न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील सख्याः–244/18 (आरसीएमएस नं. 2018/00161)

1. मोहम्मद फारूक पुत्र अब्दुल सुभान, जाति व्यापारी मुसलमान, निवासी वार्ड नम्बर 31, झून्झुनू, तहसील व जिला झुन्झुनू, राजस्थान।
2. कदीर अहमद पुत्र जनाब रहमुद्दीन जाति मुसलमान निवासी मण्डेला रोड बुद्धिचन्द का कुऑ, वार्ड नम्बर 42, झुन्झुनू मुतवल्ली जामा मस्जिद फौरिस्टर साहब, फौज मौहल्ला, झुन्झुनू, तहसील व जिला झुन्झुनू, राजस्थान।

––अपीलान्ट्स।

बनाम

1. मैसर्स कृष्णकृपा बिल्डर, पत्ता ए–87 बी रोड़ नम्बर 9 सी, विश्वकर्मा औधोगिक क्षेत्र, सीकर रोड द्वारा जयपुर राजस्थान भागीदारी फर्म जरिये भागीदार अतुल कुमार गाडिया पुत्र सन्त कुमार गाडिया, जाति महाजन निवासी रोड नम्बर 2, मान नगर झुन्झुनू, तहसील व जिला झुन्झुनू, राजस्थान।
2. आयुक्त नगर परिषद झुन्झुनू वास्ते नगर परिषद झून्झुनू, तहसील व जिला झुन्झुनू।
3. सरकार जरिये भूमिधारी (लैण्ड होल्डर) तहसीलदार झुन्झुनू तहसील व जिला झुन्झुनू, राजस्थान।

––रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांकः 13.05.2019

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनू जिला झुन्झुनू के आदेश दिनांक 25.06.2018 (प्रकरण संख्या 40/2017 नया, पुराना 38/2015) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि आज्ञा जैर अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू पूर्णतया विधि विधान पत्रावली एवं तथ्यों के विपरित तथा क्षेत्राधिकार विहिन होने से निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू के दिनांक 20.06.2018 को अपीलान्ट अप्रार्थी को जवाब का अवसर प्रदान करने हेतु कोई भी मौका न्यायहित में प्रदान नही किया एवं उसी दिन जवाब बन्द करते हुये प्रार्थी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को उसके प्रार्थना पत्र पर एकपक्षीय रूप से सुनते हुये आज्ञा जैर अपील शून्य अवैध एवं क्षेत्राधिकार विहीन रूप से पारित कर दी इसके कारण भी आज्ञा जैर अपील न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के विपरित एवं एकपक्षीय निर्णय होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि न्यायालय श्रीमान् के निर्णय दिनाक 26.10.2016 अपील संख्या 37/2016 उनवानी मैसर्स कृष्णकृपा बिल्डर्स बनाम राज. सरकार में पारित निर्णय की ओर कतई ध्यान नही दिया. तथा न ही न्यायालय श्रीमान् के निर्णय दिनांक 26.10.2016 की पालना में नगर परिषद झुन्झुनू को पक्षकार बनाये जाने के पश्चात् विपक्षी संख्या 2 नगर परिषद जरिये ओ.आईसी. श्री सत्यनारायण भार्गव द्वारा प्रस्तुत जवाब प्रार्थना पत्र दिनांक 23.05.2018 की ओर कतई ध्यान नही दिया क्योंकि नगर पालिका के जवाब में तथा अपीलान्ट की आपत्ति में उक्त विवादित कृषि भूमि गत खसरा नम्बर 700/1 हाल खसरा नम्बर 2003, 2885 886 कृषि भूमि नही होकर आबादी भूमि है तथा राजस्व रिकार्ड में भीं भूमि की किस्म गैर मुमकिन आबादी ही दर्ज है तथा कानूनी रूप से आबादी भूमि में उपखण्ड अधिकारी को भू राजस्व अधिनियम की धारा 131 एवं 136 में किसी भी प्रकार की नक्शें में दुरूस्ती अथवा 136 की दुरूस्ती हेतु कतई कोई अधिकार प्राप्त नही है इस कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि सिविल न्यायाधीश द्वारा वाद संख्या 85/2013 महज इसलिये खारिज किया गया था कि उक्त विवादित भूमि वक्फ बोर्ड की भूमि है तथा उक्त भूमि के सम्बन्ध में वक्फ बोर्ड के समक्ष प्रकरण लम्बित है तथा उक्त वाद में ट्रिब्यूनल वक्फ न्यायाधिकरण जयपुर द्वारा दिनांक 29.06.2015 को विवादित भूमि के सम्बन्ध में यथास्थिति के आदेश जारी है प्रकरण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष भी विचाराधीन है किन्तु उक्त प्रकरणों से उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू को किसी भी कानून के तहत नक्शे में दुरूस्ती करने के अधिकार प्राप्त नही होते है तथा नही खसरा नम्बर 2884 से खसरा नम्बर 2888 हाल एवं गत खसरा नम्बर 701 पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को किसी भी प्रकार का कोई स्वामित्व व कब्जा प्राप्त करने का अधिकार उत्पन्न नही होता है इस कारण भी अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय सरासर कानून के विपरित एकपक्षीय व क्षेत्राधिकार विहीन होने से निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 31.07.2015 को स्वयं ने ही प्रार्थना पत्र पेश करके निवेदन किया था कि गत खसरा नम्बर 565 व 701 नक्शा किश्तवार के अनुसार रेलवे लाईन के निश्चित बिन्दू से वर्तमान नक्शा किश्तवार की स्थिति को स्पष्ट करने के लिये विशेषज्ञों की टीम गठित कर नपती रिपोर्ट मय नक्शा मंगवाये जावें किन्तु न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू ने उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 31.07.2015 का निर्णय आज तक नही किया एवं क्षेत्राधिकार विहीन रूप से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर नक्शे में दुरूस्ती का आदेश पारित कर दिया जो सरासर अवैध व शून्य एवं क्षेत्राधिकार विहीन होने से निरस्तनीय हैं।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी ने अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही एकपक्षीय निर्णय पारित किया है जो निरस्तनीय है तथा प्रस्तुत प्रकरण में उन्होने जिला कलक्टर झुन्झुनू के यहाँ से मुन्तकिली प्रार्थना पत्र में स्टे होने

P.T.O.

के बाद निर्णय पारित किया है, जो सरासर अवैध होने से निरस्तनीय है। अतः उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.06.2015 बाबत प्रार्थना पत्र संख्या 4/2017 नया, एवं 30/2015 पुरानी निरस्त फरमायी जाकर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 131 एवं 136 भू राजस्व अधिनियम 1956 दिनांक 31.07.2015 को खारिज फरमाया जावें अथवा वैकल्पिक रूप से अपीलान्ट को न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के अनुसार सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये निर्णित करने के लिये प्रतिप्रेषित रिमाण्ड फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के प्रावधान के अनुसार व राजस्थान भू राजस्व (सर्वे रिकार्ड व भू प्रबन्ध) (सरकार) नियम 1987 के प्रावधान के अनुसार भू प्रबन्ध विभाग को किसी भी व्यक्ति, निकाय या अन्य की भूमि के रकबे का कम या अधिक करने का क्षेत्राधिकार नही है बल्कि भू प्रबन्ध विभाग को गत राजस्व रिकार्ड व गत सर्वे सीट के आधार पर ही सर्वे करने का अधिकार है वह बिना किसी सक्षम न्यायालय के आदेश के व बिना सक्षम अधिकारी के आदेश के भूमि के रकबे या भूमि की स्थिति में परिवर्तन का क्षेत्राधिकार नही है एवं भू प्रबन्ध कार्य के दौरान होने वाली त्रुटियों को भू प्रबन्ध कार्य पूर्ण होने के पश्चात् लेण्ड रिकार्ड ऑफिसर की हैसियत से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 131 के तहत अधीनस्थ न्यायालय को उक्त त्रुटि में सुधार कने का अधिकार प्रदत्त है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि कस्बा झुन्झुनू में भू प्रबन्ध की कार्यवाही सन् 1992–93 में होने पर खतौनी सम्वर्त् 2059 से 2079 बनायी गयी जो मौके की स्थिति के अनुसार नही है व नक्शा किश्तवार भी मौके की स्थिति के अनुसार नही है व गत सर्वे सीट के अनुसार भी नही है एवं हाल खसरा नम्बर 3096 से रेल्वे लाईन दर्शित है, यह रेल्वे लाईन गत नक्शा किश्तवार सन् 1936–37 से पहले से है, इस रेल्वे लाईन के उत्तर में गत खसरा नम्बर 700/1 हाल खसरा नम्बर 2883 रकबा 0.81 हैक्टयर है तथा गत खसरा नम्बर 700/1 के उत्तर में गत खसरा नम्बर 701 रकबा 9 बीघा 13 बिस्वा थी, उक्त 9 बीघा 13 बिस्वा में 2.4428 हैक्टयर जमीन होती है इस जमीन के हाल खसरा नम्बर 2884 रकबा 0.90 हैक्टयर, हाल खसरा नम्बर 2885 रकबा 0.30 हैक्टयर, हाल खसरा नम्बर 2886 रकबा 1.00 बनाया गया जो गलत है व गत खसरा नम्बर 701 के अनुसार नही है, गत नक्शा किश्तवार में हाल खसरा नम्बर 2886 के पश्चित में गत खसरा नम्बर 701 के भाग जी जमीन है दोनों नक्शा किश्तवार देखन से यह स्पष्ट जाहिर है कि गत खसरा नम्बर 701 के उत्तरी भाग का नक्शा किश्तवार व मिलान क्षेत्रफल सेटलमेन्ट विभाग ने क्षेत्राधिकार के बाहर अवैध बनाया है। जिससे जाहिर है कि नक्शा किश्तवार में हाल खसरा नम्बर 2888 रकबा 0.30 हैक्टयर को देखा जाये तो नक्शा किश्तवार में हाल खसरा नम्बर 2885 रकबा 0.30 हैक्टयर से चार गुणा से भी अधिक का नक्शा है यह देखने मात्र से ही गलत

है इस प्रकार भू प्रबन्ध विभाग ने खसरा नम्बर 288 का नक्शा गलत बनाया है हाल खसरा नम्बर 2888 का रकबा भी 0.30 हैक्टयर दर्ज किया व हाल खसरा नम्बर नम्बर 2885 का रकबा भी 0.30 हैक्टयर दर्ज किया जबकि दोनों खसरा नम्बरान का नक्शा किश्तवार एक सी लम्बाई चौडाई का न होकर हाल खसरा नम्बर 2885 से भी चार गुणा अधिक का नक्शा हाल खसरा नम्बर 2888 का है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि गत खसरा नम्बर 702 के उत्तर में गत खसरा नम्बर 701 की जमीन है जो नक्शा किश्तवार में दर्ज है, भू प्रबन्ध विभाग ने गत खसरा नम्बर 702 हाल खसरा नम्बर 2889 के उत्तर में गत खसरा नम्बर 701 के भाग की जमीन नही दिखाई है जिससे स्पष्ट जाहिर है कि भू प्रबन्ध विभाग ने गत खसरा नम्बर 701 रकबा 9 बीघा 13 बिस्वा की सही पैमाईस नही की और नक्शा किश्तवार व मिलान क्षेत्रफल गलत बना दिये जो इन्द्राजात शून्य है। उन्होने कथन किया है कि गत खसरा नम्बर 565 रकबा 11 बीघा 1 बिश्वा वाके कस्बा झुन्झुनू थी इस जमीन में से जमीन सड़क नं. 2 में आवाप्त हुई जो इस जमीन के उत्तर की पूर्व से पश्चिम है, इस जमीन के पूर्व में सड़क हाल खसरा नम्बर 2843 है इस सड़क में भी गत खसरा नम्बर 565 का भाग आया गत खसरा नम्बर 565 के दक्षिणी भाग में से पूर्व से पश्चिम रोड़ नंम्बर 3 निमार्ण के समय जमीन आवाप्त हुई, उक्त सड़कों की जमीन निकालने के बाद का रकबा गत खसरा नम्बर 565 का ही वर्तमान पैमाई में दर्ज होना चाहिये था, रोड नम्बर 3 के दक्षिण में गत खसरा नम्बर 565 मिन का भाग नही है, भू प्रबन्ध विभाग ने गत खसरा नम्बर 565 मिन का भाग रोड़ नं 3 के दक्षिण में गलत दिखाया है, इस प्रकार भू प्रबन्ध विभाग ने उक्त नक्शा किश्तवार व मिलान क्षेत्रफल के इन्द्राजात अवैध रूप से कर दिये जो क्षेत्राधिकार के बाहर होने से दुरूस्ती योग्य होने रेस्पोडेन्ट द्वारा प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर न्यायालय श्रीमान् के निर्णय दिनांक 26.10.2016 पालना में नगर परिषद झुन्झुनू को भी विधिवत पक्षकार संयोजित करके एवं उभयपक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.06.2018 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कानूनी त्रुटि नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि न्यायालय हाजा के पूर्व निर्णय दिनांक 26.10.2016 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की अपील स्वीकार की जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनू को रिमाण्ड किया गया है उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट को बिना सुनवाई का कोई अवसर दिये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.06.2018 पारित किया गया है जो न्याय के सहज एवं प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरित होने से उसे उचित नही ठहराया जा सकता है।

P.T.O.

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनू द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.06.2018 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनू को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए प्रकरण में पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(के0सी0वर्मा)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 13.05.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर।