न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, झुन्झुनू

पीठासीन अधिकारी :– मुन्नीराम बागड़िया
आर.ए.एस.

अपील संख्या :–36 / 2016

इकबाल हुसैन पुत्र हाजी गुलाम हुसैन, जाति चौहान तेली मुसलमान, निवासी गुढ़ागौड़जी, Aone Bulding Flat No. 6, 2nd Floor, Protetor road. Grant road, Mumbai 400007

–अपीलान्ट

–बनाम–

1. जाकीर हुसैन पुत्र लाल मोहम्मद, जाति व्यापारी, निवासी गुढागौड़जी तहसील उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं
2. तहसीलदार उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं

– रेस्पोडेन्ट

प्रथम अपील विरूद्ध निर्णय आदेश क्रमांक भू/रू/राजस्व/14/69 दिनांक 11.09.2014 बअदालत तहसीलदार उदयपुरवाटी, राज. भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनो के लिए संपरिवर्तन) नियम 2012 व 2007 बाबत जमीन ख.न. 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर सरहद मौजा टोडी उपतहसील गुढ़ागौडजी, अपील अ.धा. 75 राज. भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थितिः–

1 श्री विजयपाल, एडवोकेट————————अपीलान्ट की ओर से ।
2. श्री शब्बीर हुसैन खां, राजकीय एडवोकेट————————रेस्पोडेन्ट की ओर से।

–निर्णय– दिनांक 31.07.2017

उक्त अपील विरूद्ध निर्णय व आदेश क्रमांक भू/रू/राजस्व/14/69 दिनांक 11.09.2014 तहसीलदार उदयपुरवाटी के विरूद्ध पेश की गई। संक्षेप में अपील के तथ्य इस प्रकार हैं कि– रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के समक्ष जमीन खसरा नम्बर 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर सरहद मौजा टोडी उप तहसील गुढागौडजी तहसील उदयपुरवाटी के सम्पूर्ण रकबा को आवासीय प्रयोजन के लिये सपरिवर्तन करवाने हेतु राज. भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनो के लिए संपरिवर्तन) नियम 2012 व 2007 के तहत आवेदन किया जिसे रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने उक्त वर्णित नियम 2012 व 2007 के नियम 9 कि तहत उक्त वर्णित खसरा नम्बर क सम्पूर्ण रकबे को आवासीय प्रयोजन के लिये सपरिवर्तन आदेश क्रमांक/भू.रू. /राजस्व/14/69 दिनांक 11.09.2014 से स्वीकार किया। जमीन खसरा नम्बर 634 का अपीलान्ट सह–खातेदार है और काबिज काश्त है। जमीन खसरा नम्बर 634 उक्त सपरिवर्तन खसरा नम्बर से सटकर

स्थित है। रेस्पोडेन्टस संख्या 2 से रेस्पोडेन्टस संख्या 1 ने मौके की भौतिक स्थिति को तथा कब्जे की वस्तुस्थिति के तथ्य को छिपाकर सम्पूर्ण रकबे का आवासीय प्रयोजनार्थ सपरिवर्तन करवा लिया। अपीलान्ट की कब्जे काश्त व सह –खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर 634 सपरिवर्तन आदेश जैर बहस से प्रभावित होती है। उक्त भूमि झुन्झुनू उदयपुरवाटी स्टेट हाइवे न. 37 पर स्थित है और कानून से इण्डियन कांग्रेस के अुनसार सड़क के मध्य से 40 मीटर दुरी छोडकर भूमि का भू–रूपान्तरण हो सकता है। जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने उक्त व्यवस्था को नजर अंदाज कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में सम्पूर्ण रकबे का संपरिवर्तन आदेश पारित कर दिया जो कि खारिज होने योग्य है। आदेश जैर बहस को अपील मु चुनौति देने की मियाद 30 दिन तय है। आदेश जैर बहस की जानकारी पहले कभी नही हुई। जमीन खसरा नम्बर 634 व 635 के मध्य पुख्ता दीवार मौके पर स्थित है जो अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 तथा अन्यों में मध्य न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुवाटी के यहां निर्णित दावा उनवानी उस्मान गनी वगैरह बनाम जाकीर हुसैन वगैरह मु.न. 259/14 तारिख निर्णय 16.02.2015 मे हुये राजीनामा दिनांकित 16.02.2015 के आधार पर दीवार बनाई गई थी। उक्त पुख्ता दीवार को लेकर रेस्पोडेन्ट नं. 1 व उसके भाई तथा परिवार के सदस्यों ने अपीलान्ट से बेवजह विवाद शुरू कर दिया और दिनांक 13.05.2016 को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट को आदेश जैर बहस की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त की गई। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अदालत मातहत द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश कमांक कमांक भू/रू/राजस्व/14/69 दिनांक 11.09.2014 बाबत जमीन खसरा नम्बर 2020/635 ग्राम टोडी को निरस्त किया जावें।

अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को तारीख पेशी की सूचना नकल अपील के साथ भेजकर दी गई। बहस उभय पक्ष सुनी गई।

दौराने बहस वकील अपीलार्थी ने अपील अंकित तथ्यों को दौहराते हुए बताया कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के समक्ष जमीन खसरा नम्बर 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर सरहद मौजा टोडी उपतहसील गुढागौडजी तहसील उदयपुरवाटी के सम्पूर्ण रकबा को आवासीय प्रयोजन के लिये सपरिवर्तन करवाने हेतु राज. भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनो के लिए संपरिवर्तन) नियम 2012 व 2007 के तहत आवेदन किया जिसे रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने उक्त वर्णित नियम 2012 व 2007 के नियम 9 कि तहत उक्त वर्णित खसरा नम्बर क सम्पूर्ण रकबे को आवासीय प्रयोजन के लिये सपरिवर्तन आदेश कमांक/भू. रू./राजस्व/14/69 दिनांक 11.09.2014 से स्वीकार किया। जमीन खसरा नम्बर 634 का अपीलान्ट सहखातेदार है और काबिज काश्त है। जमीन खसरा नम्बर 634 उक्त सपरिवर्तन खसरा नम्बर से सटकर स्थित है। रेस्पोडेन्टस संख्या 2 से रेस्पोडेन्टस संख्या 1 ने मौके की भौतिक स्थिति को तथा कब्जे की

वस्तुस्थिति के तथ्य को छिपाकर सम्पूर्ण रकबे का आवासीय प्रयोजनार्थ सपरिवर्तन करवा लिया। अपीलान्ट की कब्जा काश्त व सहखातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर 634 सपरिवर्तन आदेश जैर बहस से प्रभावित होती है। उक्त भूमि झुन्झुनू उदयपुरवाटी स्टेट हाइवे न. 37 पर स्थित है और कानून से इण्डियन कांग्रेस के अुनसार सड़क के मध्य से 40 मीटर दुरी छोडकर भूमि का भू-रूपान्तरण हो सकता है। जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने उक्त व्यवस्था को नजर अंदाज कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हक में सम्पूर्ण रकबे का संपरिवर्तन आदेश पारित कर दिया जो कि खारिज होने योग्य है। आदेश जैर बहस को अपील में चुनौति देने की मियाद 30 दिन तय है। आदेश जैर बहस की जानकारी पहले कभी नही हुई। जमीन खसरा नम्बर 634 व 635 के मध्य पुख्ता दीवार मौके पर स्थित है जो अपीलान्ट व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 तथा अन्यों में मध्य न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुवाटी के यहां निर्णित दावा उनवानी उस्मान गनी वगैरह बनाम जाकीर हुसैन वगैरह मु.न. 259/14 तारिख निर्णय 16.02.2015 मे हुये राजीनामा दिनांकित 16.02.2015 के आधार पर दीवार बनाई गई थी। उक्त पुख्ता दीवार को लेकर रेस्पोडेन्ट नं. 1 व उसके भाई तथा परिवार के सदस्यों ने अपीलान्ट से बेवजह विवाद शुरू कर दिया और दिनांक 13.05.2016 का रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट को आदेश जैर बहस की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त की गई। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर न्यायालय मातहत के आदेश दिनांक 11.09.2014 को निरस्त किया जावें।

दौराने बहस वकील रेस्पोडेन्ट ने बताया कि अपील अपीलांट मियाद बाहर है। अपीलान्ट का कथन है कि स्टेट हाईवे से 40 मीटर छोड कर संपरिवर्तन नही किया गया है। दिनांक 12.08.2014 को पटवारी हल्का दुडया ने एक रिपोर्ट उपखण्ड अधिकारी को पेश की है जिसके बिन्दु संख्या 6 में साफ साफ लिखा है स्टेट हाईवे 37 के मध्य से 40 मीटर छोडकर वस्तु स्थिति की रिपोर्ट पेश की है। अपीलान्ट ने इस बाबत कोई साक्ष्य पेश नहीं किये है कि उसने स्टेट हाइवे से 40 मीटर भूमि छोडकर भूमि रूपान्तरण नहीं करवाया है। अतः ग्राम पंचायत दुडिया को अनापति प्रमाण पत्र जारी किया हुआ है । तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा जारी आदेश दिनांक 11.09.2014 विधिवत पारित किया है, जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अतः श्रीमान जी निवेदन है कि यह अपील अपीलांट को परेशान करने की नियत से पेश की गयी है जो सारहीन होने के कारण अपील अपीलान्ट खारीज़ होने योग्य है।

मैंने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत एवं तहसीलदार उदयपुरवाटी की भूमि रूपान्तरण पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। वादग्रस्त भूमि झुन्झुनू उदयपुरवाटी स्टेट हाइवे न. 37 पर स्थित है और कानून से इण्डियन रोड कांग्रेस के अुनसार सड़क के मध्य से 40 मीटर दुरी छोडकर भूमि का भू-रूपान्तरण हो सकता है। इस प्रकरण में सहायक अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग, उपखण्ड गुढा द्वारा सड़के के मध्य से (इंडियन रोड़ कांग्रेस के अनुसार) 40 मीटर दूरी छोड़कर भूमि का भू-रूपान्तरण किये जाने के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र

जारी किया गया है। लेकिन हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा उक्त व्यवस्था को नजर अंदाज कर अपने आदेश क्रमांक भू.रू/राजस्व/ 14/69 दिनांक 11.9.2014 द्वारा ग्राम टोडी के भूमि खसरा नंबर 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर सम्पूर्ण रकबे 2000 वर्ग मीटर आवासीय प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है, जो रोड़ कांग्रेस के नियमों के अनुसार सही नहीं है। तहसीलदार उदयपुरवाटी को रोड़ के मध्य से 40 मीटर की दूरी छोड़कर वादग्रस्त भूमि का रूपान्तरण किया जाना चाहिए था जो उनके द्वारा नहीं किया जाकर खसरा नंबर 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर का सम्पूर्ण रकबा का किया गया है। ऐसी स्थिति में इस प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुये अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने योग्य प्रतीत होने आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है।

जहां तक अपील में अपीलांट का यह कथन कि –वह भूमि खसरा नंबर 634 में सह खातेदार है और रूपान्तरण की गई भूमि से सटकर ही भूमि खसरा नंबर 634 होने से वह उक्त भूमि के रूपान्तरण से प्रभावित है। अपीलांट वादग्रस्त भूमि की बजाय भूमि खसरा नंबर 634 में सह खातेदार है, ऐसी स्थिति में वह अपनी भूमि का नियमानुसार सीमाज्ञान करवाने के लिए स्वतंत्र है।

इस प्रकार उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.रू/राजस्व 14/69 दिनांक 11.9.2014 ग्राम टोडी के भूमि खसरा नंबर 2020/635 रकबा 0.20 हैक्टर सम्पूर्ण रकबे 2000 वर्ग मीटर आवासीय प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन आदेश में इंडियन रोड़ कांग्रेस के अनुसार रोड़ के मध्य से 40 मीटर दूरी तक का रूपान्तरण जो रोड सीमा में आता है तक निरस्त किया जाता है। शेष रूपान्तरण आदेश यथावत रहेगा। तहसीलदार उदयपुवाटी को निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार राजस्व रिकार्ड में अमल–दरामद करावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर एवं बाद तकमील जाप्ता दाखिल दफ्तर हो।

(एम0आर0 बागड़िया)
अतिरिक्त जिला कलक्टर,
झुंझुनू

निर्णय आज दिनांक 31.07.2017 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर, बाद मेरे हस्ताक्षर एवं इस न्यायालय के मुद्रांकित खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एम0आर0 बागड़िया)
अतिरिक्त जिला कलक्टर,
झुंझुनू