न्यायालय भू प्रवन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

(पीठासीन अधिकारी :– अशोक कुमार सॉंखला, आर0 ए0 एस0)

अपील संख्या :– 5/20 अन्तर्गत धारा 223 आर0 टी0 एक्ट

उनवान :– 1. गीता देवी पत्नि श्रीचन्द जाति जाट

2. वीरसिंह

3. सत्यपाल पुत्रान फूलसिंह जाति जाट निवासी ग्राम वम्बोरा तहसील किशनगढबास जिला अलवर राजस्थान

:––– अपीलांटस

बनाम

1 भारती देवी पत्नी नानकचन्द जाति जाट निवासी ग्राम बम्बोरा तहसील किशनगढबास हाल आबाद बासडारोडा तहसील किशनगढबास जिला अलवर राजस्थान

2 राज0 जरिये तहसीलदार किशनगढबास जिला अलवर

3 ग्राम सहकारी समिति लिमिटेड बाघोर जरिये व्यवस्थापक

:––––– असल रेस्पो0

4 कल्लो बेवा भोला जाति जाट

5 सहाबराम

6 गिर्राज पुत्रान भोला जाति

7 लक्ष्मण पुत्र बुधा जाति माली निवासीयान ग्राम बम्बोरा तहसील किशनगढबास जिला अलवर राजस्थान

:––––– तरतीबी रेस्पो0

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री उपखंड अधिकारी,
किशनगढवारा दिनांक 15.01.2020

उपस्थित :— 1. वकील अपीलांटस :— श्री जनार्दन शर्मा
2. वकील रेस्पो0सं0 1 :— श्री प्रेम कुमार शर्मा

निर्णय दिनांक 4.10.2021

1 यह अपील तहत अदालत उपखंड अधिकारी, किशनगढवास द्वारा राजस्व वाद संख्या 02/2017 अन्तर्गतधारा 53 व 188 आर0 टी0 एक्ट में पारित निर्णय दिनांक 15.1.2020, जिसके द्वारा वादी का उक्त वाद अंतिम तौर पर डिक्री किया गया था, के खिलाफ राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 223 के तहत पेश की गई है ।

2 प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादीनी भारती देवी ने तहत अदालत में वाद पत्र पेश कर निवेदन किया कि आराजी हाल खसरा नम्बर 73 रकबा 56 एयर वाके ग्राम बम्बोरा में वादीनी का 175/264 भाग कब्जे काश्त खातेदारी का है तथा शेष भाग प्रतिवादीगण का है । परन्तु प्रतिवादीगण आये दिन वादीनी के कब्जे में मजाहमत करते हैं । अतः आराजी का बटवारा किया जावे । तहत अदालत ने उक्त वाद पत्र में निर्णय दिनांक 16.10.2018 द्वारा प्राथमिक तौर पर डिक्री किया जाकर मौके की कुर्रेजात रिपोर्ट तलब की । कुर्रेजात रिपोर्ट प्राप्त होने पर तहत अदालत ने निर्णय दिनांक 15.01.2020 द्वारा अंतिम डिक्री पारित की, जिस अंतिम डिक्री से व्यथित होकर प्रतिवादीगण गीता देवी वगैरा ने यह अपील पेश की है ।

3. बहस में विद्वान वकील अपीलांटस का कथन है कि हमने उक्त आराजी पूर्व खातेदार झूंथा से दिनांक 18.10.2004 को पंजीकृत बयनामा से खरीद की है और जहां पर झूथा का कब्जा था, वहीं पर हमको कब्जा दिया गया था । वादीनी द्वारा उक्त आराजी सन 2007 व 2008 में अर्थात अपीलांटस की खरीद के पश्चात क्रय की गई है । वादीनी रेस्पो0 को भी वहीं पर कब्जा दिया गया था, जहां पर उसके विक्रेता का कब्जा था । हमारे पक्ष में जो

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

वयनामा कराया गया है, उसके अनुसार आराजी/भूखण्ड के तरफ पश्चिम सोसायटी का गोदाग, तरफ पूरव आराजी केतागण, तरफ उत्तर आराजी लक्ष्मण, रामजीलाल तथा तरफ दक्षिण सडक सीमा छोडकर हाईवे रोड है और इसी भूखण्ड को खरीद कर हमने कब्जा प्राप्त किया है । कुर्रे रिपोर्ट कब्जा अनुसार नहीं बनाई गई है । तहत अदालत द्वारा विभाजन के नियम 18 से 21 की पालना नहीं की गई है । कुर्रे रिपोर्ट स्वयं तहसीलदार द्वारा नहीं बनाई जाकर पटवारी, कानूनगो द्वारा बनाई गई है । तहत अदालत ने अपने निर्णय में रास्ते सम्बन्धी कोई विवेचन नहीं किया । हमने जवाव दावा पेश कर दिया था, परन्तु ना तो तनकियात कायम की गई और ना ही तनकीवार निर्णय पारित किया गया। आराजी का पूर्व में ही वाहमी वटवारा हो चुका है । ऐसी स्थिति में पुनः वटवारा करने की कोई आवश्यकता नहीं थी । हमने तहत अदालत में अपनी आपत्ति पेश की थी, परन्तु उसका निराकरण नहीं किया और अंतिम डिक्री पारित कर दी । प्राथमिक डिक्री के अनुसार अंतिम डिक्री पारित नहीं की है । अच्छी में से अच्छी व वुरी में से बुरी आराजी का विभाजन नहीं किया गया है । तहत अदालत का निर्णय विधिसम्मत नहीं है । अतः अपील स्वीकार की जावे । विद्वान वकील अपीलांटस ने अपनी बहस के समर्थन नजीरें 2019 आर0 बी0 जे0 पेज 751, आर0 बी0 जे0 (25) 2018 पेज 48, आर0 आर0 टी0 2019 (2) पेज 1050 पेश की ।

4 जवाब में विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 01 का कथन है कि इन्होंने प्राथमिक डिक्री की अपील नहीं की है । इसलिये इनको अंतिम डिक्री की अपील पेश करने का अधिकार नहीं है । विवादित भूमि में मेरा 175/264 भाग है । मैं इसी भाग पर काबिज हूं । कब्जा अनुसार सही तौर पर कुर्रे कायमी की गई है । विभाजन के नियम 18 से 21 की पूर्णतया पालना की गई है । अतः निवेदन है कि अपील खारिज की जावे । विद्वान वकील ने अपनी बहस के समर्थन में नजीरें आर0 आर0 टी0 2006–07 (सप्लीमेंटरी) पेज 114, आर0 बी0 जे0 2014 पेज 539, आर0 आर0 टी0 2012 (1) पेज 350 (एस0सी0), आर0 आर0 डी0 2007 पेज 660 पेश की ।

5 हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्षीय बहस तर्कों पर गौर किया । तहत अदालत की पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया । विक्रय पत्र दिनांक 17.3.2004 के अनुसार लक्ष्मन पुत्र बुद्धा सैनी ने आराजी खसरा नम्बर 73 रकबा 2 बीघा 04 बिस्वा वाके ग्राम बम्बोरा तहसील किशनगढबास में अपना 1/4 भाग होना बताया है, जिसमें से

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
राजस्व अपील अधिकारी,

उसने 02 विस्वा भूमि/भूखण्ड का बेचान दी बाघोर ग्राम सेवा सहकारी रागिति लि0 बाघोर को किया है । उक्त बयनामा में यह भी अंकित किया गया है कि दिशा पूर्व में 15 फीट चौडा व 181 फीट लम्बा रास्ता भूमि अनुदान में वास्ते आवागमन छोडा जा रहा है तथा दिशा दक्षिण में सीमा सडक 75 फीट के साथ 5 फीट भूमि भी दा बाघोर ग्राम सेवा सहकारी समिति लि0 बाघोर के गोदाम हेतु आवागमन वास्ते छोडी जा रही है । विकय पत्र दिनांक 18.10.2004 के अनुसार झूथा पुत्र चेतू ने आराजी खसरा नम्बर 73 रकबा 2 बीघा 4 विस्वा का 1/12 भाग का भूखण्ड अपना होना बताया है तथा उक्त भूखण्ड का बेचान झूथा ने वीरसिंह, सत्यपाल पुत्रान फूलसिंह को निस्फ भाग और गीता देवी पत्नी श्रीचन्द को निस्फ भाग में बेचा है । विकय पत्र दिनांक 25.4.2007 के अनुसार आराजी खसरा नम्बर 73 में रामजीलाल ने अपना 1/4 भाग बताया है तथा उक्त 1/4 भाग का बेचान उसने भारती देवी को किया है ।

6 उपरोक्त बयनामो से स्पष्ट है कि विवादित भूमि में से भूखण्ड काट कर पक्षकारान को बेचा गया है और केतागण को कब्जा दिया गया है ।

7 अपीलांट का कथन है कि विवादित आराजी का पूर्व में ही आपसी सहमति से बटवारा किया हुआ है और पक्षकारान उक्त आपसी बटवारे अनुसार अपने अपने हिस्से पर काबिज है । अपीलांट के इस कथन के सम्बन्ध में पत्रावली का अवलोकन किया तो पाया कि आराजी का पूर्व में कोई विधिवत बटवारा नहीं हुआ है ।

8 चूंकि प्रकरण विभाजन से सम्बंधित है । इसलिये हमे यह देंखना है कि तहत अदालत ने विभाजन की डिक्री पारित करते समय विभाजन के नियम 18 से 21 की पालना की गई है अथवा नहीं । कुर्रे कायमी रिपोर्ट स्वयं तहसीलदार द्वारा मौके पर जाकर नहीं बनाई गई है । पटवारी हल्का एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा बनाई गई है । जबकि स्वयं तहसीलदार द्वारा कुर्रे कायमी रिपोर्ट तैयार करना आज्ञापक प्रावधान है । इतना ही नहीं, उक्त रिपोर्ट पक्षकारान की मौजूदगी में नहीं बनाई गई है । जबकि विभाजन के नियमों में प्रावधान है कि रिपोर्ट पक्षकारान की मौजूदगी में बनाई जावे । प्रकरण में प्रतिवादीगण द्वारा जवाब दावा पेश कर दिया गया था, परन्तु ना तो तनकियात कायम की गई और ना ही तनकीवार निर्णय पारित किया ।

9 उपरोक्त समस्त तथ्यों के विवेचन की रोशनी में यह स्पष्ट है कि तहत अदालत द्वारा अपना निर्णय पारित करते समय विभाजन के नियम 18 से 21 की पालना नहीं की गई है । लिहाजा इन नियमों के तहत पुनः निर्णय

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, अलवर

पारित करने हेतु हम प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित समझते हैं ।

10 अतः आदेश है कि अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर तहत अदालत के निर्णय एवं डिक्री दिनांक 15.1.2020 निरस्त किये जाते हैं । राजस्थान अभिधृति (राजस्व मण्डल) नियम, 1955 के विभाजन के नियम 18 से 21 में प्रावधान दिये गये है कि स्वयं तहसीलदार द्वारा मौके पर जाकर कुर्रेजात रिपोर्ट बनाई जावे, उक्त रिपोर्ट सभी पक्षकारों की मौजूदगी में रेकार्ड एवं मौके के अनुसार बनाई जावे, कब्जा अनुसार तितम्बा काटा जावे अर्थात एक नक्शा बनाया जावे, जिसमें पक्षकारों के कब्जे को विभिन्न रंगों से दर्शित किया जावे, अच्छी में से अच्छी बुरी में से बुरी का आराजी का विभाजन किया जावे । यहां यह तथ्य भी गौरतलब है कि तहत अदालत ने धारा 188 की डिक्री पारित नहीं की है, जबकि वादी ने धारा 53 के साथ साथ धारा 188 आर0 टी0 एक्ट का भी वाद प्रस्तुत किया है । अतः प्रकरण तहत अदालत को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वो उभयपक्ष को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर प्रदान कर विभाजन के उपरोक्त नियमों की पालना करते हुये प्रकरण में विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा की डिक्री पारित करें । उभयपक्ष वास्ते सुनवाई तहत अदालत में दिनांक 8.11.2021 को उपस्थित हो ।

11 निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया । पत्रावली फैसल शुमार हो ।

21/10/2021

(अशोक कुमार साखला)

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन

राजस्व अपील अधिकारी, अलवर