न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस नम्बर 2025/1550

1. पवन जोशी पुत्र स्व0 श्री प्रहलाद राय जाति ब्राहाम्ण, निवासी मण्डावा, जिला झुन्झुनूं।

– अपीलान्ट

बनाम

1. सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक, जाति खटीक, निवासी भवानी नगर भैरूपुर रास्ता सीकर, तहसील व जिला सीकर।
2. महावीर तथाकथित पुत्र स्व0 केशर, निवासी मण्डावा, जिला झुन्झुनूं।
3. राजस्थान सरकार जरिये लैण्ड होल्डर तहसीलदार मण्डावा जिला झुन्झुनूं।

– रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं दिनांक 20.06.2025 प्रकरण अपील संख्या 170/2025 उनवानी सुरेश कुमार बनाम राजस्थान सरकार जिसमें तहसीलदार मण्डावा द्वारा नामान्तकरण संख्या 2683 दिनांक 28.05.2025 के सम्बन्ध में पारित रिव्यू आदेश को निरस्त कर नामान्तकरण को बहाल करने के आदेश पारित किये गये।

उपस्थित :–

1. श्री हरलाल सिंह, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री संजीव कुमार, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की ओर से।
3. श्री अनिरूद्व, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 02 की ओर से।
4. राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 03 की ओर से।

निर्णय

दिनांक :– 26.05.2026

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 20.06.2025 के खिलाफ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी. के साथ दिनांक 18.07.2025 को प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 सुरेश कुमार ने अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं के समक्ष एक अपील तहसीलदार मण्डावा के नामान्तरकरण आदेश संख्या 2683 दिनांक 28.05.2025 राजस्व ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, भू0अ0नि0 मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुन्झुनूं के विरूद्व पेश की गई। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 से अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील नामान्तकरण को स्वीकार की जाकर अदालत मातहत का रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 निरस्त किये जाने तथा नामान्तकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 की स्थिति के अनुसार रखे जाने के आदेश पारित किये गये हैं।
3. न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं के उक्त निर्णय दिनांक 20.06.2025 से व्यथित होकर अपीलान्ट पवन जोशी पुत्र स्व0 श्री प्रहलाद राय द्वारा यह अपील प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गयी है।
4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय नियम व रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन आदेश प्राकृतिक न्याय के सर्वमान्य सिद्धांतों के विपरीत है। किसी भी व्यक्ति के विरूद्ध तब तक कोई न्यायिक अथवा अर्द्ध न्यायिक आदेश पारित नही किया जा सकता जब तक कि उसे सुनवाई हेतु अवसर प्रदान नही कर दिया जाता। मौजूदा प्रकरण मे अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र के आधार पर तहसीलदार मण्डावा द्वारा दोनों नामांतरकरणों को दिनांक 28.05.2025 को खारिज किया था वो तथ्य रिकार्ड पर मौजूद है तथा रेस्पोडेन्ट स० 1 के भी संज्ञान में थे। इसके बावजूद अपीलार्थी को प्रकरण में पक्षकार संयोजित नही किया और बिना कोई सुनवाई का अवसर दिये अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इसलिये अपीलाधीन निर्णय निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि तहसीलदार मण्डावा द्वारा जो रिव्यू आदेश पारित किया है वो एक लेण्ड रिकार्ड ऑफिसर की हैसियत से पक्षकारों को नोटिस जारी कर भू–राजस्व अधिनियम की धारा 135 (2) के अन्तर्गत पारित किया है जिसके विरूद्ध अपील सुनने का अधिकार जिला कलेक्टर झुन्झुनूं को नही था। इसके बावजूद जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इसलिये निर्णय निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर झुन्झुनू ने इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि उनके स्वयं के द्वारा भ्रष्टाचार की पराकाष्ठा को पार करते हुए पूर्व में क्षेत्राधिकार विहिन आदेश पारित करते हुए रेस्पोडेन्ट सं0 2 को गैर खातेदार से खातेदारी अधिकार प्रदान किये तथा उसके पश्चात भू–राजस्व अधिनियम की धारा 135 (2) के अन्तर्गत पारित किये गये तहसीलदार मण्डावा के रिव्यू आदेश को निरस्त करने मे भारी भूल की है। इसलिये निर्णय निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश पूर्णतया क्षेत्राधिकारविहिन व शून्य प्रभावी आदेश है पूर्व में जिला कलेक्टर झुंझुनूं ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर रेस्पोडेन्ट सं0 2 गैर खातेदार से खातेदारी अधिकार प्रदान किये। जबकि खातेदारी प्रदान करने का भू–राजस्व अधिनियम व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में जिला कलेक्टर को कोई अधिकार नही है। इसके बावजूद जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अवैध आदेश पारित करते हुए रेस्पोडेन्ट सं0 2 के हक मे गलत इन्द्राज करने के आदेश पारित किये है तथा इसके पश्चात तहसीलदार द्वारा अवैध नामांतकरण को निरस्त किया गया उसे भी जिला कलेक्टर झुन्झुनूं द्वारा बहाल करने के आदेश पारित किये गये है। इसलिये निर्णय निरस्तनीय है।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि भूमि की तत्कालीन गैर खातेदार गोदावरी पत्नी केशर द्वारा अपीलार्थी के पिता प्रहलादराय के हक में दिनांक 02.01.1984 को संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर इकरारनामा निष्पादित कर दिया था तथा भूमि का भौतिक कब्जा अपीलार्थी के पिता को कर दिया था तथा वादग्रस्त भूमि में गोदावरी देवी व उसके तथाकथित वारिसों को भूमि मे कोई हक व अधिकार शेष नही थे इसके बावजूद जिला कलेक्टर द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि वादग्रस्त भूमि के सबंध मे अपीलार्थी ने उपखण्ड अधिकारी मण्डावा के समक्ष नियमित वाद दायर कर रखा है जिसमे पक्षकारों के अधिकार तय होने है। उक्त नियमित वाद को नजरअंदाज कर जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने पूर्व मे रेस्पोडेन्ट सं० 2 को खातेदारी अधिकार प्रदान करते हुए राजस्व रिकार्ड मे अमल दरामद करने के आदेश प्रदान किये है तथा उसके पश्चात गलत नामांतकरण को संरक्षण दिया जाकर तहसीलदार के आदेश को निरस्त करने मे भारी भूल की है। इसलिये अपीलाधीन निर्णय निरस्तनीय है। जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व भूमि के मौके का भौतिक सत्यापन नही किया,

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

कब्जे की कोई जांच नही की, वादग्रस्त भूमि पर अपीलार्थी व उसके पारिवारिक सदस्य काबिज है तथा भूमि को काश्त करते है भूमि का हर प्रकार से उपयोग व उपभोग करते है तथा उपरोक्त भूमि से होने वाली उपज से अपना तथा अपने परिवार का पालन पोषण करते है। उपरोक्त वास्तविक स्थिति व तथ्यों को नजरअंदाज कर जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने गैर कानूनी रूप से अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलेक्टर झुन्झुनूं ने इस तथ्य पर ध्यान नही दिया कि रेस्पोडेन्ट सं. 1 व 2 सुरेश व महावीर एक भू–माफिया किस्म के व्यक्ति है तथा महावीर केशर का पुत्र नही होकर केशर के भाई कुरडा का पुत्र है जिसने अपीलार्थी की भूमि हडपने के लिय षडयंत्र रचकर जिला कलेक्टर झुन्झुनूं से अपीलाधीन आदेश पारित करवाया है। इसलिये अपीलाधीन निर्णय निरस्तनीय है।

जिला कलेक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन आदेश एक अविवेचनापूर्ण आदेश है जिसमें जिला कलेक्टर ने यह अंकित नही किया कि रेस्पोडेन्ट सं० 1 द्वारा प्रस्तुत अपील को किन कानूनी प्रावधानों के तहत स्वीकार किया जाता है तथा तहसीलदार मण्डावा का आदेश किस प्रकार से गलत है। इसलिये जिला कलेक्टर झुन्झुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है। जिला कलेक्टर झुन्झुनूं के यह जानकारी में आ चुका था कि वादग्रस्त भूमि के सबंध मे उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनूं के न्यायालय मे वाद विचाराधीन है जिसमें पक्षकारों के अधिकार तय होने है। इसके बावजूद उक्त तथ्य को नजरअंदाज कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो अपीलाधीन निर्णय निरस्तनीय है। प्रार्थी संलग्न अपील में वर्णित वादग्रस्त भूमि की काश्तकार है भूमि पर उसका कब्जा है। इसके बावजूद जिला कलेक्टर झुन्झुनूं के समक्ष विचाराधीन अपील मे रेस्पोडेन्ट/अप्रार्थी सं० 1 ने जानबूझकर प्रार्थी को प्रकरण मे पक्षकार संयोजित नही किया जबकि तहसीलदार मण्डावा द्वारा रिव्यू आदेश ही प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर पारित किया गया है। प्रार्थी को बिना प्रकरण मे पक्षकार बनाये उनकी उपरोक्त भूमि का नामांतरकरण अप्रार्थी सं० 1 के हक मे करने के आदेश पारित किये है। इसलिये प्रार्थी के उपरोक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.06.2025 से उनके अधिकार गम्भीर रूप से प्रभावित हो रहे है इसलिये उन्हे उक्त आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की इजाजत दिया जाना अत्यंत आवश्यक है। न्यायहित में न्यायालय जिला कलेक्टर झुन्झुनूं द्वारा पारित उपरोक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.06.2025 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की इजाजत प्रदान की जाकर प्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिया जाना न्यायहित में अत्यंत आवश्यक है। अन्यथा भी उक्त क्षेत्राधिकार विहिन आदेश व शून्य प्रभावी आदेश से प्रार्थी की भूमि मे अधिकार समाप्त कर दिये है। इसलिये उक्त आदेश के विरूद्ध माननीय न्यायालय के समक्ष चुनौती दिया जाकर उसे निरस्त करवाया जाना अत्यंत आवश्यक है। जिला कलेक्टर झुन्झुनूं द्वारा स्वयं को लेण्ड रिकार्ड ऑफिसर मानते हुए अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसके विरूद्ध माननीय न्यायालय को अपील सुनने व निर्णित करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। अतः अपील अपीलान्ट प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलान्ट की अपील स्वीकार फरमायी जाकर जिला कलेक्टर झुन्झुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.06.2025 को निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करे।

6. वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 01 ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 सुरेश कुमार ने अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं के समक्ष एक अपील तहसीलदार मण्डावा के नामान्तरकरण आदेश संख्या 2683 दिनांक 28.05.2025 राजस्व ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, भू0अ0नि0 मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुन्झुनूं के विरूद्ध पेश कर निवेदन किया गया कि हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 सुरेश कुमार के द्वारा दिनांक 19.05.2025 को हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 महाबीर पुत्र केशर, जाति मोची, मण्डावा, जिला झुंझुनूं, हाल निवासी हाउस नं० 10,

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

कोट, पक्षिया, जालंधर, पंजाब से जरिये विक्रय पत्र भूमि वाके ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, भू०अ०नि० क्षेत्र मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुझुनूं मे खसरा संख्या 154 रकबा 1.3300 है० व खसरा संख्या 155 रकबा 1.3500 है० जो कुल खसरे 2 व रकबा 2.6800 है० है, क्रय की थी जिसे तहसील कार्यालय मण्डावा, जिला झुंझुनूं मे तस्दीक करवाया गया जिसकी रसीद सं० 202502229000733 तथा जो दिनांक 21.05.2025 को उप पंजीयक, मण्डावा, जिला झुंझुनूं की पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 85, पृष्ठ संख्या 56, कम संख्या 202503229100469, अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 316 के पृष्ठ संख्या 95 से 100 पर चस्पा किया गया जिसकी Sale Deed (Conveyance Deed) नं० 202501229000700 है। इसके पश्चात् हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 के हक में उक्त 2.6800 है० भूमि का नामान्तरकरण, नामान्तरकरण सं० 2691 दिनांकित 23.05.2025 दर्ज हो चुका था जो विधिवत् रूप से की गई प्रक्रिया के तहत हुआ। परन्तु हाल रेस्पोडेन्ट नं. 3 द्वारा गैरकानूनी रूप से मण्डावा शहर के तथाकथित भू–माफिया लोगों के सम्पर्क में आने से व उनको अनैतिक लाभ व हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 को संदोष हानि पहुंचाने की नियत से बिना किसी प्रकार की कानूनी प्रक्रिया अपनाये व बिना हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 को सुनवाई का अवसर दिये व उसका पक्ष जाने ही दिनाक 28.05.2025 को नामान्तरकरण सं0 2683 दिनांकित 19.05.2025 को पुर्नविलोकित कर दिया जो विधिवत् रूप से न किये जाने के कारण अवैधानिक, विधि विरूद्ध व गैरकानूनी है। माननीय न्यायालय के लिए गौरतलब है कि हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 ने हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के हक में राजस्व रिकार्ड में दर्ज 2.6800 है० भूमि को विक्रय करते समय समस्त दस्तावेजात् का अवलोकन किया।

हाल रेस्पोडेन्ट स० 2 द्वारा माननीय न्यायालय जिला कलक्टर, झुंझुनूं के समक्ष एक आवेदन पत्र बाबत भूमि वाके ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, भू०अ०नि० क्षेत्र मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुंझुनूं मे खसरा संख्या 154 रकबा 1.3300 है० व खसरा संख्या 155 रकबा 1.3500 है० जो कुल खसरे 2 व रकबा 2.6800 है जिसकी किस्म बारानी 3 है तथा जिसके खाता संख्या नया 790 है व पुराना खाता संख्या 748 है तथा उक्त भूमि जो राजस्व रिकार्ड में सा०देह गैर खातेदारी की भूमि के नाम से दर्ज रही है को खातेदारी में दर्ज करने बाबत पेश किया गया था जिसमें दिनांक 16.05.2025 को माननीय जिला कलक्टर द्वारा तहसीलदार मण्डावा को निर्देशित/आदेशित कर हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 के हक में खातेदारी दर्ज करने बाबत निर्देशित किया गया था जिसके कार्यालय आदेश क्रमांक प 12(3)( ) राजस्व/2025/1243 है। माननीय जिला कलक्टर के कार्यालय आदेश क्रमांक प 12(3)( ) राजस्व/2025/1243 की पालना मे हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा खसरा संख्या 154 रकबा 1.3300 है० खसरा संख्या 155 रकबा 1.3500 है० कुल खसरे 2 व रकबा 2.6800 है० गैर खातेदारी की भूमि को हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 के पक्ष में नामान्तरकरण सं० 2683 दिनांकित 19.05.2025 को सा० देह खातेदार के रूप मे दर्ज कर राजस्व रिकार्ड में दर्ज कर दिया गया जिसके पश्चात् हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 द्वारा उक्त आराजीयात को दिनांक 19.05.2025 को जरिये विक्रय पत्र हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 को विक्रय कर दिया गया जिसके उपरान्त हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 के नाम नामान्तरकरण सं० 2691 दिनांकित 26.052025 दर्ज करवा दिया गया जो विधिवत् रूप से की गई प्रकिया के तहत हुआ है। नगर पालिका मण्डल, मण्डावा (झुंझुनूं) द्वारा भी यह प्रमाणित किया जा चुका है कि मास्टर प्लान 2010 के अनुसार खसरा संख्या 154 व खसरा संख्या 155, राजस्व ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुंझुनू की परिधि नियन्त्रण पट्टी में स्थित है तथा वर्तमान में यह भूमि पैराफेरी के अन्तर्गत समाहित हो चुकी है।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

माननीय न्यायालय के लिए गौरतलब है कि उपरोक्त भूमि खसरा संख्या 154 रकबा 1.3300 है० व खसरा संख्या 155 रकबा 1.3500 है० भूमि जो कुल खसरे 2 व रकबा 2.6800 है० जिसके गत खसरा संख्या मिलान क्षेत्रफल के अनुसार 66/1 व 66/2 है

जो जमाबन्दी संवत् 2032 से 2035 के अन्तर्गत खसरा संख्या 592 के अन्तर्गत गोदूराम पुत्र मालाराम सा० गैर खातेदार के नाम दर्ज रही जो राजस्व रिकार्ड की प्रविष्टि क्रम संख्या 919 में गोदू माला के नाम सा० गैर खातेदार के नाम से दर्ज थी तथा दिनांक 02.06.1976 गोदू पुत्र माला के फौत होने पर गोपी पुत्र गोदू के नाम सा० गैर खातेदार के रूप मे दर्ज हुई तथा आगे प्रविष्टि क्रम संख्या 930 पर गोपी पुत्र गोदू के नाम सा० गैर खातेदार के रूप में दर्ज हुई, तत्पश्चात् दिनांक 21.08.1976 –77 को केशर पुत्र गोगा के नाम हस्तान्तरण जरिये इन्तकाल कर दिया गया जो प्रविष्टि क्रम संख्या 993 में केशर पुत्र गोगाराम के नाम दर्ज हुई तथा केशर पुत्र गोगाराम के फौत होने के पश्चात् दिनांक 11.06.1982 को उनकी पत्नि श्रीमती गोदावरी बेवा केशर के नाम नामान्तरकरण स्वीकार किया गया जो खाता संख्या 676 में दर्ज है जिसके पश्चात् उक्त आराजीयात जमाबन्दी संवत् 2041 से 2044 के अन्तर्गत खसरा संख्या 630 के अन्तर्गत गोदावरी बेवा केशर सा० गैर खातेदार के नाम दर्ज रही जो जमाबन्दी संवत् 2062 से 2065 के खाता संख्या 677 में भी श्रीमती गोदावरी बेवा केशर के नाम दर्ज है तथा आगामी राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी संवत् 2065 से 2068 के खाता संख्या 684 में भी श्रीमती गोदावरी बेवा केशर के नाम दर्ज है तथा श्रीमती गोदावरी बेवा केशर के पश्चात् उनके पुत्र हाल रेस्पोडेन्ट स० 2 महाबीर पुत्र केशर, जाति मोची के नाम से वर्तमान राजस्व रिकार्ड मे दर्ज है जिसके आधार पर हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 द्वारा खातेदारी में दर्ज करने बाबत उक्त कार्यवाही विधिवत् रूप से की गई थी।

इन मजबूत आधारों पर ही समस्त दस्तावेजी सबूत पेश करने पर माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 16.05.2025 को हाल रेस्पोडेन्ट सं० 3 तहसीलदार मण्डावा को आदेशित कर हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 के हक में खातेदारी दर्ज करने बाबत निर्देशित किया गया था जिसके कार्यालय आदेश क्रमांक प 12(3)() राजस्व/2025/1243 है तथा इसके उपरान्त हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा खसरा संख्या 154 रकबा 1.3300 है० खसरा सख्या 155 रकबा 1.3500 है० कुल खसरे 2 व रकबा 2.6800 है० गैर खातेदारी की भूमि का रेस्पोडेन्ट सं० 2 के पक्ष में नामान्तरकरण सं० 2683 दिनांकित 19.05.2025 को सा० देह खातेदार के रूप मे दर्ज कर राजस्व रिकार्ड मे दर्ज कर दिया गया जिसके पश्चात् हाल रेस्पोडेन्ट सं० 2 द्वारा उक्त आराजीयात को विक्रय कर हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 के नाम नामान्तरकरण सं0 2691 दिनांकित 26.05.2025 दर्ज करवा दिया गया जो विधिवत् रूप से की गई प्रक्रिया के तहत हुआ परन्तु हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा गैरकानूनी रूप से मण्डावा शहर के तथाकथित भू–माफिया लोगों के सम्पर्क में आने से व उनको अनैतिक लाभ व हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 को संदोष हानि पहुंचाने की नियत से बिना किस भी प्रकार की कानूनी प्रकिया अपनाये व बिना हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 को सुने व उसका पक्ष जाने ही दिनांक 28.05.2025 को नामान्तरकरण सं० 2683 दिनांकित 19.05.2025 को स्वीकृत नामान्तरकरण को पुनर्विलोकित कर दिया जो विधिवत् रूप से न होने कारण विधि विरूद्ध व गैरकानूनी है। तहसीलदार मण्डावा के द्वारा दर्ज उक्त नामान्तरकरण संख्या 2683 दिनांकित 28.05.2025 खिलाफ कानून, न्याय व पत्रावली है। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 से हाल रेस्पोडेन्ट नं. 1 द्वारा प्रस्तुत अपील नामान्तकरण को स्वीकार की जाकर अदालत मातहत का रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 निरस्त किये जाने तथा नामान्तकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 की स्थिति के अनुसार रखे जाने के आदेश पारित किये गये, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 02 ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं द्वारा विधिक प्रावधानों के अनुसार ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.06.2025 पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

8. रेस्पोंडेन्ट संख्या 03 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं द्वारा विधिक प्रावधानों के अनुसार ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.06.2025 पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

9. हमने प्रकरण के अभिलेखों को देखा। प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अपीलांट अपीलाधीन निर्णय से प्रभावित व पीडित पक्षकार है, इसलिये अपील पेश करने का अधिकारी है। अपीलांट का प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार कर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि हाल रेस्पोडेन्ट नं. 2 महावीर पुत्र केशर जाति मोची निवासी मण्डावा हाल निवासी हाउस नं. 10, कोट, पक्षिया, जालंधर, पंजाब ने ग्राम मण्डावा, पटवार हल्का मण्डावा, तहसील मण्डावा, जिला झुन्झुनूं में अवस्थित भूमि खसरा नंबर 154 रकबा 1.3300 व खसरा नम्बर 155 रकबा 1.3500 है0 कुल किता 2 व रकबा 2.6800 है0 किस्म बारानी–3 सा.देह गैर खातेदारी में दर्ज भूमि को खातेदारी अधिकार प्रदान करने हेतु कार्यालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं को निवेदन किया गया।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने तहसीलदार मण्डावा के प्रासंगिक पत्र द्वारा प्राप्त रिपोर्ट अनुसार ग्राम मण्डावा तहसील मण्डावा में अवस्थित भूमि वर्तमान खसरा नं. 154 रकबा 1.33 हैक्टेयर तथा खसरा नं. 155 रकबा 1.35 है0 कुल रकबा 2.68 है0 के जिसके गत साबिक खसरा नं. 66/1 व 66/2 से बने हैं। उक्त भूमि के गत राजस्व रिकार्ड अनुसार जमाबंदी में गोदुराम पुत्र मालाराम कौम चमार के नाम गैर खातेदारी के रूप में दर्ज रिकार्ड थी। उक्त भूमि जरिये विरासत से गोदुराम पुत्र मालाराम से गोपी पुत्र गोदू, कौम चमार के नाम दर्ज हुई उसके बाद जरिये विक्रय पत्र से भूमि गोपी पुत्र गोदू कौम चमार से केशर पुत्र गोगा कौम मोची के नाम गैर खातेदारी दर्ज हुई है। केशर पुत्र गोगाराम के फौत होने के पश्चात जरिये विरासत नामान्तरकरण से गोदावरी बेवा केशर कौम मोची के नाम गैर खातेदारी दर्ज हुई। उसके उपरान्त गोदावरी बेवा केशर की मृत्यु उपरान्त जरिये विरासत नामान्तरकरण निरंतर चली आ रही है। वर्तमान जमाबंदी सम्वत 2074–77 के खाता संख्या 790 खसरा नम्बर 154 रकबा 1.33 है0 तथा खसरा नम्बर 155 रकबा 1.35 है0 कुल किता 02 रकबा 2.68 जो कि गैर खातेदार महावीर पुत्र केशर जाति मोची के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। प्रकरण में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मण्डावा के मु0नं0 04/2025 में निर्णय दिनांक 13.05.2025 की पालना में स्थगन नोट दिनांक 14.09.2025 को हटा दिया जाना अंकित किया गया। "

प्रकरण में जिला कलक्टर झुंझुनूं ने तहसीलदार मण्डावा को पत्र क्रमांक प.12 (3) ( )राजस्व/2025/1243 दिनांक 16.05.2025 द्वारा प्रकरण में तहसीलदार मण्डावा को निर्देशित किया गया कि प्रकरण में किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश अथवा विपरीत आदेश न हो तो वाके ग्राम मण्डावा तहसील मण्डावा जिला झुंझुनूं में अवस्थित भूमि वर्तमान जमाबंदी सम्वत 2074–77 के खाता सं0 790 खसरा नं. 154 रकबा 1.33 है0 तथा खसरा नं. 155 रकबा 1.35 है0 कुल किता 02 रकबा 2.68 है0 जो कि गैर खातेदार महावीर पुत्र केशर जाति मोची के नाम दर्ज रिकॉर्ड है, को राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी की मौके पर कब्जे की जॉच कर नियमानुसार खातेदारी दर्ज की जावे।

तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं द्वारा जिला कलक्टर झुंझुनूं के पत्र क्रमांक प.12 (3) ( )राजस्व/2025/1243 दिनांक 16.05.2025 की पालना में विवादित भूमि का नामान्तरकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 द्वारा महावीर पुत्र केशर के नाम गैर खातेदारी से खातेदारी दर्ज की गयी। विवादित भूमि गैर खातेदारी से खातेदारी दर्ज होने पर हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 महावीर पुत्र केशर द्वारा हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक को जरिये विक्रय पत्र संख्या 202503229100469

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

दिनांक 21.05.2025 से विक्रय कर दी गयी। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं ने नामान्तरकरण संख्या 2691 दिनांक 23.05.2025 द्वारा हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक के नाम स्वीकृत कर दिया गया।

तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं की नोटशीट के अनुसार हाल अपीलान्ट पवन जोशी पुत्र प्रहलादराय निवासी मण्डावा ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा के कार्यालय में जाकर महावीर पुत्र केशर जाति मोची सा. देह के गैर खातेदारी से खातेदारी प्रकरण में नकल जारी करने के संबंध में पूछताछ करने पर यह तथ्य सामने आया कि उक्त व्यक्ति ने मण्डावा के खसरा नं. 154 रकबा 1.33 है0 तथा खसरा नं. 155 रकबा 1.35 है0 कुल किता 02 रकबा 2.6800 है0 किस्म बारानी–3 में अपना कब्जा होने का वाद पत्र न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मण्डावा में दायर कर रखा है। तहसीलदार के संज्ञान में आते ही उक्त प्रकरण में जिला कलक्टर झुंझुनूं के आदेश क्रमांक 1243 दिनांक 16.05.2025 तथा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के अस्थाई निषेधाज्ञा प्रकरण संख्या 4/25 का अवलोकन करने पर प्रकरण में मौका एवं रिकॉर्ड की विस्तृत जांच पटवारी हल्का मण्डावा से ली गयी।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं द्वारा भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 के परिपेक्ष्य में पुनर्विलोकन अवधि में होने के कारण पक्षकारान को नोटिस जारी किये गये। पक्षकारान निर्धारित दिनांक को उपस्थित नहीं हुये। उक्त प्रकरण में कब्जा/काश्त संबंधी विवाद होने एवं मौके पर कब्जे की स्थिति का स्पष्ट निर्धारण नहीं होने एवं न्यायालय उपखण्ड अधिकारी मण्डावा में वाद दायर होने के कारण नामान्तरकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 रिव्यू कर निरस्त योग्य पाया गया।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं ने पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.05.2025 द्वारा भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 में प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए निर्णित नामान्तकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 को रिव्यू करते हुये निरस्त किये जाने तथा निर्णित रिव्यू आदेश क्रमांकः भू.अ./2025/890 दिनांक 28.05.2025 के संदर्भ में भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये निर्णित नामान्तकरण संख्या 2691 दिनांक 26.05.2025 को बेचान द्वारा स्वीकृत नामान्तकरण को रिव्यू करते हुये निरस्त किये जाने के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.05.2025 पारित किये गये।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.05.2025 से व्यथित होकर हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं ने पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 द्वारा अपीलान्ट की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा के रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 को निरस्त किया जाकर नामान्तरकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 की स्थिति के अनुसार रखे जाने के आदेश दिये गये।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं ने हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 महावीर पुत्र केशर द्वारा हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक को जरिये विक्रय पत्र संख्या 202503229100469 दिनांक 21.05.2025 से विक्रय किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2691 दिनांक 23.05.2025 हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेश कुमार पुत्र श्री चतरूराम खटीक के नाम स्वीकृत किया गया।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

तहसीलदार मण्डावा जिला झुन्झुनूं ने अपीलाधीन रिव्यू आदेश दिनांक 28.05.2025 में अंकित किया गया कि उपखण्ड अधिकारी मण्डावा द्वारा निर्णित अस्थाई निषेधाज्ञा प्रकरण संख्या 04/2025 में पवन जोशी पुत्र स्व0 प्रहलादराय ने उक्त भूमि पर कब्जा होना बताया। उक्त भूमि सम्वत 2012 में गोदूराम पुत्र मालाराम कौम चमार के नाम गैर खातेदारी दर्ज थी जो आगे चलकर जरिये विरासत गोपी पुत्र गोदू के नाम गैर खातेदार दर्ज हुई। उसके बाद जरिये विक्रय पत्र यह भूमि केशर पुत्र गोगा, कौम मोची के नाम गैर खातेदार दर्ज हुई। जो उनके मृत्यु उपरान्त गोदावरी बेवा केशर तथा उनकी मृत्यु पश्चात महावीर पुत्र केशर के नाम गैर खातेदार दर्ज हुई। राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्रमांकः प.11 (1) राज–6/2004 पार्ट/20 जयपुर, दिनांक 14.11.2005 के अनुसार गैर खातेदारी कृषि भूमि का विक्रय अवैधानिक है। तहसीलदार द्वारा स्वतः संज्ञान में आने पर और कब्जे की स्थिति स्पष्ट नहीं होने के कारण पक्षकारान को जरिये नोटिस सूचित किया गया। पक्षकारान के निर्धारित दिनांक पर अनुपस्थित रहने पर भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 में प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए निर्णित नामान्तकरण संख्या 2683 दिनांक 19.05.2025 को रिव्यू करते हुये निरस्त किये जाने तथा निर्णित रिव्यू आदेश क्रमांकः भू.अ./2025/890 दिनांक 28.05.25 के संदर्भ में भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये निर्णित नामान्तकरण संख्या 2691 दिनांक 26.05.2025 को बेचान द्वारा स्वीकृत नामान्तकरण को रिव्यू करते हुये निरस्त किये जाने के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.05.2025 पारित किये गये हैं, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा जिला झुंझुनूं ने रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 पारित किया है वो एक लैण्ड रिकॉर्ड ऑफिसर की हैसियत से पक्षकारों को नोटिस जारी कर भू–राजस्व अधिनियम की धारा 135 (2) के अन्तर्गत पारित किया है जिसके विरूद्ध अपील का श्रवणधिकार जिला कलक्टर झुन्झुनूं को नहीं था अपितु इसकी अपील अन्य सक्षम न्यायालय (संभागीय आयुक्त/अतिरिक्त संभागीय आयुक्त) में दायर की जा सकती थी, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने तहसीलदार मण्डावा के रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 की अपील पर विधि विरूद्ध क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 पारित किया गया है, जो त्रुटि पूर्ण है। ऐसी स्थिति में उक्त तथ्यों के आलोक में अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा का रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 को यथावत रखे जाने के आदेश दिये जाते हैं।

अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 20.06.2025 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मण्डावा का रिव्यू आदेश क्रमांक भू0अ0/2025/890 दिनांक 28.05.2025 को यथावत रखे जाने के आदेश दिये जाते हैं।

(दीप्ति कछवाहा)
अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 26.05.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर