न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी–अजीत सिंह राजावत, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 175/2022

अपीलांट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
मदनलाल पुत्र भंवरलाल माली निवासी मथानिया, तहसील तिंवरी, जिला जोधपुर		1. राज0 सरकार जरिये तहसीलदार जोधपुर 2. जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर जरिये सचिव 3. अब्दुल रसीद पुत्र अब्दुल वहीद जाति मुसलमान निवासी, गुलाब जी की पोल, मियों की मस्जिद, नागोरी गेट, जोधपुर

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956, विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर राजस्व प्रार्थना पत्र सं0 37/2011 निर्णय दिनांक 29.11.2021

उपस्थिति –
1. श्री सुगनमल परिहार, वकील अपीलांट
2. श्री नवलसिंह दहिया राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 सं0 1 की ओर से
3. श्री चन्द्रप्रकाश चौहान, वकील रेस्पो0सं0 2
4. श्री सांगाराम चौधरी वकील रेस्पो0सं0 3

निर्णय

दिनांक 17.10.2024

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत अपीलांट्स ने लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर–उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर द्वारा अंतर्गत धारा 131, 136 आरएलआर,.एक्ट के तहत प्रार्थी–रेस्पो0सं0 3–अब्दुल रसीद पुत्र अब्दुल वहीद द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सं0 37/2021 में पारित निर्णय दिनांक 29.11.2021 के विरूद्ध प्रस्तुत की है।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0सं0 3–प्रार्थी ने अंतर्गत धारा 131, 136 आरएलआर एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि तहसील जोधपुर के ग्राम माणकलाव के खसरा नं0 495/1 रकबा 01 बीघा, ख0नं0 495/1/4 रकबा 01 बीघा, ख0नं0 495/1/6 रकबा 01 बीघा, ख0नं0 495/1/7 रकबा 02.01 बीघा, ख0नं0 495/1/8 रकबा 01.07 बीघा कुल खसरा 05 रकबा 06.08 बीघा की भूमि प्रार्थी की खरीदशुदा स्थित है। खसरा नं0 496

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

की भूमि रेस्पो0—अप्रार्थी सं0 2—जेडीए द्वारा कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ यानि फार्म हाउस प्रयोजनार्थ रूपांतरित की जा चूकी है। खसरा नं0 496 की कुल रकबा 42.18 बीघा भूमि में से 4.08 बीघा भूमि रिंग रोड का निर्माण के कारण सडक क्षेत्र में चली गई तथा शेष 38.10 बीघा पर प्रार्थना पत्र के संलग्न नक्शे अनुसार 2 टुकडों में विभाजित कर, उसका नक्शा रेस्पो0/अप्रार्थी सं0 2 द्वारा स्वीकृत करने पर फार्म हाउस के अलग—अलग पट्टे जारी कर दिये गये। जिसमे प्रार्थी का खसरा नं0 496 में स्थित फार्म हाउस सं0 38 की भूमि एक ही चक में स्थित है, जिसके मध्य खसरा सं0 496/2 जो रेस्पो0/अप्रार्थी सं0 2 की खातेदारी में राजस्व रेकर्ड में दर्ज है। रेस्पो0/अप्रार्थी सं0 2 के द्वारा खसरा सं0 496 की भूमि के बाबत स्वीकृत ले—आउट प्लान में भी फार्म हाउस सं0 38 के पडौस में पूर्वी दिशा में खसरा सं0 496 की भूमि स्थित होना दर्शाया हुआ है, जबकि राजस्व नक्शें में खसरा सं0 496 की भूमि तथा खसरा सं0 495 के बट्टा नम्बर की भूमि के मध्य खसरा सं0 496/2 की भूमि, जो रेस्पा0/अप्रार्थी सं0 2 के नाम खातेदारी है, गलत दर्शायी हुई है, जबकि उक्त खसरा सं0 496/2 की भूमि सड़क क्षेत्र में चली गई है। जिसकी राजस्व नक्शें में गलत तरमीम को दुरूस्त करने आग्रह किया गया। जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकार कर, राजस्व नक्शें में खसरा सं0 496/2 की भूमि जहां वर्तमान में तरमीम की हुई है, उसे निरस्त की जाकर तहसीलदार जोधपुर की रिपोर्ट अनुसार राजस्व नक्शा लट्ठा में अंकित तरमीम खसरा नं0 496/2 की नजरी नक्शा में अंकित बिन्दु PQRS अनुसार तरमीम किए जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया गया। इससे व्यथित होकर अपीलांट ने राज. भू—राजस्व अधि0 1956 की धारा 75 के तहत यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

अपील के अपील प्रस्तुत करने में हुए विलंब हुए विलंब को क्षमा करने हेतु मियाद अधिनियम की धारा 05 के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु प्रार्थना पत्र मय श0प0 प्रस्तुत किए गये, जो न्यायहित में स्वीकार कर प्रकरण का गुणावगुण पर परीक्षण किया गया।

हमने दोनों पक्षों की अधिवक्ताओं की बहस सुनी। दौरान्न सुनवाई अपीलांट के योग्य अधिवक्ता ने अपील मीमों में उल्लेखित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्यतः यह निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पो0सं0 3—प्रार्थी—अब्दुल रसीद का प्रार्थना पत्र स्वीकार करने में भारी भूल की गई है। क्योंकि राजस्व नक्शें में कोई त्रुटी नही होने से

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

इस मामले मे धारा 131 के प्रावधान लागू नही होते है। रेस्पो0-प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई शहादत प्रस्तुत नही की गई, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि राजस्व नक्शें में जो तरमीम वर्तमान में विद्यमान है, उससे अलग तरह की तरमीम पूर्व के नक्शें में की हुई है। ऐसी स्थिति मे नक्शें की दुरूस्ती का कोई मामला बनता ही नही है। खसरा सं0 496/2 रकबा 4.08 बीघा भूमि मूल रूप से सरकारी भूमि थी, जो जोधपुर विकास प्राधिकरण, के क्षेत्र में आने से जो0वि0प्रा0 के खाते में दर्ज की गई। उक्त खसरा सं0 496/2 में से मथानिया बाईपास रोड निकलती है एवं खसरा सं0 495/4 व 495/5 की भूमि स्थित है। इस सडक के मध्य बिन्दु से माप करने पर सड़क सीमा 495/4 की पश्चिमी सीमा पर आकर समाप्त होती है। जेडीए ने जिस भूमि को फार्म हाउस के रूप में रूपांतरित किया वह भूमि मूल रूप से खातेदारी की भूमि थी। जोधपुर मथानिया बाईपास सडक बन जाने से अब खसरा सं0 496/2 को कोई स्वतंत्र अस्तित्व नही रहा, वह बाईपास सडक सीमा में विलिन हो गया है और सडक सीमा खसरा सं0 495/4 व 495/5 की पश्चिमी सीमा से आकर मिलती है। खसरा सं0 495/4 व 495/5 अपीलार्थी के खातेदारी की है। सडक सीमा की भूमि खसरा सं0 496/2 पर पूर्व में भोमाराम नाम के व्यक्ति ने अतिक्रमण किया था, जिसे बाद जांच स्वयं जेडीए ने हटा दिया गया। सडक की तरमीम राजस्व नक्शें में अभी तक नही की गई है। अधीनस्थ न्यायालय को यदि राजस्व नक्शें में दुरूस्ती करनी थी, तो बाईपास सडक की तरमीम का आदेश देना चाहिए था, जिससे नक्शा हमेशा के लिए अपडेट हो जाता, अपितु उन्होंने इसके विपरित खसरा सं0 496/2 की भूमि को बिना किसी आधार के रेल्वे लाईन के पास ले जाकर दर्शा दिया। खसरा सं0 496 की 38 बीघा भूमि खातेदारी की थी, उसमें रेलवे अण्डर ब्रिज बना हुआ है, वह सरकारी भूमि नही है।

रेस्पो0-प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रथम दृष्टया पोषणीय ही नही था, क्योंकि स्वयं रेस्पो0-प्रार्थी के अनुसार उसने जो रूपांतरित भूमि भूखण्ड सं0 38 कय किया वह कृषि भूमि नही थी, इन परिस्थितियों में आरएलआर एक्ट की धारा 131 के प्रावधान लागू नही होते है। रेस्पो0 को यदि जेडीए द्वारा पारित ले-आउट प्लान में कोई त्रुटी नजर आती तो उसे चाहिए था कि उस ले-आउट प्लान को ही संशोधित करवाने का प्रयास करते। जेडीए द्वारा जारी फार्म हाउस के पट्टे खातेदारी भूमि के थे, न कि खसरा नं0 496/2 की सरकारी भूमि के। तरमीम दुरूस्ती की आड में अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

नक्शे को ओर त्रुटीपूर्ण कर दिया है व इससे भविष्य में कई परेशानियां पैदा हो सकती है। राजस्व नक्शे में तरमीम दुरूस्ती की आड में रेस्पो0–प्रार्थी सरकारी भूमि खसरा सं0 496/2 पर नाजायज कब्जा करना चाहता है. उक्त भूमि वर्षो से पुराने नक्शें में सही तरमीम सुदा है। जिसे रेलवे लाईन के पास ले जाकर दर्शा दिया गया है. जबकि रेलवे अण्डर ब्रिज खातेदारी भूमि में निर्मित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जो0 वि0प्रा0 को पक्षकार तो बनाया गया है. परंतु उनसे खसरा सं0 496 की भूमि रूपांतरण संबंधी कोई अभिलेख अथवा रिपोर्ट तलब नही की गई ओर न ही मूल खसरा सं0 496 के संपूर्ण रकबे एवं इसमें निकली सड़क के क्षेत्रफल बाबत कोई पेमाईस रिपोर्ट तलब की गई। इसके अलावा विचाराधीन कार्यवाही में वादग्रस्त भूमि के आस–पडौस की भूमि धारण करने वाले व्यक्तियों को न तो पक्षकार बनाया गया और न ही उन्हें सुनवाई का अवसर दिया गया। अपीलाधीन आदेश के अनुसार यदि राजस्व नक्शें में तरमीम की जाती है तो अपीलार्थी की भूमि खसरा नं0 495/4 व 495/5 तथा जोधपुर मथानिया बाईपास सडक के बीच स्थित सडक सीमा की भूमि समाप्त हो जावेगी एवं रेस्पो0सं0 3–प्रार्थी सड़क सीमा के इस भाग पर कब्जा कर लेग। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त फरमाने का आग्रह किया गया।

जवाब में रेस्पो0सं0 3 के योग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस में मुख्यतः यह आग्रह किया कि उसके द्वारा राजस्व नक्शें में तहसील जोधपुर स्थित ग्राम माणकलाव के खसरा नं0 496/2 की त्रुटीपूर्ण तरमीम को दुरूस्त करवाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रार्थना पत्र में खसरा सं0 496/2 की वर्तमान तरमीम को निरस्त कर, जहां रिंग रोड गुजर रही है, उस स्थान पर तरमीम करने हेतु आग्रह किया गया था। तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार मूल खसरा सं0 496 में से खसरा सं0 496/2 की राजस्व नक्शा लट्ठा में तरमीम अंकित है, जो खसरा सं0 495 की पश्चिमी माठ के सहारे की हुई अंकित है। खसरा सं0 496/1 एवं खसरा सं0 496/1/1 जरिये हस्तांतरण नामान्तरकरण सं0 1465 दिनांक 20.8.12 द्वारा जो0वि0प्रा0 के नाम दर्ज किया गया तथा नामान्तरकरण सं0 1295 दिनांक 20.05.2010 द्वारा जरिये बेचान खसरा सं0 496/1 के दो बट्टा नम्बर पड़े, जो खसरा सं0 496/1 एवं 496/1/1 हुए। उक्त ना0क0 की पुश्त पर अंकित नजरिया नक्शा के अनुसार उक्त भूमि खसरा सं0 496 के दक्षिण में खसरा सं0 497 एवं 498 से लगती हुई पश्चिम में रेलवे लाईन व पूर्व में खसरा सं0 495

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

के लगती हुई दर्शायी हुई है तथा उत्तर में मूल खसरा सं0 496 दर्शाया हुआ है। मूल रूप से खसरा सं0 496 कुल रकबा 42.08 बीघा था। इसमे जरिये आवंटन से ना0क0सं0 395 दिनांक 23.11.77 को 23.10 बीघा एवं ना0क0सं0 257 दिनांक 20.10.77 से 15 बीघा का आवंटन होने पर खसरा सं0 496/1 दर्ज हुआ एवं शेष भूमि रकबा 4.08 बीघा का खसरा राजकीय भूमि रही, जो बाद में जो0वि0प्रा0 को हस्तांतरित हुई। उक्त आवंटन सुदा भूमि के ना0क0 की पुश्त पर नजरिया नक्शा अंकित नही किया हुआ है तथा उक्त भूमि मे से करवड माणकलाव मथानिया बाई पास डामर सडक चल रही है, जो राजस्व रेकर्ड नक्शा मे दर्ज नही है। जेडीए द्वारा स्वीकृत ले-आउट के खसरा सं0 496, 496/1 एवं 496/1/1 के नक्शा प्लान मे उक्त भूमि खसरा सं0 495 की पश्चिमी माट से लगती हुई दर्शायी हुई है। उक्त भूमि खसरा सं0 496 में से रेलवे अण्डर पास भी निकाला हुआ है, जो मौके पर बाईपास से मिलती है। इस आशय से तहसीलदार जोधपुर की रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व नक्शा लट्ठा में अंकित तरमीम खसरा सं0 496/2 की नजरी नक्शा में अंकित बिन्दु PQRS अनुसार तरमीम किये जाने का आदेश पारित किया गया है। जो विधिसम्मत होने से यथावत रखन का आग्रह किया गया।

रेस्पो0सं0 1 की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने अपीलाधीन आदेश का समर्थन करते हुए, प्रकट तथ्यों के आधार पर विधिसम्मत निर्णय पारित करने का आग्रह किया गया।

बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली व उसके संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आलौच्य प्रकरण में उभय पक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा प्रकट तथ्यों के आधार पर पक्षकारों के मध्य तहसील जोधपुर के ग्राम माणकलाव स्थित राजकीय खसरा सं0 496/2 की तरमीम को लेकर विवाद है। उक्त खसरान की 4.08 बीघा भूमि किस्म बारानी III, राजकीय खाते में रास्ते के रूप में दर्ज रहा, जो वर्तमान में जेडीए के नाम जरिये आवंटन दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मौजूद नक्शा लट्ठा ट्रेस दिनांक 17.3.21 की सत्य प्रतियों के अनुसार खसरा सं0 496/2 की भूमि खसरा नं0 495 व 496 के मध्य स्थित है, जिससे लगते हुए खसरा सं0 495/4 व 495/5 तथा 495/1/1, 495/1/2, 495/1/3 वगैरा दर्शाये हुए है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का मुख्य आधार उक्त रास्ते की गलत तरमीम को को दुरूस्त करने

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

का रहा है। जबकि यह तरमीम कब व किन कारणों से नक्शा लट्ठा ट्रेस में गलत अंकित हुई, पूर्व के नक्शों में इसकी स्थिति क्या रही ? यह तथ्य अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, अपीलाधीन निर्णय व तहसीलदार की रिपोर्ट में उल्लेखित नही है, अतः बिना किसी आधार के राजस्व नक्शा लट्ठा ट्रेस में इसका बदलाव किया जाना उचित प्रतीत नही है। इसके अलावा प्रार्थी के प्रार्थना में जहां तक जेडीए द्वारा खसरा सं0 495 के स्वीकृत ले–आउट का सवाल है, तो प्रथतः अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उक्त प्लान पूर्णरूपेण उपलब्ध नही होने से रेस्पो0सं0 3–प्रार्थी के तथ्यों की पुष्टि में सहायक सिद्ध नही है, द्वितीय इसके आधार पर राजस्व रेकर्ड नक्शा लट्ठा ट्रेस में किसी प्रकार का परिवर्तन करना न्यायाचित नही है, क्योंकि खसरा सं0 496 की खातेदारी कृषि भूमि को जेडीए द्वारा फार्म हाउस के रूप में रूपांतरित कर दिये जाने से इस मामले में आरएलआर एक्ट की धारा 136 के प्रावधान लागू नही होते है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिसम्मत प्रतीत नही होने से खारिज योग्य है।

अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार योग्य पायी जाने से तदनुसार स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी (उत्तर) जोधपुर द्वारा प्रकरण सं0 37/2021 में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.11.2021 निरस्त किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 17 अक्टूबर, 2024 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

17.10.24
(अजीत सिंह राजावत)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर