

## न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बर्डजलास श्री के.के.शर्मा, आई०ए०एस० अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर)  
अपील संख्या :-42/2018/टॉक (2018/00042)

1. बनवारीलाल गोयल पुत्र नन्दकिशोर गोयल, निवासी निवाई, जिला टोंक निदेशक दिनेश मिनलर्स प्राइवेट लिमिटेड, ग्राम चैनपुरा, टोंक 34 किलो-मीटर माईल स्टोन, खसरा नंबर 29/1/5, बाईपास, जिला टोंक ।

अपीलांट

### बनाम

1. माध्यमिक सरस्वती विद्या मंदिर जरिये अध्यक्ष नरेन्द्र कुमार दसवानी पुत्र कुन्दनमल दसवानी, निवासी कस्बा निवाई, तहसील निवाई जिला टोंक ।
2. तहसीलदार निवाई, जिला टोंक ।

रेस्पोंडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 76 (क) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 विरुद्ध निर्णय विद्वान उपखण्ड अधिकारी, निवाई, जिला टोंक दिनांक 18.1.2017 अंतर्गत प्रकरण संख्या 91/2010.

### उपस्थित:-

1. श्री अमिताभ भटनागर, वकील अपीलांट ।
2. श्री हेमराज गुप्ता, वकील रेस्पोंडेंट संख्या 1 .
3. श्री बी०एस०शेखावत, पैरोकार सरकार रेस्पोंडेंट संख्या 2.

## निर्णय

दिनांक :- 22.01.2019

अपीलांट्स ने यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, निवाई, जिला टोंक (संक्षेप में अधीनस्थ न्यायालय ) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.1.2017 (संक्षेप में अपीलाधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 (क) के अन्तर्गत इस न्यायालय में प्रस्तुत की हैं। xx

- 1- प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोंडेंट संख्या 1/प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना वपत्र अंतर्गत धारा 136 एल०आर०एक्ट बाबत दुरुस्ती किये जाने राजस्व शीट हेतु पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थी/आवेदक की खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नंबर 29/1/4 हाल कम्प्यूटराईज्ड नं० 29/16 रकबा 3 बीघा एवं खसरा नंबर 490/7 रकबा 8 बीघा वाके ग्राम चैनपुरा तहसील निवाई में स्थित है जिसका प्रार्थी एकमात्र खातेदार मालिक काबिज है । प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 29/1/4 जिसको कम्प्यूटराईज्ड के कारण हाल राजस्व रिकार्ड में 29/16 अंकित

किया गया है, की राजस्व शीट में तरमीम प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 490/7 के ऊपर उत्तरी और ललवाडी रोड़ के सटवा स्थित है किन्तु राजस्व कर्मचारियों द्वारा जमाबंदी में तो भूमि के बटा नंबर को चेंज कर दिया गया किन्तु प्रार्थी की राजस्व शीट को सही व दुरुस्त नहीं किया गया, जिस स्थान पर प्रार्थी का कब्जा व स्वामित्व है उस स्थान पर राजस्व कर्मचारियों द्वारा शीट में भूमि खसरा नंबर 29/1/5 के रूप में प्रदर्शित कर रखा है जो कि केवल मात्र राजस्व कर्मचारियों की त्रुटि के कारण किया गया है जिसे न्यायहित में दुरुस्त किया जावे । विद्वान उपखण्ड अधिकारी, निवाई ने प्रकरण में दिनांक 18.1.2017 को निर्णय पारित कर प्रार्थी/रेस्प0 संख्या 1 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर तहसीलदार, निवाई को आदेश दिये कि ग्राम चैनपुरा की हाल राजस्व शीट में खसरा नंबर 29/1/5 के स्थान पर प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 29/1/4 हाल खसरा नंबर 29/1/6 की तरमीम की जाकर हाल राजस्व शीट को सही व दुरुस्त किया जाकर राजस्व रिकार्ड दुरुस्त किया जावे । अधी0न्याया0 के इस आदेश से अप्रसन्न होकर अपीलांत ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।

- 2- अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्प0 को नोटिस जारी किये गये। रेस्प0 के उपस्थित होने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलांत एवं रेस्प0 संख्या 1 के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई । xx
- 3- अपीलान्त के विद्वान अभिभाषक ने दौराने बहस अपील मीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि दिनांक 19.8.1992 को अपीलांत कम्पनी द्वारा आराजी खसरा नंबर 29/1/5 रकबा 3 बीघा 11 बिस्वा वाकै ग्राम चैनपुरा, तहसील निवाई को मूल खातेदारान से कय किया था । उक्त आराजी के भू-परिवर्तन हेतु प्रत्यर्थी संख्या 2 के समक्ष अपीलांत द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया और दिनांक 25.9.1992 को उपरोक्त आराजी का भू-परिवर्तन औद्योगिक उपयोग हेतु कर दिया गया था तत्पश्चात् कम्पनी द्वारा उक्त भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ फैक्ट्री का निर्माण किया गया व मशीनरी स्थापित की गई है । उपरोक्त फैक्ट्री का नक्शा राजस्व अभिलेखों में वर्ष 2013 तक यथावत कायम रहा है । अपीलांत द्वारा विवादित भूमि का भू-परिवर्तन कराने तथा फैक्ट्री स्थापित करने के 10 वर्षों के उपरांत रेस्प0 संख्या 1 द्वारा तहसीलदार एवं अपीलांत को प्रतिवादी पक्षकार बनाते हुए प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 राज0भूराजस्व अधी0 पेश कर कथन किया कि आराजी खसरा नंबर 29/1/4 हाल खसरा नंबर 29/1/6 रकबा 3 बीघा तथा आराजी खसरा नंबर 490/7 रेस्प0 संख्या 1 की मिलिक्यत है जिसे प्रत्यर्थी ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 15.9.2008 मुख्त्यार आम महावीर जैन से खरीदा है तथा जो भूमि रेस्प0 संख्या 1 ने खरीदी है उसे राजस्व रिकार्ड में खसरा नंबर 29/1/5 से दर्शाया गया है जिस पर अपीलांत का कब्जा है, लेकिन भू-प्रबंध विभाग द्वारा भूमि का परिवर्तन करते हुए नया खसरा नंबर 29/1/5 डाला गया जो रेस्प0 संख्या 1 की भूमि है लेकिन बंदोबस्त के दौरान 29/1/4 दर्ज करने के बजाय उसे 29/1/5 दर्ज कर दिया जो दुरुस्त योग्य है । विद्वान

वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने के उपरांत अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायाधीश के यहां उपस्थित होकर प्रतिरोध करते हुए आपत्ति की थी कि भूमि भू-परिवर्तन पश्चात् औद्योगिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित हो चुकी है इसलिये विवादित भूमि बाबत श्रवणाधिकार न्यायालय उपखण्ड अधिकारी को नहीं है इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपीलाधीन निर्णय पारित कर त्रुटि कारित की है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायाधीश के समक्ष प्रकरण विचाराधीन रहते पटवारी द्वारा जो रिपोर्ट प्राप्त हुई है उससे यह स्पष्ट हुआ है कि भूमि जिसके संबंध में राजस्व रिकार्ड में गलत अंकन का विवाद उठाया गया है वह भूमि अपीलांट के कब्जे में है और उस पर बरसों से अपीलांट की फैक्ट्री स्थापित है । अधीनस्थ न्यायाधीश ने इस बिन्दु पर गौर नहीं किया कि धारा 5 (43) राजकाश अधिनियम के तहत अपीलांट खातेदार टिनेन्ट की परिभाषा में नहीं आता है क्योंकि आराजी खसरा नंबर 29/1/5 का भू-रूपांतरण हो चुका था । रेस्पोंड संख्या 1 ने यह स्पष्ट नहीं किया कि उसकी भूमि कहां स्थित है । रेस्पोंड ने खसरा नंबर 29 की संपूर्ण शीट भी प्रस्तुत नहीं की थी । अपीलांट विक्रय पत्र दिनांक 18. 8.1992 के अनुसार आराजी खसरा संख्या 29/1/5 पर काबिज है जिसका रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा है जबकि रेस्पोंड संख्या 1 की भूमि जिस पर रेस्पोंड संख्या 1 काबिज है, का रकबा 3 बीघा ही है जिस पर अधीनस्थ न्यायाधीश ने आक्षेपित आदेश पारित करने में त्रुटि कारित की है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जावे तथा रेस्पोंड संख्या 1 को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जावे कि वह अपीलांट कंपनी के कब्जे में स्थित भूमि में किसी प्रकार की की दखलदाजी नहीं करे । अपीलांट अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों के क्रम में 2018 (4) सी सी सी पृष्ठ संख्या 539 सुप्रीम कोर्ट, परिसीमा अधिनियम, उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 133 की छाया प्रतियां पेश की गईं जो रेकार्ड पर ली गईं। xx

- 4- अपीलांट्स ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम पेश कर निवेदन किया कि पूर्व में कानूनी सलाह नहीं मिलने के कारण अपील संख्या 29/2017 राजस्व अपील प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई थी जिससे यह अपील प्रस्तुत करने में विलंब हुआ है । माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 14.3.2018 के अनुसरण में अपील केवल मात्र न्यायालय हाजा के समक्ष पोषणीय है इस कारण से अपील को प्रस्तुत करने में हुई देरी कानून माफ किया जाना न्यायहित में आवश्यक है । अतः विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे । xx
- 5- विद्वान वकील रेस्पोंड संख्या 1 द्वारा जवाब बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है । रेस्पोंड संख्या 1 खसरा नंबर 29/1/4 हाल कम्प्यूटराईज नंबर 29/16 रकबा 3 बीघा एवं खसरा नंबर 490/7 रकबा 8 बीघा का खातेदार मालिक है । रेस्पोंड संख्या 1 की भूमि खसरा नंबर 29/1/4, जिसको कम्प्यूटराईजेशन के कारण हाल राजस्व रिकार्ड में 29/16 दर्ज किया गया है, की राजस्व शीट में तरमीम

प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 490/7 के उपर उत्तरी और ललवाड़ी रोड़ के सटवा स्थित है किन्तु राजस्व कर्मचारियों द्वारा जमाबंदी में भूमि के बटा नंबर को चेंज कर दिया गया किन्तु प्रार्थी की राजस्व शीट को सही व दुरुस्त नहीं किया गया तथा जिस स्थान पर प्रार्थी/रेस्पो0 संख्या 1 का कब्जा व स्वामित्व है उस स्थान पर राजस्व कर्मचारियों द्वारा शीट में भूमि खसरा नंबर 29/1/5 के रूप में प्रदर्शित कर दिया गया जो केवल मात्र राजस्व कर्मचारियों की त्रुटि के कारण हुआ है । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि प्रार्थी ने विवादित आराजी जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के क्रय थी तथा क्रय दिनांक को जिस जगह कब्जा प्राप्त किया उसी स्थान पर काबिज काश्त है । उपरोक्त वर्णित भूमि का तहसीलदार, निवाई के आदेश दिनांक 23.2.1998 की पालना में पटवारी हल्का द्वारा दिनांक 29.3.1998 को उपस्थित मौतबिरान के समक्ष भूमि की पैमाईश कर नाप-चोप करवाई गई थी जिसके मुताबिक भी प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 29/1/4 हाल नंबर 29/16 राजस्व शीट में खसरा नंबर 29/1/5 के स्थान पर होना बखूबी साबित व प्रमाणित है । अधी0न्याया0 ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का भलीभांति अध्ययन कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांत निरस्त की जावे ।

- 6- हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात एवं आधार अभिलेखों, अधी0न्याया0 के निर्णय का अवलोकन किया तथा अपीलांत के विद्वान अभिभाषक की एकपक्षीय बहस पर मनन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधी0 का निस्तारण करना उचित समझते हैं । अपीलांटस ने अपने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कारण अंकित किये हैं वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते हैं । मियाद के बिन्दू पर गुणावगुण पर किसी भी प्रकरण का अंतिम विनिश्चयन नहीं हो सकता है । हम न्यायहित में अपीलांटस को सुना जाना न्यायोचित समझते हैं । अतः अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।
- 7- प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । हम अपीलान्त अभिभाषक की इस आपत्ति/कथन से सहमत नहीं हैं कि प्रश्नगत भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हो जाने के फलस्वरूप राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं रहता है। प्रकरण में विवाद का बिन्दू तथाकथित भूमि के संपरिवर्तन को लेकर नहीं होकर राजस्व नक्शों में विवादित भूमियों के तर्मीम से संबंधित है तथा इस बिन्दू से संबंधित राजस्व रेकार्ड राजस्व विभाग में उपलब्ध/संधारित होने से राजस्व न्यायालय का ऐसे मामलों में सुनवाई करने का क्षेत्राधिकार है।
- 8- पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि रेस्पो0 संख्या 1 खसरा नंबर 29/1/4 हाल कम्प्यूटराईज नंबर 29/16 रकबा 3 बीघा एवं खसरा नंबर 490/7 रकबा 8 बीघा का खातेदार मालिक है । पत्रावली पर उपलब्ध मोमिया ट्रेस सन् 1930-31 एवं संवत् 1987 में रेस्पो0 संख्या 1 की भूमि खसरा नंबर 29/1/4 अंकित है किन्तु वर्तमान नक्सा ट्रेस में उक्त खसरा नंबर 29/1/4 के स्थान पर 29/1/5 दर्शित किया हुआ है ।

अधी0न्याया0 में उपलब्ध पटवारी हल्का की मौका पर्चा रिपोर्ट दिनांक 26. 3.1998 का अवलोकन किया गया जिसमें पटवारी हल्का ने अंकित किया है कि “खसरा नंबर 29/1/4 व 490/1/2 की तरमीम, शीट लट्टा में स्पष्ट दिखाई नहीं देती है” । इसी प्रकार भू-अभिलेख निरीक्षक निवाई की रिपोर्ट दिनांक 9.6.2016 भी अधी0न्याया0 की पत्रावली में उपलब्ध है जिसमें यह अंकित है कि “मौके पर खसरा नंबर 29 में माध्यमिक सरस्वती विद्या मंदिर का कोई कब्जा नहीं है । मुताबिक रिकार्ड खसरा नंबर 29/20 रकबा 3.11 बीघा जो दिनेश मिनरल्स के नाम दर्ज है, में मौके पर पुख्ता निर्माण होकर चारों तरफ बाउण्ड्री बनी हुई है जो खातेदारी भूमि से 0.09 बिस्वा पर ज्यादा फैला हुआ है । भूमि ललवाड़ी रोड़ से दक्षिण में स्थित जिसके पश्चिम में कालू पुत्र लाला गुजर, नि0 चैनपुरा का अतिक्रमण दर्ज रिकार्ड है” । भू-अभिलेख निरीक्षक की एक अन्य मौका रिपोर्ट दिनांक 30.5.2016 में अंकित किया है कि “ग्राम चैनपुरा के खसरा नंबर 29/16 रकबा 3 बीघा का मौका देखा गया मुताबिक रिकार्ड खसरा नंबर 29/16 रकबा 3 बीघा भूमि माध्यमिक सरस्वती विद्या मंदिर निवाई के नाम खातेदारी है । उक्त नंबर का बटा नंबर 29/1/4 होना बताया है जबकि संलग्न नक्शा ट्रेस में यह नंबर दर्ज नहीं है वरन् खसरा नंबर 29/1/5 व 29/5 दर्ज है जिस पर पत्थर फैक्ट्री बनी होकर लगभग 4 बीघा भूमि पर फैक्ट्री का कब्जा है । खसरा नंबर 29/5 दो जगह डला हुआ है । एक नंबर रामचंद्र पुत्र बट्टी, रामकरण पि0 नंदा, सरजू बेवा नंदा, फूला पुत्री नंदा के नाम 1 बीघा खातेदारी दर्ज है जो अलग-अलग जगह है। खसरा नंबर 29/20 रबा 3-11 बीघा जो दिनेश मिनरल्स के नाम दर्ज है जिसकी तरमीम नहीं होकर उक्त नंबर डला हुआ नहीं है । सरस्वती स्कूल वाले फैक्ट्री के कब्जे की जमीन को स्कूल की भूमि बताते है । सरस्वती स्कूल व फैक्ट्री दोनों का कोई सुपुर्दगीनामा ट्रेस उपलब्ध नहीं है । इस रिपोर्ट में सरस्वती स्कूल का मौके पर कोई कब्जा नहीं होना भी अंकित किया हुआ है ।

- 9- प्रकरण में विवादित आराजियात के संदर्भ में पत्रावली पर उपलब्ध उपरोक्त तीनों मौका रिपोर्ट्स में परस्पर विरोधाभास है जिससे स्थिति स्पष्ट नहीं होती है । अपीलांट का कथन है कि अपीलांट की भूमि खसरा नंबर 29/1/4 है तथा उसी स्थान पर काबिज है किन्तु नक्शा ट्रेस में खसरा नंबर 29/1/4 के स्थान पर राजस्व कर्मियों ने खसरा नंबर 29/1/5 अंकित कर दिया है जो गलत है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 1975 में गोरधन पुत्र नारायण को खसरा नम्बर 29 में से भूमि आवंटन होने पर उक्त खसरा नम्बर के मिन खसरा नम्बर 29/1/1 व 29/1/2 पर कब्जा संभलवाया गया था जो बाद में अपीलान्ट द्वारा खसरा नम्बर 29/1/5 जरिये रजिस्टर्ड पत्र से दिनांक 19.08.1992 को भूमि क़य की गई है। उक्त तथ्यों की पुष्टि विवादित भूमि से संबंधित मूल आवंटन पत्रावली, मूल मोमिया ट्रेस संवत् 1987 (सन् 1930-31) विवादित भूमि की मौका रिपोर्ट, प्रश्नगत भूमि के मिलान क्षेत्रफल एवं वक्त आवंटन विवादित भूमि के नक्शा ट्रेस, सुपुर्दगीनामा एवं विवादित भूमि से

संबंधित विक्रय पत्रों के अवलोकन एवं अपीलांट द्वारा प्रश्नगत भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने संबंधी पत्रावली आदि दस्तावेजी साक्ष्यों के परीक्षण से ही संभव है। उक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के गहन परीक्षण के अभाव में अधी०न्याया० द्वारा पारित निर्णय को विधिसम्मत नहीं माना जा सकता है। उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी०न्याया० का निर्णय अपास्त योग्य होकर प्रकरण अधी०न्याया० को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है।

**-:क्रियात्मक आदेश:-**

- 10- अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील संख्या 42/2018 (2018/00042) बउनवानी बनवारी लाल बनाम माध्यमिक सरस्वती विद्या मंदिर को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, निवाई द्वारा प्रकरण संख्या 91/2010 बउनवान माध्यमिक सरस्वती विद्या मंदिर में पारित निर्णय दिनांक 18.1.2017 को अपास्त किया जाकर प्रकरण अधी०न्याया० को निर्णय में दिये गये आब्जर्वेशनस् के क्रम में प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि विवादित भूमि के संबंध में आवंटन पत्रावली, मूल मोमिया ट्रेस संवत् 1987 (सन् 1930-31) विवादित भूमि की मौका रिपोर्ट, मिलान क्षेत्रफल एवं वक्त आवंटन विवादित भूमि के नक्शा ट्रेस, सुपुर्दगीनामा एवं विवादित भूमि से संबंधित विक्रय पत्रों के अवलोकन एवं अपीलांट द्वारा प्रश्नगत भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने संबंधी पत्रावली आदि दस्तावेजी साक्ष्यों का परीक्षण कर उभयपक्ष को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को नए सिरे से गुणावगुण पर निर्णित करे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो।

(के.के.शर्मा)

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,  
अजमेर

- 11- आदेश आज दिनांक 22.01.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(के.के.शर्मा)

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त,  
अजमेर

