न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–26/17 (आरसीएमएस नं. 2017/00185)

1. श्रीमती रामप्यारी देवी पत्नी श्री हरजीराम, जाति जाट, आयु 55 वर्ष, निवासी सायपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

––अपीलान्ट

बनाम

1. रामेश्वर लाल कुमावत पुत्र श्री मोहरी लाल, जाति कुमावत, निवासी प्लाट नम्बर 46–ए किसान कॉलोनी मालपुरा गेट के पास, सांगानेर, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. सीताराम चौधरी पुत्र श्रीनारायण चौधरी, जाति जाट, निवासी 44–ए कृष्णा विहार, मानसरोवर, जयपुर।
3. शंकर लाल बाजडोलिया पुत्र श्री सुवालाल, जाति जाट, निवासी ग्राम धोलाई, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
4. सीताराम चौधरी पुत्र कल्याणमल, जाति जाट, निवासी गणपतपुरा चक नम्बर–2, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
5. तहसीलदार फागी, जिला जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांकः 28.03.2018

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, फागी के आदेश दिनांक 29.12.2016 (प्रकरण संख्या 23/2014) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि प्रार्थीया ने वादग्रस्त आराजीयात खसरा नम्बरान का कुल नम्बर 93/698 रकबा 12.09 हैक्टयर था, जो बटा नम्बर में विभाजन हो गया, उक्त बटा नम्बरान की नक्शे में तरमीम हो रखी है एवं मूल खसरा नम्बरान का रकबा 12.09 हैक्टयर वर्तमान खसरा नम्बर का रकबा 12.09 वर्तमान पटवारी हल्का नक्शे में जमाबंदी में दर्ज खसरा नम्बर का रकबा 12.09. हैक्टयर के अनुपात में कम पाया जाता है, खसरा नम्बर 93/698 उक्त बटा नम्बरान के खातेदारों को विगत में आलॉटियों द्वारा बेचान कर दिये जान से प्राप्त हुई नक्शें में रकबा बरारी से उक्त खसरा नम्बर 93/698 का कुल रकबा 10.10 बीघा है जो जमाबन्दी के मुकाबले मूल खसरा नम्बर का रकबा 12.09 – 10. 10 बीधा = 1.19 बीघा यानी 1 बीघा 19 बिस्वा कम पड़ता है, नक्शे की रकबाबरारी के अनुसार खसरा नम्बर 93/698 रकबा 3.18, खसरा नम्बर 93/802 रकबा 3.07 हैक्टयर, खसरा नम्बर 711/93 का रकबा 3.05 हैक्टयर का रकबा बनता है, उक्त तथ्यों की पुष्टि हल्का पटवारी रिपोर्ट दिनांक 17.05.2015 से पुष्टि होती है। उन्होने कथन किया है कि उक्त रिपोर्ट के अनुसार मूल 93/698 रकबा 12 बीघा 9 बिस्वा नये नम्बरों के अनुसार 10 बीघा 10 बिस्वा है, इस प्रकार 1 बीघा 19 बिस्वा कम हो गया है व खसरा नम्बर 93/802 का रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा के बजाय राजस्व नक्शे

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

में 3 बीघा 7 बिस्वा है जो कि 4 बिस्वा अधिक भूमि नक्शें में दर्शाई गई है व इसी प्रकार खसरा नम्बर 711/93 का रकबा 3 बीघा के बजाय राजस्व नक्शे में 3 बीघा 5 बिस्वा दिखाई गई है, जो कि 5 बिस्वा ज्यादा है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादग्रस्त आराजी के सम्पूर्ण राजस्व रिकार्ड का परीशीलन नही कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि खसरा नम्बर 93/802 में अधिक आराजी 4 बिस्वा भूमि व खसरा नम्बर 711/93 में 5 बिस्वा अधिक भूमि विधि विरूद्ध तरीके से जोड़ी गई है जो कि अनुपातिक रूप से उक्त खसरा नम्बरान से कम की जाकर राजस्व नक्शे को दुरूस्त किया जाना कानूनी आवश्यक है क्योंकि अपीलान्ट की उक्त आराजी को बिना किसी आधार के व बिना किसी सक्षम न्यायालय के आदेश से नक्शे में कम किया गया है जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.12.2016 को निरस्त फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि प्रश्नागत आराजी खसरा नम्बर 93/698 खाता संख्या 173 सम्वत् 2068–2071 में अन्य खसरा नम्बरान किता 14 कुल रकबा 21 बीघा 12 बिस्वा के साथ खातेदारान सुखदेव, भैरू पि0 कालू हिस्सा 4/5 भूली धर्मपत्नी श्रवण, कैलाश, शंकर बाना पि0 श्रवण, छोटी पुत्री श्रवण हिस्सा 1/5 के नाम से दर्ज चली आ रही है, उक्त कुल किता 14 खसरा नम्बरान में खसरा नम्बर 93/698 रकबा 9 बीघा 9 बिस्वा का खातेदारान के मध्य विभाजन हो गया तथा आपसी सहमति से विभाजन पत्र दिनांक 13.01.2012 को तैयार किया जाकर रिकार्ड में खातेदारान का विभाजन जो विभाजन पत्र के अनुसार दर्ज किया गया जिसमें सुखदेव पुत्र कालू, कौम गुर्जर को खसरा नम्बर 93/802 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा एवं भैंरू पुत्र कालू हिस्सा 2/3 व भूली धर्मपत्नी श्रवण, कैलाश, शंकर, बाना पि. श्रवण, छोटी पुत्री श्रवण हिस्सा 1/3 खसरा नम्बर 93/698 रकबा 6 बीघा 6 बिस्वा का तकासमा किया जाकर रिकार्ड में दर्ज किया गया तदानुसार उक्त विभाजन के अनुसार आपसी सहमति से नक्श ट्रेस में तरमीम किया गया तथा उक्त तरमीम के पश्चात् खातेदार सुखदेव पुत्र कालू से खसरा नम्बर 93/802 रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा को रेस्पोडेन्ट रामेश्वर ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.01.2012 को क्रय कर मौके पर तरमीम के अनुसार काबिज काश्त हो गया उसी अनुसार प्रार्थीया ने खसरा नम्बर 93/698 के खातेदार के द्वारा केशर देवी पत्नी लालाराम को विक्रय कर दिया उक्त केशर देवी से अपलार्थीया ने उक्त भूमि खसरा नम्बर 93/698 क्रय कर ली तथा जिस प्रकार तरमीम व मौके पर भूमि थी उसी अनुसार काबिज हो गये तब से पक्षकारान मौके पर काबिज काश्त चले आ रहे है। इस प्रकार पूर्व मूल खातेदार के मध्य आपसी सहमति से विभाजन व तरमीम दिनांक 11.01.2012 को हो चुकी है तथा जिसका राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज हो चुका है अब उक्त तरमीम में किसी प्रकार का दुरूस्ती करवाये जाने का प्रार्थीया को कोई अधिकार नही है।

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम जितने रकबे की खातेदारी दर्ज है मौके पर उतने ही रकबा पर रेस्पोडेन्ट काबिज काश्त है एवं प्रश्नागत आराजी खसरा नम्बरान की जो पूर्व में तरमीम की गई है वह विधि अनुसार की गई जिसमें कही भी नक्शा ट्रेस में अधिक भूमि का रेस्पोडेन्ट्स के नाम इन्द्राज नही है, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 रामेश्वर के नाम उसकी क्रय की गई भूमि 3 बीघा 3 बिस्वा है एवं मौके पर रिकार्ड में दर्ज भूमि के अनुसार काबिज काश्त है जिसके बाबत अपीलान्ट ने सीमाज्ञान करवाया है उसमें रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अपने रकबे पर ही काबिज है वास्तव में अपीलान्ट के द्वारा जो भूमि पूर्व खातेदारान से क्रय की है, वह रिकार्ड के अनुसार क्रय की है लेकिन मौके पर रिकार्ड के अनुसार क्रय की है अब अपीलान्ट अपनी भूम को मौके पर रिकार्ड के अनुसार पूरी करने के लिऐ उक्त प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है जबकि वास्तव मे जो विवाद है वह अपीलान्ट की भूमि मौके पर कम है, के बाबत है जिसका अपीलान्ट उक्त तरमीम के माध्यम से करवाना चाहती है, जो तरमीम में दुरूस्त किया जाना विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विपरित है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्रश्नागत आराजी भूमि की जो वर्तमान में तरमीम है उसकी तहसीलदार द्वारा मौके की जांच करते हुऐ रिपोर्ट प्रस्तुत की है उनकी रिपोर्ट के अनुसार अप्रार्थी की तरमीम यदि रिकार्ड के अनुसार कुछ रकबे में ज्यादा नक्शा ट्रेस में है तो उक्त लाईन को घटा दिया जावें तो अप्रार्थी को कोई आपत्ति नही है, अप्राथी मौके पर अपनी जितनी भूमि रिकार्ड में है उतनी पर ही काबिज है इसके बाबत सीमाज्ञान हो चुका है इसलिए अप्रर्थी को यदि नक्शा ट्रेस में 3 बीघा 3 बिस्वा भूमि से अधिक नक्शा ट्रेस में तरमीम है तो उसे कम करते हुए लाईन डाल दी जावे तहसीलदार की उक्त रिपोर्ट में रेस्पोडेन्ट अपने रकबे की भूमि पर ही काबिज है तथा चारो ओर तारबन्दी कर रखी है, जो अपीलान्ट के द्वारा भूमि क्रय करने से पूर्व ही की गई तारबन्दी है तथा रेस्पोडेन्ट सख्यां 1 काबिज है एवं वर्तमान में उसे अपनी भूमि को सिंचाई के लिऐ आवश्यकता होने पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा चाह का निमार्ण करवा गया जो रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का अपनी तारबन्दी शुदा आराजी में करवाया गया है जिसमें अपीलान्ट का कोई सरोकार व सम्बन्ध नही है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायलाय के समक्ष जिन खसरा नम्बरान की तरमीम निरस्त करने तथा दुरूस्त किये जाने बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसका पूर्व में ही उक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान के मध्य विधिवत विभाजन किया जाकर तरमीम की गई है तरमीम किये जाने के पश्चात् अपीलान्ट ने भूमि क्रय की हैइस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में कोई त्रुटि कारित नही की गई है। अतः तहसीलदार की रिपोर्ट के अनुसार तरमीम की गई है जिस रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में कोई त्रुटि नही होने के कारण अपील अपीलान्ट खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने खसरा नम्बरान 711/93 रकबा 3 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र भूमि के पूर्व खातेदार महेन्द्र सिंह से क्रय की थी तथा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण सख्या 869 दिनांक 18.10.2011 के जरिये रेस्पोडेन्ट का नाम राजस्व रिकार्ड में अंकित हो चुका है, रेस्पोडेन्ट द्वारा भूमि क्रय करने से पूर्व विधिक विशेषज्ञ से राजस्व रिकार्ड व नक्शे का अवलोकन करवा कर तथा मौके पर नक्शे में रिकार्ड के अनुसार भूमि पर रेस्पोडेन्ट ने भूमि क्रय की है जिसका खसरा नम्बर 711/93 पूर्णतया पृथक है जिसकी तरमीम भी वर्षो पूर्व की गई है जो राजस्व रिकार्ड के अनुरूप है तथा भूमि खसरा नम्बर 93/698 व 93/802 की तरमीम बाद में राजस्व रिकार्ड में की गई थी इस आधार पर उपखण्ड अधिकारी फागी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 111 भू राजस्व अधिनियम का निरस्त किया गया था जो पूर्णतया विधि अनुसार है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने कथन किया है कि अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 111 के माध्यम से नक्शे में तरमीम करवाना चाहती है जिसका क्षेत्राधिकार न्यायालय श्रीमान् को प्राप्त नही है क्योंकि प्रथम तो नक्शे में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही है, यदि थोड़ी देर के लिये यदि मान भी लिया जावे कि नक्शे मे वर्षो पूर्व गलत तरमीम हुई थी तो उसके लिये अपीलान्ट को रिकार्ड दुरूस्त करवाने हेतु सक्षम न्यायालय में नियमित वाद दायर करना चाहिये तथा उसी में साक्ष्य लेकर यह तय किया जा सकता है कि आया जो नक्शे में तरमीम की गई है, वह गलत है या सही इसिलये न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील अपीलान्ट संधारणीय नही होने से खारिज किया जाने योग्य है। उन्होने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने भूमि के सद्भाविक क्रेता है जिन्होने उचित प्रतिफल अदा कर भूमि के पूर्व खातेदार महेन्द्र सिंह से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से 3 बीघा भूमि क्रय की थी लेकिन क्रय करने के पश्चात् रेस्पोडेन्ट की जानकारी में यह आया कि मौके पर उनकी भूमि 3 बिस्वा कम पड़ती है लेकिन उसके लिये अपीलान्ट उत्तरदायी नही है, उसी प्रकार अपीलान्ट की भूमि मौके पर कम पड़ती है तो उसके लिये रेस्पोडेन्ट भी उत्तरदायी नही है। उन्होने कथन किया है कि अपीलान्ट ने भी खसरा नम्बर 93/698 रकबा 6 बीघा 6 बिस्वा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय की है तथा क्रय करने के पश्चात् नक्शे में किसी प्रकार की कोई तरमीम नही की गई है इसलिये अपीलान्ट भूमि क्रय करने से पूर्व यह विधिक दायित्व बनता था कि वो मौके पर जाकर नक्शे के अनुरूप भूमि माप कर विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाता यदि खसरा नम्बर 93/698 की भूमि जमाबन्दी में अंकित रकबे से कम होती है तो इसके लिये रेस्पोडेन्ट उत्तरादायी नही है तथा एक खसरा नम्बर बताकर अपीलान्ट का रेस्पोडेन्ट की भूमि को हड़पने का कोई अधिकार अपीलान्ट को नही है अधीनस्थ न्यायालय ने जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है, वह पूर्णतया सही है जिसमें न्यायालय श्रीमान द्वारा हस्तक्षेप किये जाने की कतई आवश्यकता नही है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता रेस्पाडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 ने कथन किया है कि अपीलान्ट ने पटवारी हल्का से मिलीभगत करते हुये गलत रिपोर्ट तैयार करवाई गई है जो रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 की अनुपस्थिति में व उनको सूचना दिये बिना तैयार की गई है जबकि वास्तव मे रेस्पोडेन्ट की भूमि मौके पर 3 बिस्वा कम पड़ती है तो इसके लिये अपीलान्ट बिना किसी अन्य साक्ष्य के आभाव में निरस्तनीय है। अतः निवेदन है कि अपीलान्ट की आधारहीन अपील को खारिज फरमाया जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के संलग्न जमाबन्दी सम्वत् 2068–2071 एवं आपसी सहमति से बंटवारानामा की छाया प्रति के अवलोकन से जाहिर होता है कि खसरा नम्बर 93/802 का रकबा 3 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 93/698 का रकबा 6 बीघा 6 बिस्वा दर्ज रिकार्ड है ऐसी स्थिति में उभयपक्ष अपने हक व हिस्से की आराजी की राजस्व नक्शे में तरमीम करवाने के विधिक अधिकारी है तथा पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 17.05.15 के अनुसार मूल खसरा नम्बर 93/698 का रकबा 12 बीघा 9 बिस्वा था जो बटा नम्बर में विभाजन होने पर वर्तमान पटवारी हल्के नक्शे में जमाबन्दी में दर्ज रकबा से रकबाबरारी से उक्त खसरा नम्बर 10 बीघा 10 बिस्वा है जो मूल के मुकाबले 12.09–10.10= 1 बीघा 19 बिस्वा कम पड़ता है, ऐसी स्थिति में उक्त कम रकबा की तरमीम किसी एक पक्षकार के हिस्से में से कम नही की जाकर सभी पक्षकारान की अनुपातिक रूप से कम की जानी चाहिये है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यो पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.12.2016 पारित किया गया है, जो विधि सम्मत प्रतीत नही होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, फागी द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.12.2016 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, फागी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण में तहसीलदार फागी से रिपोर्ट तलब होकर वादग्रस्त आराजी में से जो भूमि कम हुई है उसे उभयपक्ष की आराजी में से अनुपातिक रूप से कम जाकर राजस्व नक्शे को दुरूस्त किये जाने का विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(राजेश्वर सिंह)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 28.03.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।