न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2024/379

1. गोपालसहाय रामजीवाल पुत्र स्व0 श्री गंगासहाय
2. भगवानसहाय रामजीवाल पुत्र स्व0 श्री गंगासहाय
3. देवीसहाय पुत्र स्व0 श्री गंगासहाय
   समस्त जाति माली निवासी भगवान एंड सन्स, होण्डा शोरूम के सामने, टोंक रोड, जयपुर जरिये मुख्तयारआम आशीष अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री मनोहर लाल अग्रवाल ।

–अपीलांट्स

बनाम

1. गोपाल पुत्र स्व0 श्री कल्याण पटेल
2. कैलाश पुत्र स्व0 श्री कल्याण पटेल
3. सत्यनारायण पुत्र स्व0 श्री कल्याण पटेल
4. श्रवण पुत्र स्व0 श्री कल्याण पटेल
   समस्त जाति मीणा निवासी – 1, वसुन्धरा कॉलोनी, टोंक रोड, जयपुर।
5. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।

– रेस्पोडेन्ट्स

6. रामसहाय पुत्र गंगासहाय जाति माली निवासी– भगवान एंड सन्स, होण्डा शोरूम के सामने, टोंक रोड, जयपुर।

–प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध न्यायालय तहसीलदार जयपुर श्री नरेन्द्र जैन आदेश/क्रमांक/भू.अ./15/3363 दिनांक 01.09.2015 वास्ते राजस्व नक्शे में गलत तरमीम को दुरूस्त किये जाने बाबत्।

उपस्थित–

1. श्री रघुवीर सिंह राठौड वकील अपीलान्ट
2. श्री रमेश शर्मा वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से 4 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से।

निर्णय

संभागीय आयुक्त
जयपुर

दिनांक–23.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार जयपुर के अपीलाधीन आदेश/क्रमांक/भू.अ./15/3363 दिनांक 01.09.2015 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा–5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. तहसीलदार जयपुर के उक्त आदेश/क्रमांक/भू.अ./15/3363 दिनांक 01.09.2015 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश तहसीलदार जयपुर के निर्णय दिनांक आदेश/क्रमांक/भू.अ./15/3363 दिनांक 01.09.2015 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

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

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि भूमि विवादग्रस्त साबिका खसरा नम्बर 52 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा व साबिका खसरा नम्बर 53 रकबा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 2 बीघा 4 बिस्वा के प्रथम भू–प्रबंध कार्यवाही सम्वत 2015–2034 में की गई उस दौरान साबिका खसरा नम्बर 52 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा के हाल खसरा नम्बर 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा जिसके खातेदार काश्तकार कल्याण पुत्र चेना मीणा का अंकित किया गया और उक्त इंद्राजात खतौनी बंदोबस्त सम्वत् 2015 से 2034 के अनुसार राजस्व भू–अभिलेखों में अंकित है व साबिका खसरा नम्बर 53 के हाल खसरा नम्बर 98 रकबा 19 बिस्वा है और उक्त भूमि खतौनी बंदोबस्त सन् 2015–2034 के अनुसार सिवाय चक बिला लगानी गैर मुमकिन आबादी के रुप में दर्ज है और मौके पर तत्कालीन ग्राम पंचायत द्वारा नियमानुसार पट्टे जारी किये हुये हैं और मौके पर अपीलार्थी व प्रारूपिक रेस्पोडेंट काबिज रहकर उसका उपयोग उपभोग करते चले आ रहे हैं। भूमि विवादग्रस्त हाल खसरा नम्बर 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा के खातेदार काश्तकार रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 4 के हक पूर्वाधिकारी स्व० श्री कल्याण मीणा पुत्र स्व0 श्री चेना मीणा ने अपनी खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 98/182 में से 5 बिस्वा भूमि को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा केता मनोहर लाल मीणा पुत्र खैरातीलाल मीणा जाति मीणा को दिनांक 30.05.1960 को बेचान कर दिया और उक्त विक्रय पत्र में सीमायें भी स्पष्ट अंकित करते हुये हस्तांतरित किया गया है। (जिसकी सीमायें निम्न प्रकार है– उत्तर में बाड़ा मकान खाम गंगाराम माली तथा खाली जमीन, दक्षिण में बाड़ा व धर्मशाला, पूर्व में सड़क सरकारी जयपुर से सांगानेर व पश्चिम में खाली जमीन तथा खाम मकान लक्ष्मीनारायण) का अंकित किया गया है। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.05.1960 के आधार पर राजस्व भू अभिलेखों में मनोहर लाल मीणा पुत्र खैरातीलाल मीणा के नाम नामान्तकरण संख्या 18 दिनांक 24.04.1961 के आधार पर राजस्व भू–अभिलेखों में केता मनोहरलाल मीणा का नाम अंकित किया गया। उक्त भूमि विवादग्रस्त खसरा नम्बर 98/182 के 15 बिस्वा भूमि के सम्बन्ध में रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 4 के द्वारा न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश कनिष्ठ खंड संख्या 2 जयपुर महानगर के समक्ष दावा बाबत आज्ञात्मक निषेधाज्ञा एवं स्थायी निषेधाज्ञा दिनांक 07.08.2012 को प्रस्तुत किया जो बउनवानी गोपाल बनाम गोपाल है जो विचाराधीन है। उक्त वाद खसरा नम्बर 98/182/3 हाल खसरा नम्बर नम्बर 182/216 रकबा 7 बिस्वा खसरा नम्बर 98/182/4 हाल खसरा नम्बर 182/218 रकबा 8 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 15 बिस्वा अर्थात 2250 वर्गगज जमीन के सम्बन्ध में है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

उक्त बाद प्रस्तुत करने के लगभग 3 वर्ष पश्चात् रेस्पोडेंट्स के द्वारा तहसीलदार जयपुर के समक्ष भूमि विवादग्रस्त के खसरा नम्बर 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा की राजस्व नक्शे में तरमीम के सम्बन्ध में आवेदन प्रस्तुत कर

अंकन किया कि उक्त भूमि मूल खसरा नम्बर 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा का कभी भी विभाजन नहीं हुआ है। परन्तु जमाबंदी में उक्त चार खसरा नम्बर दर्ज हैं जिनकी नक्शे में कोई तरमीम नहीं है और यह भी अंकित किया कि खसरा नम्बर 98/182 की रकबा बरारी पर रकबा 1 बीघा 2 बिस्वा आता है जबकि जमाबंदी में उक्त खसरा नम्बर का रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा दर्ज है। उक्त कार्यवाही के सम्बन्ध में अपीलार्थी को कभी कोई नोटिस, सुनवाई का अवसर दिये बिना ही तहसीलदार जयपुर द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर तरमीम की कार्यवाही की गई है। तहसीलदार जयपुर को नक्शे में तरमीम करने का कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त ही नहीं था। परन्तु फिर भी तहसीलदार जयपुर द्वारा नक्शे में तरमीम किये जाने का आवेदन प्रस्तुत होने पर उक्त भूमि की फर्द मौका सीमाज्ञान दिनांक 26.06.2015 बनाया गया और उसमें यह अंकित किया गया कि भू–प्रबंध विभाग की तकनीकी टीम के साथ खसरा नम्बर 98/182 के सीमांकन की कार्यवाही जीपीएस से नेविगेशन सिस्टम के द्वारा खसरा नम्बर 98/182 के सीमांकन की कार्यवाही की गई। जबकि माननीय जिला कलेक्टर जयपुर द्वारा सीमाज्ञान की कार्यवाही के लिये यदि भू–प्रबंध विभाग से सीमांकन की कार्यवाही करवाना आवश्यक हो तो जिला कलेक्टर महोदय से स्वीकृति लेना आवश्यक होता है। उक्त तरमीम की कार्यवाही किये जाने से पूर्व ही राजस्व विभाग द्वारा अपने स्वयं के स्तर पर ही सीमाज्ञान की कार्यवाही कर दी गई। जबकि सीमाज्ञान की कार्यवाही के आधार पर केवलमात्र राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 111 व 128 के अंतर्गत सीमा चिन्ह कायम करते हुये पत्थरगढी की कार्यवाही की जाती है। जबकि उक्त भूमि के सम्बन्ध में पत्थरगढी की कार्यवाही नहीं की जाकर नक्शे में ही तरमीम कर दी गई।

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 131 के अनुसार राजस्व नक्शे में भू–प्रबंध कार्यवाही समापन होने के पश्चात् यदि कोई नक्शे में तरमीम की जाती है तो उसका क्षेत्राधिकार केवलमात्र उपखण्ड अधिकारी/ भू–अभिलेख अधिकारी को होता है और भूमिधारी की हैसियत से तहसीलदार जयपुर को कोई अधिकार प्राप्त नहीं थे परन्तु उक्त प्रकरण में तहसीलदार जयपुर के द्वारा उपखण्ड अधिकारी/भू–अभिलेख अधिकारी के समानान्तर शक्तियों का दुरूपयोग करते हुये बिना पक्षकारों को नोटिस जारी किये स्वयं के द्वारा ही उक्त भूमि की तरमीम क्षेत्राधिकार के बाहर जाकर की गई है, अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। तहसीलदार जयपुर के द्वारा पारित राजस्व नक्शे में तरमीम के आदेश की वर्तमान में भूमि जो स्थित है उक्त भूमि पर ग्राम पंचायत के द्वारा विक्रय विलेख पट्टे जारी किये हुये हैं और उक्त भूमि पर मौके पर पट्टे में अंकित भूमि के अनुसार पट्टेधारियों का कब्जा है जबकि तरमीम के अनुसार ना ही तो आवेदन कर्ता का कब्जा है और ना ही आवेदनकर्ता के द्वारा कब्जा सम्बन्धी कोई तथ्य तहसीलदार जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर तहसीलदार जयपुर अपीलाधीन आदेश/क्रमांक/भू.अ./15/3363 दिनांक 01.09.2015 को निरस्त करने की कृपा करें।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

5. रेस्पोडेण्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि उक्त अपील में मुख्यतारआम आशीष अग्रवाल ने अंकित किया है कि "तरमीम की कार्यवाही की अपीलार्थी को कोई सुनवाई का नोटिस दिये बिना ही की गयी है। जिसकी सर्वप्रथम जानकारी अपीलार्थी ने दीवानी प्रकरण में पैरवी करने हेतु श्री पवन कुमार देवतवाल एडवोकेट को नियुक्त किया और सम्पूर्ण पत्रावली की आदेशिका प्राप्त की और सम्पूर्ण आदेशिका व दस्तावेजात का

अवलोकन करने पर दिनांक 19–7–2024 को अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 01–09–2015 को जानकारी हुई"। अपीलांट आशीष अग्रवाल ने उक्त अभिवचन बिल्कुल झूठे व गलत अंकित किये है क्योंकि अपीलांट की ओर से पवन कुमार देवतवाल एडवोकेट ने दीवानी न्यायालय सिविल न्यायाधीश क्रम – 2 जयपुर महानगर– प्रथम जयपुर में लम्बित वाद संख्या 2012 उनवानी गोपाल व अन्य बनाम गोपाल व अन्य में अपना वकालतनामा दिनांक 11–09–2024 को प्रस्तुत किया था, जिस वकालतनामे पर अपीलांट आशीष अग्रवाल के हस्ताक्षर मौजूद है तो फिर दिनांक 19–7–2024 को अपीलाधीन आदेश की जानकारी होना कैसे संभव है। इस प्रकार अपीलांट ने माननीय न्यायालय को गुमराह करने के लिए झूठे अभिवचन अपनी अपील एवं धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थनापत्र में केवल इस दुराशय से अंकित किये है कि झूठे अभिवचनो के आधार पर अपनी अपील को मियाद में लाकर सुनवाई करवा सके। आशीष अग्रवाल द्वारा प्रस्तुत मुखत्यारनामा आम दिनांक 24–7–2024 पर उसके पूर्ण हस्ताक्षर है तथा वकालतनामा जो दिनांक 11.09.2024 को पेश किया है, उस पर भी आशीष अग्रवाल के विस्तृत हस्ताक्षर है, लेकिन जो अपील एवं धारा–5 मियाद अधिनियम का प्रार्थनापत्र व शपथपत्र पेश किया है, उसमें आशीष अग्रवाल के हस्ताक्षर बिल्कुल ही भिन्न है, जोकि पत्रावली के प्रथम दृष्टया अवलोकन करने व देखने से स्पष्ट रूप से भिन्न एवं संदेहास्पद नजर आ रहे है। जिसके विरूद्ध भारतीय दण्ड संहिता के तहत आपराधिक आपराधिक दायित्व अपीलांट का बनता है। जिस संबंध में माननीय न्यायालय द्वारा कार्यवाही किया जाना आवश्यक है। अपीलांट को उक्त अपील प्रस्तुत करने का कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं है। अपीलांट ने उक्त व्यक्ति गोपाल सहाय, देवीसहाय, भगवान सहाय से फर्जी तरीके से मुखत्यारनामा बनाकर उक्त अपील प्रस्तुत की गयी है। इस प्रकार अपीलांट आशीष अग्रवाल को उक्त अपील में जरिये मुखत्यारनामा अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं होने से उक्त अपील विधिक रूप से मेन्टीनेबल नहीं होने से अपील प्रथमदृष्टया ही खारिज किये जाने योग्य है।

6. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण का अवलोकन किया एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया। अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 5 कानून मियाद अधिनियम तथा प्रार्थना पत्र के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुये माननीय उच्चतर न्यायालय द्वारा विलम्ब के प्रकरणों में नरमी का रूख अपनाते हुये गुणावगुण के आधार पर निर्णित करने बाबत पारित नजीरों के आलोक में प्रकरण में नरमी का रूख अपनाते हुये, अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाकर विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। प्रभावित पक्षकार होने से न्यायहित में प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि सम्वत् 2015–2034 अनुसार भूमि विवादग्रस्त साबिक खसरा नम्बर 52 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा के हाल खसरा नं. 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा है तथा साबिक खसरा नं. 53 रकबा 13 बिस्वा के हाल खसरा नं. 98 रकबा 19 बिस्वा है अर्थात् खसरा नं. 53 में से 13 बिस्वा सम्पूर्ण एवं खसरा नं. 52 में से 6 बिस्वा लेने से हाल खसरा नं. 98 रकबा 19 बिस्वा बना है तथा शेष भूमि खसरा नं. 98/182 में शामिल होने खसरा नं. 98/182 का रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा बना है। उक्त खसरा नं. 98

रकबा 19 बिस्वा की किस्म गैर मुमकिन आबादी है और मौके पर ग्राम पंचायत द्वारा पट्टे जारी किये हुये हैं। प्रकरण में विवाद उक्त खसरा नं. 98/182 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा की तरमीम को लेकर है। भू– अभिलेख निरीक्षक एवं पटवारी हल्का की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि नक्शा लट्ठा में प्रश्नगत खसरा नं. 98/182 की रकबा बरारी पर रकबा 1 बीघा 2 बिस्वा आता है जबकि जमाबंदी में खसरा नं. 98/182 का रकबा 1 बीघा 5 बीघा दर्ज है अर्थात् रकबा बरारी एवं जमाबंदी रकबा में अन्तर है। उक्त रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार जयपुर द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर प्रश्नगत भूमि का रकबा बढाकर तरमीम दुरूस्त किये जाने के आदेश दिये हैं। जबकि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 131 के अनुसार राजस्व नक्शे में तरमीम दुरूस्ती का क्षेत्राधिकार उपखण्ड अधिकारी को है। प्रश्नगत भूमि खसरा नं. 98/182 के 15 बिस्वा भूमि के संबंध में न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश कनिष्ठ खण्ड संख्या 2 जयपुर महानगर के समक्ष वाद भी विचाराधीन है। प्रकरण में उक्त खसरा नम्बर 98/182 का सीमाज्ञान दिनांक 26.06.2015 को किया गया जिस पर तहसीलदार द्वारा स्वयं के स्तर पर ही तरमीम दुरूस्ती किये जाने के आदेश दिये गये हैं, जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। रेस्पो0 द्वारा अपीलार्थीगण के मुख्तयारनामें के फर्जी होने को लेकर आपत्ति प्रस्तुत की है, जिसके लिए वे सक्षम न्यायालय में अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्वतंत्र है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश खारिज किये जाने योग्य है तथा प्रकरण उपखण्ड अधिकारी को रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जयपुर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 01.09.2015 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण उपखण्ड अधिकारी प्रथम जयपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये मूल साबिक खसरा नम्बर 53 एवं खसरा नं. 54 का नक्शा एवं वास्तविक कब्जे के आधार पर राज0 भू राजस्व अधिनियम/नियमों के प्रावधानों के तहत् नये सिरे से तरमीम दुरूस्ती की कार्यवाही की जावे।

संभा(पूनम) आयुक्त जयपुर
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 23.09.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त जयपुर
संभागीय आयुक्त,
जयपुर