

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं पदेन भू-अभिलेख अधिकारी

पीपाड़ शहर जिला जोधपुर ग्रामीण

पीठांसीन अधिकारी, श्री दूदाराम हुड्डा आर.ए.एस.

राजस्व वाद पत्र संख्या - 05/2021

जीएसएमएस नं. - 2021/547

-: अपीलान्ट्स :-

1. रामस्वरूप पुत्र स्व. अणदाराम
  2. रामनिवास पुत्र स्व. अणदाराम
  3. मोहनराम पुत्र स्व. अणदाराम
  4. गेन्दा पत्नि स्व. अणदाराम
- सभी जातियान जाट निवासीगण  
ग्राम भंवरियो की ढाणी, घोड़ावट  
रोड़ बोरुन्दा तहसील पीपाड़  
शहर जिला जोधपुर।

बनाम

-: रेस्पोडेन्ट्स :-

1. भीजदान पुत्र जसदान जाति  
चारण निवासी घोड़ावट  
तहसील पीपाड़ शहर जिला  
जोधपुर।
2. सुगना पत्नि जोराराम जाति  
जाट निवासी बोरुन्दा तहसील  
पीपाड़ शहर जिला जोधपुर।
3. सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा  
पंचायत समिति पीपाड़ शहर  
जिला जोधपुर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध  
नामान्तकरण सं. 1602 द्वारा ग्राम पंचायत खवासपुरा बाबत

निर्णय

दिनांक : 04.04.2023

उपस्थित : श्री रामदयाल चौधरी एडवोकेट - अपीलान्ट्स।  
श्री अब्दुल सलीम खान एडवोकेट - रेस्पोडेन्ट्स।

वकील अपीलान्ट्स ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत रेस्पोडेन्ट्स के विरुद्ध प्रस्तुत की है जो इस प्रकार से है कि अपीलान्ट भंवरियो की ढाणी, घोड़ावट रोड़, ग्राम बोरुन्दा तहसील पीपाड़ शहर जिला जोधपुर के मूल निवासी है। ग्राम घोड़ावट तहसील पीपाड़ शहर की राजस्व सीमा में खसरा नम्बर 901 रकबा 0.7200 हैक्टेयर किस्म गै.मु.मगरा भूमि आई हुई हैं। जो राजस्व रेकॉर्ड में रेस्पोडेन्ट भीजदान पुत्र जसदान जाति चारण के नाम खाता संख्या नया 244 व पुराना 178 पर राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज हैं। ग्राम घोड़ावट की राजस्व सीमा में स्थित वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 901 रकबा 0.7200 हैक्टेयर में से 0.4860 हैक्टेयर (3 बीघा) भूमि अपीलान्ट के पिता/पति स्व. अणदाराम ने खातेदार जसदान पुत्र चालकदान व भीजदान पुत्र जसदान जाति चारण निवासी घोड़ावट तहसील पीपाड़ शहर से दिनांक 21.12.1986 को 35,000/- अक्षरे पैतीस हजार रुपये में खरीद की थी। उक्त खरीद बाबत एक बैचान इकरारनामा अपीलान्ट के पिता/पति स्व. अणदाराम के पक्ष में निष्पादित करवाया था। अपीलान्ट के पिता/पति अणदाराम ने खसरा नं. 901 के (0.4860 हैक्टेयर भूमि (3 बीघा) भूमि



खरीद की थी जिसके बैचान इकरारनामों में पड़ोस भी अंकित हैं। खसरा नं. 901 में से अपीलान्त के पिता/पति स्व. अणदाराम ने जो भूमि खरीद की है उसके पड़ोस निम्न प्रकार से हैं उत्तर दिशा खसरा नं. 901 की शेष बची हुई भूमि है। दक्षिण दिशा बोरुदा की कांकड़ माठ हैं। पूर्व दिशा खसरा नं. 901 की भूमि है जिसकी सीमा घेवररामजी बोरुन्दा के मकान की पचीत तक हैं। पश्चिम दिशा शिवकरणजी जाट की ढाणी हैं। उक्त पड़ोसों के बीच की भूमि अपीलान्त के पिता/पति स्व. अणदाराम ने खातेदार जसदान व उनके पुत्र भीजदान से खरीद की है तथा खरीद के समय ही अपीलान्त के पिता/पति स्व. अणदाराम को उक्त पड़ोस के मध्य की भूमि का कब्जा सुपूर्द कर दिया था। सबूत में बैचान इकरारनामा की प्रतिसलंगन है। अपीलान्त के पिता/पति स्व.अणदाराम ने खसरा नम्बर 901 में से 0.4860 (3 बीघा) भूमि खरीद की थी उस समय वादग्रस्त आराजी के दक्षिणी तरफ कच्ची दीवार निकली हुई थी। खरीद करने के पश्चात् अपीलान्त के पिता/पति ने वादग्रस्त आराजी के चारों तरफ चार दीवारी का निर्माण करवाया था। अपीलान्त के पिता/पति स्व. अणदाराम ने वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 901 में अपनी खरीदसुदा भूमि में एक मकान का निर्माण करवाया व उसी मकान में परिवार सहित निवास करने लगे। अपीलान्त के पिता/पति स्व. अणदाराम का देहान्त सन् 2014 में हो गया था। अपीलान्त के पिता/पति की मृत्यु के पश्चात वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या 901 रकबा 0.486 हैक्टेयर (3बीघा) भूमि के अपीलान्त ही स्व. अणदाराम के वारिस होने के कारण मालिक हैं। अपीलान्तस के पिता/पति स्व. अणदाराम की मृत्यु के पश्चात वादग्रस्त आराजी को अपीलान्तस संख्या 1 से 3 ने  $1/3-1/3- 1/3$  में अलग-अलग बांट लिया व वादग्रस्त आराजी में अपीलान्तस संख्या 1 से 3 के अलग-अलग मकान व बाड़े बने हुए हैं तथा प्रत्येक के अलग-अलग चार दीवारी की हुई हैं तथा जिसमें अपीलान्तस संख्या 1 से 3 अपने-अपने मकानों में परिवार सहित निवास करते हैं। व अपने-अपने बाड़ों में चारा, पुला, बलीता डालते हैं व मवेशी बांधते हैं। वादग्रस्त आराजी में पानी की पाईपलाईन बिछी हुई है व बीच वाले हिस्से में पानी का हॉद बना हुआ है उसी हॉद से कुछ हिस्से में पानी द्वारा सिचाई होती है जिसमें जीरा, रिचका, ज्वार व सब्जी की खेती करते हैं। वादग्रस्त आराजी में अपीलान्तस के दो ट्यूबवैल भी बने हुए हैं। वादग्रस्त आराजी खरीद करने के पश्चात अपीलान्तस के पिता/पति स्व. अणदाराम शांतिपूर्ण बिना रोकटोक काबिज होकर काश्त कार्य करते आ रहे थे एवं रहवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग उपभोग करते आ रहे थे। अपीलान्तस के पिता/पति की मृत्यु के पश्चात अपीलान्तस शांतिपूर्ण रूप से काबिज काश्त होकर वादग्रस्त आराजी का उपयोग उपभोग ले रहे हैं व रहवासीय प्रयोजनार्थ व काश्त हेतु उपयोग उपभोग कर रहे हैं। वादग्रस्त आराजी को अपीलान्तस रहवासीय प्रयोजनार्थ, बाड़े के रूप में व कुछ हिस्से को कृषि कार्य हेतु उपयोग उपभोग में ले रहे हैं। वादग्रस्त आराजी पर अपीलान्तस का एडवर्स पजेशन

28/5/24

हैं। अपीलान्टस करीब 35 वर्षों से वादग्रस्त आराजी पर काबिज हैं। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का खसरा संख्या 901 में बैचान करने के पश्चात 0.234 हैक्टेयर हिस्सा बचता है रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को अपने हक हिस्से की भूमि से अधिक भूमि का बैचान करने का अधिकार नहीं है फिर भी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपने नाम राजस्व रेकॉर्ड का गलत नाजायज फायदा उठाकर खसरा संख्या 901 रकबा 0.7200 हैक्टेयर भूमि में से 0.6472 हैक्टेयर भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को दिनांक 25.01.2021 को जरिये रजिस्ट्री बैचान निष्पादित करवा दिया। जो बैचान की गई भूमि अपीलान्टस के हितों के विरुद्ध बेअसर है। इस अनाधिकृत एवं अवैध बैचाननामों से रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को वादग्रस्त भूमि में कोई हक अधिकार हासिल नहीं होते हैं तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को अपीलान्ट के हिस्से की भूमि में दखल करने का कोई अधिकार नहीं है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपने हिस्से से ज्यादा भूमि का किया गया बैचाननामा में अपीलान्टस के अधिकार समाप्त नहीं हो सकते हैं तथा बैचाननामा दिनांक 25.01.2021 अपीलान्टस के हितों के विरुद्ध बेअसर है। खसरा नं. 901 रकबा 0.7200 हैक्टेयर भूमि में से अपीलान्टस के पिता/पति स्व. अणदाराम ने दिनांक 21.12.1986 को खातेदार जसदान व उनके पुत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भीजदान से 0.486 हैक्टेयर (3बीघा) भूमि खरीद की थी उसके पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हिस्से में 0.234 हैक्टेयर हिस्सा बचता है लेकिन रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को अपने हिस्से से ज्यादा भूमि का बैचान करने का कोई कानूनी अधिकार नहीं है। वादग्रस्त भूमि अपीलान्टस की खरीदसुदा, कब्जासुदा उपयोग उपभोग की भूमि हैं। उक्त बैचाननामा दिनांक 25.01.2021 अपीलान्टस के हितों के विरुद्ध बेअसर हैं। अनाधिकृत एवं अवैध तरीके से किये गये बैचाननामों से रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को वादग्रस्त भूमि में कोई खातेदारी अधिकार हासिल नहीं होते हैं फिर, भी रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने इस बैचाननामों के आधार पर नामान्तरण संख्या 1602 दिनांक 19.07.2021 को स्वीकृत करवा लिया है व राजस्व रेकॉर्ड में खसरा संख्या 901 रकबा 0.0728 हैक्टेयर भूमि में अपना नाम दर्ज करवा लिया है। सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा बिना किसी प्रकार की जाँच किये म्यूटेशन नियम विरुद्ध स्वीकृत कर दिया। अपीलान्टस म्यूटेशन संख्या 1602 के विरुद्ध यह अपील पेश कर रहे हैं।

आधार :-

सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने में कानूनी एवं तथ्यात्मक मूल की गई हैं। सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा ने नामान्तरण स्वीकृत करते समय अपीलान्ट का वादग्रस्त आराजी में कब्जे बाबत जाँच नहीं की है। बिना कब्जा काशत की जाँच किये ही नामान्तरण संख्या 1602 स्वीकृत कर दिया है। वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या 901 को लेकर अपीलान्टस द्वारा प्रकरण संख्या 111/2021 श्रीमान न्यायालय हाजा द्वारा अंतरिम निषेधाज्ञा जारी की जा चुकी थी। सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा ने पटवारी टिप्पणी राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर

*[Handwritten Signature]*

द्वारा दिनांक 12.07.2021 को उक्त अंतरिम निषेधाज्ञा को दिनांक 12.08.2021 तक स्थगित किये जाने पर एवं किसी न्यायालय का स्थगन प्रमावी नहीं होने से श्रीमान तहसीलदार साहब पीपाड़ शहर के आदेश क्रमांक / मू.अ./2021/1498 दिनांक 14.07.2021 की पालना में आज दिनांक 19.07.2021 को किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश नहीं होने से नामान्तरण वास्ते जॉच हेतु पेश हैं को आधार मानते हुए नामान्तरण संख्या 1602 स्वीकृत किया जबकि राजस्व न्यायालय अजमेर द्वारा निगरानी संख्या 3424/2021 दिनांक 17.08.2021 को राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर के आदेश दिनांक 12.07.2021 पारित अर्न्तगत अपील संख्या 114/2021 अनवान रामस्वरूप बनाम सुगना वगैराह को निरस्त कर दिया है। इस प्रकार सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर के आदेश को आधार मानकर नामान्तरण संख्या 1602 स्वीकृत किया है। राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा उक्त आदेश निरस्त किया जा चुका है। इस कारण सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 1602 खारिज किये जाने योग्य हैं। सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा अपीलाधीन म्यूटेशन संख्या 1602 स्वीकृत करने से पहले अपीलान्ट्स को नोटिस एवं सूचना नहीं दी गई। अन्य आधार बहस के समय निवेदन किये जायेंगे। उच्चतम न्यायालय दिल्ली द्वारा कोविड-19 महामारी के कारण लिमिटेशन सेक्शन 5 को 19.03.2020 से आज तक कंडोन किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट्स प्रस्तुत कर न्यायालय हाजा से निवेदन है कि अपीलान्ट्स की अपील स्वीकार फरमाया जाकर सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा स्वीकृत अपीलाधीन म्यूटेशन सं. 1602 निरस्त किये जाने का आदेश फरमावे। अन्य उचित आदेश जो हित अपीलान्ट्स हो अता फरमावे।

अपीलांट की अपील को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को नोटिस जारी किये गये जो बाद तामील प्राप्त हुए जिस पर दिनांक 07.01.2022 को रेस्पोडेन्ट सं. 1, 2 की ओर से अधिवक्ता अब्दुल सलीम खान सिन्धी ने वकालतनामा पेश किया। परन्तु पर्याप्त अवसर देने व लम्बा समय बीत जाने के बावजूद भी जवाब पेश नहीं करने पर दिनांक 09.02.2023 को जवाब बंद कर पत्रावली वास्ते बहस मुकर्रर हुई। दिनांक 28.05.2024 को बहस वकूलाय सुनी गई। वकील अपीलान्ट्स ने बहस में बताया कि हमने वादग्रस्त आराजी जरिये बेचान इकाररनामा दिनांक 21.12.1986 को कय की गई थी तथा वक्त खरीद से वादग्रस्त आराजी पर हम मकानात् बनाकर निवास कर रहे है इसी बीच रेस्पोडेन्ट सं. 1 ने अपने नाम का गलत फायदा उठाते हुए दिनांक 25.01.2021 को उक्त वादग्रस्त आराजी में अपने शेष हिस्से 0.2340 हैक्टयर से ज्यादा भूमि 0.7200 हैक्टयर भूमि रेस्पोडेन्ट्स सं. 02 को बेचान कर दी जबकि ऐसा करने का रेस्पोडेन्ट्स सं. 01 को कोई हक अधिकार नहीं था तथा यह बेचाननामा Abintio शून्य दस्तावेज है। इसके साथ इसी बेचाननामे के आधार पर नामान्तरण सं. 1602 खोला गया जिस पर अपीलान्ट्स ने न्यायालय




हाजा में यह प्रार्थना पत्र पेश किया तथा न्यायालय हाजा से स्थगन आदेश दिनांक 05.03.2021 को जारी भी हो गया परन्तु रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर में अपील करने पर उक्त स्थगन आदेश दिनांक 05.03.2021 को अपने आदेश दिनांक 12.07.2021 द्वारा दिनांक 12.08.2021 तक स्थगित किया गया था इस बीच राजस्व अधिकारियों एवं सरपंच ग्राम पंचायत खवासपुरा ने अपने अधिकारों का दुरुपयोग करते हुए न्यायालय में विचाराधीन वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में नामन्तरकरण सं. 1602 को गलत तरीके से स्वीकृत करा लिया जो आरम्भतः शून्य हैं। क्योंकि इस हेतु अपीलान्ट्स का कोई पक्ष नहीं सुना ना ही मौका निरीक्षण किया। इसी बीच अपीलान्ट्स द्वारा राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर के आदेश के विरुद्ध अपील राजस्व मण्डल अजमेर में की जाने पर निगरानी सं. 3424/2021 द्वारा राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर आदेश दिनांक 12.07.2021 को अपने आदेश दिनांक 17.08.2021 द्वारा निरस्त कर पत्रावली न्यायालय हाजा को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित की गई कि वह पक्षकारान को सुनकर धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रार्थना पत्र का दो माह में आवश्यक रूप से निस्तारण करे तब तक उभय पक्षकारान विवादित आराजी के मौके व रिकॉर्ड की यथा स्थिति बनाये रखे। यह आदेश आज भी क्रियाशील है तथा उच्चतम न्यायालय दिल्ली द्वारा कोविड-19 महामारी के कारण लिमिटेशन सेक्शन 05 को 19.03.2020 से आज तक कण्डोन किया है अतः अपीलान्ट्स अपील स्वीकार कर न्यायालय कार्यवाही के दौरान ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण सं. 1602 को निरस्त फरमाने का आदेश फरमावें।


वकील अपीलान्ट को सुना गया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन अवलोकन किया गया। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात् व अपील प्रार्थना पत्र के तथ्यों, वकील अपीलान्ट्स के तथ्यों पर मनन किया। बाद अवलोकन ज्ञात हुआ कि उक्त प्रकरण में अपीलान्ट्स की अपील का आधार बेचान इकरारनामा दिनांक 16.12.1986 को बताया गया है तथा इसी आधार पर वादग्रस्त आराजी पर हक अधिकारी जाहिर किया गया है जबकि उक्त बेचान इकरारनामा पांच रूपये के स्टाम्प पर लिखा गया है जो किसी उपपंजीयक कार्यालय में पंजीकृत नहीं है ना ही किसी नोटेरी या शपथ आयुक्त द्वारा प्रमाणित है। साथ ही उक्त बेचान इकरारनामा को संपादित हुए 38 साल बीतने के बावजूद राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज नहीं है ~~इसलिए~~ रेस्पोंडेन्ट्स सं. 01 वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्ड खातेदार काश्तकार है तथा पैतृक सम्पति धारण करते हैं तथा दिनांक 25.01.2021 को जरीये रजिस्ट्रीकृत बेचाननामा अपने हक हिस्से की भूमि में से आंशिक हिस्सा की भूमि रेस्पोंडेन्ट सं. 02 को बेचान की है जो विधिसंगत है साथ ही कोविड 19 महामारी के कारण लिमिटेशन सेक्शन 5 को 19.03.2020 से मार्च 2022 तक कण्डोन किया है जबकि अपीलान्ट्स के कथित बेचान इकरारनामों को 38 साल का लम्बा समय व्यतीत नहीं होता साथ ही कथित बेचान इकरारनामा दिनांक

28/5/21

16.12.1986 की फोटोप्रति से इसके सही होने को साबित नहीं किया जा सकता। न्यायालय हाजा में पेश प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रार्थना पत्र का राजस्व मण्डल अजमेर के निर्देशानुसार निस्तारण किया जा चुका है उक्त प्रकरण न्यायालय हाजा में जैरकार नहीं हैं अतः तमाम दस्तावेजात, अपीलान्ट्स के कथन, वकील के तथ्यो, व पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि अपीलान्ट्स को वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में ग्राम पंचायत खवासपुरा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण सं. 1602 में हस्तक्षेप करने का कोई विधिक कारण प्रतीत नहीं होता है। रेस्पोंडेन्ट्स सं. 02 ने जरीये बेचान रजिस्ट्री वादग्रस्त आराजी को कय किया है तथा रेस्पोंडेन्ट्स सं. 01 ने खातेदार काश्तकार के नाते वादग्रस्त आराजी का बेचान किया है जिस पर न्यायालय राजस्व अपील अधिकारी जोधपुर के आदेशानुसार स्थगन आदेश निरस्त करने के बाद नामान्तरकरण सं. 1602 स्वीकृत किया गया है। जिसमें किसी कानूनी प्रावधान का उल्लंघन प्रतीत नहीं होता है अतः अपील अपीलान्ट्स सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है। बेचान इकरारनामा दिनांक 21.12.1986 के आधार पर अपीलान्ट्स सक्षम न्यायालय में खातेदारी अधिकार प्राप्त करने हेतु पृथक से वाद पेश करने हेतु स्वतंत्र हैं। पक्षकारान खर्चा अपना-अपना वहन करें।

  
(दूदरामि)  
उपखण्ड अधिकारी एवं  
पदेन भू-अभिलेख अधिकारी  
पीपाड़ शहर

निर्णय आज दिनांक 28.05.24 को सर-ए-इजलास सुनाया गया ।

  
(दूदरामि)  
उपखण्ड अधिकारी एवं  
पदेन भू-अभिलेख अधिकारी  
पीपाड़ शहर