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

राजस्व अपील संख्या :—226 / 2023

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
1. विरेन्द्रसिंह पुत्र मूलसिंह निवासी—भुवनेश्वरी वाटिका, वार्ड संख्या—11, जयपुर 2. महावीरसिंह पुत्र कानसिंह निवासी— रेलवे लाईन के पास, वार्ड नं0—29,सीकर हाल—निवासी ग्राम कनोई, जिला जैसलमेर।		1. गुमानाराम पुत्र विरधाराम सुथार निवासी— निवासी ग्राम कनोई, जिला जैसलमेर। 2. राज0 राज्य द्वारा तहसीलदार, सम, जिला जैसलमेर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के द्वारा राजस्व प्रकरण संख्या 2023 / 121 अनवान गुमानाराम बनाम विरेन्द्रसिंह वगैराह में दिनांक 28.08.2023 को पारित किया गया।

उपस्थिति :—
1. श्री लादूराम पूनिया, अधिवक्ता, अपीलाण्ट्स की ओर से।
2. श्री महेश ख्यानी, अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से।
3. श्री नवलसिंह दहिया, राज0 अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 01 अक्टूबर, 2025

1. अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार से है कि रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के समक्ष धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत दिनांक 25.08.2023 को एक प्रार्थना पत्र पेश करते हुए यह कथन किया गया था कि उसकी खातेदारी की भूमि ग्राम कनोई के ख0सं0 21 में स्थित है जिसके चारो ओर तारबन्दी करवाना चाहता है। उक्त भूमि के पश्चिम दिशा के पडौसी खातेदार अपीलान्ट विरेन्द्रसिंह की भूमि ख0सं0 19 स्थित है तथा दोनों के खेत एक—दूसरे से लगते हुए है। अपीलान्ट संख्या एक बिना कोई उचित कारण के गैरकानूनी तरीके से रेस्पो0 संख्या एक को काश्त, तारबन्दी नही करने देता है एवं बाधा उत्पन्न करता है। उक्त भूमि पर ख0सं0 21 पर रेस्पो0 संख्या एक का ही कब्जा काश्त है। हाल ही में रेस्पोडेन्ट अपनी उक्त भूमि पर काश्त करने आये तो अपीलान्ट संख्या एक बाधा पैदा करने लगे और कहा कि न तो तारबन्दी करने दूंगा और न ही काश्त करने दूंगा। इस प्रकार पक्षकारान के मध्य बिना पक्की तारबन्दी हुए या नेखमबन्दी हुए विवाद उत्पन्न

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

हो गया है। उक्त खेत की पूर्व में तहसीलदार सम से नियमानुसार पैमाइश करवाई जा चुकी है जिसको अपीलान्ट संख्या एक ने नहीं मानकर रेस्पोडेन्ट की कब्जेशुदा भूमि में जानबूझकर रूकावट पैदा कर रहा है। अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि रेस्पोडेन्ट की खातेदारी भूमि ख0सं 21 में रकबा 1.2296 हैक्टर मौजा कनोई की पक्की नेखमबन्दी करवाने के आदेश प्रदान करावें। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण दर्ज करते हुए रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 25.8.2023 को स्वीकार करते हुए रेस्पो0 संख्या एक की उक्त भूमि ख0सं0 21 की नेखमबन्दी करने के आदेश पारित किये गये। उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष दिनांक 25.10.2023 को न्यायालय के समक्ष पेश की गई है।

2. पक्षकारान के विद्वान अधिवक्तागण उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलान्ट्स के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अपील पेश करने की अनुमति प्रदान करने बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 25.10.2023 के अनुसार यह कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में अपीलान्ट संख्या 02 को पक्षकार नहीं बनाया गया। अपीलान्ट संख्या 02 ग्राम कनोई के ख0सं0 19 की रूपान्तरित भूमि पर बाद खरीद से मालिक है तथा उक्त भूमि पर पर्यटक ईकाई रिसोर्ट संचालित कर रहा है। उक्त ख0सं0 19 के चारों तरफ रूपान्तरण के समय से तारबन्दी की हुई है। रेस्पो0 संख्या एक द्वारा उन्हें आवश्यक पक्षकार नहीं बनाया गया और उनके विरूद्ध एकपक्षीय आदेश पारित करवा लिया। अतः अपीलान्ट संख्या 02 को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान करावें। रेस्पो0 संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने अपीलान्ट्स के द्वारा अपील पेश करने की अनुमति प्रदान करने के प्रार्थना पत्र में प्रकट किये गये तथ्यों पर उभय पक्षकारान की बहस सुनने के उपरान्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है।

3. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने दौराने सुनवाई उपरोक्त तथ्यों को दोहराते हुए यह भी अभिकथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.8.2023 स्पष्ट रूप से विधि विरूद्ध, न्याय व कानून के विरूद्ध होने से, धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व प्रावधानों के विपरित होने से तथा एकपक्षीय पारित किया हुआ होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा रेस्पो0 संख्या एक के प्रार्थना पत्र को बिना दर्ज किये, विप्रार्थीगण को सुनवाई का नोटिस जारी किये बिना तथा विप्रार्थीगण के जवाब व एतराज प्राप्त करने का नोटिस दिये बिना सीधा ही अंतिम आदेश पारित करते हुए तहसीलदार, सम को नेखमबन्दी करने का आदेश पारित कर दिया। इसके अतिरिक्त रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र में अपीलान्ट पर गलत आरोप लगाये गये है।

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

4. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी अभिकथन किया कि रेस्पो0 संख्या एक द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में तमाम झूठे तथ्य प्रस्तुत कर एकतरफा नेखमबन्दी आदेश पारित करवाया गया है जबकि अपीलार्थी की भूमि ख0सं0 19 रकबा 2.1195 हैक्टर जिला कलेक्टर, जैसलमेर के आदेश दिनांक 9.10.2019 द्वारा औद्योगिक अर्थात पर्यटन इकाई के रूप में रूपान्तरित की जा चुकी है तथा वर्ष 2019 से उक्त भूमि के चारों तरफ तारबन्दी की हुई है। उसके पश्चात दिनांक 10.02.2020 को अपीलान्ट संख्या 02 को हस्तान्तरित जरिये पंजीबद्ध विक्रय विलेख की जा चुकी है। अपीलान्ट संख्या 02 द्वारा वर्ष 2020 में पर्यटक इकाई–रिसोर्ट का निर्माण किया गया एवं पिछले तीन वर्ष से संचालित किया जा रहा है। ऐसे में रेस्पो0 संख्या एक ने अपीलान्ट की भूमि को खेती की भूमि बताकर निर्माण के पर्यटक इकाई होने के तथ्य को छुपाकर गलत तथ्यों के आधारों पर नेखमबन्दी का प्रार्थना पत्र पेश कर दिया और अधीनस्थ न्यायालय ने बिना कोई मौका जॉच करवाये ही तथा अपीलार्थी को सुनवाई व जवाब का मौका दिये बिना ही रेस्पो0 संख्या एक के पक्ष में अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया जो प्राकृतिक न्याय के मान्य सिद्धान्तों के खिलाफ होने से एवं विधि के विरूद्ध होने से निरस्त करने योग्य है।

5. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी अभिकथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार से बिना सीमाज्ञान रिपोर्ट मंगवाये व मामले में सीमाज्ञान की स्थिति को रिकार्ड पर लिये बिना, बिना साक्ष्य सबूत के स्वीकार करने का जो आदेश पारित किया है, वह धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानो के विपरित पारित किया गया है। रेस्पो0 संख्या 01 अपीलान्टस् को नुकसान पहुंचाने के लिये उनके खेतों के बीच सीमा माठ नहीं होने के झूठे तथ्य बताकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए पत्थरगढी करने की झूठी कार्यवाही की है। इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा स्वयं नेखमबन्दी की कार्यवाही न करते हुए तहसीलदार को उक्त कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है, धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के अनुसार तहसीलदार से सीमाज्ञान की रिपोर्ट तलब करने के बाद सीमा विवादों को निर्णित करने हेतु उपखण्ड अधिकारी सक्षम है। अतः अपीलान्ट की अपील को स्वीकार किया जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.8.2023 को तथा उसके बाद की गई कार्यवाही को निरस्त किया जावे। अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त आरआरटी 2017 (2) पेज 1084 अवलोकनार्थ प्रस्तुत किये गये जिनका बगौर अवलोकन किया गया।

6. प्रत्युतर में रेस्पो. संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने दौराने सुनवाई यह निवेदन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 के द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के समक्ष दिनांक 25.08.2023 को एक प्रार्थना पत्र धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत पेश करते हुए निवेदन किया गया कि ग्राम कनोई में ख0सं0 21 उसकी खातेदारी की भूमि स्थित है जिसकी सुरक्षा हेतु खेत के चारो और नेखमबन्दी/तारबन्दी करवाना चाहते है। उसके पड़ौस की पश्चिम दिशा अपीलान्ट

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

विरेन्द्रसिंह की खातेदारी की भूमि ख0सं0 19 स्थित है तथा दोनों के खेत एक–दूसरे से लगते हुए है। अपीलान्ट संख्या एक गैरकानूनी तरीके से रेस्पो0 संख्या एक को काश्त, तारबन्दी नही करने देता है एवं बाधा उत्पन्न करता है। रेस्पोडेन्ट अपनी खातेदारी की भूमि पर काश्त करने आये तो अपीलान्ट संख्या एक के द्वारा बाधा पैदा करने लगे और कहा कि न तो तारबन्दी करने दूंगा और न ही काश्त करने दूंगा। इस प्रकार पक्षकारान के मध्य बिना पक्की तारबन्दी हुए या नेखमबन्दी हुए विवाद उत्पन्न हो गया है। उक्त खेत की पूर्व में तहसीलदार सम से नियमानुसार पैमाइश करवाई जा चुकी है जिसको अपीलान्ट संख्या एक ने नहीं मानकर रेस्पोडेन्ट की कब्जाशुदा भूमि में जानबूझकर रूकावट पैदा कर रहा है। अतः रेस्पोडेन्ट की खातेदारी भूमि ख0सं 21 में रकबा 1.2296 हैक्टर मौजा कनोई की पक्की नेखमबन्दी करवाने के आदेश प्रदान करावें। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा प्रकरण दर्ज करते हुए रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 25.8.2023 को स्वीकार करते हुए रेस्पो0 संख्या एक की उक्त भूमि ख0सं0 21 की नेखमबन्दी करने के आदेश पारित किये गये है जो पूर्ण रूप से उचित होने से यथावत रखे जाने योग्य है।

7. रेस्पो. संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी निवेदन किया कि रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उनकी खातेदारी भूमि के पड़ौस में जो खातेदार तत्समय में जमाबन्दी में दर्ज थे, उन्हीं को प्रार्थना पत्र में पक्षकार बनाया गया था यानि तत्समय में अपीलान्ट संख्या एक की उक्त भूमि के खातेदार दर्ज रहे है। वर्तमान अपीलान्ट संख्या 02 का नाम न तो राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में दर्ज है और न ही किसी प्रकार से अपीलान्ट संख्या एक के द्वारा अपीलान्ट संख्या 02 को उक्त खसरे की भूमि का बेचान किये जाने की जानकारी अपीलान्ट संख्या एक के द्वारा कभी रेस्पो0 संख्या एक को दी गई थी। ऐसे में अपीलान्ट संख्या 02 के द्वारा अपीलाधीन आदेश को चुनौती दिये जाने का कोई विधिक अधिकार नहीं बनता है। इस आधार पर अपील अस्वीकार किये जाने योग्य है।

8. रेस्पो. संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी निवेदन किया कि हर खातेदार/ काश्तकार को अपनी भूमि की सुरक्षा हेतु उसका सीमाज्ञान एवं नेखमबन्दी/ पत्थरगढी करवाये का अधिकार होता है। अपीलान्ट संख्या एक के द्वारा रेस्पो0 संख्या एक की खातेदारी भूमि पर होने वाली काश्त के समय बार–बार व्यवधान पैदा करता रहा है और अपने रकबे से अधिक भूमि पर रेस्पो0 की भूमि पर अतिक्रमण करता रहता है जिससे पक्षकारान के मध्य हमेशा सीमा का विवाद बना रहने के कारण उक्त विवाद का स्थाई समाधान किये जाने की दृष्टि से ही रेस्पो0 संख्या एक के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र पेश किया गया और नियमानुसार पत्थरगढी करवाये जाने बाबत अपीलाधीन आदेश प्राप्त किया गया है।

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

9. रेस्पो. संख्या 1 के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी निवेदन किया कि अपीलान्ट संख्या 02 के द्वारा रेस्पो0 संख्या एक के पक्ष में हुई पत्थरगढी की कार्यवाही को बाधित करने एवं रूकवाने, समाप्त करने की दृष्टि से यह अपील बिना किसी ठोस आधारों के प्रस्तुत की गई है जो अस्वीकार की जावे तथा अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.8.2023 को यथावत रखे जाने के आदेश प्रदान करावें।

10. हमने विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर गहनता से चिन्तन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का बगौर अवलोकन किया गया, जिससे यह पाया गया है कि रेस्पो0 संख्या 1 ने उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर न्यायालय के समक्ष धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के तहत दिनांक 25.08.2023 को एक प्रार्थना पत्र पेश करते हुए ग्राम कनोई के ख0सं0 21 रकबा 1.2296 हैक्टर की पक्की नेखमबन्दी करवाने हेतु आवेदन पेश किया जिसमें पड़ौसी खातेदार/अपीलान्ट संख्या 01 को पक्षकार बनाया गया।

11. उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर ने तहसीलदार से बिना सीमाज्ञान रिपोर्ट मंगवाये व मामले में सीमाज्ञान की स्थिति को रिकार्ड पर लिये बिना, बिना साक्ष्य सबूत लिये ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है, वह धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानो के विपरित पारित किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा स्वयं नेखमबन्दी की कार्यवाही न करते हुए तहसीलदार को उक्त कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है जबकि उक्त धारा 111,128 में तहसीलदार से सीमाज्ञान की रिपोर्ट तलब करने के बाद सीमा विवादों को निर्णित करने हेतु उपखण्ड अधिकारी सक्षम होते है। इसके अतिरिक्त वादग्रस्त भूमि की पडौस की भूमि रूपान्तरित हो चुकी है तथा अपीलान्ट संख्या एक के द्वारा अपीलान्ट संख्या 02 को दिनांक 10.02.2020 को ही विक्रय की जा चुकी थी तो ऐसे में अपीलान्ट संख्या 02, जो कि वास्तविक एवं प्रभावित पक्षकार है, को प्रार्थना पत्र में पक्षकार नहीं बनाया गया है। विवादित भूमि का जब रूपान्तरण का जब रूपान्तरण हुआ होगा तब भी भूमि की नाप–जोख हुई होगी। रूपान्तरित भूमि का सीमाज्ञान उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार से कराये जाने की आवश्यकता भी नहीं रहती है। जब इस भूमि का सीमाज्ञान एवं तारबन्दी की जाये तो यह भी देखा जाये कि प्रश्नगत भूमि में से कितनी भूमि का रूपान्तरण हुआ है। यहॉ हम विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट के इन तर्को से भी सहमत है कि प्रश्नगत प्रकरण का अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एक ही दिन मे निर्णय पारित कर दिया, जबकि निर्णय पारित किये जाने से पूर्व दोनों पक्षकारों को सुना जाना आवश्यक था तथा निर्णय पारित किये जाने से पूर्व, नियमों में निर्धारित प्रकिया की पूर्ण पालना किया जाना आवश्यक था, जो कि इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नहीं की गई है।

11. उपरोक्त वर्णित विवेचन के अनुसार अपीलान्टस् के द्वारा प्रकट किये गये कथनों से हम सहमत है जिसको मध्येनजर रखते हुये तथा प्रकरण की पत्रावली के अवलोकन से अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा सम्पादित की गई प्रकिया विधि के अनुकूल नहीं होने से

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

हमारे विनम्र मत में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.8.2023 को निरस्त करते हुए प्रकरण में उभय पक्षकारान की विधि के अनुकूल सुनवाई करने, पक्ष रखे जाने का पर्याप्त अवसर दिये जाने तथा धारा 111, 128 राज0 भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानों में दी गई प्रकिया पूर्ण करते हुए पुनः नये सिरे से यथोचित निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

12. अतः उपरोक्त तथ्यों पर मनन करने एवं विश्लेषण करने के उपरान्त अपीलान्ट की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जैसलमेर के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.8.2023 को निरस्त करते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन दिशा–निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देशित किया जाता है कि रेस्पो0 संख्या एक की उक्त भूमि के सम्बन्ध में उभय पक्षकारान को सुनवाई एवं अपना पक्ष रखने का पर्याप्त अवसर के पश्चात पुनः नये सिरे से यथोचित निर्णय पारित करें। निर्णय आज दिनांक 01 अक्टूबर, 2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 प्रतिभा सिंह)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर