

न्यायालय जिला कलक्टर, झुंझुनू

पीठासीन अधिकारी:- लक्ष्मण सिंह कुडी
आई.ए.एस.

अपील संख्या 10/2022

श्रीमती सपना उम्र 52 वर्ष पत्नी श्री मामचन्द ढाका, जाति जाट, निवासी डी-105 बसन्त विहार, झुंझुनू तहसील व जिला झुंझुनू (राज0)।

---अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, झुंझुनू तहसील व जिला झुंझुनू (राज0)।
2. बनवारीलाल पुत्र श्री कुरडाराम, जाति जाट, निवासी ग्राम सिरियासर कला, तहसील व जिला झुंझुनू (राज0)।

---रेस्पोडेन्ट्स

प्रथम अपील अ0धा0 75 राज भू0 राजस्व अधिनियम 1956 अपील खिलाफ आदेश बअदालत तहसीलदार झुंझुनू दिनांक 28.10.2021 नामान्तरकरण सं0 828 बाबत जमीन खसरा नं. 1067/141, 1069/143, 140, 144, 145 वाके ग्राम खीदरसर, पटवार हल्का देरवाला, तहसील व जिला झुंझुनू।

1. श्री रामावतार ढाका, एडवोकेट- अपीलान्ट की ओर से उपस्थित।
2. रेस्पोडेन्ट सं0 2 बावजूद नोटिस तामिल अनुपस्थित।
3. श्रवण कुमार सैनी, राजकीय अभिभाषक- रेस्पो0 सं0 1 की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 06.04.2022

उक्त विषयक अपील मय प्रार्थना पत्र दफा 5 मि0अ0 के विद्वान तहसीलदार झुंझुनू के नामान्तरकरण संख्या 828 दिनांक 28.10.2021 भूमि ग्राम खीदरसर के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। प्रार्थना पत्र दफा 5 मि0अ0 पर बहस सुनी गयी। अपील का निर्णय गुणावगुण के आधार पर करने की दृष्टि से प्रार्थना पत्र दफा 5 मि0अ0 स्वीकार किया जाता है। अपील अपीलान्ट के अनुसार जमीन हाल खसरा नम्बर 1067/141, 1069/143, 140, 144, 145 कुल रकबा 0.4050 वाके ग्राम खीदरसर, तहसील व जिला झुंझुनू में अवस्थित है। उक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट सं0 2 का सम्पूर्ण हिस्सा था जिसमें से रेस्पोडेन्ट सं0 2 ने 0.12 हैक्टर भूमि का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 14.08.2019 से कर दिया तथा विक्रय की गई भूमि का कब्जा अपीलान्ट को संभला दिया गया। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्ट के हक में नामान्तरकरण सं0 828 खोला गया। उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलान्ट की ओर से यह अपील नीचे लिखे अनुसार पेश है कि अदालत मातहत द्वारा पारित आदेश जैर बहस खिलाफ कानून न्याय व पत्रावली है। अपीलान्ट के साथ प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की पालना नहीं की गई है। अपीलान्ट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया है। अपीलान्ट को अदालत मातहत ने सबूत पेश करने का अवसर नहीं दिया है। जमीन हाल खसरा नं0 1067/141, 1069/143, 140, 144, 145 कुल रकबा 0.4050 वाके ग्राम खीदरसर, तहसील व जिला झुंझुनू में अवस्थित है। उक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट सं0 2 का 1.14 हैक्टर हिस्सा था जिसमें से रेस्पोडेन्ट सं0 2 ने 0.12 हैक्टर का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 14.08.2019 से कर दिया तथा विक्रय की गई भूमि का कब्जा अपीलान्ट को संभला दिया गया। परन्तु अपीलान्ट महिला होने से अपीलान्ट को जानकारी नहीं थी जिस कारण अपीलान्ट द्वारा जमीन कय करने के काफी समय बाद तक नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं की गई। अपीलान्ट को नामान्तरकरण की जानकारी करने पर अपीलान्ट ने माह सितम्बर 2021 में रेस्पोडेन्ट सं0 1 से नामान्तरकरण दर्ज करने का निवेदन किया। तब रेस्पोडेन्ट सं0 1 द्वारा पटवारी हल्का व गिरदावर पटवार हल्का देरवाला से मौके की रिपोर्ट मांगी गई। तब मौके की जांच रिपोर्ट में

चारदीवारी बने होने की रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 को पेश की गई जिसके आधार पर रेस्पोजेन्ट सं0 1 द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2021 से नामान्तरण सं0 828 को खारिज कर दिया जबकि अपीलान्ट ने उक्त जमीन प्रतिफल के बदले कब्जे सहित क़य की थी व अपीलान्ट एक सद्भाविक क़ेता है। जांच रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के आधार पर रेस्पोजेन्ट सं0 1 ने बिना यह जांच किये कि निर्माण कब व किसके द्वारा किस उद्देश्य के लिये करवाया गया था, कहीं अंकन नहीं किया गया है। उक्त तथ्यों की जांच किये बिना रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के आधार आदेश दिनांक 28.10.2021 पारित किया गया है। अपीलान्ट ने अपने कब्जे की भूमि पर फसल की सुरक्षार्थ चारदीवारी का निर्माण करवाया था ताकि आवारा पशुओं से फसल को नुकसान नहीं पहुंचे। जांच रिपोर्ट में यह भी दर्ज किया गया है कि अपीलान्ट ने भूमि को अकृषि कार्य के लिये प्रयोग में लिया हुआ है। चारदीवारी का निर्माण करने से भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है। बल्कि आवारा पशुओं से फसल की सुरक्षा होती है। इस कारण भी जांच रिपोर्ट के आधार पर पारित आदेश दिनांक 28.10.2021 खारिज होने योग्य है। अपीलान्ट ने रिकॉर्डेड खातेदारी रेस्पोजेन्ट सं0 2 से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से प्रतिफल के बदले कब्जे सहित जमीन क़य की है। कानून से जहां रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के मुताबिक नामान्तरण पटवारी हल्का द्वारा खोला गया है तथा विक्रय पत्र में विक्रय की गई जमीन का कब्जा विक्रेता द्वारा क़ेता को देना लिखा हो तथा प्रतिफल राशि क़ेता द्वारा विक्रेता को देना लिखा हो तब सम्बन्धित अधिकारी विक्रय पत्र के मुताबिक खोले गये नामान्तरण को स्वीकृत करने के लिये बाध्य है। माननीय राजस्व मण्डल ने आर0आर0डी0 2007 पेज नं0 26 पर यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि विक्रय पत्र में जहां विक्रय की गई जमीन का कब्जा क़ेता को देना हो, वहां विक्रय पत्र की विधि में सही होने की उपधारणा की जायेगी। अतः अपीलान्टस की ओर से अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलान्टस मंजूर फरमाई जाकर अदालत मातहत द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.10.2021 को अपास्त किया जावे तथा विक्रय पत्र बहक अपीलान्ट दिनांकित 14.08.2019 के मुताबिक अपीलान्ट के हक में नामान्तरण दर्ज करने का आदेश दिया जावे।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई। विद्वान अभिभाषक अपीलान्टस ने बहस के दौरान अपील तथ्यों की पुनरावर्ती की तथा तर्क प्रस्तुत किया कि अपीलान्ट के साथ प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की पालना नहीं की गई है। अपीलान्ट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिया गया है। अपीलान्ट को अदालत मातहत ने सबूत पेश करने का अवसर नहीं दिया है। जमीन हाल खसरा नं0 1067/141, 1069/143, 140, 144, 145 कुल रकबा 0.4050 वाके ग्राम खीदरसर, तहसील व जिला झुंझुनूं में अवस्थित है। उक्त भूमि में रेस्पोजेन्ट सं0 2 का 1.14 हैक्टर हिस्सा था जिसमें से रेस्पोजेन्ट सं0 2 ने 0.12 हैक्टर भूमि का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 14.08.2019 से कर दिया तथा विक्रय की गई भूमि का कब्जा अपीलान्ट को संभला दिया गया। परन्तु अपीलान्ट महिला होने से अपीलान्ट को जानकारी नहीं थी जिस कारण अपीलान्ट द्वारा जमीन क़य करने के काफी समय बाद तक नामान्तरण की कार्यवाही नहीं की गई। अपीलान्ट को नामान्तरण की जानकारी करने पर अपीलान्ट ने माह सितम्बर 2021 में रेस्पोजेन्ट सं0 1 से नामान्तरण दर्ज करने का निवेदन किया। तब रेस्पोजेन्ट सं0 1 द्वारा पटवारी हल्का व गिरदावर पटवार हल्का देरवाला से मौके की रिपोर्ट मांगी गई। तब मौके की जांच रिपोर्ट में चारदीवारी बने होने की रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 को पेश की गई जिसके आधार पर रेस्पोजेन्ट सं0 1 द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2021 से नामान्तरण सं0 828 को खारिज कर दिया जबकि अपीलान्ट ने उक्त जमीन प्रतिफल के बदले कब्जे सहित क़य की थी व अपीलान्ट एक सद्भाविक क़ेता है। जांच रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के आधार पर रेस्पोजेन्ट सं0 1 ने बिना यह जांच किये कि निर्माण कब व किसके द्वारा किस उद्देश्य के लिये करवाया गया था, कहीं अंकन नहीं किया गया है। उक्त तथ्यों की जांच किये बिना रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के आधार आदेश दिनांक 28.10.2021 पारित किया गया है। अपीलान्ट ने अपने कब्जे की भूमि पर फसल की सुरक्षार्थ चारदीवारी का निर्माण करवाया था ताकि आवारा पशुओं से फसल को नुकसान नहीं पहुंचे। जांच रिपोर्ट में यह भी दर्ज किया गया है कि अपीलान्ट ने भूमि को अकृषि कार्य के लिये प्रयोग में लिया हुआ है। चारदीवारी का निर्माण करने से भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है। बल्कि आवारा पशुओं से फसल की सुरक्षा होती है। इस कारण भी जांच रिपोर्ट के आधार पर पारित आदेश दिनांक 28.10.2021 खारिज होने योग्य है।

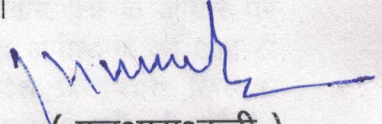
अपीलान्ट ने रिकॉर्डेड खातेदारी रेस्पोजेन्ट सं० 2 से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से प्रतिफल के बदले कब्जे सहित जमीन कय की है। कानून से जहां रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के मुताबिक नामान्तरकरण पटवारी हल्का द्वारा खोला गया है तथा विक्रय पत्र में विक्रय की गई जमीन का कब्जा विक्रेता द्वारा क्रेता को देना लिखा हो तथा प्रतिफल राशि क्रेता द्वारा विक्रेता को देना लिखा हो तब सम्बन्धित अधिकारी विक्रय पत्र के मुताबिक खोले गये नामान्तरकरण को स्वीकृत करने के लिये बाध्य है। माननीय राजस्व मण्डल ने आर०आर०डी० 2007 पेज नं० 26 पर यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि विक्रय पत्र में जहां विक्रय की गई जमीन का कब्जा क्रेता को देना हो, वहां विक्रय पत्र की विधि में सही होने की उपधारणा की जायेगी। अतः अपील अपीलान्टस मंजूर फरमाई जाकर अदालत मातहत द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.10.2021 को अपास्त किया जावे तथा विक्रय पत्र बहक अपीलान्ट दिनांकित 14.08.2019 के मुताबिक अपीलान्ट के हक में नामान्तरकरण दर्ज करने का आदेश दिया जावे।

रेस्पोजेन्ट सं० 2 बावजूद नोटिस तामिल अनुपस्थित। रेस्पोजेन्ट सं० 2 के विरुद्ध एकपक्षीय बहस सुनी गई।

विद्वान राजकीय अभिभाषक रेस्पोजेन्ट सं० 1 ने अपनी बहस के दौरान वकील अपीलान्ट के कथनो का विरोध कर तर्क प्रस्तुत किया कि विवादित भूमि के मौके पर निर्माण है। विक्रय पत्र की इबारत का मौके से मिलान नहीं हो रहा है। अदालत मातहत द्वारा नामान्तरकरण नियमानुसार खारिज किया गया है जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। दस्तावेजों के अवलोकन से जाहिर है कि एक तरफ वकील अपीलान्ट का कथन है कि विवादित भूमि के मौके पर केवल दीवार बनी हुई है जो कि खेत में बोई गई फसल की पशुओं से सुरक्षा के लिए बनाई गई है। दूसरी ओर राजकीय अभिभाषक का कथन है कि विवादित भूमि के मौके पर निर्माण है। विक्रय पत्र की इबारत का मौके से मिलान नहीं हो रहा है। अदालत मातहत द्वारा नामान्तरकरण नियमानुसार खारिज किया गया है जिसमें कोई त्रुटि नहीं है। ऐसी स्थिति में हम यह उचित समझते हैं कि तहसीलदार झुंझुनूं स्वयं विवादित भूमि का मौका देखकर विक्रय पत्र की इबारत का गहनता से अध्ययन कर नामान्तरकरण भरने या नहीं भरने की जांच कर उचित निर्णय लें। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अदालत मातहत का निर्णय दिनांक 28.10.2021 खारिज किया जाता है तथा अदालत मातहत तहसीलदार झुंझुनूं को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि वे विवादित भूमि का मौका स्वयं देखकर विक्रय पत्र की इबारत का गहनता से अध्ययन कर नामान्तरकरण भरने या नहीं भरने के संबंध में उचित आदेश पारित करें। मातहत रेकार्ड आदेश प्रति सहित लौटाया जावे। पत्रावली नम्बर से कम की जाकर फौसल शुमार हो एवं बाद तकमील जाप्ता दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 06.04.2022 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(एल०एस०कुडी)
जिला कलक्टर झुंझुनूं