न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : राम रतन सौंकरिया, RAS

अपील संख्या 90 / 2019

1 नूरजहां पुत्री श्री कालू खान, जाति तेली मुसलमान, निवासी बुहाना, तहसील बुहाना, जिला झुन्झुनू (राज.)।

अपीलांट

बनाम

1 गिन्दो पत्नी श्री रमजान
2 इस्माईल पुत्र रमजान
3 मुस्ताक पुत्र रमजान
4 मुबारिक पुत्र रमजान
5 मुमताज पुत्री रमजान
6 गुलशन पुत्री रमजान
7 वहिदा पुत्री रमजान
8 मान पुत्र भोलू खान समस्त जाति तेली मुसलमान, निवासीगण बुहाना, तहसील बुहाना जिला झुन्झुनू (राज.)।
9 जान मोहम्मद पुत्र भोलू खान, जाति तेली मुसलमान, निवासी बुहाना, तहसील बुहाना जिला झुन्झुनू (राज.) " मृतक"
9/1 सुगरा पत्नी स्व. जान मोहम्मद
9/2 रफीक पुत्र स्व. जान मोहम्मद
9/3 इकबाल पुत्र स्व. जान मोहम्मद
9/4 इसरामल पुत्र स्व. जान मोहम्मद समस्त जाति तेली मुसलमान, निवासीगण बुहाना, तहसील बुहाना जिला झुन्झुनू (राज.)

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर (कैम्प झुन्झुनूं)

9/5 मु. ताज बानो पुत्री स्व. जान मोहम्मद पत्नी रज्जाक, जाति तेली मुसलमान निवासी बिसातियों का मोहल्ला, उदयपुरवाटी तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनू (राज.)
9/6 मु. मदीना बानो पुत्री स्व. जान मोहम्मद पत्नी ाकील, जाति तेली मुसलमान, निवासी बनार बरेटी, तहसील कोटपुतली, जिला जयपुर हाल निवासी बुढ़लाडा, पंजाब।
10 जुमरदीन पुत्र भोलू खान
11 सलामुदीन पुत्र भोलू खान
12 मुन्शी खान पुत्र भोलू खान
13 कबीर पुत्र गुलझारी
14 उस्मान पुत्र गुलझारी
15 लियाकत अली पुत्र सुलतान समस्त जाति तेली मुसलमान, निवासीगण बुहाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनू (राज.)
16 लैण्ड होल्डर तहसीलदार बुहाना तहसील बुहाना जिला झुन्झुनू

रेस्पोडेंट

प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 223 आर.टी. एक्ट 1955 प्रथम अपील खिलाफ निर्णय व अन्तिम डिक्री बअदालत उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर, बुहाना, जिला झुन्झुनू दावा उनवानी नूरजहां बनाम गिन्दो वगैरह दावा बाबत विभाजन व स्थाई नि ोधाज्ञा दावा संख्या 102/2016 निर्णय व अन्तिम डिक्री दिनांक 25.09.2019

उपस्थिति :

1. श्री विजयपाल, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री द्वारकाप्रसाद वर्मा, अधिवक्ता अपीलांट

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
अपील अधिकारी

–निर्णय–

दिनांकः– 6/12/23

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन सहायक कलक्टर बुहाना द्वारा मुकदमा नम्बर 102/2016 में पारित निर्णय दिनांक 25.09.2019 के विरूद्व प्रस्तुत हुई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादी अपीलांट ने भूमि खसरा नम्बर 2208 वाके ग्राम बुहाना के सन्दर्भ में विभाजन का वाद प्रस्तुत किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई उभयपक्ष की सहमती से तहसीलदार से मौका रिपोर्ट प्राप्त की। मौका रिपोर्ट पर उभयपक्ष को सुनकर, वादिया की आपत्ति पर सुनकर विचाराधीन अन्तिम डिक्री पारित की गई है। इससे व्यथित होकर वादिया की ओर से यह अपील प्रस्तुत की गई है।

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय ने राजस्थान टीनेन्सी नियम 1955 के आदेशात्मक प्रावधानों की पालना किये बिना निर्णय व अन्तिम डिक्री जैर बहस पारित किया है। विचारण न्यायालय ने राजस्थान रेवेन्यू बोर्ड अजमेर की वृहद पीठ द्वारा पारित सर्क्युलेट निर्णय उनवानी कैलाश बनाम रमेश अपील/डिक्री/टी.ए./2290/2016 अलवर निर्णय दिनांक 26.04.2017 आर.बी.जे. 2017 पेज 279 में प्रतिपादित सिद्वान्त को अनदेखा कर निर्णय व अन्तिम डिक्री जैर बहस पारित किये है। तहसीलदार बुहाना ने विभाजन प्रस्ताव स्वयं ने उपस्थित होकर तैयार नही करवाये है। तहसीलदार बुहाना मौके पर नही गये। विभाजन प्रस्ताव एकपक्षीय है और अपीलांट को बिना सुचित किये बनाये गये है। विचारण न्यायालय ने पटवारी हल्का द्वारा तैयार प्रस्ताव को जो तथाकथित रूपसे बाई मिट्स एण्ड बाउण्ड्स तैयार करना बताया गया है उनके मुताबिक निर्णय व अंतिम डिक्री पारित करने में भूल की है। विचारण न्यायालय की

BDL
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
राजस्व अपील अधिकारी
झुन्झुनूं)

पत्रावली पर मौजुद विभाजन प्रस्ताव फर्द मौका प्रदर्श अ एवं नक्शा प्रदर्श ब में दर्ज तथ्यों से यह साबित है कि तहसीलदार बुहाना मौके पर नही गये क्योंकि उक्त विभाजन प्रस्ताव प्रदर्श अ एवं ब तहसीलदार बुहाना के आदेश की पालना में पटवारी हल्का ने तैयार किये है। विचारण न्यायालय ने कब्जे काश्त के अनुसार अन्तिम डिक्री पारित नही कर तथ्य व विधि की भूल की है। विचारण न्यायालय ने अपीलांट के ऐतराज विभाजन प्रस्ताव को खारिज कर गलती की है। विभाजन प्रस्ताव भौतिक कब्जे के आधार पर तैयार होते है और भौतिक कब्जे के आधार पर तैयार प्रस्ताव के मुताबिक ही अन्तिम डिक्री पारित होती है। विभाजन प्रस्ताव में जहां अपीलांट को भौतिक कब्जा दर्शित है, उस जगह पर अपीलांट का कब्जा पुख्ता सड़क कायम होने के पूर्व से है। उक्त तथ्य की ताईद पत्रावली पर मौजुद पूर्व की पटवारी हल्का की रिपोर्ट से भी होती है। इस प्रकार विचारण न्यायालय को भौतिक कब्जे के मुताबिक निर्णय व अन्तिम डिक्री पारित करनी चाहिए थी। दावा के प्रतिवादी संख्या 9 का देहान्त प्राथमिक डिक्री पारित होने के बाद दिनांक 02.05.2019 हो हुआ। रेस्पोडेंट संख्या 9/1 से 9/6 प्रतिवादी संख्या 9 के वारिस है। अपील अपीलांट मंजूर फरमाई जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व अन्तिम डिक्री दिनांक 25.09.2019 को अपास्त किया जाकर विचारण न्यायालय की पत्रावली पर मौजुद कब्जे काश्तनुसार तैयार विभाजन प्रस्ताव के मुताबिक बहक अपीलांट निर्णय कर अन्तिम डिक्री पारित की जाने का आदेश दिया जावें। विकल्प में अपीलांट यह निवेदन भी करती है कि किसी कारणवश उपरोक्तानुसार निर्णय व अन्तिम डिक्री पारित किया जाना उचित नही माना जावें उस सुरत में पत्रावली को विचारण न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया जावें कि तहसीलदार बुहाना स्वयं अपनी उपस्थिति में पक्षकारान को सूचित कर मुताबिक भौतिक कब्जा काश्त के विभाजन प्रस्ताव तैयार कर बाद सुनवाई ऐतराज विभाजन प्रस्ताव नियमानुसार निर्णय पारित कर अन्तिम डिक्री पारित करें। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में आर.बी.जे. 2017 पेज 299 का न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया है।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने तर्क दिया कि प्रस्तुत प्रकरण में विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 14.02.2019 को खाता विभाजन की बाई मिट्स एण्ड बाउण्डस की प्राथमिक डिक्री जारी की गई है। इस प्राथमिक डिक्री में विचारण न्यायालय ने तहसीलदार बुहाना को आदेशित किया है कि राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 18 से 21 एंव रास्तो सम्बंधि राजस्व विभाग के परिपत्र दिनांक 06.11.2004 को दृष्टिगत रखते हुये व बाई मिटस् एण्ड बाउण्डस अर्थात अच्छी में से अच्छी एवं बुरी में से बुरी विभाजन प्रस्ताव तैयार कर भिजवाये। विचारण न्यायालय द्वारा पारित इस प्राथमिक डिक्री के विरूद्व अपीलांट ने न तो अपील प्रस्तुत की है और न ही चुनौती दी है। प्राथमिक डिक्री के विपरित अन्तिम डिक्री जारी नही की जा सकती है। विभाजन के नियम 20ए के तहत भूमि का विभाजन करते समय भूमि की किमत का आंकलन कर ही भूमि का विभाजन किया जाता है। केवल मात्र कब्जे को आधार मानकर भूमि का विभाजन नही किया जा सकता है क्योंकि नियम 20 के तहत प्रथम शर्त भूमि की किमत की है। विचारण न्यायालय में प्रस्तुत विभाजन प्रस्ताव तहसीलदार द्वारा तैयार किये जाकर पत्र कमांक 1141 दिनांक 01.08.2019 से उपखण्ड अधिकारी बुहाना को भिजवाये गये है। विभाजन प्रस्ताव पर तहसीलदार बुहाना के हस्ताक्षर है। विचारण न्यायालय में वादिया की ओर से आपत्ति प्रस्तुत की गई है। विचारण न्यायालय ने आपत्ति पर वादिया को सुनकर आपत्ति खारिज कर विभाजन की अन्तिम डिक्री जारी की है। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रकिया की पालना कर विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। इसमें कोई विधिक त्रुटि नही है। अपील सारहीन है अपील खारिज की जावें। विद्वान अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में आर.आर.डी. 2018 पेज 675, आर.आर.डी. 2017 पेज 395 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विचारण

न्यायालय द्वारा दिनांक 14.02.2019 को खाता विभाजन की बाई मिट्स एण्ड बाउण्डस की प्राथमिक डिक्री जारी की गई है। इस प्राथमिक डिक्री में विचारण न्यायालय ने तहसीलदार बुहाना को आदेशित किया है कि राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्डल) नियम 1955 के नियम 18 से 21 एंव रास्तो सम्बंधि राजस्व विभाग के परिपत्र दिनांक 06.11.2004 को दृष्टिगत रखते हुये व बाई मिटस् एण्ड बाउण्डस अर्थात अच्छी में से अच्छी एवं बुरी में से बुरी विभाजन प्रस्ताव तैयार कर भिजवाये। विचारण न्यायालय द्वारा पारित इस प्राथमिक डिक्री के विरूद्व अपीलांट ने न तो अपील प्रस्तुत की है और न ही चुनौती दी है। प्राथमिक डिक्री के विपरित अन्तिम डिक्री जारी नही की जा सकती है।

इस सन्दर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आर.आर.डी. 2018 पेज 675 में अभिनिर्धारित किया है कि " **Final decree is required to pass in terns of the preliminary decree.**

जहां तक कब्जे काश्त के आधार पर विभाजन का प्रश्न है इस सन्दर्भ में विभाजन के नियम 20ए के तहत भूमि का विभाजन करते समय भूमि की किमत का आंकलन कर ही भूमि का विभाजन किया जाता है। केवल मात्र कब्जे को आधार मानकर भूमि का विभाजन नही किया जा सकता है क्योंकि नियम 20 के तहत प्रथम शर्त भूमि की किमत की है। इस सन्दर्भ में माननीय राजस्व मण्डल ने आर.आर.डी. 2017 पेज 395 में अभिनिर्धारित किया है कि " **Rajasthan Tenancy Act, Section 224 – SDO passed final decree a suit u/s 53-RAA reversed order of SDO – Second appeal before Board – Held – RAA passed order of division on the basis of possessicion by co-tenants where as trial court passed judgment on the principal or metes and bounds, as laid down in rules 18-21 Decision of trial court as per law, upheld and that of RAA set aside.**

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
क्षेत्र राजस्व अपील अधिकारी

यहां यह भी विचारणीय है कि विचारण न्यायालय में प्रस्तुत विभाजन प्रस्ताव तहसीलदार द्वारा तैयार किये जाकर पत्र कमांक 1141 दिनांक 01.08.2019 से उपखण्ड अधिकारी बुहाना को भिजवाये गये है। विभाजन प्रस्ताव पर तहसीलदार बुहाना के हस्ताक्षर है। विचारण न्यायालय में वादिया की ओर से आपत्ति प्रस्तुत की गई है। विचारण न्यायालय ने आपत्ति पर वादिया को सुनकर आपत्ति खारिज कर विभाजन की अन्तिम डिक्री जारी की है। विचारण न्यायालय ने विधिक प्रकिया की पालना कर विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। हम इसमें कोई विधिक त्रुटि नही पाते है। अत इसमे हस्तक्षेप करना हम उचित नही समझते है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 6-11-23 को सरे इजलास सुनाया गया।

(राम रतन सौकरिया)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,
सीकर