न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)–जयपुर

1. पीठासीन अधिकारी : श्रीमती कुन्तल विश्नोई
2. प्रकरण संख्या : 11/2021
3. उनवान : भीम सिंह पुत्र श्री जेत सिंह जाति राजपूत निवासी राणों का मोहल्ला वार्ड नम्बर 14 जोबनेर तहसील फुलेरा जिला जयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. भैरू सिंह पुत्र स्व0 श्री प्रहलाद सिंह जाति राजपूत निवासी नया बास तहसील फुलेरा जिला जयपुर।
2. श्रीमती प्रेम कंवर धर्मपत्नी स्व. श्री प्रहलाद सिंह जाति राजपूत निवासी नया बास तहसील फुलेरा जिला जयपुर।
3. सुमेर सिंह पुत्र जेत सिंह
4. धन सिंह पुत्र जेत सिंह
   जाति राजपूत, निवासी नया बास, तह० फुलेरा जिला जयपुर
5. बद्री प्रसाद पुत्र श्री मोतीराम जाति खटीक निवासी वार्ड नम्बर 17 जोबनेर तहसील फुलेरा जिला जयपुर।

–रेस्पोंडेन्ट्स

4. निर्णय दिनांक : 01.07.2025
5. अधिवक्तागणों का नाम : अ) अधिवक्ता श्री हेमन्त सौगानी अपीलांट की ओर से।
   ब) अधिवक्ता डॉ. सुनील शर्मा रेस्पोंडेन्ट सं0 3 व 5 की ओर से।

Court to the Addl. Collector & Addl. District Magistrate-III • JAIPUR •

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील में अंकित किया गया है कि ग्राम बबेरवालों की ढाणी, तहसील फुलेरा, जिला जयपुर स्थित भूमि साबिक खसरा नम्बर 760 रकबा 3 बिस्वा, 761 रकबा 1 बिस्वा व 762 रकबा 6 बीघा 18 बिस्वा अपीलार्थी भीम सिंह व उसके परिवारजन रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगा. 4 की संयुक्त खातेदारी की भूमि रही जिसमें अपीलार्थी का 1/4 हिस्सा, रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 का 1/4 हिस्सा, रेस्पोंडेंट संख्या 3 व 4 का 1/4–1/4 हिस्सा रहा। अपीलार्थी के 1/4 हिस्से में करीब 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि रही। अपीलार्थी भीम सिंह उक्त भूमि के खसरा नम्बर 762 के पश्चिमी भाग पर अपने 1/4 हिस्से पर काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है। अपीलार्थी व रेस्पोंडेंट्स की उक्त भूमि के उत्तरी भाग की तरफ आम रास्ता स्थित है। भूमि के उत्तरी भाग की लम्बाई करीब 346 फीट है जो आम रास्ते पर खुलती हुई है। अपीलार्थी एवं रेस्पोंडेंट्स ने मनबंट के आधार पर भूमि का विभाजन कर रखा है जिसके अनुसार सभी खातेदारों की भूमि उत्तर की तरफ 80 से 85 फीट आम रास्ते की तरफ खुलती है। सभी पक्षकारान ने तहसीलदार फुलेरा के समक्ष एक आवेदन अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत किया। पक्षकारान के आवेदन पर खसरा नम्बर 760, 761 व खसरा नम्बर 762 का

अतिरिक्त कलक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

विभाजन किया गया जिसके अनुसार रेस्पोंडेंट सख्या 3 सुमेर सिंह के हिस्से में खसरा नम्बर 762/1 व 761 कुल किता 2 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई, जिसके हाल खसरा नम्बर 762/913 है। रेस्पोंडेंट संख्या 4 धन सिंह पुत्र जेत सिह के हिस्से में खसरा नम्बर 762/4 व 760 कुल किता 2 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई, जिसके हाल खसरा नम्बर 762/916 है। अपीलार्थी भीम सिंह के हिस्से में खसरा नम्बर 762 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई। रेस्पोंडेंट सख्या 1 व 2 के हिस्से में भूमि खसरा नम्बर 762/3 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई जिसके हाल खसरा नम्बर 762/916 है तथा 762/2 रकबा 2 बिस्वा सभी काश्तकारान के हिस्से में संयुक्त रूप से दर्शाई गयी। अपीलार्थी एवं रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगायत 4 द्वारा जो भूमि के बंटवारे हेतु जो आवेदन तहसीलदार तहसील फुलेरा के समक्ष प्रस्तुत किया गया उसमें सभी पक्षकारान द्वारा नजरी नक्शा सभी खातेदारों के हिस्से को दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया। बंटवारेनामे के साथ संलग्न नजरी नक्शा केवल मात्र सभी पक्षकारों के हिस्से की स्थिति समझने हेतु, बिना सही नाप जोख करे एवं बिना किसी स्केल के पक्षकारान द्वारा ही रंग भरकर तहसीलदार के समक्ष प्रस्तुत किया गया। सभी पक्षकारान के मध्य यही सहमति रही कि सभी पक्षकारान अपने पूर्व के बंटवारे के अनुरूप ही काबिज रहेंगे जिसके अनुसार सभी पक्षकारान की भूमि का उत्तरी भाग 80 से 85 फीट आम रास्ते की तरफ खुलता है। तहसीलदार फुलेरा के लिये यह आवश्यक था कि यह सभी पक्षकारों के आवेदन पर विभाजन इस प्रकार करते कि सभी पक्षकारों की भूमि समान रूप से उत्तरी आम रास्ते की तरफ खुलती। किन्तु तहसीलदार फुलेरा ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.07.2014 विधि विरूद्ध जारी कर दिया। अपीलार्थी द्वारा दिनांक 24-3-2021 को प्रमाणित प्रतिलिपियाँ प्राप्त होने पर एवं सूचना के अधिकार के अन्तर्गत अपीलार्थी नगरपालिका जोबनेर की पत्रावली प्राप्त होने के पश्चात् विभाजन आदेश तहसीलदार फुलेरा दिनांक 16-7-2014 के विरूद्ध अपील अपीलार्थी पेश की गई। न्यायहित में अपील प्रस्तुत करने में प्रार्थी के विलंब को माफ किया जावे।

अन्त में अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालाय तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक के अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.07.2014 निरस्त फरमाये जाने का निवेदन किया गया।

अपील के संलग्न अपीलांट ने प्रा0 पत्र धारा 5, स्थगन प्रा0 पत्र, आपसी सहमति बटवारा पत्र, तहसीलदार फुलेरा के अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.07.2014, नगरपालिका जोबनेर की बैठक कार्यवाही विवरण दिनांक 23.10.2020 की प्रमाणति प्रति पेश की है।

अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस तलबी जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट संख्या 1, 2, 4 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे, जिनके विरूद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। रेस्पोडेन्ट सं0 3 व 5 की ओर से अधिवक्ता डॉ सुनील शर्मा उपस्थित हुए।

पत्रावली वास्ते बहस नियत की गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया कि ग्राम बबेरवालों की ढाणी, तहसील फुलेरा स्थित भूमि साबिक खसरा नम्बर 760 रकबा 3 बिस्वा 761 रकबा 1 बिस्वा व 762 रकबा 6 बीघा 18 बिस्वा अपीलार्थी भीम सिंह व उसके परिवारजन रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगायत 4 की संयुक्त खातेदारी की भूमि रही जिसमें अपीलार्थी के 1/4 हिस्से में करीब 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि रही। अपीलार्थी भीम सिंह उक्त भूमि के खसरा नम्बर 762 के पश्चिमी भाग पर अपने 1/4 हिस्से पर काबिज रहकर काश्त करता चला आ रहा है। अपीलार्थी व रेस्पोंडेंट्स की उक्त भूमि के

अतिरिक्त कलेक्टर एवं ... जयपुर

उत्तरी भाग की तरफ आम रास्ता स्थित है। भूमि के उत्तरी भाग की लम्बाई करीब 346 फीट है जो आम रास्ते पर खुलती हुई है। अपीलार्थी एवं रेस्पोंडेंट्स ने मनबंट के आधार पर भूमि का विभाजन कर रखा है जिसके अनुसार सभी खातेदारों की भूमि उत्तर की तरफ 80 से 85 फीट आम रास्ते की तरफ खुलती है। सभी पक्षकारान के आवेदन पर खसरा नम्बर 760, 761 व खसरा नम्बर 762 का विभाजन किया गया जिसके अनुसार रेस्पोंडेंट संख्या 3 सुमेर सिंह पुत्र जेत सिंह के हिस्से में खसरा नम्बर 762/1 व 761 कुल किता 2 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई, जिसके हाल खसरा नम्बर 762/913 है। रेस्पोंडेंट संख्या 4 धन सिंह पुत्र जेत सिंह के हिस्से में खसरा नम्बर 762/4 व 760 कुल किता 2 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई, जिसके हाल खसरा नम्बर 762/916 है। अपीलार्थी भीम सिंह के हिस्से में खसरा नम्बर 762 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई। रेस्पोंडेंट सख्या 1 व 2 के हिस्से में भूमि खसरा नम्बर 762/3 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आई जिसके हाल खसरा नम्बर 762/915 है तथा 762/2 रकबा 2 बिस्वा सभी काश्तकारान के हिस्से में संयुक्त रूप से दशाई गयी। अपीलार्थी एवं रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगायत द्वारा जो भूमि के बंटवारे हेतु जो आवेदन तहसीलदार तहसील फुलेरा के समक्ष प्रस्तुत किया गया उसमें सभी पक्षकारान द्वारा नजरी नक्शा सभी खातेदारों के हिस्से को दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया। बंटवारेनामे के साथ संलग्न नजरी नक्शा केवल मात्र सभी पक्षकारों के हिस्से की स्थिति समझने हेतु, बिना सही नाप जोख करे एवं बिना किसी स्केल के पक्षकारान द्वारा ही रंग भरकर तहसीलदार के समक्ष प्रस्तुत किया गया। सभी पक्षकारान के मध्य यही सहमति रही कि सभी पक्षकारान अपने पूर्व के बंटवारे के अनुरूप ही काबिज रहेंगे जिसके अनुसार सभी पक्षकारान की भूमि का उत्तरी भाग 80 से 85 फीट आम रास्ते की तरफ खुलता है। तहसीलदार फुलेरा के लिये यह आवश्यक था कि वह सभी पक्षकारों के आवेदन पर विभाजन इस प्रकार करते कि सभी पक्षकारों की भूमि समान रूप से उत्तरी आम रास्ते की तरफ खुलती। अपीलार्थी भी इसी विश्वास में रहा कि बंटवारे के आवेदन के पश्चात् राजस्व भू-अभिलेखों में सभी पक्षकारान का पृथक-पृथक खाता खोल दिया जावेगा एवं अपीलार्थी के हिस्से में 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि रहेगी जो खसरा नम्बर 762 के पश्चिमी हिस्से की भूमि है और जो करीब 85 फीट उत्तर के आम रास्ते की तरफ खुलती है। मौके पर अपीलार्थी द्वारा अपनी भूमि के चारों ओर तारबंदी एवं जाली लगा दी गई एवं अपीलार्थी तन्हा उक्त भूमि पर खातेदार की हैसियत से काबिज रहकर अपनी भूमि का उपयोग व उपभोग करता चला आता रहा। अपीलार्थी की भूमि उत्तर की तरफ के आम रास्ते पर 85 फीट खुलती है एवं इसी प्रकार मौके पर अपीलार्थी अपनी भूमि पर काबिज रहकर उसका उपयोग व उपभोग करता रहा है। अपीलार्थी को यह जानकारी हुई कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगायत 4 द्वारा उनकी खातेदारी की भूमि को जरिये इकरारनामा रेस्पोंडेंट संख्या 5 को बेचान किया जा रहा है जिसके पश्चात् अपीलार्थी की उसकी भूमि खसरा नम्बर 762 के पूर्वी भाग पर अपीलार्थी द्वारा लगाई हुई तारबंदी एवं जाली को तोड़ने का प्रयास किया गया। अपीलार्थी द्वारा उपखण्ड अधिकारी सांभरलेक के समक्ष एक वाद अन्तर्गत धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 दिनाक 9-2-2021 को प्रस्तुत किया गया जो लंबित है। वाद प्रस्तुत होने के पश्चात् आवश्यक दस्तावेजात निकाले जाने पर अपीलार्थी को यह ज्ञात हुआ कि तहसीलदार द्वारा जो विभाजन किया गया उसके अनुसार अपीलार्थी की भूमि को उत्तर की तरफ केवल मात्र 50-52 फीट आम रास्ते की तरफ खुलना दर्शाया गया जबकि सभी सहखातेदारान की भूमि को करीब 90 से 95 फीट उत्तर के आम रास्ते की तरफ खुलना दर्शाया गया जिस अवैधानिक कार्यवाही की वजह से प्रार्थी के मौके पर कब्जे में रेस्पोंडेंट संख्या 1 लगायत 5 द्वारा व्यवधान पैदा किया जा रहा है। अपीलार्थी को यह जानकारी भी हुई कि रेस्पोंडेंट

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (द्वितीय) जयपुर

संख्या 1 लगायत द्वारा अवैधानिक विभाजन एवं गलत नक्शे के आधार पर अपीलार्थी की भूमि को शामिल करते हुये नगरपालिका मण्डल जोबनेर द्वारा गैर कृषि प्रयोजनार्थ दिनांक 23–10–2020 को संपरिवर्तन करा लिया गया है। नियमानुसार पक्षकारान के बंटवारे के आवेदन पर भूमि को समान रूप से आवेदनकर्तागण की इच्छानुसार विभाजित करते जबकि तहसीलदार फुलेरा ने अपने आदेश दिनांक 16–7–2014 के द्वारा अवैध रूप से विभाजन कर दिया जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 53 के मूलभूत सिद्धान्तों के विपरीत है। जो आवेदन तहसीलदार तहसील फुलेरा के समक्ष प्रस्तुत किया गया उसमें सभी पक्षकारान द्वारा नजरी नक्शा सभी खातेदारों के हिस्से को दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया। बंटवारेनामे के साथ संलग्न नजरी नक्शा केवल मात्र सभी पक्षकारों के हिस्से की स्थिति समझने हेतु, बिना सही नाप जोख करे एवं बिना किसी स्केल के पक्षकारान द्वारा ही रंग भरकर तहसीलदार के समक्ष प्रस्तुत किया गया। सभी पक्षकारान के मध्य यही सहमति रही कि सभी पक्षकारान अपने पूर्व के बंटवारे के अनुरूप ही काबिज रहेंगे जिसके अनुसार सभी पक्षकारान की भूमि का उत्तरी भाग 80 से 85 फीट आम रास्ते की तरफ खुलता है। मौके पर अपीलार्थी की भूमि 80 से 85 फीट आम रास्ते पर खुलती है एवं इसी अनुरूप अपीलार्थी मौके पर काबिज रहकर उसका उपयोग व उपभोग करता चला आ रहा है। तहसीलदार फुलेरा द्वारा मौके की स्थिति को समझे बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है। नगरपालिका मण्डल जोबनेर के लिये यह आवश्यक था कि वह अपलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व मौके की स्थिति की जांच करवाते जिससे मौके की परिस्थिति उनके समक्ष स्पष्ट हो जाती। अपीलार्थी द्वारा दिनांक 24–3–2021 को प्रमाणित प्रतिलिपियाँ प्राप्त होने पर एवं सूचना के अधिकार के अन्तर्गत अपीलार्थी नगरपालिका जोबनेर की पत्रावली प्राप्त होने के पश्चात् विभाजन आदेश तहसीलदार फुलेरा दिनांक 16–7–2014 के विरूद्ध अपील अपीलार्थी पेश की गई है। न्यायहित में अपील प्रस्तुत करने में प्रार्थी के विलंब को माफ किया जाकर अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालाय तहसीलदार फुलेरा मु0 सांभरलेक के अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.07.2014 निरस्त फरमाया जावे।

दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट सं0 3 व 5 ने कथन किया कि तहसीलदार फुलेरा का अपीलाधीन आदेश विधिक प्रक्रिया उपरान्त जारी किया गया है, जो विधि सम्मत है। अपीलान्ट की उपस्थिति में पक्षकारान द्वारा आवेदन अन्तर्गत धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत किया गया जिसमें अपीलान्ट के भी हस्ताक्षर हैं। रेस्पोंडेन्ट को केवल हैरान–परेशान करने हेतु अपील पेश की गई है। रेस्पोंडेन्ट द्वारा स्वयं की खातेदारी में दर्ज भूमि के संपरिवर्तन हेतु नगर पालिका मण्डल जोबनेर में आवेदन किया गया तथा नगर पालिका मण्डल ने सम्पूर्ण कार्यवाही एवं रेस्पोंडेन्ट द्वारा निर्धारित राजकीय शुल्क जमा करवाने के उपरान्त नियमानुसार भूमि संपरिवर्तन के आदेश दिये। अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.07.2014 में अपीलान्ट द्वारा सहमति प्रदान की गई थी, जो अपीलान्ट का हस्ताक्षरशुदा दस्तावेज है। इसके अतिरिक्त रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 ने रेस्पो0 सं0 3 से उक्त भूमि क्रय की है जिससे वह रजिस्टर्ड क्रेता है तथा विवादित आराजीयात पर उनके हक व अधिकार निहित हैं। अपीलान्ट को प्रकरण की जानकारी प्रारम्भ से थी किन्तु अपीलान्ट द्वारा अपील 7 वर्ष के विलंब से प्रस्तुत की गई है, जिसके संबंध में अपीलान्ट द्वारा कोई उचित एवं ठोस कारण प्रस्तुत नहीं किया गया है। उक्त अपील मियाद अधिनियम से बाधित होने के कारण खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे।

अतिरिक्त कलेक्टर एवं
अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर

भीम सिंह बनाम भैरु सिंह वगै० 11 / 2021

पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात एवं अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन किया तथा उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। प्रकरण में अपीलांट एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 4 द्वारा एक आपसी सहमति का विभाजन, जिस पर समस्त पक्षकारान के हस्ताक्षर अंकित हैं, को तहसीलदार फुलेरा के समक्ष उपस्थित होकर पेश किया गया जिस पर सभी के द्वारा सहमति से हस्ताक्षर किये गये हैं। इस पर तहसीलदार फुलेरा द्वारा उक्त विभाजन को पटवारी एवं गिरदावर की जांच रिपोर्ट के आधार पर दिनांक 16.07.2014 को स्वीकार किया गया अपीलांट के हस्ताक्षर भी उक्त विभाजन पर अंकित है। उक्त तकासमा 16.07.2014 को तहसीलदार द्वारा सहमति के आधार पर स्वीकार किया गया है। विभाजन वर्ष 2014 में हुआ है तथा अपीलार्थी द्वारा उक्त आदेश की अपील वर्ष 2021 में प्रस्तुत की गई है। इस बीच एक हिस्सेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 द्वारा स्थानीय निकाय नगर पालिका मण्डल जोबनेर से भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन भी करवा लिया गया है। अपीलार्थी द्वारा तहसीलदार द्वारा किया गया विभाजन आदेश अवैध बताया है जबकि यह विभाजन आदेश समस्त सहखातेदारों की सहमति के आधार पर किया गया था। हस्तगत अपील में यह भी स्पष्ट नहीं है कि नामान्तकरण या तरमीम में अशुद्धि हुई है या प्रकरण में सीमाज्ञान नहीं है। यदि विभाजन आदेश अनुसार नामान्तकरण या नक्शा तरमीम नहीं किए गए है तो अपीलार्थी को उनकी अपील करनी चाहिए थी ना कि विभाजन की। इस प्रकार आपसी सहमति से लगभग 6 वर्ष पूर्व किये गये तहसीलदार फुलेरा के अपीलाधीन सहमति तकासमा आदेश में दखल दिया जाना उचित नहीं समझते हैं। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होने तथा गुणावगुण पर साबित ना हो पाने के कारण खारिज योग्य है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 को खारिज किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 01-07-25 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली बाद फैसल दर्ज नम्बर से कम हो। पत्रावली बाद तकमील तरतीब दाखिल दफ्तर हो।

Court of the Addl. Collector & Addl. District Magistrate-III • JAIPUR •

(कुन्तल विश्नोई)
अति. जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय)
जयपुर

अति. जिला मजिस्ट्रेट (तृतीय) जयपुर