न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा
पीठासीन अधिकारी – श्री पी आर मीना ,आर ए एस
अपील संख्या– एल आर ए/120/2019

उनवान

1. श्रीमती वन्दना पत्नी रितुराज पाण्डे, निवासी–बिजौलिया, तहसील–बिजौलिया जिला भीलवाडा

अपीलार्थी

बनाम

1. शम्भू लाल पुत्र भँवर लाल माली, निवासी–पुरोहितों का खेडा, तहसील–बिजौलिया जिला भीलवाडा
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बिजौलिया, जिला भीलवाडा

——रेस्पोडेण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम
अपील विरूद्व आदेश उपखण्ड अधिकारी, बिजौलिया के
प्रकरण संख्या कमांक/राजस्व/संपरिवर्तन–17/2019/858–62
निर्णय दिनांक 14.5.2019

अभिभाषक :

1. **श्री बी एल गुर्जर, अधिवक्ता अपीलार्थी**
2. **श्री आर सी सारस्वत, अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1**
3. **श्री ओम प्रकाश सोनी , राजकीय अधिवक्ता**

आदेश

दिनांक 16.02.2026

1. **अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 /प्रार्थी शंभू लाल पिता भँवर लाल माली, निवासी–पुरोहितों का खेडा, तहसील–बिजौलिया, जिला भीलवाडा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय के समक्ष एक प्रार्थना पत्र ग्राम फतहपुरा की आराजी नम्बर 388/22 रकबा 0.06 बीघा किस्म बारानी तृतीय, आराजी नम्बर26 रकबा 0.02 बीघा किस्म जाव II, चाही II एवं आराजी नम्बर 27 रकबा 0.07 बीघा किस्म बंजड कुल**

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

किता 3 कुल रकबा 0.15 बीघा भूमि को वाणिज्यिक (दुकान निर्माण) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने हेतु प्रस्तुत किया गया ।

2. आवेदन पत्र के संबंध में पटवारी हल्का उमा जी का खेडा, एवं भू अभिलेख निरीक्षक, उमा जी का खेडा से बाद जांच निर्धारित बैंक मेमों में प्रस्ताव प्राप्त किये गये। पटवार हल्का एवं भू अभिलेखी निरीक्षक तथा तहसीलदार बिजौलिया से रिपोर्ट प्राप्त कर अपीलाधीनआदेश कमांक/राजस्व/संपरिवर्तन–17/2019/858–62 निर्णय दिनांक 14.5.2019 द्वारा सशर्त संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया । जिससे व्यथित होकर यह प्रथम अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की गई।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई । उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। उनका यह भी निवेदन है कि कार्यालय विहित प्राधिकारी बिजौलिया ने अपीलाधीन आदेश करने में अपना विवेक कतई काम में नहीं लिया है। अपीलाधीन आदेश किसी भी विधिक सिद्धान्त एवं कानून को ध्यान में रखकर नहीं किया गया है जो विधिसम्मत न होकर खारिज होने योग्य है।

अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रकरण में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया द्वारा प्रकरण संख्या 17/2015 में जारी सम्मन अपीलाण्ट पर विधिवत तामील नहीं हुए तथ अपीलाण्ट को जारी सम्मन किस व्यक्ति श्नेप्राप्त किये जिसका अंकन सम्मन की पुश्त पर नही है। सम्मन की पुश्त पर किसी के हस्ताक्षर कर रखे है वह हस्ताक्षर अपीलाण्ट के नहीं है। उक्त हस्ताक्षर किसे है उसका अंकनभी सम्मन की पुश्त पर नहीं है। उक्त सम्म की तामील कराते समय मौतबीर व्यक्तियों के हस्ताक्षर भी तामील कुनिन्दा द्वारा नहीं कराये गये। उसके बावजूद भी उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया ने अपीलान्ट प्रतिवादी की प्रोपर तामील मानकर उसके विरुद्ध दिनांक 05.10.2016 को एकतरफा कार्यवाही के आदेश पारित करते हुए प्रकरण में दिनांक 22.02.2017 को प्राथमिक डिकी जारी कर दी तथा उसके पश्चात प्रकरण में तहसीलदार से बंटवाडा प्रस्ताव मंगवाया गया। उसके बाद प्रकरण को बिना अपीलान्ट को सूचना दिए दिनाक 26.04.2017 को राजस्व लोक अदालत कंम्प उमाजी का खेड़ा में रखया दी व उसके बाद

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

प्रकरण को बिना अपीलान्ट को सूचना दिए दिनांक 15.06.2017 को राजस्व लोक अदालत केम्प धरोदा में रखवा दी एवं उस दिन केम्प में तहसीलदार द्वारा बंटवाड़ा प्रस्ताव पेश किया जिसे उपखण्ड अधिकारी विजीलिया ने स्वीकार कर प्रकरण में अन्तिम निर्णय एव विकी पारित कर दी जो सरासर गलत होकर निरस्त होने योग्य है जिसकी अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत कर दी। रेस्वोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में प्रकरण संख्या 17/2015 राजस्व वाद अनवानी शम्भूलाल बनाम राधाकिशन में गलत तौर पर जारी की गई प्राथनिक डिकी दिनाक 22.02.2017 एवं अन्तिम डिकी दिनांक 15.06.2017 के आधार पर अपना खाता अलग खुलवाकर उसके हिस्से में आई आराजियात का आलोच्य आदेश से बाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करा लिया जो सरासर गलत होकर निरस्त होने योग्य है।

6. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि वादग्रस्त आराजियात में अपीलान्ट का भी हक एप हिस्सा निहित है एवं वादग्रस्त आराजियात पर अपीलान्ट का कब्जा है लेकिन अपीलान्ट को अधिनस्थ न्यायालय के सम्मन प्राप्त नही हुए इस कारण अपीलान्ट अपनी ओर से अधिनस्थ न्यायालय में अपना पक्ष प्रस्तूत नहीं कर सके। मामला अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित है जिसमें अपीलान्ट के हक एंव अधिकार निहीत है इस कारण मामले में अपीलान्ट को सुना जाना एवं अपना पक्ष रखने का अवसर प्रदान किया जाना न्यायोचित एवं आवश्यक है ऐसी स्थिति में विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) विजीलिया का आलोध्य आदेश निरस्त होने योग्य है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि उपखण्ड अधिकारी बिजीलिया द्वारा प्रकरण स. 17/2015 राजस्व बाद अनवानी शम्भूलाल बनाम राधाकिशन में दिनांक 22.02.17 को प्राथमिक डिकी जारी करने के बाद तहसीलदार बिजौलिया से बंटवारा प्रस्ताव मंगवाया गया लेकिन तहसीदार बिजोलिया ने मौके पर आकर कोई बटवारा प्रस्ताव तैयार नही किया। बंटवाड़ा प्रस्ताव तैयार करने से पूर्व नियमानुसार सभी खातेदारों को तहसीलदार द्वारा नोटिस जारी किया जाना आवश्यक है लेकिन प्रकरण में तहसीलदार द्वारा ऐसे कोई नोटिस अपीलान्ट को जारी नहीं किये। पत्रावली पर मौजूद बंटवाड़ा प्रस्ताव पटवारी द्वारा तैयार किया गया है। बंटवाड़ा प्रस्ताव तैयार करने से पूर्व तहसीलदार बिजोलिया व पटवार हल्का द्वारा मौके पर आकर करने के अनूसार बटवाड़ा

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

प्रस्ताव तैयार किया जाना चाहिए था लेकिन पटवार हल्का ने रेस्पोडेन्ट से मिलीभगत कर मोके पर न जाकर ऑफिस में बैठकर गलत बटवाडा प्रस्ताव तैयार करा लिया व अपीलान्ट के हिस्से की आराजियात रेस्पोडेन्ट ने अपने हिस्से में दर्ज करा ली जो सरासर गलत है। राजस्व नियमो के अनुसार मौके पर जाकर बंटवाड़ा प्रस्ताव तैयार किया जाना चाहिए था। तहसीलदार बिजौलिया द्वारा कोई बटवारा प्रस्ताव तैयार नहीं किया गया। जो बटवाड़ा प्रस्ताव तैयार किया गया था वह पटवारी द्वारा तैयार किया गया है। सर्वप्रथम तो पटवारी को मौका पर्चा व बटवारा प्रस्ताव तैयार करने का कोई अधिकार नही था एव न ही उसको आदेशित किया गया था। यदि तहसीलदार एव पटवारी द्वारा मौके पर जाकर कब्जेनूसार बटवाडा प्रस्ताव तैयार किया जाता तो अपीलान्ट को भी उक्त प्रकरण की जानकारी हो जाती जिस पर अपीलान्ट उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया के न्यायालय के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तूत करता। उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया द्वारा अन्तिम डिकी जारी करने से पूर्व इन सभी तथ्यों का विवेचन करने के उपरान्त ही अन्तिम डिकी जारी की जानी चाहिए थी लेकिन उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया द्वारा प्रकरण में बिना किसी आधार के अन्तिम निर्णय एव डिकी पारित कर दी जो सरासर गलत होकर निरस्त होने योग्य है जिसकी अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय श्रीमान के समक्ष प्रस्तूत कर दी। रेस्वोडेन्ट स. 1 के पक्ष में प्रकरण स. 17/2015 राजस्व वाद अनवानी शम्भूलाल बनाम राधाकिशन में गलत तौर पर जारी की गई प्राथमिक डिकी दिनाक 22.02.2017 एंव अन्तिम डिकी दिनांक 15.06.2017 के आधार पर अपना खाता अलग खुलवाकर उसके हिस्से में आई आराजियात का आलोच्य आदेश से वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करा लिया जो सरासर गलत होकर निरस्त होने योग्य है।

8. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि उक्त आराजियात नेशनल हाईवे से लगती हुई है। नेशनल हाईवे से लगती हुई भूमी पर अपीलान्ट का कब्जा चला आ रहा है। अपीलान्ट ने अपने कब्जे काश्त की आराजियात को लाखो रुपये लगाकर सरसब्ज बनाया है लेकिन रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने राजस्व कर्मवारियो से मिलीभगत अपीलान्ट के कब्जे की आराजियात को उसके नाम पर करा लिया है। विहित प्राधिकारी बिजौलिया द्वारा आलोच्य आदेश पारित करने से पुर्व संपरिवर्तित की जाने वाली भूमि पर कब्जे के सम्बन्ध में कोई रिपोर्ट नही मंगवाई गई।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

नियमानुसार पिछे के हिस्से की भूमि पर आने जाने के लिए रास्ते के लिए भूमि की व्यवस्था भी नहीं है। लेकिन प्रकरण में पिछे की भूमि में आने जाने के लिए रास्ते की व्यवस्थ भी नहीं की गई तथा इस ओर विहित अधिकारी द्वारा भी कोई ध्यान नहीं दिया एव बिना किसी आधार के आलोच्य आदेश पारित कर दिया जो काबिल निरस्ती के है।

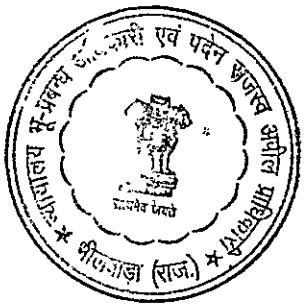
9. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि आलोच्य आदेश दिनांक 14.05.2019 की जानकारी अपीलान्ट को हाल ही में दिनांक 30.05.2019 को उस समय हुई जब रेस्पोडेन्ट सं. 1 ने अपीलान्ट को उनके कब्जे वाली जमीन से बेदखल करने का प्रयास किया जिसका अपीलान्ट ने विरोध किया तो रेस्पोडेन्ट ने प्रतिवादी अपीलान्ट को धमकी दी की उसने उक्त जमीन का विभाजन करा लिया तथा यह जमीन उनके हिस्से में आ गई है एवं उसने उक्त आराजियात का वाणिज्यक प्रयोजन हेतू संपरिवर्तन भी करा लिया इस कारण रेस्पोडेन्ट अपीलान्ट को बेदखल करके ही रहेगे। इस पर प्रतिवादी अपीलान्ट ने दिनांक 30.05.2019 को अपने अधिवक्ता से मिलकर प्रकरण की जानकारी की व उसी दिन प्रकरण की नकल के लिए आवेदन पेश किया। दिनांक 31. 05.2019 को नकले लेने पर जानकारी में आया की वादीया रेस्पोडेन्ट स. 1 द्वारा उपखण्ड अधिकारी बिजौलिया के यहाँ प्रस्तूत बाद जिसके प्रकरण स. 17/2015 राजस्व वाद अनवानी शम्भूलाल बनाम राधाकिशन है को दिनांक 15.06.2017 को डिकी कर दिया। उसके बाद रेस्पोडेन्ट सं. 1 के पक्ष में प्रकरण सं. 17/2015 राजस्व वाद अनवानी शम्भूलाल बनाम राधाकिशन में गलत तौर पर जारी की गई प्राथमिक डिकी दिनांक 22.02. 2017 एवं अन्तिम डिकी दिनांक 15. 06.2017 के आधार पर अपना खाता अलग खुलवाकर उसके हिस्से में आई आराजियात का आलोच्य आदेश से वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करा लिया जो सरासर गलत होकर निरस्त होने योग्य है।

10. अत निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमा कार्यालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बिजौलिया जिला भीलवाड़ा कमांक/राजस्व/संपरिवर्तन–17/2019/858–62 में पारित आदेश दिनांक 14.05.2019 को निरस्त फरमाया जावे एव उक्त आदेश की पालना में खोले गये नामान्तकरण सं. 384 दिनांक 29.05.2019 को निरस्त किया जावे।

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, भीलवाड़ा

11. प्रत्यर्थी संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी /प्रत्यर्थी को विधिवत तामील करवाई गई है। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण एवं पटवार हल्का ,भू अभिलेख निरीक्षक एवं तहसीलदार बिजौलिया से रिपोर्ट प्राप्त कर विधिसम्मत निर्णय पारित किया गया है। जो विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

12. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात , राजस्व रेकार्ड का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में अवलोकन किया। पत्रावली मे उपलब्ध रेकार्ड का अध्ययन, अवलोकनकिया गया । बहस का मनन किया गया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली में अंकित आराजी नम्बरों 27 रकबा 1.03 बिस्वा, आराजी नम्बर 26 रकबा 2.17 बिस्वा कुल किता 4 रकबा 4 बीघा है। अंतिम डिक्री दिनांक 15.6.2017 में पारित आदेश अनुसार आराजी नम्बर 26 रकबा 2 बिस्वा, आराजी नम्बर 27 रकबा 7 बिस्वा, कुल किता 2 रकबा 9 बिस्वा , आराजी नम्बर 26/1 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा, आराजी नम्बर 27/1 रकबा 16 बिस्वा, कुल किता 2 रकबा 3 बीघा 11 बिस्वा, अंतिम डिक्री आदेश द्वारा जो नम्बर कायम किये गये थे दिनांक न्यायाालय आदेश द्वारा पारित निर्णय को अपास्त कर दिया गया है। अपास्त होने से खाते की पूर्व स्थिति बहाल हो गई है। इस रूपान्तरण में इस आराजी से संबंधित अर्थात आराजी नम्बर 26 रकबा 2 बिस्वा, आराजी नम्बर 27 रकबा 7 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 9 बिस्वा की सीता तक अंतिम डिक्री निरस्त होने से इन नम्बरों का विधिक रूप से अस्तित्व नही होने से इस आदेश को अपास्त किया जाना उचित है।



आदेश

13. अतः अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की कजाती है आदेश दिनांक 14.5.2019 को आराजी नम्बर 26, 27 की सीमा तक अपास्त किया जाता है।

14. आदेश आज दिनांक 16.2.2026 को खुले न्यायालय में सुनायागया।

(पी आर मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, भीलवाड़ा
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा