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

राजस्व अपील संख्या– 39/2024
जी.सी.एम.एस– 2024/38

अपीलार्थीगण :–

1. किशनाराम पुत्र लिखमाराम
2. धर्माराम पुत्र लिखमाराम
3. मोहनराम पुत्र लिखमाराम
4. रेवंतराम पुत्र लिखमाराम
5. मगाराम पुत्र लिखमाराम

सभी जातियान जाट निवासीगण ग्राम गगाडी, तहसील तिंवरी, जिला जोधपुर।

बनाम

प्रत्यर्थीगण :–

1. उगम कंवर पत्नी प्रेम सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम खुडियाला, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बालेसर, जिला जोधपुर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश दिनांक 23.06.2023 न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.), तहसील बालेसर के द्वारा कमांकः– प्र.गा.सं./भू.अ./2023/457 दिनांक 23.06.2023 को तरमीम शुद्धि किये जाने का आदेश पारित किया गया।

उपस्थितिः–

1. अधिवक्ता श्री उम्मेद सिंह बांवरला व श्री रमेश भादू (अपीलार्थी पक्ष की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री बांकाराम चौधरी (प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से)

<u>आदेश</u> **दिनांक 07.04.2025**

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अंतर्गत तहसीलदार बालेसर द्वारा पारित आदेश कमांक प्र.गा.स./भू.अ./2023/457 दिनांक 23.06.2023 के विरूद्ध इस न्यायालय में दिनांक 02.05.2024 को पेश की गई है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

5. अपीलांट्स के विद्वान अधिवक्ता श्री उम्मेदसिंह बांवरला ने अपील मीमों में अंकित अभिकथनों को दोहराया तथा कथन किया कि दोनों पक्षों ने ख.नं. 578 की भूमि कय की है परंतु नक्शे में तरमीम नहीं की गई। जिस बाबत बंटवाडा का दावा कोर्ट में पेश किया गया तथा दिनांक 24.02.2022 को मौका व रिकॉर्ड की यथास्थिति का आदेश अगली तिथि 28.03.2022 तक का जारी किया गया। फिर भी दिनांक 23.06.2023 को तहसीलदार के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश कर तरमीम गलत करवा ली गई है जिसमें अपीलांट्स को सुना ही नहीं गया है। यह कार्यवाही स्थगन आदेश के दौरान की गई है। दिनांक 27.07.2023 को स्थगन प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का निर्णय अपीलांट्स के पक्ष में हुआ, जिसके विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी, जोधपुर के न्यायालय में प्रत्यर्थी सं. 01 ने अपील की, परंतु स्थगन नहीं मिला। अतः तहसीलदार का आदेश अवैध होने से खारिज किया जावे तथा संबंधित तहसीलदार, भू. अ. निरीक्षक व पटवारी के विरूद्ध न्यायालय अवमानना की कार्यवाही तथा विभागीय कार्यवाही की जावे।

6. प्रत्यर्थी सं. 1 के विद्वान अधिवक्ता श्री बाकाराम चौधरी ने अपील का लिखित जवाब पेश नहीं किया तथा मौखिक बहस करते हुए कथन किया कि मूल ख.नं. 578 का रकबा 66 बीघा है, जिसका लिखित बंटवाडा आदेश दिनांक 25.04.1992 को तीन बराबर हिस्सों में किया गया परंतु नक्शे में तरमीम बंटवाडा अनुसार नहीं की गई। अपीलांट्स ने पटवारी हल्का से मिलकर अपने हिसाब से सडक के पास अपना हिस्सा दर्शाकर ऑनलाईन तरमीम करवा ली। अपीलांट ने 2003 में रजिस्ट्री से भूमि खरीदी तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 ने 2021 में खरीदी। अपीलांट्स के बेचान दस्तावेज में भूमि सडक से 1 किमी दूर बताई है, जबकि प्रत्यर्थी सं. 1 की भूमि बेचान दस्तावेज में सडक पर बताई है। स्टे के दौरान तरमीम की सुनवाई जरूर हुई थी परंतु मौका व रिकॉर्ड में बदलाव नहीं किया गया। तरमीम आदेश पारित हुआ परंतु उसका निष्पादन नहीं किया गया। अपीलांट्स ने बंटवारा का दावा धारा 53 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में पेश किया था परंतु प्रत्यर्थी सं. 1 ने दावे में आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के तहत प्रार्थना पत्र पेश कर आक्षेप पेश किया तथा रेस ज्युडिकेटा के सिद्धांत अनुसार दिनांक 28.02.2024 को अपीलांट्स का दावा खारिज हो गया तथा स्थगन आदेश भी स्वतः ही समाप्त हो जा[illegible] तहसीलदार ने आदेश कमांक भू.अ. /2024/648 दिनांक 07.03.2024 से पटवारी [illegible] जमाबंदी में स्थगन आदेश हटाने का आदेश दिया तथा दिनांक 14.03.2024 को ऑनलाईन तरमीम शुद्धि की गई थी तथा

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 15:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

उस समय कोई स्थगन आदेश नहीं था। अतः न्यायालय के स्थगन आदेश की अवमानना नहीं की गई है। तहसीलदार द्वारा पारित आदेश बेचान दस्तावेजों में दर्शाए पडौसों के अनुसार सही है। अतः अपील सारहीन होने से खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख, अपील मीमो में अंकित कथनो तथा बहस के दौरान विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत कथनों व तर्कों का अध्ययन किया तथा उन पर मनन किया। अपीलांट द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, बालेसर में बंटवाडा व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पेश करना तथा उसमें अस्थाई निषेधाज्ञा दिनांक 24.02.2022 को जारी होना तथा दिनांक 27.07.2023 को अंतिम रूप से अस्थाई निषेधाज्ञा के विरूद्व माननीय राजस्व अपील प्राधिकारी, जोधपुर में अपील सं. 130/2023 दिनांक 06.05.2021 होने का कथन किया है परंतु अपीलांट्स की ओर से दिनांक 24.02.2022 के आदेश के सिवाय फोटोप्रति इस बाबत किसी भी प्रकार का प्रमाणित दस्तावेज इस प्रकरण में पेश नहीं किया है। इसी प्रकार प्रत्यर्थी सं. 1 के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि अपीलांट्स का दावा दिनांक 28.02.2024 को खारिज हो गया है तथा किसी प्रकार का स्थगन नहीं होने से दिनांक 14.03.2024 को तहसीलदार के अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.06.2023 की पालना में ख.नं. 578 की तरमीम बेचान दस्तावेजों में दर्शाए पडौसों के आधार पर की गई है परंतु प्रत्यर्थी सं. 1 ने भी दावा खारिज हो जाने बाबत कोई दस्तावेज इस न्यायालय में पेश नहीं किया है। अतः दावा लंबित है या खारिज हो चुका है तथा उसका इस अपील पर क्या प्रभाव पडेगा, इस बाबत यह न्यायालय दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में अपना विनिश्चिय देने से असमर्थ है।

8. प्रत्यर्थी सं. 1 उगम कंवर तथा पटवारी खुडियाला ने दिनांक 23.06.2023 को एक प्रार्थना पत्र DILRMP के अंतर्गत गलत तरमीम/रिकॉर्ड दुरूस्ती बाबत तहसीलदार बालेसर के समक्ष पेश किया, जो प्रशासन गांवों के संग अभियान कैम्प, खुडियाला में पेश हुआ है, जिसमें ख.नं. 578, 578/1 एवं 578/2 की वर्तमान में नक्शें में की हुई तरमीम व प्रस्तावित तरमीम भी दर्शायी गई है तथा प्रार्थना पत्र के संग खसरा नक्शा एवं जमाबंदी ख.नं. 578, 578/1, 578/2 की प्रमाणित प्रति संलग्न है। पटवारी व भू.अ.निरीक्षक खुडियाला ने रूबरू मौतबिरान रामसिंह, प्रेमसिंह, भंवराराम, पाबूराम, चन्द्राराम व प्रार्थीया उगमकंवर के मौका फर्द तैयार की है तथा फर्द में मौका नक्शा भी दर्शाया है, जिसमें क्रमशः पश्चिम से पूर्व की तरफ ख.नं. 579, 578/1, 578 व 578/2 अंकित है। उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार बालेसर ने आदेश क्रमांक प्र.गा.सं./भू.अ./2023/457 दिनांक 23.06.2023 से पटवारी खुडियाला को आदेश

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

दिया है कि प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार ख.नं. 578, 578/1 व 578/2 की तरमीम शुद्धि की जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है। उक्त कार्यवाही दिनांक 23.06.2023 की जानकारी अपीलांट्स को थी, ऐसा कोई तथ्य हमारे समक्ष प्रत्यर्थीगण ने पेश नहीं किया है। अपीलांट्स ने उक्त आदेश दिनांक 23.06.2023 की जानकारी दिनांक 02.04.2024 को पटवारी हल्का से होना बताया है तथा दिनांक 03.04.2024 को नकल प्राप्त करना बताकर दिनांक 02.05.2024 को यह अपील पेश की है। प्रार्थना पत्र के समर्थन में शपथ पत्र भी पेश किया है। अतः प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के मद्देनजर अपीलांट्स द्वारा अपील पेश करने में हुई देरी को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम, 1963 स्वीकार किया जाता है तथा अपील पेश करने में हुई देरी को क्षम्य किया जाकर, अपील अंदर म्याद पेश होना शुमार की जाती है।

9. A. प्रत्यर्थी सं. 1 के विद्वान अधिवक्ता ने फॉर्म सं. 3 में जोत विभाजन दिनांक 01.03. 92 के एग्रीमेंट की तहसीलदार, बालेसर द्वारा प्रमाणित प्रति पेश की है, जिसके अनुसार अन्य खसरा नंबरान के अलावा ख.नं. 578 रकबा 66 बीघा भूमि बगतावर सिंह, जबर सिंह, उंकार सिंह, पिता मदन सिंह, नारायण सिंह, छोटूसिंह पुत्र जबर सिंह, आईदान सिंह, भगवत सिंह पिता उंकार सिंह के नाम दर्ज बताई है। बंटवारा अनुसार–

i. ख.नं. 578 में से 22 बीघा भूमि बगतावर सिंह पुत्र मदन सिंह को बंट में दी है।

ii. इसी प्रकार ख.नं. 578 में से 22 बीघा भूमि जबर सिंह पुत्र मदन सिंह, नारायण सिंह, छोटूसिंह पुत्र जबर सिंह को बंट में दी है।

iii. इसी प्रकार ख.नं. 578 में से 22 बीघा भूमि उंकार सिंह पुत्र मदन सिंह, आईदान सिंह, भगवत सिंह पुत्र उंकार सिंह को बंट में दी है।

B. उक्त बंटवारा के पश्चात् दिनांक 08.12.2003 को बेचान दस्तावेज संख्या 616 से 22 बीघा भूमि अपीलांट को उक्त (iii) के खातेदार उंकार सिंह, आईदान सिंह व भगवत सिंह ने प्रतिफल रूपये 44,000/– प्राप्त कर बेचान की, जिसके पडौस दस्तावेज की फोटोप्रति के पृष्ठ तीन पर इस प्रकार हैः–

पूर्व दिशा में– सरहद [illegible]

पश्चिम दिशा में– अर्जुन सिंह का [illegible]

उत्तर दिशा में– पडत

दक्षिण दिशा में– [illegible] सिंह व [illegible] का खेत

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

C. दिनांक 08.12.2003 को ही बगतावार सिंह (उक्त विंदु सं. (i)) ने ख.नं. 578 में अपने हिस्से की संपूर्ण 22 बीघा भूमि जरिए बेचान दस्तावेज संख्या 615 से अपीलांट्स को 44,000/– में बेचान की है, जिसके पडौस बेचान दस्तावेज के पृष्ठ सं. 3 में इस प्रकार दर्शाए है:–

पूर्व दिशा में– सरहद गगाडी
पश्चिम दिशा में– अर्जुन सिंह का खेत
उत्तर दिशा में– पडत
दक्षिण दिशा में– सांग सिंह व पाबूसिंह का खेत

D. दिनांक 14.10.2021 को ख.नं. 578/1 की 22 बीघा भूमि प्रत्यर्थी सं. 1 उगम कंवर को प्रतिफल 2 लाख रूपये में बेचान दस्तावेज संख्या 202103129100992 से निम्न पडौस दर्शाकर बेचान की है:–

पूर्व दिशा में– किशनाराम, धर्माराम वगैरा की जमीन
पश्चिम दिशा में– खींव सिंह, उंकार सिंह की जमीन
उत्तर दिशा में– पडत
दक्षिण दिशा में– सांग सिंह व पाबूसिंह वगैरा की जमीन, उक्त भूमि को सडक से लगती हुई बताया है

10. अपीलांट के नाम वर्तमान रिकॉर्ड में ख.नं. 578 रकबा 3.5612 हैक्टर तथा ख.नं. 578/2 रकबा 3.5612 हैक्टर भूमि खातेदारी में दर्ज है। ग्राम खुडियाला के नक्शा में संशोधित तरमीम अनुसार उक्त ख.नं. की भूमि के पडौस इस प्रकार है:–

i. ख.नं. 578/2–
पूर्व दिशा में– सरहद गांव
पश्चिम दिशा में– ख.नं. 578 (अपीलांट किशनाराम वगैरा)
उत्तर दिशा में– ख.नं. 1029/577 सरकारी भूमि
दक्षिण दिशा में– ख.नं. 590 की भूमि–अनुकंवर वगैरा (पूर्व में पाबूसिंह, सांगसिंह)

ii. ख.नं. 578–
पूर्व दिशा में– ख.नं. 578/2 (किशनाराम वगैरा अपीलांट)
पश्चिम दिशा में– ख.नं. 578/1 (प्रत्यर्थी उगमकंवर के नाम)
उत्तर दिशा में– ख.नं. 1029/577 सरकारी भूमि (गै.मु. भाकर)

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

दक्षिण दिशा में– ख.नं. 590 की भूमि– अनु कंवर वगैरा (पूर्व में पाबूसिंह, सांगसिंह)

iii. इसी प्रकार प्रत्यर्थी सं. 1 के नाम दर्ज ख.नं. 578/1 की भूमि के पड़ौस इस प्रकार है–

पूर्व दिशा में– ख.नं. 578 (किशनाराम वगैरा)

पश्चिम दिशा में– ख.नं. 579, 579/4 (उंकार सिंह पुत्र उरजन सिंह)

उत्तर दिशा में– ख.नं. 1029/577 सरकारी भूमि

दक्षिण दिशा में– ख.नं. 590 की भूमि– पूर्व में पाबूसिंह, सांगसिंह (वर्तमान में अनुकंवर वगैरा)

11. अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.06.2023 से पूर्व ख.नं. 578, 578/2 व 578/1 की जो तरमीम का जो मानचित्र पटवारी ने, जिसमें उत्तर में पडत भूमि, पूर्व में सरहद गगाडी तथा दक्षिण में सांग सिंह व पाबूसिंह की भूमि (ख.नं. 590) के पडौस दर्शाए है तथा पश्चिम में अर्जुन सिंह का पडौस दर्शाया है तथा वर्तमान नक्शे में जो तरमीम की गई है, उसमें पूर्व, उत्तर व दक्षिण के पडौस मेल खाते है, अगर पूर्व में भी की गई तरमीम को देखा जाए तो वह बेचान दस्तावेजों में दर्ज पडौसों के अनुरूप नहीं है क्योंकि पूर्व तरमीम में खसरा सं. 578 के दक्षिण में ख.नं. 578/2 आता है, जो अपीलांट स्वयं का है, जबकि रजिस्ट्री में दक्षिण में सांग सिंह व पाबूसिंह दर्शाया है। इसी प्रकार ख.नं. 578/2 में रजिस्ट्री में उत्तर में पडत दर्शाया है जबकि पूर्व तरमीम में ख.नं. 578 अपीलांट स्वयं को दर्शाया है।

इसी प्रकार प्रत्यर्थी सं. 1 के खसरा नं. 578/1 के बेचान दस्तावेजों में जो पडौस दर्शाए है, संशोधित तरमीम के अनुरूप है तथा पूर्व में तरमीम में गलत थे, क्योंकि पूर्व तरमीम में ख.नं. 578/1 के उत्तर में ख.नं. 578/2 अपीलांट्स का आता है, जबकि रजिस्ट्री में पडत भूमि दर्ज है।

12. अपीलांट्स का कथन है कि प्रत्यर्थी ने मनमर्जी से सडक के पास की भूमि अपने नाम तरमीम करवा ली है परंतु सडक कहां पर चलती है इसका कोई तथ्य रिकॉर्ड पर नहीं है। वर्तमान नक्शे में ख.नं. 579/6 किस्म बारानी दर्ज है, परंतु वह अन्य खातेदारों की खातेदारी दर्ज है परंतु प्रत्यर्थी की भूमि ... हुआ है। हो सकता है मौके पर ख.नं. 579/6 की भूमि निजी रास्ते के रूप में ... रही हो। परंतु अपीलांट्स को ख.नं. 579/6 की भूमि से कोई लेना देना नहीं।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

13. उपर्युक्त के अतिरिक्त अपीलांट्स का यह भी कथन है कि ख.नं. 578 की भूमि का बंटवारा नहीं हुआ तथा रजिस्ट्री से खातेदारी भूमि की तरमीम नहीं हुई, भी मानने योग्य नहीं है, क्यों कि प्रत्यर्थी सं. 01 द्वारा प्रस्तुत बंटवाडा दिनांक 25.04.1992 अनुसार बंटवाडा ख.नं. 578 का हो चुका है तथा इसे सही मानकर ही अपीलांट्स ने सिर्फ उंकार सिंह, आईदान सिंह व भगवान सिंह तथा बगतावर सिंह से ही भूमि पडौस दर्शाकर क्रय की है। अगर अपीलांट्स उक्त बंटवाडा दिनांक 25.04.1992 को नहीं मानते है तो उक्त विक्रेता गण बिना बंटवाडा कराये पडौस दर्शाकर भू-भाग विशेष को बेचान करने में सक्षम हीं नही थे तथा जब तक विधिवत बंटवाडा नहीं हो जाता तब तक भू-भाग विशेष पर कब्जा प्राप्त नहीं कर सकते परंतु अपीलांट्स ने ऐसा कोई दस्तावेज/फैसला पेश नहीं किया है कि तहसीलदार द्वारा पारित बंटवाडा आदेश दिनांक 25.04.1992 को सक्षम न्यायालय द्वारा अपास्त कर दिया है। इस प्रकार बंटवाडा दिनांक 25.04.1992 को सही मानकर ही अपीलांट्स सिर्फ कुछ सहखातेदारों से भूमि विशेष दिनांक 08.12.2003 को क्रय की है। अतः 20 वर्ष बाद इस पर एतराज करने से अपीलांट्स स्वयं एस्टोपड (Estopped) है।

14. राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम 1957 के नियम 125 अनुसार बेचान, हस्तांतरण, बंटवारा इत्यादि के द्वारा भू-भाग विशेष का हस्तांतरण होने पर वक्त नामांतरकरण ही नक्शे में तरमीम पटवारी व भू.अ.निरीक्षक के द्वारा आदेशानुसार की जानी चाहिए। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 131 से 137 तक अनुसार वार्षिक रजिस्टरों को आदिनांक तक रखने का दायित्व भू अभिलेख अधिकारी का है तथा यह एक सतत् प्रक्रिया है। अगर किसी प्रकरण में तरमीम शेष रह गई है तो रेकर्ड से व मौके से जांच करके नक्शों को आदिनांकित किया जाता है। तहसीलदार को सहायक भू अभिलेख अधिकारी की शक्तियां प्रदत्त है तथा वह रिकॉर्ड व मौके की जांच करके रेकर्ड को आदिनांक संधारित करने हेतु सक्षम है तथा प्रशासन गांवों के संग अभियान में यह कार्य विशेष रूप से किया जाता है परंतु पक्षकारों को सुनवाई का अवसर जरूर प्रदान किया जाना चाहिए। इस प्रकरण में यह कमी जरूर रही है। अपीलांट्स ने अपने कथनों के समर्थन में रजिस्ट्री की कॉपियां पेश नहीं की। प्रत्यर्थी द्वारा पेश दस्तावेजों का अवलोकन कर तथा अन्य रिकॉर्ड से जांच करने पर इस अपील में प्रकरण का मेरिट पर परीक्षण [illegible] पर उपर्युक्त विवेचनानुसार यह पाया जाता है कि तहसीलदार बालेसर द्वारा पारित अपी[illegible] आदेश नियमानुसार है, जिसमें हस्तक्षेप करना हम न्यायोचित नहीं मानते है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम) जोधपुर
जोधपुर

15. फलस्वरूप यह अपील अस्वीकार योग्य होने से अपील खारिज की जाती है तथा अपीलाधीन आदेश दिनांक 23.06.2023 की पुष्टि की जाती है।

16. आदेश की प्रति तहसीलदार बालेसर को भेजी जावे। तहसीलदार बालेसर को मूल रिकॉर्ड पुनः लौटाया जावे। 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 07.04.2025 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर।

Signature Not Verified

Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:41:20 IST
Reason: SelfAttested