# न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जोधपुर (उत्तर)

**पीठासीन अधिकारीः– पंकज कुमार आर.ए.एस.**
**राजस्व नामा. अपील संख्याः– 07 / 2017**
**जीसीएमएस नंबरः 2023 / 101**

**अपीलान्ट :–**

1. श्रीमती गेंदा पत्नी श्री रामनारायण उम्र 50 वर्ष निवासी लक्ष्मणनगर, नांदड़ी, जोधपुर हाल निवासी जाजीवाल धांधला तह. व जिला जोधपुर।

**रेस्पोडेंट्स :–**

1. ग्राम पंचायत जाजीवाल खिचियां, पंचायत समिति मण्डोर जोधपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिए तह. जोधपुर।
3. राजेन्द्र खिलेरी पुत्र श्री शोभाराम जाति जाट निवासी सियारा तह. पीपाड़ शहर जिला जोधपुर।
4. श्रीमती समुदेवी पत्नी श्री सुरजाराम जाति जाट निवासी गांव रामड़ावास खुर्द तह. भोपालगढ़ जोधपुर।

**अपील अंतर्गत धारा 75 राज. भू–राजस्व अधिनियम विरुद्ध नामा संख्या 544 दिनांक 20.03.2023 जो सरपंच, ग्राम पंचायत जाजीवाल खीचियां द्वारा खसरा सं. 1 / 11 ग्राम जाजीवाल धांधला की रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांसी यानी 40 फुट सार्वजनिक उपयोग के रास्ते के भू–भाग मुतालिक रेस्पोडेंट सं. 4 द्वारा रेस्पोडेंट सं. 1 के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत प्रारंभ से ही शून्य बेचाननामा के आधार पर स्वीकृत कर दर्ज कर दिया**

–::आदेश::– दिनांकः– 28/8/24

**उपस्थितिः–** 1 श्री रामनिवास चौधरी, श्री एस.के. डूकिया एवं श्री तनसिंह नैण अधिवक्तागण अपीलांट की ओर से
2 श्री ओमप्रकाश विश्नोई अधिवक्ता रेस्पोडेंट सं. 3 की ओर से
3 श्री सुरेश अधिवक्ता रेस्पोडेंट सं. 4 की ओर से

अपीलान्ट की ओर से अपील प्रस्तुत की गयी है जिसके तथ्य सक्षेंप में इस प्रकार से है कि अपीलान्ट के तन्हा मालिकाना हक–हकूकों के कृषि भूखण्ड संख्या 21 से 27 वाके ग्राम जाजीवाल धांधला पटवार हल्का जाजीवाल खीचियान् भू–अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र जाजीवाल तहसील व जिला जोधपुर के खसरा नम्बर 1 / 10 की रकबा 01 बीघा 07 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि में आये हुए है और उक्त खसरा की भूमि की खातेदारी अपीलान्ट के नाम से राजस्व रेकर्ड में दर्ज है। अपीलांट के उक्त योजना के भूखण्ड के ठीक पास से उक्त 40 फुट का

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

सार्वजनिक रास्ता है इस कारण से अपीलांट सरपंच, ग्राम पंचायत जाजीवाल खिचियां द्वारा उक्त प्रारम्भ से ही शून्य बेचाननामा के आधार पर रेस्पोन्डेंट संख्या–3 राजेन्द्र खिलेरी के नाम से दर्ज म्युटेशन संख्या 544 दिनांक 23.02.2023 से असंतुष्ट, व्यथित है इसलिए उसकी ओर से यह अपील माननीय न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित आधारों पर प्रस्तुत है–

**अपील के आधार**

(1) रेस्पोन्डेंट संख्या 1 व 2 द्वारा स्वीकृत व दर्ज प्रश्नगत म्युटेशन मौके की स्थिति को देखें बिना भूमि के भौतिक कब्जा की जांच किये बिना अवैध व अनाधिकृत बेचाननामा (जो कि सार्वजनिक रास्ते के भूभाग मुतालिक रहा है) के आधार पर ही स्वीकृत कर रेस्पोन्डेंट संख्या–3 के नाम् से दर्ज कर दिया गया है जो खारिज योग्य है।

(2) जब से रेस्पोन्डेंट संख्या–4 द्वारा ग्राम जाजीवाल धांधला की खसरा नम्बर 1/5 (नया खसरा नम्बर 1/11) की रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा भूमि खरीद के बाद उसने उक्त क्षेत्र के खसरों के अन्य खातेदारों के साथ मिलकर उसमें रास्ते इत्यादि छोड़कर भूखण्डों में विभक्त करने व रेस्पोन्डेंट संख्या–4 के हिस्से में योजना का कोई भूखण्ड न रखकर उसके भूमि को 40 फुट के रास्ते के रूप में योजना के भूखण्डधारीयों के आने–जाने हेतु छोड़े जाने व उसे उसके द्वारा स्वीकार करने के बाद रेस्पोन्डेंट संख्या–4 को उक्त खसरे की सार्वजनिक रास्ते की भूमि को बेचान या अन्य किसी रूप में हस्तांतरण करने का कोई हक अधिकार नहीं था। इसके अलावा भी उक्त खसरा की भूमि छोड़े जाने के बदले में रेस्पोन्डेंट संख्या–4 के पति (जो कि उक्त योजना के लिखित दस्तावेज में पक्षकार रहे हैं) के पक्ष में रेस्पोन्डेंट संख्या–4 की सहमति से हिस्सा में आने वाले भूखण्ड से अधिक भूखण्ड रख दिये गये थे इसी कारण से रेस्पोन्डेंट संख्या–4 इस बात से सहमत होकर कि, उक्त रास्ता भविष्य में योजना के भूखण्डधारीयों के आने–जाने हेतु रखा जायेगा तथा अपेक्षित होने पर रेस्पोन्डेंट संख्या–4 उस रास्ते को सरकार के पक्ष में समर्पित भी करने को बाध्य रहेगी। ऐसे में उसके बाद रेस्पोन्डेंट संख्या–4 को उक्त खसरा नम्बर 1/11 की रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि को बेचान करने का कोई हक अधिकार नहीं था लेकिन बावजूद इसके भी उसने उक्त सहमति के बाद किसी देरामराम नामक व्यक्ति को उक्त भूमि अपनी बताते हुए उसका बेचान कर बेचाननामा का दस्तावेज अनाधिकृत रूप से रचित कर पंजीकृत कराया और उसके सम्बंध में किसी प्रकार की जांच किये बिना, मौके पर भूमि के कब्जे इत्यादि की जांच किये बिना सरसरी तौर पर ही रेस्पोन्डेंट संख्या 1 व 2 द्वारा प्रश्नगत म्युटेशन स्वीकृत व दर्ज कर दिया है जो इस आधार पर भी खारिज योग्य है।

(3) उक्त प्रश्नगत बेचाननामा दिनांक 20.01.2023 बहक रेस्पोन्डेंट संख्या–3 के पेज संख्या–2 व 3 का अवलोकन किया जावे तो उसमें रेस्पान्डेंट संख्या–1 की ओर से खसरा नम्बर 1/11 (पुराना खसरा नम्बर 1/5) रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी का ग्राम जालेली धांधला होना अंकित गया है। जबकि न तो खसरा नम्बर 1/11 (पुराना खसरा नम्बर 1/5) ग्राम जालेजी धांधला में स्थित है, न रेस्पान्डेंट संख्या–1 को कथित जालेली धांधला के उक्त खसरा की भूमि को बेचान करने का ही कोई हक अधिकार रहा है, न ही उसने देरामराम को ग्राम जालेजी धांधला के किसी भूमि के बेचान हस्तांतरण करने हेतु आम मुख्त्यारनामा ही प्रदान किया है,

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

इसलिए इस आधार पर भी प्रश्नगत बेचाननामा दिनांक 20.01.2023 प्रारम्भ से ही शून्य है। लेकिन रेस्पोन्डेंट संख्या 1 व 2 की ओर से, ऐसा प्रतीत होता है। कि, कथित बेचाननामा का ध्यानपूर्व अवलोकन इत्यादि ही नहीं किया है यदि ऐसा किया जाता तो ग्राम जालेली धांधला की भूमि का म्युटेशन ग्राम जाजीवाल धांधला के राजस्व अभिलेख में अंकित नहीं करते। इस कारण भी प्रश्नगत म्युटेशन निरस्त किये जाने योग्य है।

(4) यह कि स्वीकृत रूप से दिनांक 09.08.2011 को, जब से रेस्पोन्डेंट संख्या–4, अपीलांट व अन्य पड़ौसी खातेदारों द्वारा अपनी भूमि को शामिल करते हुए उसमें रास्ते इत्यादि छोड़कर छोटे–छोटे कृषि भूखण्डों में विभक्त कर भोमियाजी नगर/वीर तेजाजी नगर योजना विकसित की गयी थी और उसमें रेस्पोन्डेंट संख्या–4 समुदेवी की खसरा नम्बर 1/11 की रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि को योजना के भूखण्डधारीयों के आने–जाने व मुख्य राष्ट्रीय राजमार्ग से मिलने हेतु 40 फुट का सार्वजनिक रास्ता बना दिया था, उसके बाद रास्ते के भूभाग को रेस्पोन्डेंट संख्या–4 को बेचान का अधिकार नहीं था। लेकिन रेस्पोन्डेंट संख्या–4, उसके पति व रेस्पोन्डेंट संख्या–3 ने मिलावट करके रास्ते के भूभाग का अनाधिकृत बेचाननामा रचित किया है जिसका कि रेस्पोन्डेंट संख्या–4 को विधिक रूप से कोई हकाधिकार नहीं था। लेकिन फिर भी रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 द्वारा इस सम्बंध में किसी प्रकार की जांच किये बिना सरसरी तौर पर ही प्रश्नगत म्युटेशन रेस्पोन्डेंट संख्या–3 के नाम से स्वीकृत कर दर्ज कर दिया गया है जो इस कारण भी खारिज योग्य है।

(5) उक्त प्रश्नगत बेचाननामा रेस्पान्डेंट संख्या–1, 2 व 4 ने बनावटी तरीके से बदनीयति से प्रेरित होकर निष्पादित किया है जिसमें किसी प्रकार के कब्जा का हैण्डिंग ओवर व टेकिंग ओवर नहीं हुआ है। क्योंकि उक्त सार्वजनिक रास्ता दिनांक 09.08.2011 के बाद आज दिन तक सार्वजनिक उपयोग हेतु अर्थात् आने–जाने के लिए पड़ा है जिस पर रेस्पान्डेंट संख्या–3 का कतई कोई कब्जा भी नहीं है। लेकिन उक्त भूभाग के कब्जा के सम्बंध में किसी प्रकार की जांच नहीं की गयी है, न ही आस–पड़ौस के भूखण्डधारीयों से पूछताछ की गयी है। बल्कि भूराजस्व अधिनियम के प्रावधानों को ताक में रखते हुए सरसरी तौर पर ही प्रश्नगत म्युटेशन दर्ज कर दिया है जो इस कारण भी खारिज योग्य है।

(6) प्रश्नगत बेचाननामा में रेस्पोन्डेंट संख्या–4 द्वारा अपनी भूमि योजना में प्रदान कर दिये जाने के महत्वपूर्ण तथ्य को छुपाया गया है, बल्कि सरासर गलत रूप से उक्त भूमि पर अपना कब्जा व हकाधिकार होना बताते हुए उसे बेचान किया है। इस प्रकार का बेचाननामा प्रारम्भ से ही शून्य, अवैध व अनाधिकृत जिसके आधार पर दर्ज किया गया प्रश्नगत म्युटेशन निरस्त योग्य है।

(7) हालांकि, बेचाननामा में रेस्पोन्डेंट संख्या–4 व उसके आम मुख्त्यार व रेस्पोन्डेंट संख्या–3 ने बड़े शरारतपूर्ण व गलत व बनावटी रूप से अंकित किया है कि रेस्पोन्डेंट संख्या–4 ने रेस्पोन्डेंट संख्या–3 को भूमि पूर्व में ही बेचान कर दी थी लेकिन यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि पूर्व में किस वर्ष, माह व तिथि को बेचान किया और पूर्व में कब प्रतिफल राशि प्राप्त की गयी और कब कब्जा सुपुर्द किया गया। जबकि वर्तमान में भी उक्त रास्ते पर रेस्पान्डेंट

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर

संख्या–4 का कोई कब्जा नहीं है। इस अपूर्ण व अस्पष्ट इबारत से भी रेस्पान्डेंट संख्या–4 की ओर से रेस्पोन्डेंड संख्या–3 के हक में निष्पादित बेचाननमा अपने आप में ही गलत, बनावटी व बदनीयति पूर्ण रचित किया जाना प्रकट है। लेकिन इस महत्वपूर्ण बिन्दु पर भी रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 की ओर से किसी प्रकार का गौर नहीं कर प्रश्नगत म्युटेशन दर्ज कर दिया गया है जो इस कारण भी खारिज योग्य है।

(8) भूराजस्व अधिनियम के अधीन राजस्थान भूराजस्व (लैण्ड रेकर्ड रूल) 1957 अनुसार इस प्रकार के पंजीकृत बेचाननामा के आधार पर म्युटेशन स्वीकृत व दर्ज करते वक्त मौके की स्थिति, मौके पर कब्जा इत्यादि को ध्यान में रखा जाता है तथा बेचानकर्ता के अधिकारों पर भी गौर किया जाता है और बेचानकर्ता के क्रेता से घोषणा पत्र, शपथपत्र अथवा अण्डरटेकिंग लिया जाना आवश्यक है। मगर ऐसी कोई कार्यवाही रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 द्वारा अमल में नहीं लाई गयी है। इस कारण भी प्रश्नगत म्युटेशन निरस्तनीय है।

(9) रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 द्वारा प्रश्नगत म्युटेशन दर्ज करने में विधि के तथ्यों को नजरन्दाज कर सरसरी तौर पर व मिलावटी रूप से उक्त म्युटेशन दर्ज कर दिया गया है जो इस आधार पर भी अपास्त योग्य है।

(10) अन्य आधारों पर भी प्रश्नगत म्युटेशन अपास्त किये जाने योग्य है जो आधार बरवक्त बहस निवेदन किये जायेंगे।

अतः अपील अपीलान्ट प्रस्तुत कर अपीलान्टगण की माननीय न्यायालय से विनम्र प्रार्थना है कि अपीलांटगण की यह अपील सव्यय स्वीकार फरमाई जाकर रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 द्वारा ग्राम जाजीवाल धांधला की खसरा नम्बर 1/11 की रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि (जो कि दिनांक 09.08.2011 को रेस्पोन्डेंट संख्या–4 समुदेवी द्वारा उक्त खसरा व अन्य खसरा को मिलाते हुए योजना विकसित की गयी उसमें रास्ता स्वीकार कर लिया) को अनुवर्ती तौर पर रेस्पोन्डेंट संख्या–3 को बेचान करने बाबत् रचित पंजीकृत बेचाननामा के आधार पर रेस्पोन्डेंट संख्या–3 के नाम से रेस्पोन्डेंट संख्या–1 व 2 की ओर से स्वीकृत व दर्ज म्युटेशन संख 544 दिनांक 20.03.2023 को निरस्त किये जाने के आदेश फरमावें तथा उक्त खसरा की भूमि को 40 फुट का सार्वजनिक रास्ता रखे जाने के आदेश फरमावें। अन्य न्यायोचित आदेश, जो मामले के तथ्यों व परिस्थितियों में अपीलांट के हितकर समझें, पारित फॅरमावें।

अपील दर्ज की जाकर रेस्पोडेंट्स को नोटिस जारी किए गए। बावजूद नोटिस तामील रेस्पोडेंट्स सं. 1 व 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं। इनकी अनुपस्थिति दर्ज की गई।

रेस्पोटेंड सं. 4 की ओर से जवाब अपील में कथन किया कि अपीलांट गेन्दा देवी की कृषि भूमि खसरा संख्या 1/10 जो आवासीय योजना भोमियाजी नगर/वीरतेजाजी नगर का हिस्सा है। अपीलांट गेन्दा देवी उक्त भूमि पर पिछले 10–12 सालों से निवास कर रही है तथा रहवासीय मकान ढाणी वगैरह बना हुआ है। उक्त आवासीय योजना में खसरा संख्या 1/1 रकबा 05 बीधा 03 बिस्वा 10 बिस्वांशी कृषि भूमि अमराराम पुत्र मालाराम निवासी खुण्डाला जिला नागौर एंव मेरे पति सुरजाराम पुत्र पाबुराम निवासी रामडावास खुर्द जिला जोधपुर के

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

खातेदारी की है। मुझ रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा दिनांक 09.8.2011 को प्रार्थीनी गेन्दा देवी व अन्य खातेदारों के साथ मिलकर खसरा संख्या 1/10, 1/11 व 1/1 में काटी गयी आवासीय योजना के सम्बंध में एक 100 रुपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टांप पेपर पर आपसी सहमति बंटवाडा पत्र पर अपने अपने हस्ताक्षर/अंगुठा निशान मेरी कृषि भूमि खसरा संख्या 1/11 रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी को उक्त आवासीय योजना को जोधपुर भोपालगढ राजमार्ग से जोडने के लिए 40 फुट चौडा रास्ता के लिए सार्वजनिक उपयोग में लेने के लिए सहमति प्रदान की थी। अप्रार्थी संख्या 3 राजेन्द्र खिलेरी द्वारा अन्य भू–माफियों के साथ मिलकर मेरे नाम से एक जाली आमुख्यतयारनामा तैयार उसके आधार पर बैचाननामा निष्पादित करवा दिया है जो फर्जी है। उक्त फर्जी बैचाननामा के आधार पर अप्रार्थी संख्या 01 सरपंच ग्राम पंचायत जाजीवाल खीचियां जिला जोधपुर द्वारा दिनांक 20.3.2023 को नामान्तकरण संख्या 544 भर दिया गया जो गलत है। प्रार्थीनी द्वारा माननीय न्यायालय हाजा में पेश किया गया राजस्व (म्यूटेशन) अपील का पद संख्या 03 स्वीकार है। मुझ अपीलांट संख्या 4 द्वारा दिनांक 09.08.2011 को प्रार्थीया गेन्दा देवी एंव अन्य खातेदारो के साथ एक खसरा संख्या 1/10, 1/11 व 1/1 में काटी गयी आवासीय योजना के सम्बंध में एक 100 रुपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टांप पेपर पर आपसी सहमति बंटवाडा पत्र पर अपने अपने हस्ताक्षर/अंगुठा निशान मेरी कृषि भूमि खसरा संख्या 1/11 रकबा 14 बिस्वा 10 बिस्वांशी को उक्त आवासीय योजना को जोधपुर भोपालगढ राजमार्ग से जोडने के लिए 40 फुट चौडा रास्ता के लिए सार्वजनिक उपयोग में लेने के लिए सहमति प्रदान की थी। उक्त फर्जी आममुख्तयारनामा में मेरे पति सुरजाराम के फर्जी हस्ताक्षर कर साख डाल दी गयी है। इस फर्जी आममुख्तयारनामा व बैचाननामा सम्बंध में मेरे द्वारा देरामराम, राजेन्द्र खिलेरी एंव अन्यों के विरुद्ध पुलिस थाना उदयमंदिर में एफआईआर संख्या 330/2023 दर्ज करवायी गयी है। मुझ अप्रार्थी संख्या 4 को जानकारी मिली कि देरामराम पुत्र भंवरराम निवासी मालू चौक नौखा, जिला बीकानेर जो भू–माफिया है तथा जमीनों पर अवैध कब्जा करने का कार्य करता है। यह व्यक्ति दो अलग अलग छदम नाम देरामराम पुत्र भंवरलाल एंव राजेश चौधरी पुत्र जगदीश नाम से रहता रेस्पोडेंट संख्या 01 सरपंच ग्राम पंचायत जाजीवाल खीचियां जिला जोधपुर द्वारा अप्रार्थी संख्या 03 राजेन्द्र खिलेरी के साथ सांठगांठ कर फर्जी आममुख्तयारनामा एंव बैचानामा के आधार पर नामान्तकरण संख्या 544 दिनांक 20.3.2023 भरा गया है जो नियमविरुद्ध है।

रेस्पोडेंट सं. 3 ने अपनी बहस में उक्त वर्णित बैचाननामे को निरस्त किए जाने हेतु सैशन न्यायालय में वाद विचारण होने का एवं अपील अपीलांट के आधार 3 के जवाब में एक शुद्धि पत्र देरामराम बहक राजेन्द्र खिलेरी दिए जाने का कथन किया जिसमें यह उल्लेखित है कि बेचानामा दिनांक 20.01.2023 जो बेचाननामा कार्यालय उपपंजीयक (तृतीय) जोधपुर के यहां दिनांक 29.10.2010 को पंजीबद्ध था में त्रुटिवश टंकित ग्राम जालेली धांधला के स्थान पर ग्राम जाजीवाल धांधला शुद्धि कर पढ़ा जावे। इस संबंध में रेस्पोडेंट सं. 3 की ओर से फार्म नं. 3 के साथ वांछित दस्तावेज भी पेश किए गए।

अपील अपीलांट जवाब रेस्पोडेंट, पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अध्ययन किया किया। बहस विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गयी बहस एवं बहस के दौरान दिये गये तर्को एवं सम्पूर्ण पत्रावली के मनन के पश्चात् न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि अपीलांट

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

की अपील उक्त नामा. सं. 544 को निरस्त कर उक्त खसरे की भूमि में से 40 फुट का सार्वजनिक रास्ता दिए जाने हेतु है। नामा. सं. 544 दिनांक 20.03.2023 पंजीबद्ध एवं रजिस्टर्ड बैचाननामे के आधार पर स्वीकृत किया गया है। उक्त बैचाननामे को निरस्त किए बिना इस स्तर पर यह अपील स्वीकार किया जाना उचित व न्याय संगत नहीं होगा। चूंकि उक्त वर्णित बैचाननामा निरस्त करने हेतु एक वाद श्रीमान् जिला एवं सैशन न्यायालय में विचाराधीन है एवं अंतर्गत धारा 75 राज. भू. के तहत किसी रास्ते को सार्वजनिक नहीं किया जा सकता।

अपील अपीलांट गुणावगुणों पर मजबुत नहीं होकर खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलांट अस्वीकार कर खारिज की जाती है। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफतर हो।

(पंकज कुमार)RAS
उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

आदेश आज दिनांक 23/8/24 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

उपखण्ड अधिकारी
जोधपुर (उत्तर)

उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर