न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2022/472

1. रेणूकंवर पत्नी श्री गोपालसिंह, आयु 45 वर्ष, जाति राव, निवासी भट्टो की गली तहसील आमेर जिला जयपुर।
2. रूक्मणकंवर पत्नी श्री रूपनारायणसिंह, आयु 60 वर्ष, जाति राव, निवासी भट्टो की गली तहसील आमेर जिला जयपुर हाल निवासी प्लाट नम्बर 20, अंजनी एन्क्लेव, रोड नम्बर 14, सीकर रोड, जयपुर।

—अपीलांट्स

बनाम

1. अनुराधा बम्ब पत्नी श्री लोकेश बम्ब, आयु लगभग 41 वर्ष, जाति महाजन, निवासी मकान नम्बर 514, हनुमान जी का रास्ता, चौडा रास्ता, जयपुर।
2. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार तहसील आमेर।

- रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू—राजस्व अधिनियम विरूद्ध आदेश दिनांक 17.11.2021 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर प्रार्थना पत्र संख्या 40/2021 में अन्तर्गत धारा 136 भू—राजस्व अधिनियम के तहत पारित किया गया।

उपस्थित-

1. श्री योगेन्द्र सिंह राजावत वकील अपीलान्ट
2. श्री भगवान सहाय शर्मा वकील रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 19.11.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर राजस्थान के निर्णय दिनांक 17.11.2021 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा—5 के साथ प्रस्तुत हुई है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

2. प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर के समक्ष प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 प्रस्तुत कर वाके ग्राम भट्टो की गली तहसील आमेर जिला जयपुर में आराजी कृषि भूमि हाल खसरा नंबर 825 रकबा 0.35 हैक्टेयर जिसके साबिक खसरा नम्बर 358 रकबा 14 बिस्वा, 359 रकबा 1 बिस्वा, 360 रकबा 14 बिस्वा कुल किता 3 कुल रकबा 1 बीघा 14 स्थित है जो कि रेस्पो0 संख्या 1 अनुराधा बम्ब के नाम राजस्व रिकार्ड में 0.35 है0 खातेदारी दर्ज है। दौराने सेटलमेंट नये नक्शे में उक्त भूमि का क्षेत्रफल 0.25 है0 दर्ज हो जाने के कारण नक्शा दुरूस्ती किये जाने का निवेदन किया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर तहसीलदार आमेर को मानचित्र में संशोधन करने के आदेश दिनांक 17.11.2021 को दिये गये।

3. उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर के उक्त निर्णय दिनाक 17.11.2021 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स रेणूकंवर पत्नी श्री गोपालसिंह वगै0 द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपखण्ड अधिकारी आमेर दिनांक 17.11.2021 निरस्त करने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओ की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस प्रस्तुत कर बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 अनुराधा बम्ब द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मे मात्र 'पडौसी खातेदार' शब्द दर्ज किया गया था व किसी का नाम दर्ज नहीं किया गया था किन्तु बाद में संशोधित शीर्षक पेश करते हुये प्रार्थीगण/अपीलांट को पक्षकार नम्बर 2 व 3 बनाया गया। किन्तु प्रार्थीगण के बारे में एक शब्द भी उक्त मूल प्रार्थना पत्र में दर्ज नहीं किया गया न हीं कोई संशोधित प्रार्थना पत्र पेश हुआ । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र को बिना प्रार्थीगण/अपीलांट की समुचित तामील हुये व बिना उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफा तौर पर स्वीकार कर लिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को जारी करवाये गये रजिस्टर्ड नोटिस उन्हें प्राप्त ही नहीं हुये। जिसकी पुष्टि डाक डिलीवरी रिपोर्ट से ही हो जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के नये व पुराने नक्शों का मिलान नहीं किया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

वस्तुतः वादग्रस्त आराजी के पुराने नक्शे अनुसार दुरस्ती की कार्यवाही की जाती तो प्रार्थीया अनुराधा बम्ब की भूमि अपीलाट की ओर न बढकर उत्तर व पश्चिम दिशा में आगे बढाई जाती। क्योंकि 825 के पुराने खसरा नम्बर 358, 359 व 360 के दो खसरा नम्बर 825 व 831 बने हैं। 831 के सींव जोड ही श्मशान की भूमि खसरा नम्बर 828/1263 है। उक्त खसरा नम्बरों से नये खसरा नम्बर का नक्शा बनाते समय उक्त खसरा नम्बर 358, 359 व 360 की कुछ भूमि तो शमशान में शामिल कर दी गई व कुछ भूमि पश्चिमी ओर के खेत में बढा दी गई। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेट संख्या 1 ने अपनी भूमि का रकबा 1 बीघा 9 बिस्वा की जगह 1 बीघा 14 बिस्वा दर्ज कर न्यायालय को गुमालते में रखा। प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह तथ्य भी जाहिर नहीं किया साबिक खसरा नम्बर 358, 359 व 360 के दो नये खसरा नम्बर 325 व 331 बने है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रकरण के तथ्यों को बिना समझे ही आदेश पारित किया है जो निरस्तनीय है ।

अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत तहसीदार आमेर की रिपोर्ट भी न केवल मौके अपितु राजस्व रिकार्ड के भी विपरीत थी। तहसीलदार व हल्का पटवारी ने बिना किसी जॉच के अपनी रिपोर्ट मे यह दर्ज कर दिया कि साबिक खसरा नम्बर 355, 356 व 357 रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा से बने नये खसरा नम्बर 824 व 824/1238 का रकबा 043 है0 के स्थान पर 054 है0 बनता है। तहसीलदार जी द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट पूर्णतया एकतरफा व मौके व राजस्व रिकार्ड के विपरीत थी जिसे तैयार किये जाते समय अपीलांट को कोई सूचना तक नहीं दी गई। अपीलांट्स के पुराने खसरा नम्बर 355, 356 व 357 के नक्शे को देखने से स्पष्ट है कि नये नक्शे में अपीलांट्स का रकबा कम कर दिया गया है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश द्वारा रकबा और कम दिया। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य हैं। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर 17.11.2021 निरस्त किया जावे एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पक्षकारान् को पुनः सुनवाई का अवसर प्रदत्त करते हुये प्रतिप्रेषित किया जावे।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि प्रार्थीया द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विधिवत् प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 136, लैण्ड रेवेन्यू एक्ट बाबत् नक्शा दुरूस्ती

संभागीय आयुक्त
जयपुर

प्रस्तुत कर कथन किया कि आराजी कृषि भूमि हाल खसरा नम्बर 825 रकबा 0.35 हैक्टेयर जिसके साबिक खसरा नम्बर 358 रकबा 14 बिस्वा, 359 रकबा 1 बिस्वा, 360 रकबा 14 बिस्वा कुल किता 3 कुल रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा थी। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में 0.35 हैक्टेयर खातेदारी प्रार्थीया के नाम दर्ज है। परन्तु सेटलमेन्ट द्वारा बनाये गये नये नक्शे मे क्षेत्रफल लिपिकीय त्रुटि के कारण 0.25 हैक्टेयर गलत अंकित हो गया एवं उक्त भूमि को पडौसी खातेदार के नक्शे में डालकर पडोसी खातेदार के नक्शे को बढा दिया गया। इस प्रकार भू-राजस्व विभाग की लिपिकीय त्रुटि के कारण प्रार्थीया की भूमि की जमाबदी एवं नक्शा समानुपात नहीं रहे। जिसको दुरूस्त करवाने हेतु प्रार्थीया द्वारा विधिवत् अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिस पर न्यायालय द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर अप्रार्थीगण को जरिए रजिस्टर्ड ए.डी. डाक नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण सं0 2 व 3 की ओर से बावजूद तामिल कोई उपस्थित नहीं होने पर एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गयी।

तहसीलदार आमेर द्वारा जांच रिपोर्ट क्रमांक भू.अ./21/3742 दिनांक 20.07.2021 के अनुसार भी ख0नं0 हाल 825 रकबा 0.35 हैक्टे0 अनुराधा बम्ब पत्नी लोकेश बम्ब जाति महाजन के नाम खातेदारी दर्ज है एव गत ख0नं0 358 359, 360 के नये ख0न0 825 का जमाबंदी में रकबा 0.35 हैक्टे0 दर्ज है । परन्तु नक्शा छोटा है, इसका रकबा बरारी करने पर 0.25 हैक्टे0 ही बनता है। पडौसी खातेदार के ख0न0 हाल 824 रकबा 0.28 हैक्टे0, ख0नं0 824/1238 रकबा 0.15 हैक्टे० है जो गत ख0नं0 355, 356, 357 से बने है जिनका रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा है परन्तु हाल ख0नं0 824 व 824/1238 की रकबा बरारी करने पर लगभग 0.54 हैक्टे0 के करीब बनता है। अतः संलग्न नक्शे में दर्शायी गयी पीले रंग से ख0नं0 824 की पश्चिमी दिशा की तरफ लगभग 07 मीटर समान्तर चौडाई ख0नं0 825 के पूर्वी सीमा में मिलाई जाती है तो ख0नं0 825 का नक्शे मे रकबा 0.35 हैक्टे0 हो जाता है तथा जमाबंदी अनुसार ख0नं0 824 व 824/1238 के रकबे में प्रतिकूल प्रभाव नहीं पडता है । उक्त रिपोर्ट के आधार पर यह स्पष्ट हो जाता है कि दौराने सेटलमेन्ट बनाये गये नये नक्शे में प्रार्थीया की आराजी का क्षेत्रफल लिपिकीय त्रुटि के कारण 0.25 हैक्टेयर गलत अंकित हो गया एवं उक्त भूमि को पडोसी खातेदार के नक्शे में डालकर पडौसी खातेदार के नक्शे को बढा दिया गया। प्रार्थीया की भूमि की जमाबंदी एवं नक्शा समानुपात नहीं रहे। अतः ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् तहसीलदार एव पटवारी हल्का की जॉच रिपोर्ट के आधार पर सभी तथ्यों की जॉच व अवलोकन उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत है जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलांट खारिज की जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। न्यायहित में अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 03.08.2022 को प्राप्त होने से अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 भू-राजस्व अधिनियम प्राप्त होने के उपरान्त जॉच रिपोर्ट भूमिधारी तहसीलदार आमेर से प्राप्त की गई। तहसीलदार द्वारा प्रेषित जॉच रिपोर्ट दिनांक 20.07.2021 से स्पष्ट है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 1 वर्तमान खसरा न. 825 रकबा 0.35 है0 की खातेदार काश्तकार है। उक्त खसरा नम्बर की राजस्व नक्शे मे जो आकृति है वह वास्तविक क्षेत्रफल 0.35 है0 न होकर 0.25 है0 है जो कि एक लिपिकीय त्रुटि है। जमाबंदी अधिकार अभिलेख की श्रेणी मे आती है तथा उसकी प्रवष्टि के अनुसार आनुषंगिक राजस्व नक्शे को दुरूस्त रखा जाना भू-अभिलेख का कर्तव्य है। प्रश्नगत प्रकरण में तहसीलदार आमेर की रिपोर्ट दिनांक 20.07.2021 से स्पष्ट है कि विवादित खसरा नम्बर 825 की पूर्व दिशा में स्थित अपीलार्थीगण की खातेदारी भूमि खसरा नं 824 व 824/1238 स्थित है। अत खसरा नम्बरान् का कुल रकबा 0.43 है0 है। परन्तु उनके आनुषंगिक नक्शे की रकबा बरारी करने पर उनकी आकृति 0.54 है0 की होना पाई गई है। परिणामस्वरूप उक्त खसरा नम्बरान् 824 व 824/1238 की पश्चिमी दिशा की तरफ 7 मीटर सामान्तर चौडाई की पट्टी खसरा नम्बर 825 की पूर्वी सीमा में मिलाए जाने से रेस्पो0 सख्या 1 के खसरा नम्बर 825 का रकबा पूरा अर्थात 0.35 है0 हो जाता है तथा अपीलार्थी के रकबे मे कोई कमी नही होती है।

उक्त तथ्य की जॉच हेतु इस न्यायालय द्वारा तहसीलदार आमेर से जॉच रिपोर्ट चाही गई है एवं तहसीलदार आमेर द्वारा दिनांक 21.07.2023 को जांच रिपोर्ट प्रेषित की गई। उक्त जांच रिपोर्ट के साथ सलग्न उपतहसीलदार रामपुराडावडी की जांच रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अपीलाधीन आदेश दिनाक 17.11.2021 की पालना में नक्शा दुरूस्त हो जाने के पश्चात् भी अपीलार्थीगण की खातेदारी के खसरा नम्बर 824 व 824/1238 का रकबा 0.43 है0 के स्थान पर लगभग 0.48 है0 बनता है। इस प्रकार अपीलार्थीगण की खातेदारी रकबे में कोई कमी/हानि नहीं हुई है। इस प्रकार अपीलार्थीगण अपीलाधीन आदेश से किसी भी रूप में प्रतिकूल तरीके से प्रभावित अथवा पीडित नहीं है तथा प्रस्तुत अपील मे

संभागीय आयुक्त
जयपुर

कोई विधिक बल निहित नहीं है तथा अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है।

<u>अतः आदेश है कि</u>: उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रस्तुत अपील सारहीन व विधिक बलहीन होने से अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर जिला जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.11.2021 यथावत रखा जाता है।

(रश्मि गुप्ता)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 19.11.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर