न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारीः— डॉ. प्रतिभा सिंह,आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या :—150 / 2023

अपीलाण्ट :—	बनाम	रेस्पोडेन्ट :—
1. गोरधनराम पुत्र खीमा 2. राउराम पुत्र खीमा 3. गंगाराम पुत्र भगाराम 4. पन्नाराम पुत्र भगाराम 5. श्रीमती द्रोपी पत्नी खीमा 6. श्रीमती अणसी पत्नी भगाराम जाति—जाट निवासी— भूंगा थानसिंह तहसील सिणधरी जिला बालोतरां		1. अचलाराम पुत्र जगमालराम 2. वालाराम पुत्र जगमालराम 3. विशनाराम पुत्र जगमानराम जाति—जाट निवासी— भूंगा थानसिंह तहसील सिणधरी जिला बालोतरां 4. मगाराम पुत्र पन्नाराम 5. शेराराम पुत्र पन्नाराम 6. पोकरराम पुत्र पन्नाराम 7. किशनाराम पुत्र पन्नाराम जाति— जाट निवासी— नवेरी तहसील पचपदरा जिला बालोतरा। 8. तहसीलदार, सिणधरी

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश उपखण्ड अधिकारी, सिणधरी द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 312 / 2018 अनवान अचलाराम वगैराह बनाम मगाराम वगैराह में दिनांक 27.01.2021 को पारित किया गया

उपस्थिति :—

1. श्री रामेश्वर दवे, अधिवक्ता, अपीलाण्ट की ओर से।
2. श्री लादूराम पूनिया, अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 3 की ओर से।
3. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 8 की ओर से।
4. शेष रेस्पोडेन्ट्स बावजूद तामीली के अनुपस्थित है।

निर्णय

दिनांक 30 जून, 2025

1. अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार से है कि रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 के द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सिणधरी के समक्ष धारा 131,136 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत दिनांक 29.8.2018 को एक प्रार्थना पत्र पेश करते हुए यह कथन किया गया कि प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि ग्राम भूंका थानसिंह में ख0सं0 179 / 7 स्थित है जो उनकी कयशुदा भूमि है। उक्त कयशुदा भूमि को उस समय ही राजस्व रेकर्ड में अंकन कर दिया गया था तथा लट्ठा नक्शा में पेन्सिल तरमीम भी कर

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

दी गई थी लेकिन मौके पर कब्जा काश्त व पेन्सिल तरमीम को नक्शे में पुख्ता नहीं करते हुए उसके विपरित तरमीम कर दी गई है जिसे दुरूस्त किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पोडेन्ट्स के उक्त तरमीम दुरूस्ती के प्रार्थना पत्र को अपने अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.01.2021 के द्वारा स्वीकार करते हुए प्रस्तावित नक्शे के अनुसार तरमीम दुरूस्त करने का आदेश पारित कर दिया। उपखण्ड अधिकारी, सिणधरी के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 27.07.2021 को पेश की गई है।

2. पक्षकारान के विद्वान अधिवक्तागण उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलान्ट्स के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अपील मीमों में वर्णित उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह कथन किया कि रेस्पोडेन्टस् के द्वारा प्रार्थना पत्र पेश किये जाने पर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये परन्तु अप्रार्थीगण के उपस्थित नहीं होने पर उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया है। ऐसे में आलौच्य आदेश विधि विरूद्ध एवं अपीलान्ट्स को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना एकतरफा पारित किया गया है। अपीलान्ट्स को उक्त रजिस्टर्ड नोटिस कभी तामील नहीं हुए थे। पोस्टमैन एवं रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 ने मिलीभगत कर तामील बताई गई है।

3. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी अभिकथन किया कि राजस्व रेकर्ड में ख0सं0 179/7 रकबा 120 बीघा तथा ख0सं0 181/6 रकबा 60 बीघा भूमि मगाराम वगैराह के नाम से दर्ज है। इसी प्रकार गोरधन वगैराह के नाम से ख0सं0 180/6 रकबा 98.00 बीघा व ख0सं0 182/6 रकबा 60 बीघा धर्मा वगैराह के नाम से रेकर्ड में दर्ज है। उपरोक्त सभी व्यक्तियों के द्वारा अलग–अलग विक्रय पत्रों के द्वारा मूल खातेदारों से भूमि क्रय की गई थी जो कि कुल रकबा 338.05 बीघा भूमि रही है परन्तु वास्तविकता में मौके पर मूल खातेदारों की 238.05 बीघा ही भूमि थी, मूल खातेदारों एवं अन्य ने उक्त भूमि का बेचान उभय पक्षकारान को कर तो दिया, परन्तु मौके पर विक्रय पत्रों के अनुसार भूमि उपलब्ध ही नहीं है। उक्त स्थिति सामने आने पर पक्षकारान के निवेदन करने पर पटवारी हल्का व भू0अ0निरीक्षक द्वारा मौके पर आकर सीमांकन किया गया और वास्तविक हिस्सा भूमि को चिन्हित कर नक्शा बनाया गया था, जिस पर ख0सं0 179/6 में 120 बीघा की जगह 85 बीघा, ख0सं0 181/6 में रकबा 120 बीघा की जगह 42.10 बीघा तथा ख0सं0 180/6 में 98 बीघा की जगह 69.12 बीघा ही आता है तो ऐसे में इसी प्रकार से 238.05 बीघा रकबा भूमि का बंटवाडा सम्भव हो सकता है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा इन सम्पूर्ण तथ्यों पर विचार नहीं किया। मूल खातेदारों के पास मौके पर 238.05 बीघा भूमि है तो वे रकबा 338.05 बीघा भूमि का बेचान करने हेतु सक्षम नहीं थे, इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश मौका फर्द को भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया।

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

4. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी अभिकथन किया कि मात्र विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेन्ट्स के द्वारा रेकर्ड दुरूस्ती करवाने हेतु आवेदन किया गया था जबकि वास्तविकता में मौके पर उतनी भूमि थी ही नहीं। रेस्पोडेन्ट्स के द्वारा रकबा 218 बीघा भूमि की बजाय रकबा 166 बीघा पर कब्जा होना बताया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि दोनों पक्षकरान मौके पर कुल रकबा 238.05 बीघा पर ही काबिज है।

5. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी अभिकथन किया कि रेस्पोडेन्टस् ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किये गये प्रार्थना पत्र में एक अन्य ख0सं0 182/6 रकबा 60 बीघा के खातेदार धर्मा वगैराह को पक्षकार नहीं बनाया गया है जो कि आवश्यक था क्योंकि मौके पर सभी पक्षकारान के हित एक–दूसरे के प्रति प्रभावित हो रहे है। उक्त अपील माननीय न्यायालय के समक्ष पेश करने में जो विलम्ब हुआ है, उस विषय में कथन किया कि वह कोरोना काल के दौरान मार्च 2020 से जून, 2021 की अवधि को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मियाद में शुमार किया है। अपीलाधीन प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 27.01.2021 भी उसी अवधि के दौरान पारित हुआ है। ऐसे में मियाद प्रार्थना पत्र पृथक से प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं रही है। अतः अपीलान्ट्स की अपील को उपरोक्त समस्त तथ्यों के आधार पर स्वीकार की जावें तथा इस प्रकार के प्रकरण में आनुपातिक रूप से जो मौके पर वास्तविक भूमि उपलब्ध है उसी के अनुसार उक्त भूमि का पक्षकारान के मध्य निस्तारण करने हेतु प्रकरण को पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर यह निर्देश दिये जा सकते है कि वे मूल खातेदारों की कृषि भूमि मौके पर कितनी थी तथा वर्तमान में ख0सं0 179/6, 181/6 व 182/6 व 180/6 के खातेदारों के पास राजस्व रेकर्ड व वास्तविक रूप से कितनी भूमि है, उसका विस्तृत नक्शा ट्रेस तथा सीमांकन रिपोर्ट मंगवाने के पश्चात विधि के अनुसार प्रकरण का निस्तारण करें।

6. प्रत्युतर में रेस्पो. संख्या 8 की ओर से उपस्थित विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने दौराने सुनवाई यह निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पोडेन्ट्स की ओर से धारा 131, 136 राज0 भू–राजस्व अधिनियम के तहत पेश किये गये प्रार्थना पत्र में उल्लेखित विवादित भूमि के सम्बन्ध में तहसीलदार सिणधरी से मौका रिपोर्ट प्राप्त करने तथा उनके द्वारा तरमीम दुरूस्ती की अनुशंषा करने तथा प्रस्तावित नक्शा के आधार पर रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए तरमीम दुरूस्ती करने का अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.01.2021 को पारित किया गया है , वह यथावत रखा जावें।

7. प्रत्युतर में रेस्पो. संख्या 1 ता 3 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने दौराने सुनवाई यह निवेदन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 के द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सिणधरी के समक्ष धारा 131,136 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत दिनांक 29.8.2018 को एक प्रार्थना पत्र पेश करते हुए यह कथन किया गया था कि प्रार्थीगण की खातेदरी भूमि ग्राम भूंका थानसिंह में ख0सं0 179/7 स्थित है जो उनकी कयशुदा भूमि

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

है। उक्त कयशुदा भूमि को उस समय ही राजस्व रेकर्ड में अंकन कर दिया गया था तथा लट्ठा नक्शा में पेन्सिल तरमीम कर दी गई थी लेकिन मौके पर कब्जा काश्त व पेन्सिल तरमीम को नक्शे में पुख्ता नहीं करते हुए बाद में उसके विपरित तरमीम कर दी गई है जिसे दुरूस्त किया जावे। प्रार्थना पत्र पेश होने पर अधीनस्थ न्यायालय की ओर से अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये थे परन्तु अपीलार्थी एवं अन्य अप्रार्थीगण न्यायालय के समक्ष बावजूद नोटिस तामीली के उपस्थित नहीं हुए जिस पर अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। तत्पश्चात अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पोडेन्ट्स के उक्त तरमीम दुरूस्ती के प्रार्थना पत्र को अपने अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.01.2021 के द्वारा स्वीकार करते हुए प्रस्तावित नक्शे के अनुसार तरमीम दुरूस्त करने का आदेश पारित कर दिया गया जो विधि के अनुकूल होने से यथावत रखे जाने योग्य है।

8. रेस्पो. संख्या 1 ता 3 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने यह भी निवेदन किया कि अपीलान्ट्स के द्वारा अपील में जो तथ्य दर्शाये गये है, वह वास्तविक राजस्व रेकर्ड एवं नक्शा लट्ठा ट्रेस में दर्ज भूमि के अनुसार गलत दर्शाये है। रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 के द्वारा कय की गई भूमि रकबा 120.00 जो राजस्व रेकर्ड में दर्ज है परन्तु नक्शा लट्ठा में 82 बीघा ही दर्ज हो रखी थी, ऐसे में नक्शे व राजस्व रेकर्ड में एकरूपता लाने हेतु ही अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तरमीम दुरूस्ती का आवेदन किया गया था। रेस्पोडेन्ट्स के पिता ने ग्राम अथमणी की तरफ 120.05 बीघा भूमि कय की थी जब से लेकर आदिनांक तक उनका मौके पर कब्जा काश्त चला आ रहा है। भूमि कय करने के बाद पटवारी हल्का ने नक्शा ट्रेस में पेन्सिली तरमीम कायम कर दी जिसकी नकल भी प्रार्थीगण के द्वारा प्राप्त की गई, परन्तु पटवारी हल्का ने वर्तमान अपीलान्ट्स व अन्य को फायदा पहुंचाने की नियत से उक्त पेन्सिली तरमीम के विपरित प्रार्थीगण की भूमि में विप्रार्थी की तरमीम कर दी गई। प्रार्थीगण का राजस्व रेकर्ड में दर्ज रकबा 120 बीघा के अनुसार ही कब्जा काश्त है लेकिन नक्शे में तरमीम 82 बीघा की हो रखी है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 के प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार सिणधरी से जॉच रिपोर्ट तलब की गई थी जिसमें पक्षकारान का मौके पर कब्जा काश्त के विपरित नक्शा लट्ठा में तरमीम की हुई होना तथा सही नहीं होना बताया गया। तहसीलदार के द्वारा उक्त प्रकरण में अपनी ओर से तरमीम दुरूस्ती किये जाने की अनुशंषा करने के उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए पूर्व में की गई तरमीम को निरस्त करते हुए प्रस्तावित नक्शा अनुसार तरमीम दुरूस्त करने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.01.2021 पारित किये गये है, वे पूर्णतया विधि के अनुकूल एवं उचित होने से यथावत रखा जावें एवं अपीलान्ट्स की अपील को खारिज किया जावें।

9. हमने विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर चिन्तन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनता से बगौर अवलोकन किया गया, जिससे यह पाया

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

गया है कि अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत अपनी इस अपील में रेस्पो0 संख्या 1 ता 3 ओर से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष धारा 131, 136 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत पेश किये गये तरमीम दुरूस्ती के प्रार्थना पत्र दिनांक 29.8.2018 को अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा उनके पारित आदेश दिनांक 27.1.2021 को निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया है।

10. प्रकरण के समस्त तथ्यों के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि का राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में रकबा तथा मौके पर स्थित भूमि में अन्तर उजागर हुआ है। ऐसे में जब तक मूल खसरा की समस्त भूमि का राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में दर्ज रकबा तथा मौके पर पक्षकारान के द्वारा खरीद की गई रकबा भूमि बाबत विवाद का निस्तारण वास्तविक रूप से नहीं हो जाता, तब तक उल्लेखित भूमि के सम्बन्ध में रेकर्ड दुरूस्ती बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर किसी प्रकार का आदेश नहीं दिया जा सकता है और न ही राजस्व रेकर्ड/ राजस्व नक्शें में किसी प्रकार की दुरूस्ती की कार्यवाही की जा सकती है। ऐसे में उल्लेखित समस्त तथ्यों पर विवेचन एवं विश्लेषण पर गहनता से चिन्तन एवं मनन करने के उपरान्त हमारे विनम्र मत में अपीलान्ट की अपील आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने योग्य होने से विचाराधीन अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.01.2021 को निरस्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

11. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के उपरान्त अपीलान्ट्स की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सिणधरी के द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.01.2021 को निरस्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन दिशा–निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उभय पक्षकारान को अपना पक्ष रखे जाने का समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान करने के उपरान्त तथा उभय पक्षकारान के उल्लेखित खसरा संख्या 179/7, 179/6, 181/6 व 182/6 व 180/6 में खातेदारों के पास राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी व मौके पर खातेदार वास्तविक रूप से कितनी भूमि पर काबिज काश्त है, उसका पक्षकारान की उपस्थिति में विस्तृत नक्शा ट्रेस तथा सीमांकन रिपोर्ट तैयार कर तलब करने के पश्चात विधि के अनुसार प्रकरण का पुनः नये सिरे से निस्तारण करें। निर्णय आज दिनांक 30 जून, 2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 प्रतिभा सिंह)
संभागीय आयुक्त,
जोधपुर