

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, झुन्झुनू

पीठासीन अधिकारी : श्री अजय कुमार आर्य, आर.ए.एस

अपील संख्या 121/2025

मनोज देवी उम्र 38 वर्ष पत्नी श्री सीताराम, निवासी ग्राम खीदरसर, तहसील बिसाऊ,
जिला झुन्झुनू (राज.)
-अपीलान्ट-

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील बिसाऊ, जिला झुन्झुनू।
2. रमज्यान पुत्र नूरा उर्फ नूर मोहम्मद निवासी वार्ड न 8 ग्राम चन्दवा तहसील बिसाऊ जिला झुन्झुनू।

-रेस्पोडेन्टस

अपील अ. धारा 75 राज0 भू-राजस्व अधिनियाम 1955 अपील खिलाफ न्यायालय तहसीलदार, तहसील बिसाऊ, जिला झुन्झुनू के नामान्तरण संख्या 855 दिनांक 02.05. 2025 भूमि खसरा न 582 ग्राम चन्दवा, तहसील बिसाऊ

उपस्थिति:-

1. श्री महेन्द्र कुमार बजाड़, एडवोकेट.....अपीलान्ट की ओर से।
2. श्री श्रवण कुमार सैनी, राजकीय अधिवक्ता.....रेस्पोडेन्ट न 1 की ओर से।
3. श्री झाबर सिंह, एडवोकेट.....रेस्पोडेन्ट न 2 की ओर से।

-निर्णय-

दिनांक : 30/4/2026

पत्रावली पेश हुई। विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट उपस्थित। प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि ग्राम चन्दवा, पटवार हल्का कोदेसर, तहसील बिसाऊ, जिला झुन्झुनू में स्थित भूमि खसरा नम्बर 582 कुल किता 1 कुल रकबा 1.00 हैक्टेयर भूमि अवस्थित है जिसमें रेस्पोडेन्ट सं. 2 का सम्पूर्ण हक हिस्सा है। उक्त भूमि में से रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपने खातेदारी अधिकार व कब्जे में से अपीलान्ट को आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि विक्रय करने का करार दिनांक 22.10. 2020 को किया और अपीलान्ट द्वारा जमीन क्रय करने की कहने पर रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने दिनांक 22.10.2020 को अपीलान्ट के हक में एक इकरारनामा विक्रय नोटेरी पब्लिक जाफर खान, झुन्झुनू से 100/- रुपये के स्टाम्प पर लिखकर व नोटेराईज्ड करवाकर दिया तथा उसी रोज रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपीलान्ट को बेचान की गई आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि की कुल बेचान राशि 60,000/- अक्षरे साठ हजार रुपये नगद प्राप्त कर लिये, विक्रय रकम में कुछ भी बकाया नहीं रहा तथा रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने उसी रोज अपीलान्ट के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित व पंजीबद्ध करने का करार किया तथा बेचान की गई भूमि का भौतिक कब्जा बेचान के रोज

अतिरिक्त जिला कलक्टर
झुन्झुनू

ही अपीलान्त को सम्भला दिया। इसके बाद इकरारनामा में वर्णित अनुसार अपीलान्त ने रेस्पोडेन्ट सं. 2 को विक्रय पत्र तरदीक करवाने हेतु कहा तो रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने कुछ समय ओर देने का बहाना बनाकर अपीलान्त को टाल दिया। इसके पश्चात अपीलान्त ने बार-बार रेस्पोडेन्ट सं. 2 से विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाने हेतु आग्रह किया परन्तु रेस्पोडेन्ट सं. 2 हर बार कोई न कोई बहाना बनाकर टालमटोल करता रहा है। जिस कारण मजबुरन अपीलान्त ने रेस्पोडेन्ट सं. 2 के विरुद्ध सक्षम न्यायालय सिविल न्यायाधीश महोदय झुन्झुनू के समक्ष एक सिविल दावा सं. 90/2024 उनवानी मनोज देवी बनाम रमज्यान बाबत संविदा की विनिष्ट अनुपालन व स्थाई निषेधाज्ञा का पेश कर रखा है। इसी दौरान रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई भूमि व अपीलान्त को कब्जे में दी गई भूमि में से कुछ हिस्से को राजहक में समर्पण कर रास्ते में रूप में दर्ज करवा दिया जिसका नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 को भरा गया। उक्त नामान्तकरण को पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से भरा गया है जबकि अपीलान्त द्वारा उक्त नामान्तकरण तस्दीक नहीं करने बाबत रेस्पोडेन्ट सं. 1 को एक प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2025 को प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया था। बावजूद इसके तहसीलदार बिसाऊ द्वारा बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये एवं मौके की जांच रिपोर्ट का अवलोकन किये बगैर बिना अपीलान्त को सुने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त का उल्लघन कर दर्ज किये गये नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 से विक्षुब्ध होकर यह मौजूदा अपील अपीलान्त द्वारा पेश की गई है। विचारण न्यायालय तहसीलदार बिसाऊ द्वारा भरे गये नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 बिना मौके की जांच का अवलोकन करे गलत रूप से दर्ज किया गया है। इस कारण नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 अपीलान्त के हक अधिकारों के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है। विचारण न्यायालय तहसीलदार बिसाऊ द्वारा भरे गये नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 अपीलान्त के हक अधिकारों के विपरित भरा गया है। अपीलान्त अपनी भूमि पर शांतिपूर्वक काबिज है लेकिन उक्त आराजीयात में अपीलान्त का नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं होने के कारण रेस्पोडेन्ट सं. 2 द्वारा अपीलान्त को ऐलानिया धमकी दी कि उक्त भूमि आपके नाम नहीं है इसलिये जबरन अपीलान्त को उसकी भूमि से जबरन बेदखल करने पर आमादा है। विवादित भूमि को रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपने खातेदारी अधिकार व कब्जे की बताते हुए अपीलान्त को उक्त हिस्से में से आधा बीघा भूमि अर्थात 5832 वर्गफीट भूमि विक्रय करने का करार दिनांक 22.10.2020 को किया और अपीलान्त द्वारा जमीन क्रय करने की कहने पर रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने दिनांक 22. 10.2020 को अपीलान्त के हक में एक इकरारनामा विक्रय नोटेरी पब्लिक जाफर खान, झुन्झुनू से 100/- रुपये के स्टाम्प पर लिखकर व नोटेराईज्ड करवाकर दिया तथा उसी रोज रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई आधा बीघा भूमि अर्थात 5832 वर्गफीट भूमि की कुल बेचान राशि 60,000/- अक्षरे साठ हजार रुपये नगद प्राप्त कर लिये, विक्रय रकम में कुछ भी बकाया नहीं रहा तथा रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने उसी रोज अपीलान्त के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित व पंजीबद्ध करने का करार किया तथा बेचान की गई भूमि का भौतिक कब्जा बेचान के रोज ही अपीलान्त को सम्भला दिया। इसके बाद इकरारनामा में वर्णित अनुसार अपीलान्त ने रेस्पोडेन्ट सं. 2 को विक्रय पत्र तस्दीक करवाने हेतु कहा तो रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने कुछ समय ओर देने का

अतिरिक्त जिला कलक्टर
झुन्झुनू

बहाना बनाकर अपीलान्त को टाल दिया। इसके पश्चात अपीलान्त ने बार-बार रेस्पोंडेन्ट सं. 2 से विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाने हेतु आग्रह किया परन्तु रेस्पोंडेन्ट सं. 2 हर बार कोई न कोई बहाना बनाकर टालमटोल करता रहा है। इसी दौरान रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई भूमि व अपीलान्त को कब्जे में दी गई भूमि में से 91 मीटर लम्बाई x 3 मीटर चौड़ाई कुल 273 वर्गमीटर भूमि को जरिये समर्पण पत्र राजहक में समर्पित कर रास्ते में रूप में दर्ज करवा दी जो विक्रय इकरारनामों के बाद की गई है जो भूमि अपीलान्त को विक्रय की गई भूमि का कुछ भाग है जिसका नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 को भरा गया। उक्त नामान्तकरण को पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से भरा गया है जबकि अपीलान्त द्वारा उक्त नामान्तकरण तर्दीक नहीं करने बावत रेस्पोंडेन्ट सं. 1 को एक प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2025 को प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया था। बावजूद इसके तहसीलदार बिसाऊ द्वारा बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये एवं मौके की जांच किये बिना भरे गये नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 को भरा गया है। अपीलान्त द्वारा उपरोक्त इकरारनामा विक्रय दिनांक 22.10.2020 की पालना हेतु माननीय सिविल न्यायाधीश झुन्झुनू में एक वाद पत्र पेश किया गया है जिसके मु. नं. 90/2024 है। उक्त वाद पत्र के साथ ही अपीलान्त द्वारा एक प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा का पेश किया गया है जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 11.08.2025 को स्थगन आदेश जारी किया गया है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया माननीय न्यायालय द्वारा अपीलान्त का कब्जा माना गया है लेकिन इसके बावजूद पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर भरा गया नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 शुरू से ही शुन्य व अवैध होने से निरस्त होने योग्य है। अपीलान्त को नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 27.08.2025 को राजस्व रिकॉर्ड की आनलाईन जांच करने पर हुई। जिस पर नामान्तकरण के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करने की जानकारी अपीलान्त को सर्वप्रथम दिनांक 27.08.2025 को हुई है। जानकारी के रोज से अपील अन्दर मियाद पेश है। किसी कारणवश अपील अन्दर मियाद नहीं मानी जावे तो उस सुरत में दफा 5 मियाद अधिनियम का फायदा दिया जाकर अपील अपीलान्त अन्दर मियाद समाहत किया जाना उचित व न्यायोचित है। दफा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र अपील के साथ अलग से पेश किया गया है। ग्राम चन्दवा, पटवार हल्का कोदेसर, तहसील बिसाऊ, जिला झुन्झुनू में स्थित भूमि खसरा नम्बर 582 कुल किता 1 कुल रकबा 1.00 हैक्टेयर भूमि अवस्थित है। उक्त भूमि में से रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने अपने खातेदारी अधिकार व कब्जे में से अपीलान्त को आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि विक्रय करने का करार दिनांक 22.10.2020 को किया और अपीलान्त द्वारा जमीन क्रय करने की कहने पर रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने दिनांक 22.10.2020 को अपीलान्त के हक में एक इकरारनामा विक्रय नोटेरी पब्लिक जाफर खान, झुन्झुनू से 100/- रुपये के स्टाम्प पर लिखकर व नोटेराईज्ड करवाकर दिया तथा उसी रोज रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि की कुल बेचान राशि 60,000/- अक्षरे साठ हजार रुपये नगद प्राप्त कर लिये, विक्रय रकम में कुछ भी बकाया नहीं रहा तथा रेस्पोंडेन्ट सं. 2 ने उसी रोज अपीलान्त के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित व पंजीबद्ध करने का करार किया तथा बेचान की गई भूमि का भौतिक कब्जा बेचान के रोज

अतिरिक्त जिला कलक्टर
झुन्झुनू

ही अपीलान्त को सम्भला दिया। नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05.2025 में अपीलान्त पक्षकार नहीं है। इसलिये अपीलान्त द्वारा अपने हक अधिकारों को तय करवाने के लिये अलग से दफा 96 जा.दी. का प्रार्थना पत्र पेश किया गया।

अतः अपील स्वीकार की जाकर न्यायालय तहसीलदार बिसाऊ द्वारा नामान्तकरण सं 855 दिनांक 02.05.2025 को अपीलान्त के कब्जेशुदा भूमि तक निरस्त फरमाया जावे।

अपील न्यायालय में प्रस्तुत होने पर रेस्पोजेन्ट को नोटिस भेजकर तामील की गई। मिसल मातहत तलब की जाकर बहस सुनी गई।

दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलान्त ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम चन्दवा, पटवार हल्का कोदेसर, तहसील बिसाऊ, जिला झुन्झुनू में स्थित भूमि खसरा नम्बर 582 कुल किता 1 कुल रकबा 1.00 हैक्टेयर भूमि अवस्थित है जिसमें रेस्पोजेन्ट सं. 2 का सम्पूर्ण हक हिस्सा है। उक्त भूमि में से रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने अपने खातेदारी अधिकार व कब्जे में से अपीलान्त को आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि विक्रय करने का करार दिनांक 22.10. 2020 को किया और अपीलान्त द्वारा जमीन क्रय करने की कहने पर रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने दिनांक 22.10.2020 को अपीलान्त के हक में एक इकरारनामा विक्रय नोटेरी पब्लिक जाफर खान, झुन्झुनू से 100/- रुपये के स्टाम्प पर लिखकर व नोटेराईज्ड करवाकर दिया तथा उसी रोज रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई आधा बीघा भूमि अर्थात् 5832 वर्गफीट भूमि की कुल बेचान राशि 60,000/- अक्षरे साठ हजार रुपये नगद प्राप्त कर लिये, विक्रय रकम में कुछ भी बकाया नहीं रहा तथा रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने उसी रोज अपीलान्त के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित व पंजीबद्ध करने का करार किया तथा बेचान की गई भूमि का भौतिक कब्जा बेचान के रोज ही अपीलान्त को सम्भला दिया। इसके बाद इकरारनामा में वर्णित अनुसार अपीलान्त ने रेस्पोजेन्ट सं. 2 को विक्रय पत्र तस्दीक करवाने हेतु कहा तो रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने कुछ समय ओर देने का बहाना बनाकर अपीलान्त को टाल दिया। इसके पश्चात अपीलान्त ने बार-बार रेस्पोजेन्ट सं. 2 से विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाने हेतु आग्रह किया परन्तु रेस्पोजेन्ट सं. 2 हर बार कोई न कोई बहाना बनाकर टालमटोल करता रहा है। जिस कारण मजबुरन अपीलान्त ने रेस्पोजेन्ट सं. 2 के विरुद्ध सक्षम न्यायालय सिविल न्यायाधीश महोदय झुन्झुनू के समक्ष एक सिविल दावा सं. 90/2024 उनवानी मनोज देवी बनाम रमज्यान बाबत संविदा की विनिष्ट अनुपालन व न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश महोदय झुन्झुनू में दावा नम्बर 44/2025 के द्वारा अतिरिम अस्थाई स्थगन आदेश दिया गया है। इसी दौरान रेस्पोजेन्ट सं. 2 ने अपीलान्त को बेचान की गई भूमि व अपीलान्त को कब्जे में दी गई भूमि में से कुछ हिस्से को राजहक में समर्पण कर रास्ते में रूप में दर्ज करवा दिया जिसका नामान्तकरण सं. 855 दिनांक 02.05. 2025 को भरा गया। उक्त नामान्तकरण को पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से भरा गया है जबकि अपीलान्त द्वारा उक्त नामान्तकरण तस्दीक नहीं करने बाबत रेस्पोजेन्ट सं. 1 को एक प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2025 को प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया था।

अतिरिक्त जिला कलक्टर
झुन्झुनू

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलांट के द्वारा अपंजीकृत विक्रय पत्र का कोई अधिकार नहीं है। माननीय सिविल न्यायालय में पहले से दावा विचाराधीन है। रेस्पोंडेन्ट ने बताया की उसके पास अन्य भूमि भी है। रेस्पोंडेन्ट ने सार्वजनिक रास्ते हेतु भूमि समर्पित की गई है जिससे अपीलान्टस को क्या परेशानी हो सकती है।

हमने विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट की बहस सुनी तथा पत्रावली का अवलोकन किया। मिसल अधीनस्थ न्यायालय के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण माननीय न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश महोदय झुन्झुनू के समक्ष एक सिविल दावा सं. 90/2024 उनवानी मनोज देवी बनाम रमज्यान बाबत संविदा की विनिष्ट अनुपालन व न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश महोदय झुन्झुनू में दावा नम्बर 44/2025 के द्वारा अंतरिम अस्थाई स्थगन आदेश दिनांक 11.08.2025 को टी.आई के जवाब तक दिया गया है। पत्रावली माननीय अतिरिक्त सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने के कारण विचारणीय न्यायालय से ही आगामी कार्यवाही की जानी हैं। तहसीलदार बिसाऊ द्वारा सर्म्पण हेतु प्रस्तुत भूमि पर रास्ता कायम कर विधि सम्मत कार्यवाही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकृत की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार बिसाऊ द्वारा पारित नामान्तरण संख्या 855 दिनांक 02.05.2025 को यथावत रखा जाता हैं। प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम कर स्वीकार किया जाकर अपीलांट की अपील पेश करने में हुई देरी कन्डोन किया जाकर अपीलांट की अपील अन्दर मियाद मानी जाती है। प्रार्थना पत्र 96 स्वीकार किया जाकर अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाती है। निर्णय की प्रति मय मिसल अग्रिम कार्यवाही हेतु तहसीलदार बिसाऊ को प्रेषित हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर दर्ज नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील जाब्ता दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 30.04.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अजय कुमार आर्य),
अतिरिक्त जिला क्लर्क,
झुन्झुनू