न्यायालय संभागीय आयुक्त,जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1772

1. मैसर्स नेशनल एन्टरप्राईजेज प्रा.लि. जरिये निदेशक, मोहित राणा पुत्र स्व. श्री गणेश कुमार राणा, जाति महाजन, निवासी प्लॉट नम्बर जी–16, कृष्णा मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर।

——अपीलान्ट

बनाम

1. मैसर्स राजनवी एक्सपोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कमल गोयल, पंजीकृत कार्यालय 1902–ए पंचरत्न, ओपेरा हाउस, मुम्बई (महाराष्ट्रा)

——रेस्पोडेन्ट

2. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

——प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः–

1. श्री हिमान्शु सोगानी, अपीलार्थी की ओर से
2. श्री अशोक शर्मा, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से

दिनांकः 03.12..2025

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, (द्वितीय) जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 13.05.2025 (रिव्यू प्रार्थना पत्र संख्या 265/2024) से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय भू अभिलेख अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी (द्वितीय) जयपुर सांगानेर के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 111 व 128 के अन्तर्गत एक आवेदन प्रस्तुत किया। उसमें उन्होने अपने–आपको ग्राम महापुरा, स्थित भूमि खसरा नम्बर 261, 264 लगायत 274, 331 लगायत 334, 366, 337, व 1937/334 कुल किता 18 कुल रकबा 4.25 हैक्टयर का खातेदार कृषक होना जाहिर करते हुये अनुरोध किया कि वे खसरा नम्बर 332 रकबा 0.90 हैक्टयर भूमि के पूर्वी तरफ पडौस के खातेदार अप्रार्थी संख्या 1 की भूमि जिनके खसरा नम्बर 276 व 277 है, प्रार्थी की कृषि भूमि में दखलंदाजी करते है जिससे वह अपनी कृषि भूमि की सही प्रकार से देखरेख करने में असमर्थ रहता है। इसलिये खसरा नम्बर 332 रकबा 0.90 हैक्टयर का सीमाज्ञान के अनुसार पत्थरगढ़ी किये जाने के आदेश अप्रार्थी को फरमाने की कृपा करें। रेस्पोडेल्ट संख्या 1 के आवेदन पर अधीनस्थ न्यायालय ने एकतरफा आदेश पारित करते हुए दिनांक 19.10.2016 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के आवेदन को स्वीकार किये जाने का आदेश पारित किया। अपीलार्थी ने उक्त आदेश के विरूद्ध एक आवेदन अन्तर्गत धारा 65 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम प्रस्तुत कर एकतरफा में पारित आदेश को निरस्त किये जाने का निवेदन किया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 31.03.2020 के द्वारा पूर्व में पारित आदेश दिनांक 19.10.2016 को निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया। उक्त आवेदन के विरूद्ध रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रिव्यू प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 85ए भू राजस्व अधिनियम प्रस्तुत किया जो कि किसी भी अवस्था में चलने योग्य नही था

संभागीय आयुक्त
जयपुर

परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 13.05.2025 के द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित कर मूल आवेदन अन्तर्गत धारा 111 व 128 स्वीकार किये जाने का अपीलाधीन निर्णय पारित किये जाने में एक गंभीर विधिक त्रुटि की है। जिस वजह से अपीलाधीन आदेश सिरे से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा आवेदन अन्तर्गत धारा 85ए भू राजस्व अधिनियम 1956 प्रस्तुत किया गया जबकि प्रावधान के अन्तर्गत केवल राज्य सरकार ही रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर सकती है धारा 85ए के अन्तर्गत किसी प्रकार का रिव्यू प्रार्थना पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत नही किया जा सकता था परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त विधिक स्थिति पर गौर किये बगैर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार किये जाने का अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कि पूर्णतः विधि विरूद्ध होने की वज़ह से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को सुनवाई का मौका नही दिया और बाला–बाला ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में निर्णय पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत आवेदन को दिनांक 24.06.2024 को अपीलार्थी की उपस्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व उनके अधिवक्ता की अनुपस्थिति मानते हुए अदम हाजरी व अदम पैरवी में खारिज किये जाने का आदेश पारित किया है। दिनांक 22.07.2024 को एक आवेदन बाजदायरी प्रस्तुत हुआ जिसे न्यायालय ने बिना अपीलार्थी को किसी प्रकार की सूचना दिये दिनांक 03.09.2024 को एकतरफा में स्वीकार किया। रिव्यू प्रार्थना पत्र को पुनः नम्बर पर लाये जाने के पश्चात् किसी प्रकार का कोई नोटिस अपीलार्थी को प्राप्त नही हुआ और अधीनस्थ न्यायालय ने बिना अपीलार्थी की उपस्थिति के अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो कि सिरे से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को सुनवाई का मौका नही दिया और बाला–बाला ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में निर्णय पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत आवेदन को दिनांक 24.06.2024 को अपीलार्थी की उपस्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व उनके अधिवक्ता की अनुपस्थिति मानते हुए अदम हाजरी व अदम पैरवी में खारिज किये जाने का आदेश पारित किया है। दिनांक 22.07.2024 को एक आवेदन बाजदायरी प्रस्तुत हुआ जिसे न्यायालय ने बिना अपीलार्थी को किसी प्रकार की सूचना दिये दिनांक 03.09.2024 को एकतरफा में स्वीकार किया। रिव्यू प्रार्थना पत्र को पुनः नम्बर पर लाये जाने के पश्चात् किसी प्रकार का कोई नोटिस अपीलार्थी को प्राप्त नही हुआ और अधीनस्थ न्यायालय ने बिना अपीलार्थी की उपस्थिति के अपीलाधीन आदेश पारित किया। अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 13.05.2025 की प्रार्थना पत्र स्थगन में अंकित कारणों से कोई जानकारी पूर्व में नही हो सकी। दिनांक 19.09.2025 को वाद उनवानी मैसर्स राजनवी एक्सपोर्ट बनाम मोहित राणा में तारीख पेशी हेतु जब न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर दक्षिण से अपीलार्थी को नोटिस प्राप्त हुए तब जानकारी मिली कि अधीनस्थ न्यायालय से किसी प्रकार अवैधानिक रूप से अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.05.2025 पारित करवा लिया। अपीलार्थी उक्त आदेश की जानकारी प्राप्त होने के पश्चात् अविलम्ब यह अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत करने में जो भी विलम्ब हुआ है, वह जानकारी के अभाव में प्रार्थना

पत्र में अंकित कारणों से हुआ जिसमें अपीलार्थी की कोई गंभीर असावधानी व दुभार्वना नही है तथा न्याय के हित में आवश्यक है कि अपील प्रस्तुत करने में जो विलम्ब हुआ है उसे माफ किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित फरमाया जावें। इसलिये अपील के साथ अलग से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावें।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व में अपने निर्णय दिनांक 31.03.2020 में अन्य कारणों के साथ स्पष्ट रूप से यह अंकित किया है कि जो सीमाज्ञान की कार्यवाही तहसीलदहार द्वारा की गई है, वह अपीलार्थी की अनुपस्थिति में की गई है और जिसमें निश्चित मुकाम को केन्द्र नही बनाया गया और अन्य खसरा नम्बरान की सीमा से ही सीमाज्ञान किया गया है, जो उचित नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने रिव्यू प्रार्थना पत्र पर उक्त न्यायिक निष्कर्ष के सम्बन्ध में कोई कारण अंकित किये बगैर रिव्यू प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया गया और रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के आवेदन पर गलत सीमाज्ञान रिपोर्ट को आधार मानते हुए पत्थरगढी किये जाने का अवैध आदेश पारित किया है। जिस वजह से अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 13.05.2025 सिरे से निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि भूमि विवादग्रस्त पर अपीलार्थी का 40 वर्ष से अधिक समय से निर्विवाद रूप से कब्जा चला आ रहा है। पत्थरगढी के आवेदन की आड़ मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 अपीलार्थी के कब्जे की भूमि से उसे बेदखल कराने की कार्यवाही करना चाहता है जिसका उसे कोई अधिकार नही है। यह विधि की सुस्थापित व्यवस्था है कि पत्थरगढ़ी की आड़ में बेदखली कर कब्जे में हस्तक्षेप की कार्यवाही नही की जा सकती परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय बाबत पत्थरगढ़ी पारित किये गये है, जो कि सिरे से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी (द्वितीय) जयपुर दिनांक 13.05.2025 निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 31.03.2020 इस प्रकार अंकित करते हुए कि ''हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर विचार किया और पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में जमाबन्दी सम्वत् 2072–2075 की फोटो प्रति, नक्शा ट्रेस ग्राम महापुरा की फोटो प्रति, मौका रिपोर्ट सीमाज्ञान दिनांक 14.05.2016 की फोटो प्रति तथा उप तहसीलदार बगरू के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के प्रारूप की फोटो प्रतिया ही प्रस्तुत की है। उक्त दस्तावेजात के अतिरिक्त प्रार्थीगण की ओर से अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नही किया गया। सम्वत् 2072 लगायत 2075 की जमाबन्दी की फोटो स्टेट प्रति के आधार पर प्रार्थी को उक्त भूमि का खातेदार कृषक मानते हुए कोई आदेश पारित नही किया जा सकता। जमाबन्दी के साथ प्रार्थी ने जो फर्द मौका रिपोर्ट सीमाज्ञान प्रस्तुत किया है उसमें दिनांक 14.05.2016 को उप तहसीलदार सांगानेर के आदेश दिनांक 13.05.2016 की पालना में सीमाज्ञान किया जाना अंकित किया हुआ है, यह फर्द मौका रिपोर्ट भी मात्र फोटो प्रतिलिपि है, जो साक्ष्य में ग्राहय नही है। अन्यथा भी यह फर्द मौका रिपोर्ट मात्र पटवारी द्वारा पडौसी काश्तकारों को नोटिस दिये बिना एकतरफा सम्पन्न की गई प्रतीत होती है। जिसमें किसी निश्चित मुकाम को केन्द्र भी नही बनाया गया और अन्य खसरा नम्बरान की सीमा से ही उक्त सीमाज्ञान किया जाना सम्पन्न किया जाना प्रतीत होता है जिस पर विश्वास किये जाने का न्यायालय के समक्ष कोई कारण नही है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी मैसर्स राजनवी एक्सपोर्ट प्रा.लि. द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 111 व 128 निरस्त किया जाता है। निर्णय सुनाया गया।''

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि दिनांक 21.03.2020 को 1 दिन का जनता कफ्यू भारत सरकार द्वारा पूरे भारत में आदेशित किया गया और उसके उपरान्त पुनः दिनांक 24.03.2020 को ही आदेश जारी कर दिनांक 25.03.2020 से 14.04.2020 तक विश्वव्यापी कोरोना महामारी के कारण पूरे देश में लॉकडॉउन किया गया जिसकी वजह से दिनांक 31.03.2020 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता उक्त तिथि को न्यायालय परिसर में उपस्थित नही हो सके। दिनांक 21.10.2020 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को आदेश दिनांक 31.03.2020 के बारे में जानकारी प्राप्त हुई। उसके उपरान्त तुरन्त आदेश की नकल प्राप्त करके आदेश का अध्ययन करने के पता चला कि मूलतः आदेश को तकनीकी खामी के कारण खारिज किया गया क्योंकि प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजात की फोटो प्रतियॉ ही संलग्न की गई थी। कोरोना महामारी की वजह से दस्तोवजों की मूल एवं सत्यापित प्रतियॉ प्राप्त करने में कई दिन लगे एवं दिनांक 24.12.2020 को ग्राम महापुरा का नक्शा ट्रेस की सत्यापित प्रति सम्बन्धित कार्यालय से प्राप्त हुई।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि फर्द मौका रिपोर्ट पटवारी द्वारा आवश्यक पड़ोसी काश्तकारों की उपस्थिति में ही तैयार किया गया। रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 111 एवं 128 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 में स्पष्ट है कि प्रार्थी ने सिर्फ स्वयं खुदकाश्त और काबिज खसरा नम्बर 332 की पूर्व दिशा की विवादित सीमा का ही सीमाज्ञान कराकर पत्थरगढ़ी की दरख्यात प्रस्तुत की है। अतः यह केन्द्र बिन्दु उक्त फर्द मौका रिपोर्ट तैयार करते वक्त पटवारी की पूरी जानकारी में था और उन्होने अपनी रिपोर्ट में उसे ही निश्चित मुकाम बनाया है तथा विपकृष की उससे लगती हुई भूमि खसरा नम्बर 332/1764 की पश्चिम सीमा को भी चारों तरफ से एवं प्रार्थी के समस्त खसरा नम्बरों का भी सीमाज्ञान किया गया है। यदि किसी केन्द्र बिन्दु विवादित सीमा के चारों तरफ अन्य खसरा नम्बर भूमि ही मौजूद है तो उन सभी का भी जरीब के जरिये सीमाज्ञान एवं पैमाईश किया जाना आवश्यक है, जो मौजूदा फर्द मौका रिपोर्ट दिनांक 14.05.2016 में मौजूद पटवारी द्वारा विस्तृत व्याख्या के साथ वर्णित है। जिस पर विश्वास नही किये जाने का कोई भी कारण अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आदेश पारित करते वक्त रिकार्ड पर नही था परन्तु दिनांक 31.03.2020 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता का रिव्यू के पैरा 2 वर्णित कारणें से न्यायालय में उपस्थित नही होने के कारण उक्त तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय का ध्यान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की तरफ से नही दिलाया जा सका। इसलिय रेस्पोडेन्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना रिव्यू प्रस्तुत किया जाना लाजमी होने पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.05.2025 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है एवं अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलार्थी को प्रारम्भ से ही रही है उसके बावजूद अपीलार्थी द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को हैरान व परेशान करने की नियत से एवं मुकदमात को बहुलता के उद्देश्य से उक्त अपील प्रस्तुत की गई है जो मियाद के बिन्दु पर भी खारिज योग्य है। अतः समस्त तथ्यों के मध्यनजर अपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जावें।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपर न्यायालयो की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें विलम्ब से प्रस्तुत अपीलें/प्रार्थना पत्रादि के प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास

करते हुए व प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारण के तथ्य के मद्देनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 111 व 128 के संलग्न दस्तावेजात की प्रमाणित प्रतिलिपियॉ नही होने के कारण उभयपक्ष को सुनकर आदेश दिनांक 31.03.2020 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया। तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उक्त आदेश दिनांक 31.03.2020 के विरूद्ध रिव्यू प्रार्थना पत्र को भी उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर दिये जाने के पश्चात् ही कोई आदेश पारित किया जाना चाहिये था किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिव्यू प्रार्थना पत्र पर अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.05.2025 पारित किया गया है जबकि अपीलार्थी एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की आराजी की सीमाऐं आपस में लगती हुई है एवं पक्षकारान के मध्य मुख्य रूप से विवाद सीमाओं को लेकर ही है। भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 111 में प्रावधित है कि "In case of any dispute concerning any boundaries the Land Records Officer shall decide such dispute, so far as possible, on the basis of the existing survey maps and where this is not possible or such maps are not available, on the basis of actual possession.

इसी प्रकार धारा 128 में प्रावधित है कि "All disputes concerning boundaries shall be decided by th Land Records Officer in the manner laid down in section 111. पटवारी हल्का द्वारा तैयार प्रश्नगत भूमि की फर्द मौका रिपोर्ट दिनांक 14.05.2016 के अवलोकन पर जाहिर है कि प्रश्नगत भूमि का मुस्तकिल बिन्दु तय किये बिना ही सीमाज्ञान किया गया जबकि सर्वप्रथम मुस्तकिल बिन्दु तय करने के उपरान्त सीमाज्ञान की कार्यवाही की जाती है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जानी न्यायोचित होगी।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, द्वितीय सांगानेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश 13.05.2025 निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण उपखण्ड अधिकारी द्वितीय सांगानेर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष की मौजूदगी में प्रश्नगत भूमि का मुस्तकिल पॉईन्ट से पुनः सीमाज्ञान कराया जावें तत्पश्चात् भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 128, 111 में प्रावधित प्रावधानों के अनुसार नियमानुसार पत्थरगढी की कार्यवाही कराई जावें। अधिवक्ता उभयपक्ष दिनांक 29.12.2025 को अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वितीय सांगानेर के समक्ष उपस्थित हों।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 03.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।