न्यायालय जिला कलक्टर, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारीः– लक्ष्मण सिंह कुडी
आई.ए.एस.

अपील संख्या 25/2021

1. महमूद पुत्र सलेम खां, आयु 45 वर्ष, जाति कायमखानी, निवासी झुंझुनूं तहसील व जिला झुंझुनूं।
2. खादिम पुत्र श्री बशीर, आयु 45 वर्ष, जाति कायमखानी, निवासी झुंझुनूं तहसील व जिला झुंझुनूं।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. आरिफ उम्र 39 साल पुत्र सलीम, नि0 बाकरा रोड, वार्ड सं0 14, झुंझुनूं जिला झुंझुनूं (राज0)।
2. कलसूम उम्र 44 साल पुत्री स्व0 फतेह मोहम्मद पत्नी मुंशी, जाति कायमखानी, नि0 झुंझुनूं, हाल महरादास, तहसील मलसीसर, जिला झुंझुनूं (राज0)।
3. सबीना बानो उम्र 40 साल पुत्री स्व0 फतेह मोहम्मद पत्नी बुन्दू, जाति कायमखानी, नि0 बाकरा मोड, कस्बा झुंझुनूं तहसील व जिला झुंझुनूं।
4. सानिया बानो उम्र 42 साल पुत्री स्व0 फतेह मोहम्मद पत्नी राजू, जाति कायमखानी, नि0 ग्राम रिणू तहसील फतेहपुर शेखावाटी, जिला सीकर।
5. तहसीलदार महोदय, लैण्ड होल्डर राजस्थान सरकार तहसील व जिला झुंझुनूं (राज)।
6. उप पंजीयक महोदय, उपपंजीयक कार्यालय झुंझुनूं।

––रेस्पोडेन्ट्स

–––

प्रथम अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम विरूद्ध आदेश तहसीलदार झुंझुनूं दिनांक 21.01.2021 बाबत स्वीकृत करने नामान्तरकरण संख्या 4387 दिनांकित 14.01.2021 बाबत भूमि खसरा नम्बर 3110, 3111, 3112, 3113, 3113/4008, 3116 वाके कस्बा झुंझुनूं।

–––

उपस्थितः–

1. श्री अशोक शर्मा, एडवोकेट– अपीलान्ट्स की ओर से उपस्थित।
2. श्री अलिशेर खान, एडवोकेट– रेस्पोडेन्ट सं0 4 की ओर से उपस्थित।
3. श्री श्रवण कुमार सैनी, राजकीय अभिभाषक– रेस्पोंडेन्ट्स सं0 5 व 6 की ओर से उपस्थित।
4. रेस्पोडेन्ट्स सं0 1 लगायत 3 बावजूद नोटिस तामिल अनुपस्थित।

आदेश

दिनांक 11.01.2023

उक्त विषयक अपील विद्वान तहसीलदार झुंझुनूं के आदेश दिनांक 14.01.2021 नामान्तरकरण संख्या 4387 वाके कस्बा झुंझुनूं के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि एक कृषि भूमि वाके कस्बा झुंझुनूं पटवार हल्का झुंझुनूं तहसील झुंझुनूं व जिला झुंझुनूं में स्थित है जिसके नये खसरा नम्बर व रकबा निम्न प्रकार है

क्र.सं.	हाल ख. नम्बर	तदादी (हैक्टर में)
1.	3110	1.40
2.	3111	3.13
3.	3112	0.70
4.	3113	0.60
5.	3113/4008	[illegible]
6.	3116	[illegible]
	कुल 6	[illegible]

उक्त धारा एक में वर्णित भूमि अपीलाण्ट्स के पूर्वजों व रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत [illegible] पूर्वजों के नाम से थी। उक्त कृषि भूमि को अपीलान्टस के पिता सलेम खां व बशीर खां काश्त करते रहे है। पूर्व में उनके नाम से रेवन्यू रिकॉर्ड रहा है। अपीलान्ट्स के पिता इन्तकाल के पश्[illegible] उक्त कृषि भूमि

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.03.20 16:50:58 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलक्टर झुंझुनूं

अपीलाण्ट्स व उनके भाईयो व अन्य खातेदारों के नाम दर्ज हो गई। लेकिन वर्तमान समय तक किसी भी पक्षकार के मध्य विधिवत विभाजन नहीं हुआ है। इसलिए उक्त धारा 1 में वर्णित जमीन की प्रत्येक इंच पर प्रत्येक खातेदार का हिस्सा है। रेस्पोडेण्ट सं0 1 जमीनों की खरीद फरोख्त का काम करता है। वह भोले भाले लोगो को अपने चुंगल में फंसाकर सस्ती दरों पर जमीन खरीद कर उंची कीमत पर विक्रय करता है। उसने पिछले 5–6 माह में 4 माह में उक्त धारा एक में वर्णित भूमि के बिना विभाजन हुए विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिये है। हाल ही में दिनांक 07.01.2021 को रेस्पोडेण्ट सं0 1 ने रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 को अपने प्रभाव मे लेकर बिना विधिवत विभाजन हुए औने–पौने दामों पर विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिया। जिसके आधार पर दिनांक 14.01.2021 को नामान्तरण सं0 4387 खोल दिया गया तथा दिनांक 21.01.2021 को तहसीलदार द्वारा स्वीकृत कर दिया गया। जहां एक और एक साधारण व्यक्ति को नामान्तरण खुलवाने के लिए सैकड़ो चक्कर काटने पड़ते है वही भू–माफियाओ का कार्य जिम्मदार अधिकारियों द्वारा तुरन्त ही कर दिया जाता है जो राजस्व प्रशासन पर भी प्रश्न चिन्ह है। रेस्पोडेन्ट संख्या एक के मन में बेईमानी आ गई है उसने गलत रूप से अपने नाम से दिनांक 21.01.2021 को नामान्तरकरण संख्या 4387 दर्ज करवाया है तथा उक्त नामान्तरकरण संख्या 4387 को आधार बनाकर गलत रूप से अपीलान्ट्स की कृषि भूमि व कुऐ का बैचान आगे करने की तैयारी में है। उक्त कृषि भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या एक का पूर्व से कोई लेना देना नही है रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 को उक्त कृषि भूमि में बने हुए कुऐ का बैचान करने का अधिकार नही था उक्त कुआ अपीलान्ट्स के पूर्वजो द्वारा अपने खर्चे से खुदवाया तथा कुऐ पर निर्माण कार्य भी करवाया है जिस पर सिर्फ अपीलान्ट्स का अधिकार है। अपीलान्ट्स के अलावा किसी का अधिकार व कब्जा नही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 तहसीलदार झुंझुनूं द्वारा अपीलान्ट्स की काश्त व कब्जे की उक्त वर्णित भूमि खसरा नं0 3110 रकबा 1.4000 हैक्टर, खसरा न0 3111 रकबा 3.1300 हैक्टर, खसरा नं0 3112 रकबा 0.7000 हैक्टर, खसरा नं0 3113 रकबा 0.6000 हैक्टर, खसरा नं0 3113/4008 रकबा 0.0100 गैर मु0 कुआं खसरा नम्बर 3116 रकबा 0.7000 हैक्टर कुल किता 6 कुल रकबा 6.5400 हैक्टर भूमि वाके सरहद कस्बा झुंझुनूं का बिना मौका मुआयना किये गलत व गैर कानूनी रूप से दिनांक 21.01.2021 को नामान्तरकरण संख्या 4387 रेस्पोडेन्ट संख्या एक के हक में स्वीकृत करने का आदेश प्रदान कर दिया व नामान्तरकरण स्वीकृत कर दिया (नामान्तरकरण संख्या 4264 दिनांकित 03.09.2020, 4271 दिनांकित 09.09.2020, दिनांकित 18.09.2020 की पृथक से अपील की जा रही है।) उक्त साजसी विक्रय पत्र के आधार पर रेस्पोडेन्ट सं0 1 ने अपीलान्ट्स की भूमि को समतल कर छोटे–छोटे भूखण्डो में विभाजित कर प्लॉटिग करने की तैयारी में है जिससे अपीलान्ट्स के हिस्से पर प्रतिकूल असर पड़ेगा इसलिए उक्त नामान्तरकरण आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट्स यह अपील निम्न वर्णित आधारों पर पेश करता है कि अधीनस्थ न्यायालय का नामान्तरकरण आदेश संख्या 4387 दिनांक 21.01.2021 विरूद्ध कानून एंव पत्रावली है। खसरा नं0 3110 रकबा 1.4000 हैक्टर, खसरा नं0 3111 रकबा 3.1300 हैक्टर, खसरा नं0 3112 रकबा 0.7000 हैक्टर, खसरा नं0 3113 रकबा 0.6000 हैक्टर, खसरा नं0 3113/4008 रकबा 0.0100 गैर मु0 कुआं खसरा नम्बर 3116 रकबा 0.7000 हैक्टर कुल किता 6 कुल रकबा 6.5400 हैक्टर भूमि में बिना विधिवत रूप से खाता विभाजन हुए तथा प्रभावित पक्षकारों की बिना किसी सुनवाई के बिना किसी विधिक प्रकिया के अपनाये ही उक्त नामान्तरकरण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम नामान्तरकरण संख्या 4387 स्वीकृत किया गया है। जबकि मौके पर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 की कोई भूमि ही नही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 तहसीलदार झुंझुनूं ने बिना अपीलान्ट्स को कोई नोटिस दिये व बिना अपीलान्ट्स को सुने नामान्तरकरण संख्या 4387 स्वीकृत किया है। उक्त कृषि भूमि बाकरा मोड़ पर होने के कारण कीमती होने के कारण भूमि माफियों की इस जमीन पर नजर रही है। रेस्पोडेन्ट संख्या एक ने रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 को बहका कर व उनके कम पढे लिखे होने के कारण तथा कानूनी प्रकिया का ज्ञान नही होने के कारण गलत रूप से मौके पर जमीन नही होने के बावजूद भी दिनांक 07.01.2021 को रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 से अपने नाम से विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिया। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 07.01.2021 को [illegible] संख्या 202[illegible]082 पर पंजीबद्ध किया गया। इसके बाद रेस्पोडेन्ट सं0 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 5 से मिली[illegible] दिनांक 21.01.2021 को गलत रूप से बाला बाला नामान्तरकरण संख्या 4387 दर्ज करवा लिया। [illegible] विक्रय पत्र अपीलान्ट्स के अधिकारो पर नल एण्ड बोइड है बल्कि बोई[illegible] रेस्पोडेन्ट्स के विरूद्ध न्यायालय उप खण्ड अधिकारी झुंझुनूं के [illegible] घोषणार्थ, बटवारा, स्थाई निषेधाज्ञा एवं शुन्य घोषित किये जाने विक्रय पत्र का पेश कर रखा है। जो अस्थाई स्थगन आदेश के साथ विचाराधीन है। रेस्पोडेन्ट सं0 3 ने नामान्तरकरण करते समय मुस्लिम विधि के प्रावधानो की

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.03.20 16:50:58 IST
Reason: SelfAttested

पालना नही की गयी। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने मोखिक हिबा के अनुसार अपना हिस्सा अपने भाईयो को दे दिया था। मुस्लिम विधि के अनुसार मौखिक हिबा मान्य है। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने सरीयत तथा मुस्लिम पर्सनल लॉ के अनुसार मौखिक हिबा मान्य हैं। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने सरीयत तथा मुस्लिम पर्सनल लॉ का उल्लघंन करते हुए अपना हिस्सा हिबा करने के बाद भी रेस्पोडेन्ट सं0 1 को विक्रय कर दिया। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 को बहला फुसलाकर गलत रूप से अपने नाम विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिया तथा रेवन्यू अधिकारियो से मिलकर गलत रूप से नामान्तरकरण सं0 4387 दर्ज करवाया है। उक्त नामान्तरकरण आदेश दिनांक 21.01.2021 स्वीकृत करने के पूर्व न्यायलय तहसीलदार झुंझुनूं ने अपीलान्ट्स को कोई नोटिस नही दिया व सुनवाई का अवसर प्रदान नही किया जो विरूद्ध कानून है। नोटिस दिये जाने का आज्ञापक प्रावधान (मैन्डैटरी प्रोविजन) है। जिसकी रेस्पोडेन्ट नं0 5 तहसीलदार झुंझुनूं ने पालना नही की जिस कारण अपीलान्ट्स अपना पक्ष अदालत मातहत तहसीलदार झुंझुनूं के समक्ष नही रख पाया जिससे उसको बेजा नुकसान हुआ है। उक्त नामान्तरकरण आदेश के पूर्व अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं ने राज0 भू–राजस्व (भूमि रिकार्डस) नियमों 1957 की पालना नही की व आवश्यक निर्धारित प्रकिया नही अपनाई उक्त वादग्रस्त भूमि पर कब्जा अपीलान्ट्स के खातेदारी की हैसियत से चला आ रहा है। लेकिन वास्तविक मौके की जांच किये ही तहसीलदार झुंझुनूं ने नामान्तरकरण आदेश दिनांक 21.01.2021 स्वीकृत किया गया। उप पंजीयक झुंझुनूं के यहां दस्तावेजात के रजिस्ट्रेशन की कार्यवाही होती है। इसलिए आवश्यक पक्षकार होने के कारण उसे पक्षकार बनाया गया है। अतः अपील पेशकर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट्स मय खर्चा संख्या 4387 स्वीकृत करने का आदेश निरस्त किया जाये व स्वीकृत किया गया नामान्तरकरण निरस्त फरमाया जावे।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई। विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट्स ने बहस के दौरान अपील तथ्यों की पुनरावर्ती की तथा तर्क प्रस्तुत किया कि खसरा नं0 3110 रकबा 1.4000 हैक्टर, खसरा नं0 3111 रकबा 3.1300 हैक्टर, खसरा नं0 3112 रकबा 0.7000 हैक्टर, खसरा नं0 3113 रकबा 0.6000 हैक्टर, खसरा नं0 3113/4008 रकबा 0.0100 गैर मु0 कुआं खसरा नम्बर 3116 रकबा 0.7000 हैक्टर कुल किता 6 कुल रकबा 6.5400 हैक्टर भूमि में बिना विधिवत रूप से खाता विभाजन हुए तथा प्रभावित पक्षकारों की बिना किसी सुनवाई के बिना किसी विधिक प्रकिया के अपनाये ही उक्त नामान्तरकरण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम नामान्तरकरण संख्या 4387 स्वीकृत किया गया है। जबकि मौके पर रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 की कोई भूमि ही नही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 तहसीलदार झुंझुनूं ने बिना अपीलान्ट्स को कोई नोटिस दिये व बिना अपीलान्ट्स को सुने नामान्तरकरण संख्या 4387 स्वीकृत किया है। उक्त कृषि भूमि बाकरा मोड़ पर होने के कारण कीमती होने के कारण भूमि माफियों की इस जमीन पर नजर रही है। रेस्पोडेन्ट संख्या एक ने रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 को बहका कर व उनके कम पढे लिखे होने के कारण तथा कानूनी प्रकिया का ज्ञान नही होने के कारण गलत रूप से मौके पर जमीन नही होने के बावजूद भी दिनांक 07.01.2021 को रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 से अपने नाम से विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिया। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 07.01.2021 को क्रम संख्या 202103228100082 पर पंजीबद्ध किया गया। इसके बाद रेस्पोडेन्ट सं0 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 5 से मिली भगत कर दिनांक 21.01.2021 को गलत रूप से बाला बाला नामान्तरकरण संख्या 4387 दर्ज करवा लिया। उक्त विक्रय पत्र अपीलान्ट्स के अधिकारो पर नल एण्ड बोइड है बल्कि बोईड एब ईनिशियो है। अपीलान्ट्स ने रेस्पोडेन्ट्स के विरूद्ध न्यायालय उप खण्ड अधिकारी झुंझुनूं के समक्ष एक वाद पत्र बाबत घोषणार्थ, बटवारा, स्थाई निषेधाज्ञा एवं शून्य घोषित किये जाने विक्रय पत्र का पेश कर रखा है। जो अस्थाई स्थगन आदेश के साथ विचाराधीन है। रेस्पोडेन्ट सं0 3 ने नामान्तरकरण करते समय मुस्लिम विधि के प्रावधानो की पालना नही की गयी। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने मोखिक हिबा के अनुसार अपना हिस्सा अपने भाईयो को दे दिया था। मुस्लिम विधि के अनुसार मौखिक हिबा मान्य है। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने सरीयत तथा मुस्लिम पर्सनल लॉ के अनुसार मौखिक हिबा मान्य हैं। रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 ने सरीयत तथा मुस्लिम पर्सनल लॉ का उल्लघंन करते हुए अपना हिस्सा हिबा करने के बाद भी रेस्पोडेन्ट सं0 1 को विक्रय कर दिया। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट सं0 2 लगायत 4 को बहला फुसलाकर गलत रूप से अपने नाम विक्रय पत्र तस्दीक करवा लिया तथा रेवन्यू अधिकारियो से मिलकर गलत रूप से नामान्तरकरण सं0 4387 दर्ज करवाया है। उक्त नामान्तरकरण आदेश दिनांक 21.01.2021 स्वीकृत करने के पूर्व न्यायलय तहसीलदार झुंझुनूं ने अपीलान्ट्स को कोई नोटिस नही दिया व सुनवाई का अवसर प्रदान नही किया जो विरूद्ध कानून है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.03.20 16:50:58 IST
Reason: SelfAttested

नोटिस दिये जाने का आज्ञापक प्रावधान (मैन्डैटरी प्रोविजन) है। जिसकी रेस्पोडेन्ट नं0 5 तहसीलदार झुंझुनूं ने पालना नही की जिस कारण अपीलान्ट्स अपना पक्ष अदालत मातहत तहसीलदार झुंझुनूं के समक्ष नही रख पाया जिससे उसको बेजा नुकसान हुआ है। उक्त नामान्तरकरण आदेश के पूर्व अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं ने राज0 भू-राजस्व (भूमि रिकार्डस) नियमों 1957 की पालना नही की व आवश्यक निर्धारित प्रकिया नही अपनाई उक्त वादग्रस्त भूमि पर कब्जा अपीलान्ट्स के खातेदारी की हैसियत से चला आ रहा है। लेकिन वास्तविक मौके की जांच किये ही तहसीलदार झुंझुनूं ने नामान्तरकरण आदेश दिनांक 21.01.2021 स्वीकृत किया गया। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अदालत मातहत द्वारा नामान्तरकरण संख्या 4387 के कम मे पारित आदेश दिनांक 14.01.2021 को निरस्त फरमाया जावे।

बहस के दौरान वकील रेस्पोडेन्ट्स सं0 4 ने वकील अपीलान्ट्स के कथनों का विरोध करते हुए तर्क प्रस्तुत किया कि बिना विभाजन के विक्रय पत्र तस्दीक किया जाता है। नामान्तरकरण मे कोई अनियमितता नही है। रेस्पोडेन्ट को विवादित भूमि मे 1/7 हिस्सा न्यायालय आदेश के अनुसार मिला है और उसी अनुसार नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है। विक्रय पत्र को लेकर अपीलान्ट को कोई आपत्ति है तो वह सिविल कोर्ट मे चाराजोही कर सकता है। अतः अपील अपीलान्ट खारीज फरमाई जावे।

बहस के दौरान राजकीय वकील रेस्पोडेन्ट्स सं0 5 व 6 ने वकील अपीलान्ट्स के कथनों का विरोध करते हुए तर्क प्रस्तुत किया कि नामान्तरकरण संख्या 4387 दिनांक 14.01.2021 वाके कस्बा झुंझुनूं विक्रय पत्र के आधार पर बाद जांच नियमानुसार भरा गया है। अदालत मातहत के आदेश मे कोई अनियमितता नही है। अतः अपील अपीलान्ट खारीज फरमाई जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। दस्तावेजों के अवलोकन से जाहिर है कि खसरा नं0 3110 रकबा 1.4000 हैक्टर, खसरा न0 3111 रकबा 3.1300 हैक्टर, खसरा नं0 3112 रकबा 0.7000 हैक्टर, खसरा नं0 3113 रकबा 0.6000 हैक्टर, खसरा नं0 3113/4008 रकबा 0.0100 गैर मु0 कुआं खसरा नम्बर 3116 रकबा 0.7000 हैक्टर कुल किता 6 कुल रकबा 6.5400 हैक्टर भूमि वाके सरहद कस्बा झुंझुनूं के कम मे अदालत मातहत द्वारा तस्दीक किया गया नामान्तरकरण संख्या 4387 दिनांकित 14.01.2021 बाद जांच विक्रय पत्र के आधार पर नियमानुसार भरा गया है। ऐसी स्थिति मे अपीलान्ट की यह अपील सारहीन है। अतः अपील अपीलान्ट्स खारीज की जाकर अदालत मातहत का आदेश दिनांक 14.01.2021 यथावत रखा जाता है। मातहत रेकार्ड आदेश प्रति सहित लौटाया जावे। पत्रावली नम्बर से कम की जाकर फैसल शुमार हो एवं बाद तकमील जाप्ता दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 11.01.2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल0एस0कुडी)
जिला कलक्टर,
जिला कलक्टर झुन्झुनू
झुंझुनूं

Signature Not Verified

Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.03.20 16:50:58 IST
Reason: SelfAttested