प्रतिवादी संख्या 7 की ओर से अधिवक्ता श्री विजय सिंह राठौड एवं प्रतिवादी संख्या 5 व 6 की ओर से अधिवक्ता श्री मुकेश जैन ने अधिकार पत्र प्रस्तुत किया । प्रत्यर्थी संख्या 1, 3 व 4 के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही किये जाने के आदेश पारित किये गये व आगामी तारीख पेशी दिनांक 13.11.2017 नियत की गई। दिनांक 13.11.2017 को अधिवक्ता वादी एवं प्रतिवादी संख्या 2, 5 व 6 के अधिवक्ता उपस्थित रहे । प्रतिवादी संख्या 2 ने जवाब हेतु अवसर चाहा जिस पर प्रकरण आगामी तारीख पेशी दिनांक 27.11.2017 को नियत किया गया । दिनांक 27.11.2017 को प्रतिवादी संख्या 2 के अधिवक्ता के अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश दिये गये एवं वादी के अधिवक्ता की बहस सुनी जाकर निर्णय एवं प्रारंभिक डिक्री पारित कर तहसीलदार से बंटवाडा प्रस्ताव तलब किये जाने का आदेश पारित किया । दिनांक 30.7.2018 को बंटवाडा प्रस्ताव प्राप्त होने पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई।

11. मूल वाद में उभयपक्ष के हक हितों का बाद सुनवाई, साक्ष्य सबूत के आधार पर अंतिम तौर पर वाद का निस्तारण किया जाता है। अपीलाधीन प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 2 के अधिवक्ता की उपस्थिति के बाद जवाब दावा प्रस्तुत करने हेतु अवसर प्रदान किया जाना चाहिये था। जो अपीलाधीन प्रकरण में प्रतिवादी संख्या 2 के अधिवक्ता का एक बार जवाब दावा प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान कर उपस्थित नहीं होने पर जवाब का अवसर बन्द किया गया जो विधिसम्मत नही है।

12. बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित कर मौके पर बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय यदि किसी पक्षकार को कोई आपत्ति हो तो

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

उसकी आपत्ति का निस्तारण भी मोके पर ही करना चाहिये। अपीलाधीन प्रकरण में जो बंटवाडा प्रस्ताव दिनांक 12.6.2018 को तैयार किया गया है वह पक्षकारान की अनुपस्थिति में तैयार किया गया है। जिससे पक्षकारान को आपत्ति प्रस्तुत करने का अवसर नहीं मिल पाया है। बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की उपस्थित सुनिश्चित नहीं की गई है। इस बाबत अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में कोई सूचना पत्र संलग्न नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न बंटवाडा रिपोर्ट अनुसार भी अपीलाण्ट रतन कॅवर द्वारा पक्की सडक के पास लम्बाई 340 फिट व चौडाई 80 फिट विक्रय करने की लिखा है। विक्रय पत्र मे हिस्सा व नाप दोनों दर्ज है लेकिन रिकार्ड जमाबंदी में हिस्सा 1/8 दर्ज होने से हिस्सा अनुसार भूमि का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स अनुसार प्रारंभिक विभाजन किया जाना अंकित किया गया है। इससे अपीलाण्ट द्वारा बिना बंटवाडा कराये विशेष हिस्सा क्रय किये जाने की बात सामने आई है। बिना बंटवाडा कराये विशेष बेचने अथवा खरीदने के किसी दस्तावेज का समर्थन नहीं किया जा सकता है। अतः प्राथमिक तौर पर बंटवाडा प्रस्ताव तहसीदार द्वारा हस्ताक्षरित होकर उचित है। परन्तु अपीलाण्ट एवं अन्य सहखातेदारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया जाकर जारी की गई अंतिम डिक्री का समर्थन भी नहीं किया जा सकता है । विद्वान अधिनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि उभयपक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर गुणावगण पर निर्णय पारित करते । अपीलाधीन प्रकरण में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करते समय उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित नहीं की गई है। अतः बंटवाडा प्रस्ताव तैयार करने से पूर्व उभयपक्ष की उपस्थिति सुनिश्चित की जाकर उभयपक्ष की उपस्थिति में बंटवाडा प्रस्ताव तैयार किया जावे एवं पक्षकारान द्वारा

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

आपत्ति किये जाने पर उसका निस्तारण किया जावे। उसके उपरान्त निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित किये जाने के निर्देश के साथ न्यायहित में प्रकरण को पुनः सुनवाई हेतु रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

13. अतः अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं अंतिम 30.7.2018 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में विधिवत प्रक्रिया अपनाकर निर्णय एवं डिक्री पारित करे। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 30/7/19 को उपस्थित रहे।

14. आदेश आज दिनांक 28.6.2019 को सरे इजलास सुनाया गया ।

28/6/19

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा