राजस्व अपील संख्या – 107/2025
जी सी एम एस नम्बर – 2025/322

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) जोधपुर
पीठासीन अधिकारी श्री जवाहर चौधरी (आर.ए.एस.)

राजस्व अपील संख्या – 107/2025
जी सी एम एस नम्बर – 2025/322

अपीलांट:–

लाखे खां पुत्र श्री तमासी खां जाति सिपाही (सिंधी मुसलमान) निवासी गांव इमामनगर राबडिया, तहसील झंवर, जिला जोधपुर।

बनाम

रेस्पोन्डेन्टस –

1. जहांगीर खां पुत्र वली खां
2. आसीन खां पुत्र वली खां
3. नसीर खां पुत्र कमू खां
   जातियान सिंधी मुसलमान, निवासीयान इमामनगर राबडिया, तहसील झंवर, जिला जोधपुर।
4. तहसीलदार, झंवर।

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध बंटवारा आदेश कमांक भू.अ./2013/बंटवाडा /138–139 दिनांक 17.09.2013, जो उप तहसीलदार, झंवर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थित –

1. अधिवक्ता श्री गजेन्द्र सिंह राठौड (अपीलांट की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री सुगनमल परिहार (प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 की ओर से)
3. अधिवक्ता श्री हरेन्द्र सिंह इंदा (प्रत्यर्थी सं. 3 की ओर से)

निर्णय

दिनांक– 28.10.2025

1. यह अपील राजस्थान टिनेंसी एक्ट 1955 की धारा 225 के अंतर्गत उप तहसीलदार झंवर द्वारा ग्राम इमामनगर, तहसील झंवर के ख.नं. 59 रकबा 17–10 बीघा का बंटवारा बाबत अंतर्गत धारा 53 के अंतर्गत पारित आदेश कमांक भू.अ. /2013/बंटवारा/138–139 दिनांक 17.09.2013 को अपास्त करवाने हेतु

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

राजस्व अपील संख्या – 107/2025
जी सी एम एस नम्बर – 2025/322

न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (द्वितीय) जोधपुर में दिनांक 12.08.2024 को पेश की गई है, जहां से स्थानांतरित होकर इस न्यायालय में दिनांक 12.02.2025 को प्राप्त हुई है।

2. अपील प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर प्रत्यर्थीगण को नोटिस जारी किये गये। प्रत्यर्थी सं. 1 से 2 तक की ओर से श्री सुगनमल परिहार, अधिवक्ता व प्रत्यर्थी सं. 3 की ओर से श्री हरेन्द्र सिंह इंदा, अधिवक्ता ने वकालतनामा पेश किये। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख मंगवाया गया।

3. अपील मीमों के अभिवचनों में अंकित अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त व सारवान तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट व प्रत्यर्थीगण की सहखातेदारी की कृषि भूमि ख.नं. 59 रकबा 17–10 बीघा वाके ग्राम इमामनगर में आई हुई है। मौके पर भूमि बंटी हुई है, जिसके अनुसार भूमि के उत्तरी हिस्से पर अपीलांट वर्षों से काबिज है। प्रत्यर्थीगण भूमि को खरीदकर खातेदार बने है, जिन्होने छल एवं कपट पूर्वक जालसाजी करते हुए उक्त भूमि का फर्जी तरीके से बंटवारा दिखाते हुए, उप तहसीलदार के समक्ष अपीलांट की जगह अन्य व्यक्ति को खडा करते हुए कूटरचित बंटवारा का आदेश प्राप्त कर लिया है तथा तद्नुसार नक्शे में तरमीम करवा ली है जो कि पूर्ण रूप से गलत, विधि विरूद्ध होने से निरस्त योग्य है तथा अपीलांट को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है। अपीलांट ने कभी भी बंटवारा पत्र पर हस्ताक्षर नहीं किये है तथा न ही अपीलांट उप तहसीलदार, झंवर के समक्ष पेश हुआ है। अतः अवैध मूल बंटवारा के आधार पर रिकॉर्ड में किये गये समस्त इंद्राज भी अवैध होने से निरस्त योग्य है। अपीलांट का कब्जा ख.नं. 59 के उत्तरी पूर्वी दिशा के भाग पर है परंतु बंटवारा में गलत जगह पर अपीलांट का कब्जा बताया गया है तथा अपीलांट के वास्तविक कब्जे की जगह प्रत्यर्थीगण का गलत रूप से कब्जा दर्शाया है, जो निरस्त योग्य है। विभाजन के समय मौके के अनुसार रिकॉर्ड का होना आवश्यक है, परंतु मौके पर जाये बिना ही मौके से भिन्न बंटवाडा आदेश पारित किया गया है, जो गलत होने से निरस्त योग्य है। इस प्रकार कानूनी प्रावधानों की पालना किये बिना पारित विभाजन आदेश अवैध होने से निरस्त योग्य है। उक्त अवैध बंटवारा की जानकारी दिनांक 19.07.2024 को म्यूटेशन की प्रमाणित प्रतिलिपि लेने पर अपीलांट को हुई है तथा नकल प्राप्त करने की तिथि से अपील अंदर म्याद पेश है तथा देरी को क्षम्य करने हेतु धारा 5 म्याद कानून के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया है।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

4. उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक गण की बहस अपील पर सुनी गई।

5. अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता श्री गजेन्द्र सिंह राठौड ने अपील मीमों में अंकित अभिवचनों को दोहराते हुए कथन किया कि विवादग्रस्त भूमि ख.नं. 59 के मूल खातेदार लाखे खां पुत्र तमासी खां, फजल खां एवं कादर खां पुत्रान लेगे खां है। कादर खां ने प्रत्यर्थी 1 व 2 को 5–16–10 बीघा भूमि का बेचान दिनांक 07.05.2013 को बेचानपत्र में पडौस दर्शाकर बेचान कर दी, जो इस प्रकार है–

उत्तर में–मीरू खां, लाखे खां, की भूमि
दक्षिण में– सदीक खां, भंवरू खां की भूमि
पूर्व में– सलीम खां, ईदू खां की जमीन
पश्चिम में– लाखे खां, तमाशे खां की भूमि

उक्त बेचान पत्र के बाद दिनांक 17.09.2013 को बंटवारा करवाया गया है। प्रत्यर्थी 1 व 2 अजनबी व्यक्ति है। बंटवारा आदेश में अंकित पडौस व बेचान पत्र में अंकित पडौस भिन्न है। अपीलांट मूल खातेदार है। बंटवारा में रास्ते का प्रावधान नहीं किया गया है, जो कि आवश्यक है।

प्रत्यर्थी सं. 1 जहांगीर खां, इसी गांव में सरकारी अध्यापक है तथा मतदाता सूची तैयार करने हेतु बी.एल.ओ. भी नियुक्त है। प्रत्यर्थी 2 इसका सगा भाई है। उसने अपीलांट व प्रत्यर्थी 3 नसीर खां से वोटर आईडी कार्ड का अपडेट करने हेतु दस्तावेज ले लिए तथा इन दस्तावेजों के आधार पर अपीलाधीन बंटवारा आदेश तैयारी करवा लिया। अपीलांट व प्रत्यर्थी 3 अनपढ व्यक्ति है। इसलिए बंटवारा पर उनके अंगूठा/हस्ताक्षर करवा लिए। धारा 131 भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत तैयार मौका रिपोर्ट देखी जावे। जिसमें बेचान पूर्व कब्जे का विवरण अंकित है। अतः अवैध बंटवारा को अपास्त किया जावे।

6. प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 की ओर से श्री सुगनमल परिहार ने बहस करते हुए कथन किया कि अपीलांट का 1/3 हिस्सा, प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 का 1/3 हिस्सा तथा प्रत्यर्थी 3 का 1/3 हिस्सा वादग्रस्त आराजी में है। मौके पर किये गये बंटवारा अनुसार ही काबिज है। दिनांक 17.09.2013 को सभी सहखातेदारों की आपसी सहमति से ही उप तहसीलदार द्वारा बंटवारा किया गया है। प्रकरण में एक एफआईआर भी दर्ज हुई है। प्रत्यर्थी 1 व 2 ने कादर खां मूल खातेदार से भूमि क्रय की है। आपसी सहमति से किये गये बंटवारा पर अपीलांट की फोटो लगी है तथा बंटवारा पत्र पर अपीलांट का अंगूठा व हस्ताक्षर भी है। यदि कूटरचित व

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

जालसाजी से, दूसरे व्यक्ति को खडा करके बंटवारा किया गया है तो सिविल कोर्ट या एफआईआर ही उपचार है। अपीलांट द्वारा दर्ज कराई गई एफआईआर में अभी तक कोई कार्यवाही नहीं हुई है। प्रत्यर्थी 1 व 2 सद्भावी केता है तथा वेचान पत्र में अंकित अनुसार ही मौके पर काबिज काश्त है। यह अपील 11 वर्ष बाद पेश की है। बंटवारा अनुसार मौके पर कब्जा है तथा रिकॉर्ड में अमल दरामद हो चुका है भूमि का विभाजन किस्म अनुसार सभी में बराबर किया गया है। अतः म्याद बाहर अपील को खारिज किया जावे। अपील पेश करने में हुई देरी बाबत युक्तियुक्त कारण नहीं बताए है।

7. प्रत्यर्थी सं. 3 के विद्वान अधिवक्ता श्री हरेन्द्रसिंह इंदा ने अपीलांट के कथनों का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रत्यर्थी सं. 3 को इस बंटवारा की कोई जानकारी नहीं रही है। प्रत्यर्थी 3 अनपढ व्यक्ति है, उसे अंधेरे में रखकर धोखे से अंगूठा/हस्ताक्षर करवाये है। अतः बंटवारा निरस्त किया जावे।

8. प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 के विद्वान अधिवक्ता ने अपीलांट व प्रत्यर्थी 3 की ओर से प्रस्तुत उक्तानुसार बहस का प्रत्युत्तर देते हुए तर्क दिया कि अजनबी व्यक्ति का जिक्र धारा 212 राजस्थान टिनेंसी एक्ट के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों में किया जाता है। इस प्रकरण में धारा 212 का मामला ही नहीं है। अतः Stranger का कंसेप्ट यहां लागू नहीं किया जा सकता। बंटवारा से पूर्व अपीलांट व रेस्पोंडेंट्स सहखातेदार थे तथा सहखातेदारों के मध्य ही बंटवारा किया गया है। उक्त बंटवारा आपसी सहमति से उप तहसीलदार झंवर द्वारा किया गया है तथा पटवारी किशन सिंह द्वारा सभी सहखातेदारों की पहचान की गई है। बंटवारा नक्शा पर सभी सहखातेदारान के हस्ताक्षर/अंगूठा अंकित है। बंटवारा उप तहसील कार्यालय में सभी सहखातेदारों की उपस्थिति में किया गया है तथा प्रत्यर्थी 1 द्वारा वोटर आईडी अपडेट करने हेतु दस्तावेज प्राप्त कर, दस्तावेजों का बंटवारा में दुरूपयोग किये जाने का कथन झूठा है। कादर खां ने बेचान करते समय, बेचान दस्तावेज में पडौस गलत रूप से दर्ज करवाये है क्योंकि सहखातेदार केवल अपना हिस्सा ही अविभाजित आराजी में से बेचान कर सकता है। इसी कारण प्रत्यर्थी 1 व 2 ने अविभाजित आराजी में से अपना हिस्सा प्राप्त करने के लिए यह बंटवारा करवाया है। धारा 136 के अंतर्गत प्राप्त मौका रिपोर्ट खारिज की जा चुकी है तथा अपीलांट ने उसमें पारित निर्णय की प्रति पेश नहीं की है। अपीलांट केताओं के कब्जे को इधर उधर करना चाहता है, जो संभव नहीं है।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

विवादग्रस्त आराजी के आसपास अन्य लोगों के खातेदारी के खेत आए हुए है, जिसमें रिकॉर्डेड रास्ता दर्ज नहीं है। अतः इसं विभाजन में रास्ता देकर, कहां से उसे जोडा जायेगा। अपीलांट धारा 251 ए राजस्थान टिनेंसी एक्ट के तहत कार्यवाही कर सकता है। छल कपट से किये गये बंटवारा को सिर्फ सिव्रिल कोर्ट ही अपास्त कर सकता है। इस न्यायालय को उक्त आधारों पर अपील में बंटवारा निरस्त करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। अपने तर्कों के समर्थन में आरआरटी 2012(1) पेज 558 (होरिल बनाम केशव व अन्य) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.01.2012 की नजीर पेश की।

9. अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता ने उक्त प्रत्युत्तर का उत्तर देते हुए तर्क दिया कि बंटवारा हेतु प्रयुक्त किया गया स्टांप दिनांक 09.08.2013 को श्री फिरोज खां द्वारा क्रय किया गया है, जबकि फिरोज खां, इस बंटवारा में पक्षकार ही नहीं है। बेचान दस्तावेज में अंकित पडौसों को स्वयं प्रत्यर्थी 1 व 2 गलत मान रहे है। इस प्रकार इनके कथन व तर्क विरोधाभासी है तथा स्वीकार योग्य ही नहीं है।

10. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख, अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त मूल पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का अध्ययन कर उन पर गहनता से मनन किया। उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत कथनों व तर्कों पर मनन किया। प्रकरण से संबंधित विधिक प्रावधानों एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया।

11. तहसीलदार (भू.अ.), झंवर के पत्रांक भू.अ./1873 दिनांक 05.12.2024 के संलग्न तत्समय कार्यरत उप तहसीलदार, झंवर द्वारा आदेश कमांक भू.अ./2013/बंटवारा/138–139 दिनांक 17.09.2013 में उपलब्ध अभिलेख अनुसार, ग्राम इमामनगर का ख.नं. 59 रकबा 17–10 बीघा की भूमि नसीर खां पुत्र कमू खां, लाखे खां पुत्र तमासी खां, जहांगीर खां, आसीन खां पिता वली खां (5–16–10 बीघा) खातेदारी में दर्ज है, जिसका विभाजन प्रस्ताव राजस्थान टिनेंसी एक्ट 1955 की धारा 53(2) के तहत निम्नानुसार पेश हुआ है:–

a) नसीर खां–ख.नं. 59 रकबा 5–16–15 बीघा
b) लाखे खां– ख.नं. 59/2 रकबा 5–16–15 बीघा
c) जहांगीर खां, आसीन खां पिता वली खां– ख.नं. 59/3 रकबा 5–16–10 बीघा

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

राजस्व अपील संख्या – 107/2025
जी सी एम एस नम्बर – 2025/322

सभी की किस्म बी–। दर्ज है। प्रस्ताव के संलग्न नक्शा ट्रेस संलग्न है, जिसमें उक्तानुसार विभाजन दर्शाया गया है, जिसमें सभी पक्षकारों के अंगूठा/हस्ताक्षर है तथा पटवारी किशन सिंह की पहचान अंकित है। उप तहसीलदार ने उक्त विवरण के आदेश दिनांक 17.09.2013 से बंटवारा अनुसार रिकॉर्ड में अमल दरामद के आदेश पारित किये है तथा राजस्व अभिलेखों में इन्द्राज किये गये हैं।

अपीलांट का मुख्य आरोप यह है कि आक्षेपित बंटवारा पर उसके हस्ताक्षर/अंगूठा नहीं है तथा किसी अन्य व्यक्ति को उप तहसीलदार के समक्ष खडा करके गलत बंटवारा किया गया है, जो मौके की स्थिति व मौके पर कब्जे से बिल्कुल भिन्न है जबकि बहस में अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता व प्रत्यर्थी 3 के अधिवक्ता का कथन है कि अपीलांट व प्रत्यर्थी 3 अनपढ व्यक्ति है तथा उन्हें अंधेरे में रखकर, बंटवारा पत्र पर धोखे से हस्ताक्षर करवाये है। इस प्रकार, अपील मीमों में अंकित अभिवचनों व दौराने बहस प्रस्तुत कथन विरोधाभासी है।

अपीलांट लाखे खां ने दिनांक 03.01.2022 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 01 पुलिस थाना झंवर में प्रत्यर्थी नसीर खां, असीम खां, जहांगीर खां व दिलीप परिहार व मोहनराम पटेल पटवारी के विरूद्ध धारा 420, 467, 468, 471,120बी, 323 व 341 भादस के अंतर्गत दर्ज कराई है, जिसमें अभियुक्त गण पर आपस में मिलीभगत व सुनियोजित तरीके से षडयंत्र रचकर परिवादी की बिना अनुमति व सहमति से कूटरचित दस्तावेज तैयार कर, अभियुक्तगण ने स्वयं को लाभ पहुंचाने व अपीलांट/परिवादी को सदोष हानि पहुंचाने के उद्देश्य से खसरा सं. 59 की भूमि राजस्व नक्शों में गलत तरमीम दर्शाने का आरोप लगाया है। इस प्रकार अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.09.2013 की जानकारी निश्चित रूप से दिनांक 03.01.2022 को अपीलांट को हो चुकी थी। यह अभिलेख एफआईआर से ही साबित है।

अपीलांट ने अपील मीमों के साथ, अपील पेश करने में हुई देरी को क्षम्य करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम मय शपथ पत्र पेश किया है, जिसमें अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी होने की तारीख का कोई उल्लेख नहीं है तथा गोलमाल कथन दर्ज किये है तथा जानकारी होने पर दिनांक 19.07.2024 को म्यूटेशन की नकल प्राप्त होने की तारीख से अपील अंदर म्याद पेश होना कथित किया है, जबकि उक्त एफआईआर सं. 1 दिनांक 03.01.2022 को अपीलांट स्वयं द्वारा महानगर मजिस्ट्रेट (क.ख.) सं. 03, जोधपुर महानगर के जरिये दर्ज करवाई है तथा यह अपील दिनांक 12.08.2024 को एफआईआर दर्ज करवाने

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

के बाद 2 वर्ष 6 माह बाद से भी अधिक देरी से पेश की गई तथा उक्त देरी का भी संतोषजनक ढंग से उचित कारण प्रार्थना में अंकित हीं नहीं है तथा अपीलांट यह अपील देरी से पेश करने का घोर लापरवाह रहा है। अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित अस्पष्ट व गोलमाल कथनों से यह न्यायालय संतुष्ट नहीं है तथा 2024(1) आरआरटी 653 पथापथी सुब्बा रेडी में प्रतिपादित सिद्धांत के परिप्रेक्ष्य में यह प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 अस्वीकार योग्य है। अतः अपील पेश करने में हुई देरी को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम खारिज किया जाता है। फलस्वरूप अपीलांट द्वारा प्रस्तुत यह अपील म्याद बाहर प्रस्तुत होने के कारण अस्वीकार योग्य होने से यह अपील अस्वीकार की जाती है।

12. यह अपील मेरिट पर खारिज योग्य है क्योंकि अपीलांट ने अपील मीमों में यह स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि अपीलांट के बंटवारानामा पर हस्ताक्षर/अंगूठा किसी अन्य व्यक्ति को उप तहसीलदार के समक्ष खडा करके प्रत्यर्थी 1 व 2 ने करवाया है तथा फर्जी तरीके से बंटवारा आदेश प्राप्त किया गया है तथा उक्त आक्षेपों के परिप्रेक्ष्य में धोखाधडी, कूटरचित व फर्जी दस्तावेजों को अपास्त करने का क्षेत्राधिकार केवल मात्र सिविल कोर्ट को ही है। यह न्यायालय उक्त तरह के आक्षेपों के आधार पर प्रस्तुत अपील को स्वीकार करके, अपीलाधीन आदेश 17.09.2013 को 12 वर्ष से भी अधिक अवधि व्यतीत होने के पश्चात् खारिज करने हेतु सक्षम नहीं है तथा प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 2012 आरआरटी(1) 558 होरिल बनाम केशव व अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा धारित निर्णय दिनांक 20.01.2012 में प्रतिपादित सिद्धांत से सहमत है, जिसके पैरा सं. 8, 9, 11, 12, 13 में बनवारी लाल बनाम चंदो देवी (1993)1 एससीसी 581 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सीपीसी के आदेश 23 नियम 3ए की व्याख्या करते हुए तय किया है कि राजस्व न्यायालय द्वारा कपट के प्रश्न को प्रभावी रूप से अधिनिर्णित नहीं किया जा सकता। धारा 9 सीपीसी के अंतर्गत सभी प्रकार के सिविल विवादों के विचारण की सिविल न्यायालय को अंतर्निहित अधिकारिता है, जब तक कि अधिकारिता वर्जित न हो।

आदेश

13. परिणामतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत यह अपील म्याद बाहर पेश होने व सारहीन व बलहीन होने से अस्वीकार की जाती है।

14. निर्णय की प्रति के साथ मूल अभिलेख तहसीलदार, झंवर को लौटाया जावे।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

15. प्रकरण में लंबित अन्य समस्त प्रार्थना (यदि कोई हो तो) एतद्द्वारा निस्तारित किये जाते है।

16. पत्रावली बाद तामिल व तकमील फैसल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

यह निर्णय आज दिनांक 28.10.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर