

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर  
पीठासीन अधिकारी: राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 11 / 2023 अपील (GCMS 2023/12)

पंजीयन दिनांक– 30 / 01 / 2023

निर्णय दिनांक– 07 / 02 / 2024

1. श्री किशनलाल पिता गंगाराम कुम्हार, निवासी भटेवर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।

—अपीलांत

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, वल्लभनगर, जिला उदयपुर।
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली परियोजना निर्देशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 465, सरस डेयरी के पास, गोवर्धन विलास, उदयपुर।

—रेस्पोंडेंट्स

उपस्थिति:—

1. श्री पन्नालाल मारू अधिवक्ता अपीलांत
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1  
राजकीय अभिभाषक
3. श्री अनुराग शर्मा अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 2  
(बवक्त बहस अनुपस्थित)

अपील अन्तर्गत धारा-75 भू-राजस्व अधिनियम 1956  
विरुद्ध, उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर, जिला उदयपुर के प्रकरण  
संख्या 33 / 2021 निर्णय दिनांक 28.09.2022

**निर्णय**

दिनांक 07 / 02 / 2024

- अपीलांत द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर, जिला उदयपुर के प्रकरण संख्या 33 / 2021 निर्णय दिनांक 28.09.2022 के विरुद्ध प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश के साथ दिनांक 20.10.2022 को इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत पेश कर निवेदन किया कि मौजा भटेवर, पटवार मण्डल भटेवर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर में साबिक आराजी नम्बर 3277 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा स्थित है। जिसमें से 2 बिस्वा भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज होने का आदेश हुआ, जिस पर साबिक आराजी नम्बर 3277 के दो नये नम्बर दर्ज हुए जिसमें आराजी नम्बर 3277/1 रकबा 2 बिस्वा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम व आराजी नम्बर 3277 मीन 2 बीघा 13 बिस्वा अपीलांट के नाम अमल-दरामद हुआ जो नामांतरकरण संख्या 1626 से अलग-अलग नाम पर दर्ज हुए थे। उक्त वर्णित साबिक आराजी नम्बर 3277 मीन अपीलांट के नाम अंकित थी तथा उक्त आराजी में से भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम 2 बीघा 13 बिस्वा में से 1 बीघा 08 बिस्वा भूमि अवाप्त होने से भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम अंकित हुई ओर शेष भूमि 1 बीघा 05 बिस्वा अपीलांट के नाम पर दर्ज रही। ग्राम भटेवर की साबिक आराजी नम्बर 3277/1 के नये नम्बर 5137/4789 दर्ज हुए तथा आराजी नम्बर 4789 अपीलांट के नाम दर्ज हुई तथा आराजी नम्बर 5137/4789 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज हुई। जमाबंदी में हैक्टेयर में लिखते वक्त अपीलांट का हिस्सा 0.0500 हैक्टेयर दर्ज कर दिया, जबकि अपीलांट का हिस्सा 0.2700 हैक्टेयर बनता है, यानि अपीलांट का 1 बीघा 5 बिस्वा भूमि में हक हिस्सा बनता है, परंतु खातेदारी जमाबंदी में प्रविष्टि में पटवारी हल्का की गलती से त्रुटि हो गई जिससे अपीलांट के नाम पर 0.0500 हैक्टेयर यानि करीब 5 बिस्वा भूमि ही नाम पर दर्ज हुई है, जबकि मौके पर अपीलांट का 0.2700 हैक्टेयर यानि 1 बीघा 05 बिस्वा भूमि पर काबिज है तथा मौके पर भूमि भी पुरी है, जिसका सुधार जमाबंदी

नहीं किया गया। उक्त वर्णित आराजी की जमाबंदी में प्रविष्टि करते समय अपीलांट के नाम भूमि कम अंकित हो गई जिसका सुधार करते हुए अपीलांट के नाम सही अंकन कराये जाने का विपक्षी के नाम आदेश प्रदान कराया जावे इस बाबत नक्शे में भी हिस्से अनुसार तरमीम करवाने का आदेश प्रदान करावे। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 33/2021 निर्णय दिनांक 28.09.2022 से अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 28.09.2022 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया है:—“अधिवक्ता पक्षकारान की बहस पर मनन किया, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यो, विपक्षीगण के जवाब एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। जिससे हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि प्रार्थी ने जमीन विक्रय की है उससे न्यायालय को अवगत नहीं करया है न ही अपने प्रार्थना पत्र में उसका उल्लेख किया है। मौके पर प्रार्थी द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली की भूमि पर कब्जा कर निर्माण किया गया जिसका उल्लेख प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अंकित नहीं किया गया। तहसीलदार, वल्लभनगर की रिपोर्ट में स्पष्ट है कि प्रार्थी का मौके पर कब्जा 0.0500 हैक्टेयर भूमि पर ही है तथा शेष भूमि 0.0800 हैक्टेयर भूमि जो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज रिकॉर्ड है, उस पर प्रार्थी का कब्जा है। प्रार्थी का कब्जा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के मध्य बिन्दु के 30 मीटर की दूरी पर ही है, जबकि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के प्रतिनिधियों ने न्यायालय में उपस्थित होकर 40 मीटर चौड़ा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग होना जाहीर किया है। जिसके संबंध में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली द्वारा नक्शा ट्रेस की फोटोप्रति पेश की जिसमें स्पष्ट अंकित है कि 40 Mtrs width form

*center of road each side* राजस्व नक्शे का अवलोकन करने पर भी स्पष्ट है कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली की भूमि की तरमीम दूसरे पड़ोसी खातेदारों सहित एकरूप सिधी की गई है, जिससे भी प्रार्थी को कोई राहत प्राप्त नहीं होती है। इस प्रकार उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि प्रार्थी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार 0.2700 हैक्टेयर भूमि अपने खाते कराना चाहता है, जबकि मौके पर प्रार्थी के कब्जे में 0.0500 हैक्टेयर भूमि ही है जो प्रार्थी के खाते दर्ज है शेष भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट होता है कि मौके पर खातेदार के कब्जे 0.0500 हैक्टेयर भूमि ही शेष भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज है। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में कोई पुख्ता सबूत प्रस्तुत नहीं किये जिससे प्रार्थी के पक्ष में किसी प्रकार की रिलीफ पर विचार किया जा सके। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 को खारिज किया जाता है।”

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री पन्नालाल मारू उपस्थित, रेस्पोंडेंट संख्या 1 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक, उपस्थित तथा रेस्पोंडेंट संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री अनुराग शर्मा बवक्त बहस अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 30.01.2024 को सुनी गई।
- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि हस्तगत प्रकरण अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में सेटलमेंट के दौरान प्रविष्टियों में हुई त्रुटियों में सुधार किये जाने बाबत धारा 136 के तहत पेश किया था। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि सेटलमेंट अधिकारियों को राजस्व रेकॉर्ड की पूर्व प्रविष्टियों को परिवर्तित करने अथवा कोई भी हेरफेर करने का अधिकार नहीं है, जब तक कि ऐसा कोई भी आदेश परिवर्तन अथवा हेरफेर बाबत

किसी भी सक्षम न्यायालय अथवा कार्यालय द्वारा नहीं दे दिया गया हो। सेटलमेंट अधिकारियों द्वारा बिना किसी कारण एवं बिना किसी न्यायोचित आदेश के अपीलांत के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि जिसके 0.2700 हैक्टेयर बनते हैं, को मात्र 0.0500 हैक्टेयर अंकित कर दिया जो किसी भी स्थिति में पोषणीय नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, वल्लभनगर द्वारा जवाब एवं रिपोर्ट प्रस्तुत कर कथन किया गया कि अपीलांत का मौके पर कब्जा 0.1300 हैक्टेयर भूमि पर है, जिसमें से 0.0800 हैक्टेयर भूमि रेस्पोंडेंट संख्या 2 के नाम दर्ज है। तहसीलदार वल्लभनगर द्वारा इस प्रकार की रिपोर्ट आश्चर्यजनक रूप से विधि विरुद्ध तरीके से प्रस्तुत की गई है। क्योंकि विधि का यह सुस्थपित सिद्धांत है कि कोई भी राजस्व अधिकारी अथवा कर्मचारी अपनी रिपोर्ट में कब्जे बाबत कोई कथन अंकित नहीं कर सकता है कब्जे का प्रश्न तो साक्ष्य का मोहताज है, जो पक्षकों की साक्ष्य ली जाकर ही निर्धारित किया जा सकता है एवं हस्तगत प्रकरण में तो कब्जे बाबत कोई विवाद ही नहीं है। रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपने जवाब में स्पष्ट रूप से यह स्वीकार किया है कि जमाबंदी संवत् 2052-55 अनुसार आराजी नम्बर 3277 मीन रकबा 1 बीघा 5 विस्वा है, जो अपीलांत के नाम दर्ज रेकार्ड थी एवं उक्त 1 बीघा 5 विस्वा भूमि के 0.2700 हैक्टेयर बनते हैं। अपीलांत द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में स्पष्टतया यह कथन किया गया था कि साबिक आराजी संख्या 3277 मी. रकबा 1 बीघा 05 विस्वा भूमि अपीलांत के खातेदारी की है एवं उक्त भूमि पर अपीलांत का पुख्ता कब्जा है, जिसे सेटलमेंट अधिकारियों को नवीन प्रविष्टियों में जैसे का तेसा अर्थात् बराबर अंकित करना था, किन्तु सेटलमेंट अधिकारियों द्वारा ऐसा नहीं किया गया, जिससे निर्णय जैर अपील निरस्त योग्य है। अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RRD 1969

Page 231, RBJ (6) 1999 Page 481, RRD 1983 Page 64 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलांट के नाम दर्ज आराजी नम्बर 4789 के रकबे में संशोधन किया जाकर रकबा 0.2700 हैक्टेयर दर्ज किये जाने एवं इसी अनुरूप नक्शा ट्रेस में तरमीम किये जाने का आदेश प्रदान कराया जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, वल्लभनगर, जिला उदयपुर द्वारा दिनांक 28.09.2022 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत निवेदन किया गया।
- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 28.09.2022 की अपील अपीलांट द्वारा दिनांक 20.10.2022 को पेश की गयी है, जो अंदर मयाद पेश की गई है।
- प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अध्ययन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 पेश कर निवेदन किया गया कि मौजा भटेवर, पटवार मण्डल भटेवर, तहसील वल्लभनगर, में साबिक आराजी नम्बर 3277 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा स्थित है। जिसमें से 2 बिस्वा भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज होने के आदेश हुए, जिस पर साबिक आराजी नम्बर 3277 के दो नये नम्बर दर्ज हुए जिसमें आराजी नम्बर 3277/1 रकबा 2 बिस्वा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम व आराजी नम्बर 3277 मीन 2 बीघा 13 बिस्वा अपीलांट के नाम अमल-दरामद हुआ जो नामांतरकरण संख्या 1626 से अलग-अलग नाम पर दर्ज हुए थे। उक्त वर्णित साबिक आराजी

नम्बर 3277 मीन अपीलांट के नाम अंकित थी तथा उक्त आराजी में से भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम 2 बीघा 13 बिस्वा में से 1 बीघा 08 बिस्वा भूमि अवाप्त होने से भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम अंकित हुई ओर शेष भूमि 1 बीघा 05 बिस्वा अपीलांट के नाम पर दर्ज रही। ग्राम भटेवर की साबिक आराजी नम्बर 3277/1 के नये नम्बर 5137/4789 नम्बर दर्ज हुए तथा आराजी नम्बर 4789 अपीलांट के नाम दर्ज हुई तथा आराजी नम्बर 5137/4789 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली के नाम दर्ज हुई। जमाबंदी में हैक्टेयर में लिखते वक्त अपीलांट का हिस्सा 0.0500 हैक्टेयर दर्ज कर दिया, जबकि अपीलांट का हिस्सा 0.2700 हैक्टेयर बनता है, यानि अपीलांट का 1 बीघा 5 बिस्वा भूमि में हक हिस्सा बनता है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 33/2021 निर्णय दिनांक 28.09.2022 से अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- प्रकरण में यह स्पष्ट होता है कि अभिलेख अनुसार मौजा भटेवर, पटवार हल्का भटेवर, तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर में साबिक आराजी नम्बर 3277 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा भूमि स्थित है, जो अपीलांट के खातेदारी अधिकार की होकर राजस्व अभिलेखों में अपीलांट के नाम दर्ज थी। उपरोक्त भूमि रेस्पोंडेंट संख्या 2 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग निर्माण हेतु अवाप्त की गई जिससे उपरोक्त आराजी संख्या 3277 के दो नये नम्बर बने। आराजी संख्या 3277/1 रकबा 2 बिस्वा रेस्पोंडेंट संख्या 2 के नाम एवं आराजी संख्या 3277 मी. रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा अपीलांट के नाम दर्ज की गयी थी।
- अभिलेख अनुसार पुनः राष्ट्रीय राजमार्ग चौड़ा किये जाने हेतु उपरोक्त आराजी संख्या 3277 मी रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा भूमि

में से 1 बीघा 08 बिस्वा भूमि रेस्पोंडेंट संख्या 2 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, नई दिल्ली द्वारा अवाप्त की गई, जिससे रेस्पोंडेंट संख्या 2 के नाम आराजी संख्या 3277/1 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा भूमि एवं आराजी संख्या 3277 मी. रकबा 1 बीघा 05 बिस्वा भूमि अपीलान्ट के नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज रही।

- प्रकरण में तहसील वल्लभनगर का सेटलमेंट हो जाने से नया रेकार्ड लागू होने से उपरोक्त आराजी संख्या 3277/1 के नये नम्बर 5137/4789 एवं आराजी संख्या 3277 (3277 मीन) के नये नम्बर 4789 कायम किये गये, किन्तु दौराने सेटलमेंट अपीलान्ट के नाम दर्ज किये गये नवीन नम्बर आराजी संख्या 4789 का रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि अंकित किया जाना प्रतीत होता है। जबकि अपीलान्ट के नाम सेटलमेंट से पूर्व आराजी संख्या 3277 मीन रकबा 1 बीघा 05 बिस्वा भूमि दर्ज थी, जिसका हैक्टेयर में रकबा 0.2700 हैक्टेयर भूमि होती है।
- विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि सेटलमेंट अधिकारियों को राजस्व रेकार्ड की पूर्व प्रविष्टियों को परिवर्तित करने अथवा कोई भी हेरफेर करने का अधिकार नहीं है, जब तक कि ऐसा कोई भी आदेश परिवर्तन अथवा हेरफेर बाबत किसी भी सक्षम न्यायालय अथवा कार्यालय द्वारा नहीं दे दिया गया हो।
- हस्तगत प्रकरण में न तो किसी भी सक्षम न्यायालय अथवा कार्यालय द्वारा अपीलान्ट के नाम दर्ज आराजी के रकबे में कोई परिवर्तन किये जाने बाबत कोई आदेश दिया गया है, न ही रेस्पोंडेंट संख्या 2 अथवा किसी भी अन्य कार्यालय अथवा एजेंसी द्वारा अपीलान्ट की भूमि को बाद में अधिग्रति किया गया है। सेटलमेंट अधिकारियों द्वारा बिना किसी कारण एवं बिना किसी न्यायोचित आदेश के अपीलान्ट के खातेदारी की 1 बीघा भूमि जिसके 0.2700 हैक्टेयर बनते हैं, को मात्र 0.0500 हैक्टेयर अंकित कर दिया जो किसी भी स्थिति में पोषणीय नहीं है।

- प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय में तहसीलदार, वल्लभनगर द्वारा प्रस्तुत अपने जवाब में स्पष्ट रूप से यह स्वीकार किया है कि जमाबंदी संवत् 2052-2055 अनुसार आराजी नम्बर 3277 मीन रकबा 1 बीघा 05 बिस्वा अपीलांट के नाम दर्ज रेकार्ड थी एवं उक्त 1 बीघा 05 बिस्वा भूमि के 0.2700 हैक्टेयर बनते हैं। उपरोक्तानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है।
- उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28.09.2022 अपास्त कर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि अपीलांट के नाम दर्ज आराजी संख्या 3277 (3277 मीन) के नये नम्बर 4789 के रकबे में संशोधन किया जाकर रकबा 1 बीघा 05 बिस्वा, जिसके 0.2700 हैक्टेयर बनते हैं, को दर्ज किया जावे एवं इसी अनुरूप नक्शा ट्रेस में तरमीम की जावें।

(राजेन्द्र भट्ट)  
संभागीय आयुक्त  
उदयपुर

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)  
संभागीय आयुक्त  
उदयपुर