न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निवाई जिला, टोंक

(पीठासीन अधिकारीः रवि कांत सिंह, आर.ए.एस.)

वाद पत्र सं0––30/2023 (जीसीएमएस नं. 2023/47)
प्रविष्टि दिनांक––2.2.2023

उनवान

सूरज देवी पत्नी सुरेशचन्द जाति गुर्जर निवासी ग्राम करेडा बुजुर्ग तहसील निवाई जिला टोंक राजस्थान

वादी

बनाम

तहसीलदार निवाई जिला टोंक

प्रतिवादीगण

उपस्थित–1. श्री गिरधर सिंह तँवर –वकील वादी
2. पैरोकार सरकार–वकील प्रतिवादी

प्रार्थनापत्र धारा 111, 128, 131, 136 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम

निर्णय

दिनांक– 06/09/2023

संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अधिवक्ता वादी द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 111, 128, 131, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम प्रस्तुत किया जिसमे अंकितानुसार आ.ख.न. 112/4 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा ग्राम चैनपुरा की जमाबंदी संवत 2070–73 के खाता सं0 340 मे दर्ज है जिसमे प्रार्थिया 8/27 हिस्से की खातेदार है तथा 1/27 हिस्से की खातेदार बदाम पत्नी रामअवतार है। प्रार्थिया व बदाम मे हिस्से को लेकर कोई विवाद नही है। प्रार्थिया ने खातेदार गणेश पुत्र रामअवतार का हिस्सा 1/3 व संतरा का हिस्सा 1/3 जिसमे से कुल भूमि हिस्सा 8/27 जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.10.2022 को क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है तथा बदाम का शेष हिस्सा बदस्तूर है। उक्त आराजी पूर्व मे खातेदारो को भू–आवंटन नियमो के तहत आवंटित हुई थी। इसक बाद खातेदारो को खातेरी प्रदान की गई थी। परन्तु उक्त भूमि की राजस्व रिकार्ड मे तरमीम नही हुई थी। इस कारण तत्समय ही खातेदारो ने ख.न. 112/4 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा की तरमीम करवाने हेतु न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के समक्ष 136 का आवेदन पेश किया जिसकी प्रकरण सं0 129/2017 थी। उक्त प्रकरण प्रस्तुत करने से पूर्व ख.न. 112/4 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा मे से 17 बिस्वा भूमि एन एच 12 म अवाप्त की जा चुकी है तथा 9 बिस्वा भूमि सह खातेदार रामराय को जरिये तकासमा राजीनामा दिनांक 12.7.2015 को बदाम पत्नी रामअवतार द्वारा जो राजीनामा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी निवाई जिला टोंक मे उनवानी प्रकरण बदाम बनाम रामराय प्रकरण सं0 45/2007 द्वारा प्रतिवादी रामराय को तत्समय जरिये राजीनामे प्रकरण मे दी गई थी जिसकी तरमीम राजस्व शीट मे हो चुकी है। प्रार्थिया को रामराय की तरमीम से कोई विवाद नही है। ख.न. 112/4 के दक्षिण दिशा की तरफ राजस्व शीट मे रास्ता कायम किया हुआ है जिसके ख.न. 112/1177 दर्ज राजस्व रिकार्ड है जिसकी नक्शा शीट मे तरमीम हो रखी हैं। रास्ते के बाद दक्षिण दिशा की तरफ सिवायचक भूमि स्थित है जिसके ख.न. 112/1 रकबा 0.2023 है0 है। प्रार्थिया बदाम पत्नी रामअवतार ने एक प्रार्थनापत्र उपखण्ड अधिकारी निवाई के समक्ष धारा 128 राजस्थान लेण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत प्रस्तुत करी जिसके प्रकरण सं0 229/2017 था उक्त आदेश की पालना मे मौके पर सीमाज्ञान किया गया तो वर्तमान राजस्व शीट के अनुसार प्रार्थिया लगभग 08 बिस्वा मौके पर कम है। तत्समय प्रार्थनापत्र 129/2017 की अनुपालना मे तहसीलदार निवाई के आदेश के अनुरूप हल्का पटवारी द्वारा जो नक्शे मे तरमीम की गई थी वह बिना रकबा बरारी करके मनमाने तरीके से गलत रूप से कायम की गई है जिसके कारण प्रार्थिया की राजस्व रिकार्ड मे खातेदारी के

उपखण्ड अधिकारी
निवाई (टोंक)

Scanned with CamScanner

अनुसार नक्शा शीट मे तरमीम कायम नही किया गया है बल्कि राजस्व रिकार्ड मे दर्ज हिस्से के विपरीत नक्शा शीट मे लगभग 8 बिस्वा कम करके कायम किया गया है। तहसीलदार निवाई द्वारा प्रकरण सं0 129/2017 मे जो शीट कायम करने के आदेश दिनांक 30.6.2017 की पालना मे जो तरमीम की है वह आदेशो के अनुरूप नही की गई है जिसके कारण प्रार्थिया को परेशानी हो रही है और मुकदमो का सामना करना पड रहा है। अतः प्रार्थिया की खातेदारी की आराजी ख.न. 112/4 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा की राजस्व रिकार्ड मे दर्ज खातेदारी की नक्शा शीट मे जो तरमीम हो रखी है वे राजस्व रिकार्ड जमाबंदी मे रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा से कम होने के कारण उसे रकबा बरारी करके पुनः जमाबंदी मे दर्ज हिस्से अनुसार तरमीम करने का आदेश प्रदान करे। तथा प्रार्थिया की तरमीम करने के पश्चात रास्ता ख0न0 112/1177 की तरमीम पुनः कायम किया जाना न्यायसंगत है।

इसके पश्चात वाद पत्र दर्ज रजिस्टर कर प्रतिवादी को जरिये नोटिस तलब किया गया।

साक्ष्य दस्तावेज के रूप मे जमाबंदी संवत 2070–73 ग्राम चैनपुरा किता–2,नक्शा ट्रेस, विक्रय पत्र, पत्थर गढी के आदेश की प्रति, न्यायालय मे प्रस्तुत पत्थरगढी की प्रार्थना पत्र की प्रति, राजीनामा, आदि प्रस्तुत किये जो शामिल पत्रावली है।

पैरोकार सरकार की ओर से जवाब प्रस्तुत किया, जिसमे अंकितानुसार उक्त प्रकरण से संबंधित भूमि राजस्व ग्राम चैनपुरा के आराजी ख.न. 112/4 रकबा 0.3415 है0 खातेदार बदाम पत्नी रामअवतार हिस्सा 1/27 जाति ब्राहमण एवं सूरज देवी पत्नी सुरेश चन्द हिस्सा 26/27 जाति गुर्जर के नाम दर्ज है। उक्त आराजी की नक्शा शीट मे लाल स्याही से तरमीम है जिसका रकबा बरारी करने पर ख.न. 112/4 का रकबा नक्शा शीट मे 0.2655 है0 (1.01 बीघा) बैठता है। उक्त आराजी के दक्षिण मे आराजी ख.न. 112/177 रकबा 0.0252 है0 (0.02 बीघा) किस्म गैर मु. रास्ता दर्ज रिकार्ड है तथा जिसकी तरमीम लाल स्याही से हो रखी है। वर्तमान मे उक्त रास्ता चालू नही होने से काम मे नही आ रहा है। उक्त आराजी ख.न. 112/1177 के दक्षिण मे आराजी ख.न. 112/1 रकबा 0.2023 है0 (0.16बीघा) जमाबंदी अनुसार किस्म सिवायचक काबिल काश्त है। ख.न. 112/4 वर्तमान मे पडत है।

पैरोकार सरकार ने अपने जवाब की पुष्टि मे जमाबंदी संवत 2070–73, नक्शा ट्रेस प्रस्तुत की जो शामिल पत्रावली है।

हमने वाद पत्र पर उपलब्ध दस्तावेजो का अध्ययन किया एवं प्रकरण मे प्रस्तुत साक्ष्यो का अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदी संवत 2070–73 के अनुसार प्रार्थिया उक्त विवादित भूमि मे 8/27 की रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है जिसका कुल रकबा 0.3415 है0 है। विक्रय पत्र के अनुसार विक्रय की गई भूमि एन एच 12 के लगवा स्थित है। तहसीलदार निवाई की रिपोर्ट अनुसार ख.न. 112/4 का रकबा नक्शा शीट मे 0.2655 है0 (1.01बीघा) बैठता है जबकि जमाबंदी अनुसार रकबा 1 बीघा 07 बिस्वा (0.3415 है0) है। इससे साबित है कि खातेदारो की खातेदारी की भूमि का रकबा जमाबंदी की अपेक्षा नक्शा शीट मे कम है। इस प्रकार प्रार्थिया का वाद विधि सम्मत होना साबित है। प्रस्तुत प्रकरण मे प्रार्थिया का जमाबंदी एवं नक्शा शीट मे रकबा समान नही है अर्थात तरमीमी त्रुटि है संभवतः प्रार्थिया नक्शा शीट में कम भूमि किसी अन्य खसरे मे शामिल हो। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्रार्थिया की खातेदारी की भूमि मे जमाबंदी एवं नक्शा शीट अनुसार रकबे की सीमाओं मे अंतर या विवाद है। इस प्रकार के विवादो का निपटारा करने एवं काश्तकार खातेदारो को राहत प्रदान करने हेतु उनकी सीमा विवाद को हल करने के लिए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 111 सपठित धारा 128,131,136 में प्रावधान किया गया है जिसके तहत प्रार्थिया ने उक्त वाद प्रस्तुत किया है। पूर्व वादो से भी प्रार्थिया की भूमि की सीमाओं का विवाद हल नही हो पाया है। जमाबंदी एवं नक्शा शीट के रकबे मे अंतर होने से यह तो तय है कि नक्शा शीट मे तरमीम के दौरान रिकार्ड अधिकारी से त्रुटि हुई है। यदि प्रार्थिया की भूमि के उत्तरी ओर रकबे का समायोजन किया जाता है तो उन खातेदारो की भूमि का रकबा कम होने पर विवाद की स्थिति उत्पन्न होगी जिससे न्यायालय मे मुकदमे बाजी की बढोतरी होगी। यद्यपि भूमि की कई बार पैमायश किये जाने पर प्रत्येक पक्षकार संतुष्ट नही होते और राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88 के तहत् भी सीमा विवाद तय नहीं हो पाते हैं। इस कारण सीमा विवाद के बारे में यह स्पष्ट प्रावधान है कि लैण्ड रिकार्ड आफीसर अर्थात उपखण्ड अधिकारी सीमा विवाद को तय करेगा जिसके आधार विद्यमान सर्वे मैप्स

उपखण्ड अधिकारी
निवाई (टोंक)

Scanned with CamScanner

होगा, सर्वे–मैप्स उपलब्ध नहीं होने पर वास्तविक कब्जे के आधार पर सीमा ज्ञान कराया जाकर निर्णय किया जाने का प्रावधान है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत न्यायालय हाजा के पास विवाद आने पर वह तहसीलदार द्वारा सीमा ज्ञान कराया गया और तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थिया का नक्शा शीट मे वास्तविक रकबे के अनुसार 0.076 है0 रकबा कम बैठता है। यद्यपि प्रकरण मे अन्य सहखातेदार भी है जिन्हे पक्षकार नही बनाया गया है। उनके संबंध मे प्रार्थिया ने अंकित किया है कि उनके कब्जे के रकबे के संबंध मे कोई विवाद नही है उनका कब्जा जमाबंदी मे अंकित उनके हिस्से अनुसार ही है। उक्त अधिनियम मे स्पष्ट प्रावधान है कि जहां तक संभव हो सर्वेक्षण मानचित्रो से विवाद का निर्णय किया जावे और जहा यह संभव नही या मानचित्र उपलब्ध नही है वहा पर वास्तवित कब्जे के आधार पर निर्णय किया जावे। प्रस्तुत वाद मे पटवारी द्वारा शीट का फटी होना अस्पष्ट होना अंकित किया गया है। इस प्रकार अधिनियम मे अंकित प्रावधानानुसार यहा प्रार्थिया के कब्जे का तथ्य लागू होता है। इसी अधिनियम मे यह भी प्रावधान है कि विवाद की जांच के दौरान भूमि अभिलेख अधिकारी खुद को संतुष्ट करने मे असमर्थ रहता है किसका कब्जा है या किसका कब्जा गलत तरीके से बेदखल करके प्राप्त किया गया है, इसकी जांच करके सबसे अच्छा पक्षकार के संदर्भ मे निर्णय करके सीमा तय करी जावे। विवादित भूमि अन्य सहखातेदार है लेकिन उनके द्वारा मौके पर अपनी अपनी सीमाओं का अंकन करते हुए कब्जा किया हुआ है। प्रस्तुत वाद मे प्रार्थिया का कब्जे के अनुसार विवादित भूमि के दक्षिण दिशा जो कि गै.मु. रास्ता स्थित है जो चालू नही है तथा प्रयोग मे नही आता है, की तरफ भूमि का समायोजन करने का निवेदन किया है। रास्ते के बाद दक्षिण दिशा की तरफ सिवायचक भूमि स्थित है जिसके ख.न. 112/1 रकबा 0.2023 है0 है यदि भविष्य मे रास्ता प्रयोग मे भी आता है तो उसके बाद सिवायचक भूमि का प्रयोग किया जा सकता है।

उक्त अधिनियम की यह धारा काश्तकारो को राहत पहुचाने के लिए बनाई गई जिसके परिप्रेक्ष्य मे प्रार्थिया एक अच्छे हकदार के रूप मे दृष्टिगत हुई है क्योकि प्रथम तो प्रार्थिया बोनाफाईड परचेजर है जो अपनी कय की गई भूमि की सही तरमीम कराने की अधिकारी है। यदि प्रार्थिया की जमाबंदी के अनुसार नक्शा शीट मे कम पाई गई भूमि की पूर्ति की जाती है तो किसी अन्य खातेदारो की भूमि प्रभावित नही होगी और चूंकि दक्षिण दिशा मे स्थित रास्ता किसी प्रयोग मे नही आ रहा है उसमे से पूर्ति किये जाने पर बिना किसी अन्य खातेदारो की भूमि की सीमाओं मे परिवर्तन करे त्रुटि को सुधारा जा सकता है और भविष्य मे होने वाले विवादो को समाप्त किया जा सकता है साथ ही ख.न. 112/1177 के दक्षिणी ओर ख.न. 112/1 सिवायचक भूमि है जिसे यदि भविष्य मे रास्ते को चौडा करने के दौरान पीछे शिफ्ट किया जा सकता है।

यहा पर यह भी उल्लेखनीय है कि सर्वेक्षण और रिकार्ड संचालन के तहत, भूमि रिकार्ड अधिकारी का राज्य सरकार के नियमानुसार मानचित्र निर्माण का कार्य है जिसके तहत सभी संपत्ति धारको के हित की प्रकृति ओर सीमा को निर्दिष्ट करते हुए रिकार्ड तैयार करेगा। उक्त विवादित भूमि के संबधं मे कर्तव्यो का सही पालन नही किये जाने के कारण उक्त त्रुटि उत्पन्न हुई है और प्रार्थिया को उक्त वाद प्रस्तुत करने की आवश्यकता पडी। रिकार्ड अधिकारी की त्रुटि से उत्पन्न हानि की क्षतिपूर्ति प्रार्थिया से की जावे यह न्यायोचित नही है। जबकि उक्त अधिनियम की धारा 131 के अनुसार सर्वेक्षण और रिकार्ड, मानचित्र आदि रिकार्ड अधिकारी द्वारा बनाये जायेंगे और उसके द्वारा ही प्रत्येक गांव मे सम्पत्ति के हिस्से की सीमाओं मे सभी परिवर्तनो को दर्ज किया जायेगा और त्रुटि को ठीक किया जायेगा। इस प्रकार प्रावधानानुसार प्रस्तुत वाद मे रिकार्ड अधिकारी द्वारा सम्पत्ति के हिस्से की सीमाओं मे सभी परिवर्तनो को सही रूप से दर्ज नही किया गया और जमाबंदी एवं नक्शा शीट मे रकबे मे अंतर की त्रुटि उत्पन्न हो गई जिसके लिए प्रार्थिया जिम्मेदार नही है। इसलिए राजस्व एजेन्सी की जिम्मेदारी तय करते हुए नक्शा शीट मे कम रकबे का समायोजना किया जाना राजस्व एजेन्सी का दायित्व है। अतः उक्त विवेचन के आधार पर राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 111, 128, 131 व 136 के तहत राजस्व एजेन्सी द्वारा की गई त्रुटि के समायोजन के लिए प्रार्थिया द्वारा चाही गई इस्तदुआ स्वीकार करना यह न्यायालय न्यायोचित समझता है।

उपखण्ड अधिकारी
निवाई(टोंक)

Scanned with CamScanner

आदेश

फलतः प्रार्थिया का प्रार्थनापत्र धारा 111, 128, 131 व 136 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम स्वीकार किया जाकर तहसीलदार निवाई को निर्देशित किया जाता है कि आराजी ख.न. 112/4 रकबा 1 बीघा 07 बिस्वा (0.3415 हैक्टर) वाके ग्राम चैनपुरा तह0 निवाई की जमाबंदी सम्वत 2070–73 मे अंकित रकबे के अनुसार वर्तमान नक्शा शीट मे तरमीम में कम रकबे का समायोजन प्रार्थिया की भूमि के दक्षिण दिशा की ओर स्थित ख0न0 112/1177 गै0मु0 रास्ता व खसरा नं. 112/1 सिवायचक में से करते हुए प्रार्थिया की भूमि की पुनः तरमीम कर राजस्व नक्शा शीट को दुरूस्त करे, साथ ही उक्त संशोधन अनुसार ख0न0 112/1177 गै0मु0 रास्ता एवं 112/1 सिवाईचक की तरमीम पुनः कायम करे। उक्तानुसार राजस्व रिकार्ड नक्शा शीट मे दुरूस्ती की जाकर, पालना से अवगत करावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 06/09/23 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

06/09/23

(रवि कांत सिंह)
उपखण्ड अधिकारी निवाई

उपखण्ड अधिकारी
निवाई (टोंक)

Scanned with CamScanner