न्यायालय अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी–सुनिता चौधरी, आर.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 323/2024

अपीलांट्स	बनाम	रेस्पोडेन्ट्स
खेराजराम पुत्र हणूतराम विश्नोई निवासी ग्राम धवा, तहसील झंवर, जिला जोधपुर		1. सेनाराम पुत्र वजाराम घांची निवासी धवा, तहसील झंवर (जोधपुर) 2. राज0 राज्य जरिये तहसीलदार झंवर, जिला जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर–उपखण्ड अधिकारी लूणी (जोधपुर) राजस्व प्रार्थना पत्र/मूल वाद संख्या 49/2023 दिनांक 06.08.2024

उपस्थित–
1. श्री लाधूराम पूनिया, वकील अपीलांट
2. श्री मोतीसिंह, करणसिंह राजपुरोहित, वकील रेस्पो0सं0 1
3. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0सं0 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक 17.12.2025

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत अपीलांट ने लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर–उपखण्ड अधिकारी लूणी द्वारा अंतर्गत धारा 131, 136 आरएलआर, एक्ट के तहत राजस्व प्रार्थना पत्र/मूल वाद सं0 49/2023 में पारित आदेश दिनांक 06.08.2024 के विरूद्ध प्रस्तुत की है।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि अपीलांट–प्रार्थी–खेराजराम ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर तहसील झंवर के ग्राम धवा के खसरा नम्बर 558 रकबा 1.4002 हैक्टर की खातेदारी व कब्जाकाश्त भूमि की अशुद्ध ऑनलाईन तरमीम, दुरूस्त करने का आग्रह किया गया। जिसे अपीलाधीन आदेश द्वारा खारिज कर दिया 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।

बहस सुनी गई। दौरान्न सुनवाई अपीलांट के योग्य अधिवक्ता ने मुख्यतः यह निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट–प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में यह आग्रह किया कि प्रार्थी तहसील झंवर के ग्राम धवा के खसरा नम्बर 558 रकबा 1.4002 हैक्टर भूमि का कब्जाकाश्त व खातेदार है। उक्त भूमि उसने खातेदार रूघाराम

अतिरिक्त सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.2.88 को खरीद की थी। जिसके नाप व पड़ौस निम्न प्रकार से दर्शाये गये है :–

उत्तर में – खेराजराम प्रार्थी का खेत
दक्षिण में – गैर मुमकिन गोचर ख0नं0 562
पूर्व में – पेमाराम विश्नोई का खेत ख0नं0 557
पश्चिम में – कोजाराम का खेत

प्रार्थी वक्त खरीद उक्त नाप एवं पडौस की भूमि पर काबिज है। उक्त भूमि मूल ख0नं0 558 रकबा 17.17 बीघा भूमि का भाग है, जिसके खातेदार रूघाराम व मंगलाराम थे। जिसका आपसी सहमति से इसका विभाजन करवा कर, इसका दक्षिणी भाग रकबा 8.15 बीघा रूघाराम के हिस्से में तथा उत्तरी भाग रकबा 9.02 बीघा मंगलाराम के हिस्से में रखा गया। रूघाराम ने अपने हिस्से की भूमि का बेचान अपीलांट–प्रार्थी को कर दिया तथा मंगलाराम ने अपने हिस्से के ख0नं0 558/1 को दो टुकडों में आगे बेचान कर दिया। जिसमें से एक हिस्से का बेचान रेस्पो0सं0 1–अप्राथी–सोनाराम को किया, जिसके ख0नं0 1751/558 डाले गये। उक्त भूमि के बंटवाडे तथा उसके बाद हुए बेचाननामों की तरमीम, पारित नामान्तरकरणों में गलती से दर्ज नही की गई। DILRMP योजनान्तर्गत अपीलांट–प्रार्थी द्वारा खरीद रकबे में रेस्पो0सं0 1–अप्रार्थी का खरीद हिस्सा दर्शा दिया गया, जो मौके पर कब्जे से भिन्न होने से प्रार्थी द्वारा उक्त तरमीम मौका कब्जा अनुसार एवं खरीद दस्तावेज के अनुसार दुरूस्त करने का आग्रह किया गया। आलौच्य प्रकरण में मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 22.9.23 में अपीलांट–प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित तरमीम को सही पाया गया, जिसे तहसीलदार झंवर द्वारा उचित कार्यवाही हेतु अधीनस्थ न्यायालय को अग्रेसित किया गया। प्रकरण में रेस्पो0सं0 1–अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब में ख0नं0 558/1 तथा ख0नं0 1751/558 की ऑनलाईन दर्ज तरमीम का हिस्सा मंगलाराम को बंटवाडे में प्राप्त होना तथा मंगलाराम द्वारा वजाराम को दिनांक 16.01.90 को बेचान करना, जिसमें प्रार्थी खेराजराम की साख के हस्ताक्षर होना व उक्त बेचाननामे के संलग्न ए.बी.सी.डी. राजस्व नक्शें में बेचान की गई भूमि अंकित होना बताते हुए प्रार्थी की नियत में खोट आ जाने से रास्ते की भूमि को अवरूद्ध करने के उद्धेश्य से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करना बताते हुए, इसे खारिज करने का आग्रह किया गया।

इसके अलावा एक विशेष आपत्ति प्रस्तुत कर यह कथन किया कि अप्रार्थी सं0 1 ने प्रार्थी के विरूद्ध एक राजस्व मूल वाद अन्तर्गत धारा 188 राज0 काश्तकारी अधिनियम

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

के तहत प्रस्तुत कर दिया है, जो विचाराधीन है। जिसमें माननीय राजस्व मण्डल द्वारा ख0नं0 558, 558/1 व 1751/558 की मौका व रेकर्ड की यथास्थिति के आदेश जारी किए गये है। इसलिए उक्त वाद के समानान्तर वर्तमान प्रार्थना पत्र कानूनी पोषणीय नही होने से इसे खारिज करने का आग्रह किया गया।

आलौच्य प्रकरण में अप्रार्थी सं0 1 ने तहसीलदार झंवर द्वारा मौका जांच रिपोर्ट प्रस्तुत होने के उपरांत "प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 151 सीपीसी" प्रस्तुत कर उक्त रिपोर्ट अप्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना तैयार करना बताकर तथा मौका रिपोर्ट में मौके के सम्पूर्ण तथ्यों पर एतराज करते हुए इस डी पार्ट में रखने का आग्रह किया गया। बाद बहस अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार झंवर की मौका जांच रिपोर्ट की अनदेखी करते हुए अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया, जो विधि, न्याय व अभिलेख के विपरित होने से खारिज योग्य है।

इसके अलावा अधीनस्थ न्यायालय ने बेचान पत्र दिनांक 16.01.1990 पर प्रार्थी की साख होने के आधार पर उसमें अंकित पड़ौस तरमीम की सहमति होना मानने में भूल की गई है। बेचानपत्र के संलग्न नक्शें को प्रार्थी को नही बताया गया था तथा न ही प्रार्थी ने उसको देखकर साख डाली गई है। साख डालने वाला व्यक्ति केवल भूमि का बेचानकर्ता द्वारा उसके सामने हस्ताक्षर करने की ही गवाही डालता है, बेचानपत्र की शर्तो का उसे लेना–देना नही होता है। उक्त बेचाननामें के संलग्न तथाकथित नक्शें के पूर्व में हुए बेचान के पडौस से मेल नही खाता है तथा मौके पर खरीददार का कब्जा बेचान के संलग्न नक्शा अनुसार मौके पर नही है। उक्त तथ्यों पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गौर नही किया गया। अतः अपील स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त कर, अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किए जाने का आदेश फरमाने तथा मौका रिपोर्ट दिनांक 22.9.23 के अनुसार तहसीलदार झंवर को तरमीम दुरूस्ती का आदेश फरमाने का आग्रह किया गया।

जवाब में रेस्पो0सं0 1–अप्रार्थी के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस प्रस्तुत कर, उसमें उल्लेखित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्यतः यह आग्रह किया किया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट–प्रार्थी द्वारा बिना तथ्यों के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समस्त तथ्यों का अवलोकन व खण्डन कर विधिसम्मत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध प्रस्तुत उक्त अपील भी तथ्यहीन होने से खारिज योग्य है। अपीलांट ने जिस बेचाननामें का उल्लेख किया है, उसमें विशिष्ट पड़ौस के मध्य का बेचाननामा निष्पादित करने के रूघाराम को कोई

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

अधिकार नही थे, क्योंकि ख0नं0 558 का रकबा 6.10 बीघा का बेचान दिनांक 23.8.72 को ही मंगलाराम विश्नोई द्वारा डूंगरराम घांची को पेमाराम विश्नोई के पड़ौस वाली कृषि भूमि बेचान की जा चुकी थी एवं मंगलाराम के हिस्से में शेष रही भूमि ख0नं0 1751/558 रकबा 2.12 बीघा भूमि भी मंगलाराम द्वारा बजाराम पुत्र भेराराम को दिनांक 16.1.90 को ही बेचान हो चुकी थी। जिसमें अपीलांट खेराजराम स्वयं द्वारा साक्ष्य के रूप में अपने हस्ताक्षर कर बेचान की जा रही कृषि भूमि का नजरी नक्शें में 'ए से डी' के रूप में राजस्व नक्शें में अंकित करते हुए बेचान निष्पादित करवाया था। जिस अनुसार रेस्पो0सं0 1 मौके पर वक्त खरीद से बहैसियत काबिज होकर, इसका उपयोग व उपभोग करते आ रहे है। जिसमें निम्न पड़ौस अंकित किए हुए है –

उत्तर में	–	ख0नं0 555 डूंगराराम पुत्र वजाराम का खेत
दक्षिण में	–	ख0नं0 562 ओरण व नाडी ख0नं0 563
पूर्व में	–	खेत ख0नं0 557 पेमाजी ढाका की जमीन व आगे रास्ता
पश्चिम में	–	ख0नं0 558 खेराजराम का खेत

उक्त बेचाननामें में वर्णित पड़ौस में किसी प्रकार से खसरा संख्या अंकित नही किए हुए है, न ही भुजा नाप अंकित है। ऐसी स्थिति में अपीलांट को वर्णित भूमि में पडौस अनुसार मौके पर नही है, बल्कि ख0नं0 557 के पडौस में रेस्पो0सं0 1 काबिज है एवं राजस्व नक्शें में जो तरमीम वर्तमान में दर्ज है, उसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटी नही है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष गूगल मेप के नक्शें पेश किए, जिसमें प्रमाणित है कि मौके पर रेस्पो0सं0 1 की ख0नं0 557 के चिपते राजस्व नक्शें में दर्ज तरमीम अनुसार काबिज है। ख0नं0 558 पूर्व में ही रकबा 17 17 बीघा का ही था एवं आपसी सहमति से बंटवाडा किया गया था, लेकिन उक्त ख0नं0 558 रकबा 8.15 बीघा भूमि दक्षिणी भाग रूघाराम को नही दी गई थी, बल्कि रूघाराम को 559 के चिपते पश्चिमी हिस्सा प्राप्त हुआ था। जो कि ख0नं0 559 पूर्व में ही अपीलांट के पिता के नाम का था एवं वर्तमान में अपीलांट के नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज है। वर्तमान में ख0नं0 558/1 तथा ख0नं0 1751/558 के राजस्व नक्शें में जो तरमीम दर्ज है वह हिस्सा मंगलाराम को बंटवाडा से प्राप्त हुआ था। लट्ठा नक्शें में ख0नं0 1751/558 का नजरी नक्शा दर्शा कर अपीलांट खेराजराम की मौजूदगी एवं साक्ष्य में दिनांक 16.1.90 को मंगलाराम द्वारा बेचान निष्पादित किया गया। अपीलांट के नियत में खोट आने से रेस्पो0सं0 1–सोनाराम को अपने खेत में आने जाने हेतु रास्ते की भूमि को अवरूद्ध करने एवं उसकी खरीदशुदा भूमि के उपभोग मे बाधा डालने के उद्धेश्य से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत

किया गया। अतः अपील अपीलांट खारिज कर अपीलाधीन आदेश यथावत रखने का आग्रह किया गया।

रेस्पो0सं0 2 की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने अपीलाधीन आदेश का समर्थन करते हुए, विधिसम्मत निर्णय पारित कराने का आग्रह किया गया।

बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली व उसके संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार अपीलाधीन आदेश अप्रार्थी सं0 1–रेस्पो0 के पिता भेराराम के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध बेचाननामा दिनांक 16.01.1990 के साथ राजस्व नक्शें में बेचान की गई भूमि को 'एबीसीडी' मार्क करके नजरी नक्शा मे दर्शाये अनुसार तथा उक्त बेचाननामें में प्रार्थी–अपीलांट स्वयं साक्षी होने से DILRMP योजनान्तर्गत वादग्रस्त खसरा नम्बर 1751/558 की ऑनलाईन तरमीम सही होना मानते हुए प्रार्थी–अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया। इससे अपीलांट का यह कथन मानने योग्य नही है कि ''बेचान पत्र दिनांक 16.01.1990 के संलग्न नक्शें को प्रार्थी–अपीलांट को नही बताया गया था तथा न ही प्रार्थी ने उसको देखकर साख डाली गई है, साख डालने वाला व्यक्ति केवल भूमि का बेचानकर्ता द्वारा उसके सामने हस्ताक्षर करने की ही गवाही डालता है, बेचानपत्र की शर्तो का उसे लेना--देना नही होता है।'' अतः आलौच्य प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिसम्मत होने से इसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नही होती है।

अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार योग्य नही पायी जाने से तद्नुसार खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लूणी (जोधपुर) द्वारा राजस्व मूल वाद संख्या 49/2023 बअनवान खेराजराम बनाम सोनाराम वगैरा में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.08.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 17/12/25. को खुले न्यायालय सुनाया गया।

17/12/25.
(सुनिता चौधरी)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर