

## न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जिला जयपुर

पीठासीन अधिकारी : श्री बीरबल सिंह शेखावत, आर.ए.एस.  
अपील संख्या : 131/2019

छाजूराम पुत्र रामदेव जाति गुर्जर, निवासी: ग्राम सुन्दरपुरा, तहसील आमेर, जिला जयपुर।

—अपीलान्ट

### बनाम

1. भगवान सहाय पुत्र महादेव
2. छीतर पुत्र भैरूराम  
समस्त जाति गुर्जर, निवासी: स्याही, तहसील आमेर, जिला जयपुर।
3. गिरधारी पुत्र किशनाराम
4. हनुमान पुत्र किशनाराम  
समस्त जाति गुर्जर, निवासी: सुन्दरपुरा, तहसील आमेर, जिला जयपुर।
5. किशोर सिंह पुत्र श्री गणपत सिंह जाति राजपूत, निवासी: सुन्दरपुरा,  
तहसील आमेर, जिला जयपुर।
6. सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील आमेर, जिला जयपुर।

—रेस्पोजेन्ट्स



अपील विरुद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 05.06.2017 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर, जिला जयपुर वाद संख्या 07/2008 उनवानी छाजूराम बनाम भगवान सहाय अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित:

श्री सुमेर सैनी एडवोकेट  
विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट  
श्री गिरीराज प्रसाद गुर्जर एडवोकेट  
विद्वान अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट सं. 3, 4 व 5

निर्णय दिनांक: 17/03/2020

### —: निर्णय :-

1. अपीलान्ट की ओर से एक अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर के वाद संख्या 07/2008 बउनवानी छाजूराम बनाम भगवान सहाय में पारित निर्णय डिक्री दिनांक 05.06.2017 के विरुद्ध अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद बाबत विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा इस आशय का प्रस्तुत किया कि ग्राम सुन्दरपुरा तहसील आमेर में भूमि खसरा नंबर 580 रकबा 0.3750 हैक्टेयर स्थित है उक्त भूमि में वादी का 3/5 हिस्सा, प्रतिवादी संख्या 1 व 2 का 1/10 हिस्सा, प्रतिवादी संख्या 3 व 4 का 1/5 हिस्सा तथा प्रतिवादी संख्या 5 का 1/10 हिस्सा है। प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने उक्त भूमि को रामस्वरूप जो कि उक्त भूमि का पूर्व से खातेदार था, से क्रय की थी, इस प्रकार वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 5 भूमि के सहकृषक है। पूर्व में पक्षकारों की भूमि सडक में चली थी तथा सडक में जाने के बाद उपरोक्त वर्णित भूमि ही शेष बची है जिसका बंटवारा पक्षकारों के मध्य नहीं हुआ है तथा इस

  
राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर



प्रकार उक्त भूमि शागलाती खाते की भूमि है। पक्षकारों की भूमि सडक में चली जाने के बाद उपरोक्त शेष बची भूमि सडक पर आ गई तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने समरुवरूप का 1/10 हिस्सा क्रय कर लिया जिसका नामान्तरण 20.08.2007 को खुल गया जिसका इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने भूमि क्रय करने के बाद अन्य प्रतिवादीगण से मिल गया तथा समस्त प्रतिवादीगण रोड की तरफ की भूमि पर दुकानों का निर्माण करना चाहते हैं तथा कृषि भूमि को अकृषि भूमि में परिवर्तित करना चाहते हैं, कुछ समय पूर्व प्रतिवादीगण मौके पर नापजोक करने लगे तो वादी ने उनसे पूछा तो बताया कि वे लोग उक्त भूमि पर दुकानों का निर्माण करायेगे तो वादी ने कहा कि पहले बंटवारा करा लो तथा जिसके हिस्से में जहां भूमि आये उस जगह अपनी इच्छानुसार निर्माण करवा लेना। वादी के मना करने पर ये लोग उस समय चले गये किन्तु वादी को धमकी दे गये कि वे लोग बिना बंटवारा कराये ही भूमि पर अपनी इच्छानुसार निर्माण करेगे। अतः वादी के लिये बंटवारे का वाद प्रस्तुत करना आवश्यक हुआ। यदि प्रतिवादीगण अपनी ताकत के बल पर भूमि पर निर्माण कार्य कर लेते हैं तथा कृषि भूमि को अकृषि भूमि में परिवर्तित कर देते हैं तो उससे वादी को जो क्षति होगी उसकी पूर्ति संभव नहीं हो सकेगी। अतः वादी को प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 5 के विरुद्ध वाद स्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत करना आवश्यक हुआ। वादी ने वाद के अन्य बिन्दुओं के साथ वाद कारण अंकित करते हुये यह अनुतोष चाहा है कि वाद वादी विरुद्ध प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 5 बाबत बंटवारा डिक्री किया जाकर भूमि का मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर बंटवारा किया जाकर वादी का अलग खाता व लगान कायम किया जावे। वाद वादी विरुद्ध प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 5 बाबत स्थाई निषेधाज्ञा डिक्री किया जाकर प्रतिवादीगण को पाबंद किया जावे वे वादी के कब्जे काश्त में हस्तक्षेप न करे। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वकील पक्षकारान की बहस सुनकर बाद बहस मनन दिनांक 22.05.2012 को प्राथमिक डिक्री पारित करते हुये तहसीलदार को आदेशित किया कि वादग्रस्त आराजीयात का विभाजन प्रस्ताव राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हिस्सानुसार राजस्व मंडल के नियम 18 से 21 की पूर्णतः पालना करते हुये तैयार कर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करे। तत्पश्चात् तहसीलदार से कुरैजात प्रस्तुत होने पर उभयपक्षों की कुरैजात पर बहस सुनकर अपने अंतिम डिक्री निर्णय दिनांक 05.06.2017 के द्वारा मुताबिक कुरैजात पक्षकारान के मध्य विभाजन कर अलग से खाता कायम किये जाने की अंतिम डिक्री पारित कर दी गई। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई।


3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई, रेस्पोजेन्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब होने पर पत्रावली का अवलोकन किया गया। वकील उभयपक्षकारान की बहस सुनी गई। वकील अपीलार्थी ने अपनी बहस में मुख्य रूप से यही निवेदन किया कि कुरैजात रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा तैयार न कर पटवारी द्वारा तैयार किये गये हैं जबकि कुरैजात रिपोर्ट नियमानुसार गिरदावर या गिरदावर से ऊपर के रैंक के अधिकारी द्वारा ही तैयार की जानी चाहिये। साथ ही जो कुरैजात रिपोर्ट तैयार किये गये हैं वह अधिनस्थ न्यायालय के आदेशानुसार बाई मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर तैयार नहीं किये गये हैं बल्कि मौका कब्जा अनुसार तैयार किये गये हैं। इन समस्त तथ्यों पर गौर किये बिना ही अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 05.06.

राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर

2017 को अंतिम डिक्री पारित की गई है जो विधिनुसार गलत है। इस कारण अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.06.2017 खारिज फरमाया जावे। वकील रेस्पोंडेन्ट ने वकील अपीलार्थी के कथनों का खंडन करते हुये निवेदन किया कि अपीलान्ट ने अनावश्यक प्रकरण को लंबित रखने के लिये ही यह अपील प्रस्तुत की है। तहसीलदार द्वारा कुरैजात तैयार करते समय अपीलान्ट्स को सूचित करवाया था किन्तु अपीलान्ट्स मौके पर उपस्थित नहीं हुये। तहसीलदार द्वारा स्वयं मौके पर उपस्थित होकर राजस्व मंडल के नियमानुसार कुरैजात तैयार किये गये है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कुरैजात का अध्ययन कर बाद अध्ययन कुरैजात सही पाये जाने पर अंतिम डिक्री पारित की है। अधिनस्थ न्यायालय ने विधिनुसार अंतिम निर्णय डिक्री दिनांक 05.06.2017 पारित की है जिसमें कोई त्रुटि नहीं है, अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।



4. वकील उभयपक्षों की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। बाद अवलोकन यह पाया कि वादीगण द्वारा विवादग्रस्त आराजीयात के विभाजन हेतु वाद प्रस्तुत किया गया जिसे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 22.05.2012 को प्राथमिक निर्णय डिक्री पारित कर दिनांक 05.06.2017 को अंतिम निर्णय व डिक्री पारित कर पक्षकारान के मध्य तकासमा किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं संलग्न दस्तावेजात के समुचित अवलोकन पश्चात् पाया गया कि विवादग्रस्त आराजीयात खसरा नंबर 580 के समस्त पूर्व खातेदार फूला, बद्री, रमसी के द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.08.2000 के माध्यम से गिरधारी, हनुमान पुत्रान् किशनाराम को भूमि के पश्चिमी भाग में हिस्सा 1/5 भाग व इसके लगता हुआ किशोर सिंह पुत्र गणपत सिंह हिस्सा 1/10 भाग व इसके लगता हुआ वादी छाजूराम को हिस्सा 3/5 भाग व इसके लगता हुआ रामस्वरूप पुत्र रामसहाय हिस्सा 1/10 भाग का विक्रय क्रय रजिस्ट्री में ही भूमि की समस्त क्रेताओं की सीमायें अंकित कर दी गई थी जिसमें समस्त क्रेतागण द्वारा विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर कर विक्रय पत्र में वर्णित दिशायुक्त हिस्से भाग पर सहमति प्रदान की गई है। प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा भूमि के सहखातेदारान रामस्वरूप से उसके हिस्से की भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई थी इस कारण प्रतिवादी संख्या 1 व 2 विक्रेता रामस्वरूप को पूर्व विक्रेताओं द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 11.08.2000 में वर्णित सीमा अनुसार ही भूमि प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 5 द्वारा भी अपने जवाबदावा के माध्यम से विवादग्रस्त आराजीयात पर विक्रय पत्र के अनुसार स्वयं के काबिज होने एवं विक्रय पत्र में दर्शित सीमाओं अनुसार विभाजन किये जाने की सहमति दर्शित की गई है। विवादग्रस्त आराजीयात खसरा नंबर 580 रकबा 0.80 हैक्टेयर में से रकबा 0.425 राष्ट्रीय राजमार्ग के लिये पूर्व में अवाप्त की जा चुकी थी जिसके पृथक से खसरा नंबर 580/1 रकबा 0.42 हैक्टेयर गै.मु. सडक के रूप में राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हो चुके है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कुरैजात रिपोर्ट व नक्शा शीट को देखने से स्पष्ट है कि कुरैजात रिपोर्ट में वादी के हिस्से में खसरा नंबर 580/1 दिया गया है जबकि उक्त खसरा नंबर की भूमि पूर्व में गै.मु. सडक के रूप में राजस्व रिकॉर्ड में कायम हो चुकी है जिससे एक ही ग्राम के एक खसरा नंबर को दो बार राजस्व रिकॉर्ड में अलग-अलग खातेदारान के नाम गलत रूप से दर्ज किया गया है। कुरैजात रिपोर्ट व नक्शा शीट में भूमि के पश्चिमी भाग में गिरधारी व हनुमान को राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हिस्सेनुसार भूमि प्रदत्त

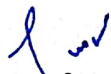
  
जयपुर अपील प्राधिकरण  
जयपुर

की गई है जो विक्रय पत्र दिनांक 11.08.2000 में वर्णित सीमाओं के अनुसार सही है। कुरैजात रिपोर्ट के अनुसार गिरधारी व हनुमान के लगते हुई भूमि वादी छाजूराम को प्रदत्त की गई है जबकि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के अनुसार एवं प्रतिवादी संख्या 3 लगायत 5 द्वारा जवाबदावा में दी गई स्वीकारोक्ति अनुसार उक्त भूमि सही रूप में किशोर सिंह को दी जानी चाहिये थी जबकि कुरैजात निर्मित करते समय उक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में वर्णित सीमाओं के विपरीत जाकर त्रुटिपूर्ण कुरैजात रिपोर्ट निर्मित की गई हैं।

5. कुरैजात रिपोर्ट पर तहसीलदार के काउन्टर हस्ताक्षर है जिससे पूर्णतया स्पष्ट है उक्त कुरैजात रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा स्वयं मौके पर जाकर निर्मित नहीं की गई है बल्कि पटवारी द्वारा तैयार की गई है जो कि राजस्व मंडल के विभाजन के आज्ञात्मक नियम 18 से 21 के पूर्णतः विपरीत होने से निरस्तनीय है। उपरोक्त विवेचन अनुसार यह पूर्णतया साबित है कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रेषित कुरैजात रिपोर्ट रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.08.2000 में वर्णित सीमाओं के विपरीत होने से प्रारंभ से ही शून्य है एवं उक्त कुरैजात रिपोर्ट के आधार पर पारित अंतिम निर्णय व डिक्री भी स्वतः ही शून्य की श्रेणी में आती है। चूंकि तथाकथित निर्णय डिक्री शून्य होने के कारण यह परिसीमा काल से बाधित नहीं है एवं शून्य आदेश के विरुद्ध परिसीमा लागू नहीं होती है। उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक त्रुटि कारित करते हुये अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जो गलत है। फलस्वरूप अपील अपीलान्त स्वीकार योग्य पायी जाती है।

6. अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर, जिला जयपुर द्वारा पारित निर्णय डिक्री दिनांक 05.06.2017 खारिज किया जाता है। पत्रावली अधिनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्षों को सूचित कर, उभयपक्षों की उपस्थिति में, तहसीलदार स्वयं के द्वारा राजस्व मंडल के नियमावली 18 से 21 की पालना करते हुये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.08.2000 में वर्णित सीमाओं के अनुसरण में ही कुरैजात रिपोर्ट तैयार करे। उभयपक्षकारान दिनांक 15.04.2020 को अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष उपस्थित होवे। पत्रावली निर्णय की प्रति के साथ प्रतिप्रेषित की जावे। पत्रावली फैंसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद दाखिल दफ्तर हो।

7. निर्णय आज दिनांक 17.03.2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
राजस्व अपील प्राधिकारी  
जयपुर

