

# न्यायालय अति. जिला कलक्टर, बांसवाड़ा (राज.)

पीठासीन अधिकारी – राजीव द्विवेदी, RAS

अति. जिला कलक्टर, बांसवाड़ा

प्रकरण संख्या : 05 / 2024

रजिस्ट्रेशन संख्या : 2024 / 90

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्रीमती जोती पत्नी प्रदीप कलाल  
निवासी झूंगरीपाडा, तहसील कुशलगढ  
जिला बांसवाडा।

अप्रार्थी / रेस्पोंडेंटस:-

बनाम

राजस्थान राज्य जरीये तहसीलदार तहसील  
कुशलगढ, जिला बांसवाडा।

उपस्थित

श्री राजकुमार जैन एडवोकेट

राजकीय अधिवक्ता

## निर्णय

### अपील अन्तर्गत धारा 75 भूराजस्व अधिनियम

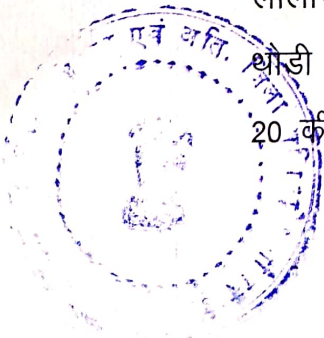
दिनांक :- 08-12-2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांत श्रीमती जोती ने आबादी भूमि सर्वे नंबर 20 की 0.09 एकड़ अर्थात् 364.22 वर्गमीटर भूमि तहसीलदार कुशलगढ के आदेश क्रमांक 150-05 दिनांक 18.12.2008 के द्वारा कृषि से अकृषि में रुपांतरित की गई है। उक्त आवासिय भूमि में से अपीलांत ने एक भूखण्ड श्री कालिया, श्री भुण्डिया पिसरान फतिया, श्रीमती कुशाली बेवा फतिया एवं श्री चिमन पिता श्री डुटीया जाति भील निवासीयान् झूंगरीपाडा तहसील कुशलगढ से एक भूखण्ड पूर्व से पश्चिम 20 फीट, उत्तर से दक्षिण 40 फीट बजरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज विक्रय पत्र क्रमांक 2009000309 दिनांक 17.03.2009 के द्वारा किया गया है। उक्त आवासिय भूमि क्रय करने के पश्चात् वर्ष 2009 में करीब 15 वर्षों से मकान के अलावा अपीलांत के पास अन्य कोई भूमि अथवा भवन नहीं है। अपीलांत का भवन गांव झूंगरीपाडा की आबादी क्षेत्र में है तथा अपीलांत के मकान के आस पास लालसिंह, अन्ना, खेमराज, पुरिया, शान्तिलाल, महीपाल आदि करीब 8-10 मकान थोड़ी थोड़ी दूरी पर बने हुए हैं। अपीलांत का मकान गांव झूंगरीपाडा के सर्वे नंबर 20 की आबादी भूमि पर बना हुआ है। सर्वे नंबर 20 की भूमि से सर्वे नंबर 19, 22,



(राजीव द्विवेदी)

अति. जिला कलक्टर, बांसवाड़ा



23 एवं 24 की सीमाएँ अपीलांट के मकान से लगती हुई हैं। पटवारी पटवार मण्डल डूंगरीपाडा ने दिनांक 09.04.2023 को भूमि सिमांकन किये बिना अपनी मर्जी से अपीलांट की भूमि जो कि सर्वे नंबर 20 है, को सर्वे नंबर 22 की भूमि बताकर अपीलांट को अतिक्रमी बताकर बेदखल करने एवं रुपया 500/- जुर्माना का आदेश दिया गया है। जो गैरकानूनी एवं काबिल खारजी है। जिससे अप्रसन्न असंतुष्ट एवं व्यथित होकर यह अपील पेश की है। अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम अपील में देरी के लिये विलम्ब माफी बाबत प्रस्तुत किया। अपील दर्ज कर रेस्पोंडेंटस को जरिये समन सूचित किया गया तथा अधिनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया।

दिनांक 08-12-2025 को अपीलांट के अधिवक्ता एवं राजकीय अधिवक्ता की ओर से बहस प्रस्तुत की गई। अपीलांट के अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम पर में उल्लेखित बिन्दुओं को दौहराते हुए बहस में कथन किया कि उक्त प्रकरण में अप्रार्थी को पीठासीन अधिकारी के चुनाव में व्यस्त होने के कारण दिनांक 11.03.2024 से आगामी पेशी एवं सुनवाई की तारीख नहीं दी गई है। न्यायालय में पत्रावलीयां तक नियत पेशी पर नहीं निकाली गई है। दिनांक 11.03.2024 के बाद आदेशिक बाद में लिखी होना प्रतित होता है। चूंकि आदेशिका पर किसी भी पीठासीन अधिकारी एवं सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर नहीं है। अपीलांट अप्रार्थी ने दिनांक 24.06.2024 को प्रकरण की जानकारी के लिये न्यायालय के रीडर से सम्पर्क किया, जिस पर रीडर मैडम द्वारा बताया गया कि प्रकरण में दिनांक 07.06.2024 को निर्णय हो चुका है। जिस पर अपीलांट ने दिनांक 24.06.2024 को निर्णय एवं पत्रावली की नकल प्राप्त करने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जिसकी नकल अपीलांट को दिनांक 08.07.2024 को प्राप्त हुई है। आदेश की तिथि से नकल प्राप्त होने की अवधि को कण्डोन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर देरी के लिये विलम्ब माफी फरमावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि अपीलार्थी अधिनस्थ न्यायालय में पेशी दिनांक 30.04.2024 से लगातार अनुपस्थित रही। तत्पश्चात् प्रश्नपत्र निर्णय दिनांक 07.06.2024 को पारित किया गया है। अधिनस्थ न्यायालय में



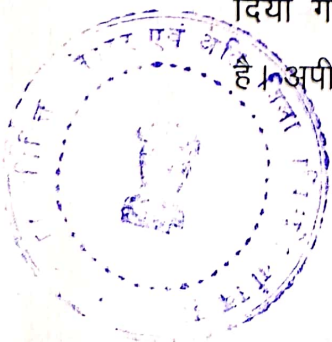
(राजीव द्विवेदी)  
अति. जिला फोरम, बाँसवाड़ा




दौराने सुनवाई अपीलान्ट जानबुझ कर अनुपरिथत रहे है। अतः अपील अपीलान्ट म्याद बिन्दु पर ही निरस्त फरमावे।

जहां तक म्याद बाहर होने का प्रश्न है। दोनो पक्षो की बहस सुनने के पश्चात् हम इस नतीजे पर पहुँचे है कि प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर होना चाहिये। विलम्ब को क्षम्य करते हुए प्रार्थना पत्र अन्दर म्याद समाहित करने के आदेश दिये जाते है।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश जिसका अवलोकन किया गया। लिखित बहस में अपीलान्ट की ओर से मुख्य रूप से यह उल्लेखित किया गया है कि अपीलान्ट श्रीमती जोती ने आबादी भूमि सर्वे नंबर 20 की 0.09 एकड अर्थात् 364.22 वर्गमीटर भूमि तहसीलदार कुशलगढ के आदेश क्रमांक 150-05 दिनांक 18.12.2008 के द्वारा कृषि से अकृषि में रुपांतरित की गई है। उक्त आवासिय भूमि में से अपीलान्ट ने एक भूखण्ड श्री कालिया, श्री भुण्डिया पिसरान फतिया, श्रीमती कुशाली बेवा फतिया एवं श्री चिमन पिता श्री डुटीया जाति भील निवासीयान् डूंगरीपाडा तहसील कुशलगढ से एक भूखण्ड पूर्व से पश्चिम 20 फीट, उत्तर से दक्षिण 40 फीट बजरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज विक्रय पत्र क्रमांक 2009000309 दिनांक 17.03.2009 के द्वारा किया गया है। उक्त आवासिय भूमि क्रय करने के पश्चात् वर्ष 2009 में करीब 15 वर्षो से मकान के अलावा अपीलान्ट के पास अन्य कोई भूमि अथवा भवन नही है। अपीलान्ट का भवन गांव डूंगरीपाडा की आबादी क्षेत्र में है तथा अपीलान्ट के मकान के आस पास लालसिंह, अन्ना, खेमराज, पुरिया, शान्तिलाल, महीपाल आदि करीब 8-10 मकान थोडी थोडी दूरी पर बने हुए है। अपीलान्ट का मकान गांव डूंगरीपाडा के सर्वे नंबर 20 की आबादी भूमि पर बना हुआ है। सर्वे नंबर 20 की भूमि से सर्वे नंबर 19, 22, 23 एवं 24 की सीमाए अपीलान्ट के मकान से लगती हुई है। पटवारी पटवार मण्डल डूंगरीपाडा ने दिनांक 09.04.2023 को भूमि सिमांकन किये बिना अपनी मर्जी से अपीलान्ट की भूमि जो कि सर्वे नंबर 20 है, को सर्वे नंबर 22 की भूमि बताकर अपीलान्ट को अतिक्रमी बताकर बेदखल करने एवं रुपया 500/- जुर्माना का आदेश दिया गया है। अपीलान्ट ने अपनी क्रयशुदा आवासीय भूमि पर अपना मकान बनाया है। अपीलान्ट ने अपने जीवन में कमाई गई पुरी पूंजी मकान निर्माण में लगा दी है।



  
(राजीव द्विवेदी)  
अति. जिला कलक्टर, बॉसवाड़ा

निर्णय तहसीलदार कुशलगढ दिनांक 07.06.2024 पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर गैर कानूनन एवं कानूनी प्रावधानो एवं साम्या के सिद्धांतो के विपरित निर्णय पारित किया है। पटवारी की रिपोर्ट प्रकरण के निर्णय के लिये सुसंगत नहीं है। तहसीलदार ने पटवारी के बयान नहीं लिये हैं एवं अपीलांत को पटवारी से जिरह करने की अनुमति नहीं दी गई है। जिस कारण प्रकरण का निर्णय बिना मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के होने से काबिल खारजी है।

अधिनस्थ न्यायालय की आदेशिका में पत्रावली कब दर्ज की गई, उस तारीख का उल्लेख नहीं है। सर्वप्रथम पत्रावली दिनांक 02.08.2023 को नोटिस जारी करने एवं जवाब पेश करने हेतु नियत की गई है। उसके बाद पीठासीन अधिकारी लगातार फिल्ड में व्यस्त होने, चुनाव कार्य में व्यस्त होने, अवकाश पर होने आदि कारणों से पत्रावली में आगामी पेशियां दिनांक 26.04.2024 तक नियत रही हैं। उक्त पेशी पर जवाब पेश होने के पश्चात् पत्रावली आगामी पेशी पर किस कार्य के लिये नियत की गई उसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। आदेशिका दिनांक 11.03.2024 से दिनांक 13.06.2024 तक पत्रावली एबेंस में रही है। दिनांक 13.06.2024 को आदेशिका में पत्रावली पेश अप्रार्थी अनुपस्थित पत्रावली दिनांक 07.06.2024 को पेश हो लिखा गया है। अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलांत को दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य पेश करने एवं सुनवाई की तारीख की सूचना दिये बिना दिनांक 07.06.2024 को अपीलांत की अनुपस्थिति में निर्णय कर दिया गया है। पत्रावली की आदेशिकाओं में पीठासीन अधिकारी के हस्ताक्षर नहीं हैं। न्यायालय की आदेशिका एक साथ एक ही दिन में लिखी गई प्रतित होती है। इस प्रकार प्रकरण में अनियमितता की गई है। जिससे विचारण दुषित होकर काबिल खारजी है।

पटवारी की रिपोर्ट एकतरफा है। जिस तरह से 20 फीट बाय 82 फीट भूमि पर अतिक्रमण करना बताया है जिसका सीमांकन करना असंभव है। पटवारी की रिपोर्ट गैरकानूनी है। पटवारी ने सीमांकन नहीं किया है। रिपोर्ट में सीमा चिन्हों का उल्लेख नहीं किया गया है। पटवारी द्वारा किस सर्वे नंबर को मुस्तकील पोईन्ट मानकर अपीलांत का अतिक्रमण बताया है इसका कोई विवरण रिपोर्ट में नहीं दिया गया है। पटवारी की रिपोर्ट टेबलप बैठकर बिना मौका देखे बनाई जा सकती है,

  
(राजीव द्विवेदी)  
अति. जिला कलक्टर, बाँसवाड़ा

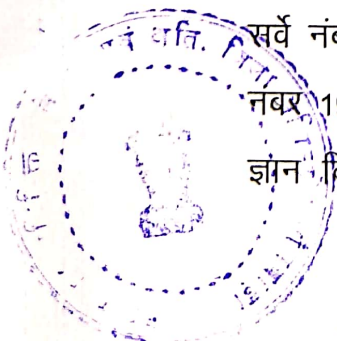



एसी गैरकानूनी एवं एकपक्षीय पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर अन्य कोई साक्ष्य लिये बिना तहसीलदार कुशलगढ ने निर्णय पारित करने में कानूनी भूल की है।

अपीलांट सर्वे नंबर 20 की आवासीय भूमि पर मकान बनाकर रह रही है। पटवारी ने सर्वे नंबर 20 का सीमांकन नहीं किया है। सर्वे नंबर 20 की भूमि में कितने मकान बने हुए हैं, उसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। आवासीय भूमि में बने हुए मकान अतिक्रमण की परिभाषा में नहीं आता है। अपीलांट ने सर्वे नं. 20 की क्रयशुदा आबादी भूमि में अपने भवन का निर्माण किया है। सर्वे नंबर 22 की भूमि अपीलांट के मकान से पुरब दिशा की ओर स्थित सडक एवं उसके बाद पुरब दिशा में स्थित है। इससे स्पष्ट है कि सर्वे नंबर 22 व सर्वे नं. 20 की भूमि अलग अलग है। अपीलांट ने सर्वे नंबर 22 की भूमि में अतिक्रमण नहीं किया है।

अपीलांट के मकान का गुगल अर्थ एप से सेटलाइट के जरिये फोटो निकाला है। जिसमें लाल रंग के घेरे में अपीलांट का मकान बताया गया है। यह मकान सर्वे नंबर 20 की आबादी भूमि में है। ऑनलाईन नक्षा ट्रेस की इमेज पर गुगल अर्थ एप के द्वारा मकान के लोकेशन की जांच करने पर अपीलांट का मकान सर्वे नंबर 20 की भूमि में होना पाया गया है। इस प्रकार आधुनिक तकनिक से जांच करने पर यह स्पष्ट है कि अपीलांट का मकान सर्वे नंबर 20 की आवासीय भूमि में स्थित है। पटवारी ने मौका रिपोर्ट किस विधि से तैयार की है। पटवारी ने कौन सी जरीब से एवं जरीब की कितनी लम्बाई वाली जरीब का उपयोग किया गया है, इसका कोई उल्लेख रिपोर्ट में नहीं किया गया है। प्रकरण में भूमि के सीमांकन का विवाद है तथा जिस स्थान पर अपीलांट का मकान बना हुआ है वहां पर सर्वे नंबर 20, 22, 24, 19 की सीमाएं लगती हैं। सभी सर्वे नम्बरो की भूमि का सीमांकन किये बिना सही स्थिति न्यायालय के सम्मुख नहीं आ सकती है। अतः वर्तमान में नई तकनीक से एटीएस मशीन एवं गुगल एप के आधार पर मुश्तकील पोइन्ट से सीमांकन किया जाना न्यायसंगत है।

अपीलांट का मकान करीब 15 वर्ष पूर्व बना हुआ है। मकान की भूमि सर्वे नंबर 20 की आबादी भूमि है। जिस स्थान पर मकान बना हुआ है वहां पर सर्वे नंबर 19, 22, 23 व 24 की सीमाएं मिलती हैं। सभी सर्वे नम्बरो की सीमाओं का सही ज्ञान किये बिना सीमा विवाद का निराकरण किया जाना संभव नहीं है। यदि पुनः



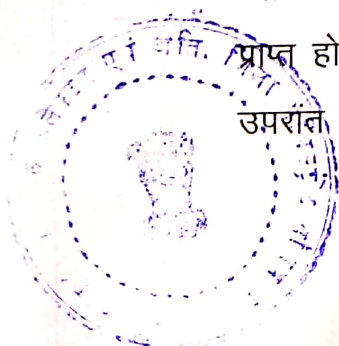
  
(राजीव द्विवेदी)  
अति. जिला कलेक्टर, जहानाबाद



सेटलमेंट विभाग से सीमांकन कराये जाने पर सरकारी भूमि का कोई अंश निकलता है तो ऐसी भूमि को राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण) (संशोधन) नियम 1998 के नियम 12 के अनुसार नियमन करने के प्रावधान है। उक्त नियमों के तहत पुराने भवनों का नियमन किये जाने का प्रावधान तहसीलदार कुशलगढ की जानकारी में है। ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के प्रमुख शासन सचिव राजस्व विभाग एवं अतिरिक्त मुख्य सचिव के आदेश क्रमांक एफ 4(4) पट्टा अभि./ विधि/ परा/ 2019/ 200 जयपुर दिनांक 19/ 22.02.2019 के परिपत्र अनुसार पंचायत क्षेत्र में उपलब्ध श्रीसरकार भूमि को आबादी प्रयोजनार्थ परिवर्तित करते हुए ग्राम पंचायत को पट्टा जारी करने हेतु उपलब्ध कराये जाने के प्रावधान किये गये है। तहसीलदार कुशलगढ ने राज्य सरकार के उक्त आदेश की पालना नहीं करते हुए कानूनी भूल की है।

अपील अपीलांट स्वीकार फरमावे एवं निर्णय दिनांक 07.06.2024 तहसीलदार कुशलगढ का निरस्त फरमावे। तहसीलदार कुशलगढ द्वारा अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना एवं उसकी अनुपस्थिति में तथा संक्षिप्त विचारण नहीं करने के कारण प्रकरण को रीमाण्ड करने का आदेश फरमावे। अपीलांट का मकान 15 वर्षों से बना हुआ है। यदि मकान का कुछ हिस्सा अन्य सर्वे नंबर की भूमि में पाया जाये तो उसका नियमन करने के आदेश फरमावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा अपील के संलग्न विक्रय विलेख, रूपांतरण आदेश पेश किया है वह प्रमाणित शुदा नहीं होकर केवल फोटो प्रतियां पेश की गई है। गुगल अर्थ का मानचित्र पेश किया है जो कि कानूनन अधिकृत नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में भी उक्त अभिलेख संलग्न नहीं है। अभिलेख को प्रस्तुत करने की स्वीकृति हेतु अपीलांट की ओर से माननीय न्यायालय में कोई प्रार्थना पत्र पेश नहीं किया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का डूंगरीपाडा की ओर से प्रस्तुत अतिक्रमण की रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्रकरण दर्ज करने के उपरांत सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिये जाने के उपरांत भी अपीलार्थी / अपीलांट के अनुपस्थित रहने तथा मौका जांच रिपोर्ट के आधार



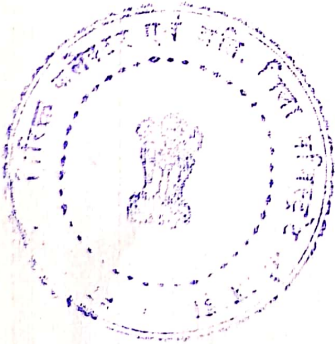
  
(राजीव द्विवेदी)  
अति. जिला कलेक्टर, बाँसवाड़ा




पर अतिक्रमण पाये जाने पर विधिसंमत निर्णय पारित किया गया है। अपील अपीलार्थी निरस्त फरमावे।

हमने प्रस्तुत बहस पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों का तथा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनतापूर्वक अवलोकन किया। पटवारी डूंगरीपाडा तहसील कुशलगढ जिला बांसवाडा की रिपोर्ट के आधार पर ग्राम डूंगरीपाडा के आराजी संख्या 22 रकबा 0.5301 है. किस्म चरागाह (राजकीय भवनो हेतु आरक्षित) में से 80X20 वर्गफीट पर अपीलार्थी के द्वारा अवैध निर्माण की सूचना पर भूराजस्व अधिनियम 1956 की धारा 91 के तहत प्रकरण दर्ज किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की उक्त पत्रावली का अवलोकन करने पर पाया कि आदेशिका अनुसार अप्रार्थी की ओर से दिनांक 26.02.2024 को जवाब पेश किया गया है। तत्पश्चात् की पेशी दिनांक 11.03.2024 से 12.04.2024 तक की प्रोसिडिंग पर अप्रार्थी की न तो उपस्थिति/ अनुपस्थिति दर्ज की गई न ही प्रोसिडिंग हस्ताक्षरित है। प्रकरण में आगामी पेशी दिनांक 07.06.2025 को अप्रार्थी की अनुपस्थिति में उनके विरुद्ध राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 91 के तहत निर्णय पारित किया गया है। इस प्रकार अपीलार्थी को अपना पक्ष एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर नहीं दिया गया है। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुरूप किसी भी पक्ष को सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है। इसलिए न्यायहित में प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया जाना हम उचित समझते हैं। अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार की जाती है। तहसीलदार कुशलगढ जिला बांसवाडा को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में अपीलार्थीगणों को अपना पक्ष एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर देते हुए पुनः सुनवाई करे। अपीलार्थी अधिनस्थ न्यायालय में दिनांक 09/01/2026 को उपस्थित हो।

निर्णय आज दिनांक 08.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



  
(राजीव द्विवेदी)  
(राजीव द्विवेदी)  
अतिरिक्त जिला कलक्टर, बांसवाडा  
बांसवाडा (राज.)