

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 17/2019 अपील (RCMS/2019/00020)  
पंजीयन दिनांक – 16.04.2019  
निर्णय दिनांक – 03.06.2019

1. राज. सरकार जरिये तहसीलदार, निम्बाहेडा।

—अपीलान्त

### बनाम

1. पारस एज्युकेशन सोसायटी, निम्बाहेडा जरिये अध्यक्ष श्री भूपेन्द्रसिंह सोलंकी पिता कैलाशसिंह सोलंकी, निवासी निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्री चुन्नीलाल पिता लालुराम भील, निवासी, बडोलीमाधोसिंह।
3. श्री कमल पिता श्री कन्हैयालाल मीणा, निवासी निम्बाहेडा।
4. श्री प्रकाश पिता श्री कन्हैयालाल मीणा, निम्बाहेडा।
5. श्री गंगाराम पिता श्री भैरूलाल जटीया, निवासी सोहनखेडा
6. श्री नानीबाई पत्नि गंगाराम जटीया, निवासी सोहनखेडा

—रेस्पोंडेंट्स

उपस्थिति:—

1. श्री योगेन्द्र दशोरा – वकील अपीलान्त (राजकीय अभिभाषक)
2. श्री बी.एल.पालीवाल – वकील रेस्पोंडेंट संख्या-1
3. श्री पी.सी.पालीवाल – वकील रेस्पोंडेंट संख्या-2 से 6

प्रकरण संख्या-174/2018-प्रार्थना पत्र, पारस एज्युकेशन सोसायटी बनाम राज. सरकार जरिये तहसीलदार, निम्बाहेडा व अन्य में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26.02.2019 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956

### निर्णय

दिनांक 03.06.2019

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा द्वारा प्रकरण संख्या-174/2018-प्रार्थना पत्र, पारस एज्युकेशन सोसायटी बनाम राज. सरकार जरिये तहसीलदार, निम्बाहेडा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 26.02.2019 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार हैं—

- पारस एज्युकेशन द्वारा उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा समक्ष एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-136 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के पेश किया और कथन किया कि वाके मौजा बोराखेड़ी की आराजी नम्बर 606, 983/606, 975/606, 982/606 व 984/606 भूमि स्थित है जो प्रत्येक भाग 0.2500 हैक्टेयर का होकर

अलग अलग खातेदारों के नाम दर्ज रेकार्ड था। उक्त पांचों आराजीयात मूल आराजी नम्बर 606 के ही टुकड़ें से बने हैं। गत सेटलमेंट में मूल साबिक आराजी नम्बर 706/372 रकबा 5 बीघा थे जो मूल खातेदार चान्दुलाल पिता कालुराम हरिजन निवासी निम्बाहेडा के नाम खातेदारी दर्ज थी। यह आराजी मूल आराजी 372 रकबा 150 बीघा में से चांदुलाल को आवंटित हुई थी। मूल खातेदार चांदुलाल आरम्भ से ही इस भूमि पर काबिज काश्त चले आ रहे थे। इसी प्रकार मूल साबिक आराजी नम्बर 372 रकबा 150 बीघा में से विभिन्न समय पर अलग-अलग काश्तकारों को भूमि का आवंटन होता गया तथा आवंटी खातेदार राजस्व अधिकारियों द्वारा दिये गये कब्जे की भूमि पर काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे थे। आराजी नम्बर 372 के खातेदारों की साबिक नक्शा ट्रेस में तरमीम नहीं थी। गत सेटलमेंट में प्रश्नगत आराजी न. 706/372 रकबा 5 बीघा के एक-एक बीघा के पांच टुकड़ें क्रमशः 1042/372, 1042/706/372, 1043/706/372, 1044/706/372 एवं 1045/706/372 हुए। खातेदारान द्वारा उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा के कार्यालय में भू-रूपान्तरण मिसल संख्या 51/09 से लगायत 55/09 निर्णय दिनांक 09.11.2009 से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई गई। नवीन सेटलमेंट में उक्त सभी आराजीयात के नये नम्बर क्रमशः 606, 982/606, 984/606, 983/606 एवं 975/606 हुए जो अलग अलग खातेदारों के नाम दर्ज हुए। पारस एज्युकेशन सोसायटी, निम्बाहेडा द्वारा उक्त भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय विलेखों से क्रय की गई एवं वर्तमान में प्रार्थी पारस एज्युकेशन सोसायटी काबिज है। सेटलमेंट अधिकारियों ने गत सेटलमेंट में पारस एज्युकेशन सोसायटी के आराजीयात के मौके व कब्जे को ध्यान में रखे बगैर गलत रूप से नक्शों में तरमीम कर दी है जिससे सिर्फ सोसायटी ही नहीं बल्की आराजी नम्बर 625 व 626 के खातेदार भी प्रभावित हो रहे हैं तथा सोसायटी और आराजी नम्बर 625 व 626 के खातेदारों का कब्जा गलत दर्शाया है, जिसका संशोधन आवश्यक है।

- उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा द्वारा उनके समक्ष उपलब्ध दस्तावेजों, सभी पक्षों की सहमति एवं तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-136 का स्वीकार कर मौजा बोराखेडी की प्रश्नगत आराजीयात में निर्णय दिनांक 26.02.2019 में वर्णित तालिका अनुसार संशोधन किया।

अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा द्वारा पारित निर्णय 26.02.2019 के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में अपील दिनांक 15.04.2019 को प्रस्तुत की गई। यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। उभय पक्ष के अधिवक्ता उपस्थित जिनकी बहस दिनांक 27.05.2019 को सुनी गई। तहसीलदार, निम्बाहेडा की ओर से दिनांक 27.05.2019 को नायब तहसीलदार, निम्बाहेडा उपस्थित।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपील एवं बहस में प्रस्तुत किया है कि अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-136 भू-राजस्व अधिनियम जिस भूमि (606, 983/606, 975/606, 982/606 व 984/606) के लिए प्रस्तुत किया गया था, वह भूमि पहले से ही रूपान्तरित हो चुकी थी और जमीन को प्रार्थी पारस एज्युकेशन सोसायटी ने अलग अलग खातेदारों से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से खरीदी और वह जमीन विधि सम्मत प्रक्रिया के

माध्यम से सक्षम अधिकारी ने आवासीय प्रयोजनार्थ में रूपान्तरित कर दी। रूपान्तरित भूमि का भू-राजस्व अधिनियम के किसी भी प्रोविजन से आदेश नहीं किया जा सकता है। पट्टे जारी किए जा चुके हैं, राजस्व अधिकारी पट्टों की भूमि पर किसी प्रकार का आदेश नहीं दे सकता है। अधीनस्थ न्यायालय में पारस एज्युकेशन ने आवेदन पत्र में चुन्नीलाल, कमलाबाई, प्रकाश, गंगाराम का क्या हित है, कही उल्लेख नहीं किया है। भू-राजस्व अधिनियम के तहत किसी प्रकार का घोषणात्मक सहायता न्यायालय द्वारा नहीं दी जा सकती है। आराजी नम्बर 606 के दक्षिण में आराजी नम्बर 910 चरनोट है जो राजकीय भूमि और पारस एज्युकेशन संस्थान है, ने इस चरनोट की भूमि पर अनाधिकृत रूप से कब्जा कर रखा है, विधि विपरित है। इस चरनोट की भूमि को बिना किसी प्रार्थना के बिना किसी अधिकार के पारस एज्युकेशन के नाम दर्ज कर दी जो अन्तर्गत धारा-136 की परिधी में नहीं आती है। आराजी नम्बर 910 चरनोट की भूमि है और चरनोट किस्म के रूप में दर्ज है जब तक किस्म परिवर्तन नहीं हो तब तक इस भूमि पर किसी प्रकार के खातेदारी अधिकारी परिवर्तन नहीं किये जा सकता है, किस्म परिवर्तन का अधिकार जिला कलक्टर लेण्ड रिकार्ड ऑफिसर को है। अधीनस्थ न्यायालय ने 136 की कार्यवाही घोषणात्मक दावों के रूप में ट्रीट किया जो न्याय के मूलभूत सिद्धान्तों के विपरित है जो निरस्त योग्य है।

उक्त निर्णय दिनांक 26.02.2019 को पारित किया गया जिसकी नकल 22.03.2019 को मिली। तहसीलदार, निम्बाहेडा के लोकसभा चुनाव में व अन्य राजकीय कार्यों एवं प्रशासनिक स्तर पर व्यस्त होने अपील प्रस्तुत करने में देरी हुई जिसे क्षमा करने हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का पृथक से प्रस्तुत किया है।

विद्वान वकील रेस्पोंडेंट संख्या-1 ने बहस में अधीनस्थ न्यायालय समक्ष किये गये कथनों को दोहराते हुए प्रस्तुत किया है कि अधीनस्थ न्यायालय समक्ष रेस्पोंडेंट संख्या-2 से 6 ने पारस एज्युकेशन के पक्ष में सहमति पत्र प्रस्तुत किया। तहसीलदार, निम्बाहेडा ने भी अधीनस्थ न्यायालय में पारस एज्युकेशन एवं रेस्पोंडेंट संख्या-2 से 6 के पक्ष में रिपोर्ट प्रस्तुत की हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने उभय पक्ष की बहस सनुकर दिनांक 26.02.2019 को पारस एज्युकेशन का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए राजस्व रेकार्ड में वांछित संशोधन के आदेश प्रदान किए। उक्त आदेश में पूर्व में कदमी रास्ते का अंकन किया, बांकी आदेश तो सही दे दिया, मगर रास्ते का अंकन पूर्व दिशा में चरनोट में करने का नहीं दिया जो अधीनस्थ न्यायालय ने भूल की इसलिए पारस एज्युकेशन उक्त आदेश के अलावा रास्ता दर्ज कराने का अधिकारी है। पूर्व दिशा में रास्ते का अंकन नहीं किये जाने के कारण विवाद होने की संभावना है, इसलिए उक्त निर्णय में संशोधन कर रास्ते का अंकन किया जाना नितान्त आवश्यक है। अतः उक्त आराजी न. 625 के पूर्व दिशा में चरनोट भूमि के कदमी 60 फीट चौड़ा रास्ता है और उसी अनुसार राजस्व रिकार्ड व नक्शा ट्रेस में अंकन कराया जावे।

अपीलार्थी ने अपील देरी से प्रस्तुत करने के उचित कारण नहीं बताये, न यह बताया की वह किसी राजकीय कार्य में व्यस्त थे इत्यादि। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत अपील मयाद के बिन्दु पर ही निरस्त योग्य है।

यह आराजी मूल आराजी 372 रकबा 150 बीघा में से चांदुलाल को आवंटित हुई थी। मूल खातेदार चांदुलाल आरम्भ से ही इस भूमि पर काबिज काश्त चले आ रहे थे। इसी प्रकार मूल साबिक आराजी नम्बर 372 रकबा 150 बीघा में से विभिन्न समय पर अलग-अलग काश्तकारों को भूमि का आवंटन होता गया तथा आवंटी खातेदार राजस्व अधिकारियों द्वारा दिये

गये कब्जे की भूमि पर काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे थे। पारस एज्युकेशन एवं रेस्पोंडेंट संख्या-2 से 6 वक्त आंवटन से उसी स्थल पर काबिज काश्त चले आ रहे हैं जिस स्थान पर राजस्व कर्मचारियों द्वारा खातेदार को कब्जा सुपुर्द किया गया था। तदुपरांत उन्होंने उक्त भूमि पर विकास सम्बन्धी कार्य करवाए। मौके पर वर्तमान पारस एज्युकेशन का निर्माण कार्य होकर विद्यालय संचालित है। परन्तु वर्तमान सेटलमेंट अधिकारियों ने गलत रूप से नक्शों में तरमीम कर दिया तथा आराजी नम्बर 625 एवं 625 के खातेदारों की कब्जे की आराजी न. 606 में एवं आराजी न. 606 के खातेदारों का कुछ हिस्सा आराजी नम्बर 910 में शामिल बता दिया जिसे संशोधित किया जाना आवश्यक था। भू-राजस्व अधिनियम की धारा-111 के प्रावधानों के अन्तर्गत सीमा विवादों का निस्तारण खातेदार के वर्तमान कब्जे के आधार पर भी संक्षिप्त विचारण से किया जाना होता है। सेटलमेंट अधिकारियों द्वारा वर्तमान कब्जे को ध्यान में नहीं रखते हुए गलत तरमीम की गई थी, जिसे संशोधित किया जाना आवश्यक था। अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार के संशोधित करने के प्रस्ताव के आधार एवं कब्जे के आधार पर नक्शों में शुद्धिकरण के आदेश दिये। किसी भी खातेदार का कब्जा प्रभावित नहीं किया गया। इससे किसी भी खातेदार अथवा सरकारी/चरागाह भूमि के रकबों में कोई कमी बेशी नहीं होती है। ना ही मौके पर कोई पक्ष प्रभावित होता है। इस प्रकरण में तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा अपनी रिपोर्ट में स्वयं में मौका रिपोर्ट एवं संशोधन प्रस्ताव प्रस्तुत किया तो वह अपने कथनों से बदल नहीं सकता है। वह अपने कथनों से विबंधित है। प्रकरण में चरनोट की भूमि में किसी प्रकार की क्षति नहीं हुई, किसी प्रकार के रकबों में कमी नहीं हुई जितना चरागाह का रकबा था, उसकी अनुसार आज भी कायम है, आलौच्य आदेश के उपरान्त भी जितना रकबा चरनोट का था, उतना ही रकबा है, मात्र राजस्व नक्शों की सही शुद्धि की गई है, जिससे सभी पक्ष सहमत थे। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्त निरस्त फरमाई जावें। अपने कथन के समर्थन में अधिवक्ता पारस एज्युकेशन ने न्यायिक दृष्टांत-आरआरटी 2009-10(Supp) पेज 337, आरआरटी 2018(2) पेज 1158, आरआरटी 2018(1) पेज 194 प्रस्तुत किए।

**विद्वान वकील प्रत्यर्था संख्या-2 से 6 ने बहस में प्रस्तुत किया है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा द्वारा उनके समक्ष उपलब्ध दस्तावेजों, सभी पक्षों की सहमति एवं तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-136 का स्वीकार कर मौजा बोराखेडी की प्रश्नगत आराजीयात में निर्णय दिनांक 26.02.2019 में वर्णित तालिका अनुसार संशोधन किया।**

**हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की लिखित, मौखिक बहस एवं न्यायिक दृष्टांतों पर मनन किया तथा पत्रावलियों पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से एवं सावधानीपूर्वक अध्ययन किया।**

प्रश्नगत प्रकरण में अपील प्रस्तुत देरी से प्रस्तुत करने पर अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया और देरी के कारण स्पष्ट किए। मामला गुणावगुण पर विचारण योग्य होने से एवं सुलभ न्याय के सिद्धान्त को ध्यान में रखते हुए पक्षकारान को तकनीकी आधार पर न्याय से वंचित किया जाना उचित नहीं है। ऐसी स्थिति में उक्त अपील की मियाद को माफ किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है और प्रकरण का गुणावगुण पर विनिश्चय करना उचित समझते हैं।

प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा मुख्य रूप से यह दाद चाही है कि अधीनस्थ न्यायालय ने धारा-136 की कार्यवाही को घोषणात्मक दावों के रूप में ट्रीट कर कर चरनोट की भूमि को खातेदारी दर्ज कर दी जो निरस्त किये जाने योग्य है। हमने उक्त

दाद के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं तथ्यों का अवलोकन किया और पाया कि रेस्पोंडेंट संख्या-2 से 6 ने सहमति पत्र प्रस्तुत कर पारस एज्युकेशन द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के तथ्यों को स्वीकार किया। अधीनस्थ न्यायालय समक्ष पारस एज्युकेशन द्वारा अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए जिनका अंकन आलौच्य निर्णय में भी किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उनके समक्ष प्रार्थना पत्र धारा-136 के निस्तारण से पूर्व तहसीलदार, निम्बाहेडा से प्रस्ताव/रिपोर्ट प्राप्त की गई। रिपोर्ट के साथ संलग्न पटवारी हल्का की मौका रिपोर्ट अनुसार वाके मौजा बोराखेड़ी की आराजी नम्बर 606, 983/606, 975/606, 982/606 व 984/606 जो खातेदारी में पारस एज्युकेशन निम्बाहेडा जरिये अध्यक्ष श्री भुपेन्द्र सिंह पुत्र श्री कैलाश सिंह राजपूत निम्बाहेडा के नाम दर्ज है एवं आराजी नम्बर 1101/606 बिलानाम रास्ता दर्ज है। सभी नम्बर 372 से आवंटन होने से खातेदारी में दर्ज किये, मौके पर आवंटन के समय जहां कब्जा दिया गया उसी अनुरूप सभी मौके पर काबिज है। आराजी नम्बर 606 के पूर्व में एक रास्ता स्थित है जिसका उपयोग उपभोग निरन्तर रूप से करते आ रहे किन्तु यह रास्ता राजस्व नक्शों में दर्ज नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं परिक्षण यह पाया गया कि चारागाह भूमि एवं खातेदार में से किसी भी पक्ष के रकबों में कोई कमी बेशी नहीं होती है। सेटलमेंट के दौरान गलत तरमीम किए जाने से ना सिर्फ पारस एज्युकेशन बल्की आस पास के खातेदार भी प्रभावित हुए है जो उनके समक्ष प्रकरण में पक्षकार बने। पटवारी रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि मौके पर सभी खातेदारों का कब्जा है। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा-111 अनुसार सीमा से सम्बन्धित विवाद में वास्तविक कब्जे के आधार पर भू-अभिलेख अधिकारी विनिश्चय कर सकेंगे और इसके लिए संक्षिप्त जांच पर्याप्त है। किस्म आबादी दर्ज होने मात्र से राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार समाप्त नहीं होता है, मौका रिपोर्ट एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर विवादित भूमि पारस एज्युकेशन की मिलकियत व अधिकारिता में है एवं इस पर उनका कब्जा निर्बाध रूप से चला आ रहा है। प्रकरण में चरनोट की भूमि में किसी प्रकार की क्षति नहीं हुई, किसी प्रकार के रकबे में कमी नहीं हुई जितना चारागाह का रकबा था, उसकी अनुसार आज भी कायम है, आलौच्य आदेश के उपरान्त भी जितना रकबा चरनोट का था, उतना ही रकबा है, मात्र राजस्व नक्शों की सही शुद्धि की गई है, जिससे सभी पक्ष सहमत थे। प्रश्नगत प्रकरण में तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा पूर्व में प्रस्तुत रिपोर्ट/प्रस्ताव से हट कर पृथक कथन किए जा रहे हैं, जो वचन विबन्धन के सिद्धान्त (Principle of Estoppel) से प्रभावित है। अपने कथन के समर्थन में रेस्पोंडेंट संख्या-1 द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत प्रकरण से सुंसगत होकर चस्पा होते हैं। अधीनस्थ न्यायालय में तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा पटवारी हल्का से मौका रिपोर्ट प्राप्त कर जांच उपरान्त संशोधन प्रस्ताव प्रेषित किए जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आलौच्य निर्णय दिनांक 26.02.2019 को पारित किया गया जिसमें हम अपीलार्थी द्वारा चाही गई दाद के परिपेक्ष्य में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्त अस्वीकार की जाती है। अपीलार्थी द्वारा चाही गई दाद के परिपेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा का निर्णय दिनांक 26.02.2019 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 03.06.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

( भवानी सिंह देथा )  
संभागीय आयुक्त, उदयपुर