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

राजस्व अपील संख्या 443/2025

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट्स
भंवरलाल पुत्र रामलाल सीरवी निवासी बेरा बर्फो की बावड़ी, हर्ष रोड, बिलाड़ा, तहसील बिलाड़ा, जिला जोधपुर		1. नारायणलाल पुत्र रामलाल सीरवी निवासी बेरा बर्फो की बावड़ी, हर्ष रोड़, बिलाड़ा, तहसील बिलाड़ा जिला जोधपुर 2. राज0 सरकार जरिये तहसीलदार बिलाड़ा, जिला जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर–उपखण्ड अधिकारी बिलाड़ा (जोधपुर) दिनांक 14.01.2025 राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 276/2024 अनवान नारायणलाल बनाम राज0 सरकार

उपस्थित–
1. श्री गणपतलाल चौधरी, वकील अपीलांट
2. श्री मदनलाल चौधरी वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक 15.01.2026

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत अपीलाण्ट ने लैण्ड रिकार्ड ऑफिसर–उपखण्ड अधिकारी बिलाड़ा द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 276/2024 बअनवान नारायणलाल बनाम राज0 सरकार में पारित आदेश दिनांक 14.01.2025 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी–रेस्पो0सं0 1–नारायणलाल ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 131 राज0 भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्रस्तुत कर आग्रह किया कि तहसील बिलाड़ा के ग्राम बिलाड़ा चक नं0 4 के खसरा नं0 1036/1 व ख0नं0 1036/2 उसकी बंटसुदा, खातेदारी व कब्जाकाशत भूमि है। ख0नं0 1036/1, 1036/2, 1036 व 1036/3 का मूल ख0नं0 1036 रकबा 2.08 बीघा था। जो पूर्व में प्रार्थी के भाई, बहन व माता के नाम दर्ज था। प्रार्थी की बहने व माता द्वारा अपना हिस्सा जरिये हकतर्कनामा प्रार्थी व उसके भाई–भंवरलाल को कर दिया, जिसके आधार पर ना0क0सं0 1465 स्वीकृत होकर ख0नं0

1036 की भूमि प्रार्थी व उसके भाई के नाम दर्ज हुई। जिसमें प्रार्थी व उसके भाई प्रत्येक का 1/2 निहित हुआ। तत्पश्चात प्रार्थी व उसके भाई ने आपसी सहमति से बंटवाड़ा का एग्रीमेन्ट तैयार कर तहसीलदार बिलाड़ा के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जो 25/2012 दर्ज किया जाकर जरिये क्रमांक 5664 दिनांक 3.10.12 स्वीकृति जारी की गई। जिसमें ख0नं0 1036 रकबा 18 बिस्वा व ख0नं0 1036/3 रकबा 6 बिस्वा भंवरलाल के तथा ख0नं0 1036/1 रकबा 16 बिस्वा 15 बिस्वांशी व ख0नं0 1036/2 रकबा 7 बिस्वा 5 बिस्वांशी भूमि प्रार्थी–नारायणलाल के बंट में रखी गई तथा इनकी प्रस्तावित पेंसिल तरमीम, पुख्ता की जाकर ना0क0 की पुश्त पर नजरी नक्शें में अंकित की गई। प्रार्थी ने अपनी बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036/1 मार्क ए.बी.सी.डी. की उत्तरी तरफ वर्ष 2020 में 7 दुकानों का निर्माण करवाया एवं पूर्व तरफ 2 दुकानों का निर्माण करवाया तथा ख0नं0 1036/2 मार्क बी.इ.एफ.जी. की पूर्वी तरफ मकान का निर्माण व पश्चिमी तरफ पशुओं का बाड़ निर्मित करवाया, जो आज भी मौके पर मौजूद है। इसी प्रकार प्रार्थी के भाई–भंवरलाल ने अपने बंटसुदा ख0नं0 1036 मार्क डी.सी.ई.जे. की उत्तरी तरफ 7 दुकानों का निर्माण करवाया तथा ख0नं0 1036/3 मार्क जी.एफ.एच.आई. की पूर्वी तरफ मकान का निर्माण एवं पश्चिमी तरफ बाड़ा निर्मित करवाया, जो आज भी मौके पर मौजूद है। इस प्रकार वक्त बंटवाड़ा से लेकर आज दिन तक मौके पर दोनो का भौतिक व वास्तविक रूप से कब्जा है। बंटवाड़ा आदेश दिनांक 3.10.12 की पालना में ना0क0सं0 1557 स्वीकृत किया गया तथा प्रार्थी व उसके भाई की बंटसुदा उपरोक्त भूमि अलग–अलग खातों में दर्ज की गई। किंतु बंटवाड़ा प्रार्थना पत्र के साथ नजरी नक्शा तैयार करते समय लिपिकीय भूल से प्रार्थी के ख0नं0 1036/1 मार्क ए.बी.सी.डी. के स्थान पर प्रार्थी के भाई–भंवरलाल की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036 दर्शित कर दी गई तथा प्रार्थी के भाई की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036 मार्क डी.सी.ई.जे. के स्थान पर प्रार्थी–नारायणलाल की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036/1 दर्शित कर दी गई। उक्त लिपिकीय भूलवश गलत नजरी नक्शा के अनुसार ही ख0नं0 1036 व 1036/1 की ऑनलाईन गलत तरमीम कर दी गई। जिसकी तरमीम दुरूस्ती हेतु प्रार्थना पत्र के संलग्न नजरी नक्शा अनुसार करने हेतु अप्रार्थी–तहसीलदार बिलाड़ा को आदेशित कराने का आग्रह किया गया। आलौच्य प्रकरण में तहसीलदार द्वारा जवाब मय नजरी प्रस्तुत नक्शा प्रस्तुत किया गया तथा मौका फर्द तैयार कर प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र के संलग्न सही

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

तरमीम के नजरी नक्शें के अनुसार तरमीम दुरूस्ती किये जाने में सहमति प्रदान की गई। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा के अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर, तहसीलदार विलाड़ा को ग्राम बिलाड़ा चक 4 के ख0नं0 1036/1 की तरमीम फर्द मौका रिपोर्ट 7.12.24 में संलग्न नजरी नक्शा के अनुसार दुरूस्त करने हेतु आदेशित किया गया। इससे व्यथित होकर अपीलांट–भंवरलाल ने राज. भू–राजस्व अधि0 1956 की धारा 75 के तहत यह अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

अपील के साथ अपील प्रस्तुत करने में हुए विलंब को क्षमा करने हेतु अवधि गणनार्थ अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु प्रार्थना पत्र मय श0प0 प्रस्तुत किये गये, जो न्यायहित में स्वीकार 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 1–प्रार्थी का तरमीम दुरूस्ती का आवेदन स्वीकार करने में कानूनी एवं वाक्याती भूल की है। अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व वादग्रस्त भूमि के काबिजकाश्त एवं प्रभावित खातेदार को नोटिस एवं सुनवाई का अवसर नही दिया गया, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरित है। आलौच्य प्रकरण में तहसीलदार बिलाड़ा के कार्यालय से आपसी सहमति से बंटवाड़ा के आदेश दिनांक 3.10.12 से संबंधित पत्रावली तलब किए बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया। उस आदेश में तहसीलदार बिलाड़ा द्वारा अपीलांट को ख0नं0 1036, 1036/3 की पूर्वी हिस्से की भूमि राजस्व रेकर्ड व नक्शा ट्रेस में रखी जाने का आदेश पारित किया गया है एवं इसी आधार पर नक्शें में तरमीम की गई है, जिसे बिना देखे ही बदलने का आदेश पारित कर दिया गया। इस प्रकार उसे पक्षकार बनाये बिना तथा बिना सुनवाई का अवसर दिये अधीनस्थ न्यायालय को तरमीम बदलने का अधिकार नही था। इस मामले में मूल ख0नं0 1036 का अपीलांट एवं रेस्पो0सं0 1 द्वारा आपसी सहमति से राजस्व प्रार्थना पत्र सं0 25/2012 में तहसीलदार बिलाड़ा के निर्णय दिनांक 3.10.12 अनुसार ख0नं0 1036 रकबा 18 बिस्वा व ख0नं0 1036/3 रकबा 6 बिस्वा अपीलांट–भंवरलाल के तथा ख0नं0 1036/1 रकबा 16 बिस्वा 15 बिस्वांशी व ख0नं0 1036/2 रकबा 7 बिस्वा 5 बिस्वांशी भूमि रेस्पो0सं0 1–प्रार्थी–नारायणलाल के बंट में रखी गई थी तथा इनकी

प्रस्तावित पेंसिल तरमीम, पुख्ता की जाकर ना0क0 की पुश्त पर नजरी नक्शें में अंकित की गई। मौके पर अपने–अपने हिस्से की भूमि में दोनों ने निर्माण कार्य करवाया गया। रेस्पो0–प्रार्थी द्वारा तहसीलदार बिलाड़ा के आदेश दिनांक 3.10.12 को चुनौति नही दी गई है, जिसके प्रभाव में रहते अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिसम्मत नही है। अतः अपील स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त फरमाने तथा रेस्पो0सं0 1 द्वारा प्रस्तुत राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 276/2024 खारिज फरमाने का आग्रह किया गया।

जवाब में रेस्पो0सं0 1 के योग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस में मुख्यतः यह आग्रह किया कि ग्राम बिलाड़ा चक संख्या 4 के मूल ख0नं0 1036 का प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य आपसी सहमति से बंटवाडा हुआ। जिसमें 1036 रकबा 18 बिस्वा व ख0नं0 1036/3 रकबा 6 बिस्वा अपीलांट–भंवरलाल के तथा ख0नं0 1036/1 रकबा 16 बिस्वा 15 बिस्वांशी व ख0नं0 1036/2 रकबा 7 बिस्वा 5 बिस्वांशी भूमि प्रार्थी–रेस्पो0–नारायणलाल के बंट में रखी गई थी तथा इनकी प्रस्तावित पेंसिल तरमीम, पुख्ता की जाकर ना0क0 की पुश्त पर नजरी नक्शें में अंकित की गई। प्रार्थी ने अपनी बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036/1 मार्क ए.बी.सी.डी. की उत्तरी तरफ वर्ष 2020 में 7 दुकानों का निर्माण करवाया एवं पूर्वी तरफ 2 दुकानों का निर्माण करवाया तथा ख0नं0 1036/2 मार्क बी.इ.एफ.जी. की पूर्वी तरफ मकान का निर्माण व पश्चिमी तरफ पशुओं का बाड़ निर्मित करवाया, जो आज भी मौके पर मौजूद है व इनके फोटोग्राफ प्रार्थना पत्र के संलग्न प्रस्तुत किए गये। इसी प्रकार प्रार्थी के भाई–भंवरलाल ने अपने बंटसुदा ख0नं0 1036 मार्क डी.सी.ई.जे. की उत्तरी तरफ 7 दुकानों का निर्माण करवाया तथा ख0नं0 1036/3 मार्क जी.एफ.एच.आई. की पूर्वी तरफ मकान का निर्माण एवं पश्चिमी तरफ बाड़ा निर्मित करवाया, जो आज भी मौके पर मौजूद है। इस प्रकार वक्त बंटवाड़ा से लेकर आज दिन तक मौके पर दोनो का भौतिक व वास्तविक रूप से कब्जा है। बंटवाड़ा आदेश दिनांक 3.10.12 की पालना में ना0क0सं0 1557 स्वीकृत किया गया तथा प्रार्थी व उसके भाई की बंटसुदा उपरोक्त भूमि अलग–अलग खातों में दर्ज की गई। किंतु बंटवाड़ा प्रार्थना पत्र के साथ नजरी नक्शा तैयार करते समय लिपिकीय भूल से प्रार्थी के ख0नं0 1036/1 मार्क ए.बी.सी.डी. के स्थान पर प्रार्थी के भाई–भंवरलाल की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036 दर्शित कर दी गई तथा प्रार्थी के भाई की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036 मार्क डी.सी.ई.जे. के स्थान पर प्रार्थी–

नारायणलाल की बंटसुदा भूमि ख0नं0 1036/1 दर्शित कर दी गई। उक्त लिपिकीय भूलवश गलत नजरी नक्शा के अनुसार ही ख0नं0 1036 व 1036/1 की ऑनलाईन गलत तरमीम कर दी गई। जिसकी तरमीम दुरूस्ती, प्रार्थना पत्र के संलग्न नजरी नक्शा अनुसार कराने का आग्रह किया गया। प्रकरण में अप्रार्थी–तहसीलदार बिलाडा का जवाब जरिये पत्रांक 1520 दिनांक 9.12.24 प्रस्तुत हुआ, इसके संलग्न मौका फर्द के अनुसार व नजरी नक्शें अनुसार ऑनलाईन नक्शें में तरमीम दुरूस्त किए जाने की सहमति दी गई है। अतः अपील अपीलांट खारिज कर, अपीलाधीन आदेश यथावत रखने का आग्रह किया गया।

रेस्पो0 सं0 2 की ओर से उपस्थित राजकीय अधिवक्ता ने अपीलाधीन आदेश का समर्थन करते हुए प्रकट तथ्यों के आधार पर विधिसम्मत निर्णय पारित करने हेतु निवेदन किया गया।

बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली व उसके संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आलौच्य प्रकरण में आपसी सहमति से बंटवाड़ा आदेश दिनांक 03.10.2012 के प्रभाव में रहते, एकतरफा अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जिसमें अपीलांट–भंवरलाल हितबद्ध पक्षकार एवं काबिजकाश्त खातेदार होते हुए भी उसे पक्षकार नही बनाये जाने से उन्हें सुनवाई का अवसर नही मिला। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष तहसीलदार बिलाडा के जवाब के संलग्न प्रस्तुत मौका रिपोर्ट भी एकतरफा तैयार की गई है। इस स्थिति में अपीलाधीन आदेश किसी सूरत में न्यायोचित एवं विधिसम्मत प्रतीत नही होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलाण्ट स्वीकार योग्य पायी जाने से तद्नुसार स्वीकार की जाकर, अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बिलाड़ा द्वारा राजस्व प्रार्थना पत्र संख्या 276/2024 में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 14.01.2025 निरस्त किया जाकर, प्रार्थी–नारायणलाल का प्रार्थना खारिज किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 15-1-26 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

15/1/26.

(सुनिता चौधरी)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर