

## न्यायालय जिला कलक्टर, झुंझुनू

पीठासीन अधिकारी :- उमर दीन खान  
आई.ए.एस.

प्रार्थना पत्र संख्या 12/2018

मैसर्स ओम श्री बिल्डर्स जरिये पार्टनर कमल अग्रवाल पुत्र श्री विशम्भर लाल अग्रवाल, जाति महाजन, निवासी वार्ड नं० 24, कमल गार्डन, फौजल का मौहल्ला, झुंझुनू, तहसील व जिला झुंझुनू।

-- प्रार्थी

### बनाम

1. नगर परिषद, झुंझुनू जरिये आयुक्त नगर परिषद, झुंझुनू, तहसील व जिला झुंझुनू।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, झुंझुनू, तहसील व जिला झुंझुनू।

-- अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अ०धा० 88 ( 2 ) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 बाबत जमीन हाल खसरा नं० 2744 व 2745 सरहद कस्बा झुंझुनू मे प्रार्थी के पट्टे/खरीदशुदा भूमि की मिलकीयत तय करने के बाबत।

उपस्थित:-

1. श्री विजयपाल, एडवोकेट- प्रार्थी की ओर से
2. श्री नफीस अहमद, एडवोकेट- अप्रार्थी सं० 1 की ओर से
3. श्रवण कुमार सैनी, राजकीय अभिभाषक- अप्रार्थी सं० 2 की ओर से

### आदेश

**दिनांक 24.08.2021**

संक्षेप मे प्रार्थी के अनुसार प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि स्व० सांवलराम को तत्कालीन ठिकाना डुण्डलोद के ठाकुर श्री हरनाथ सिंह ने कस्बा झुंझुनू की 51)38 त्र 1957 वर्गगज ( फीगज 33 इंच के अनुसार ) भूमि का कीमतन् पट्टा आबादी हेतु 733 रुपये 14 आना की कीमत वसूल करके भादवा सुदी 15 सम्वत् 2003 को जारी किया गया। सहायक निदेशक राजस्थान राज्य अभिलेखागार सचिवालय जयपुर द्वारा जारी पट्टे की प्रमाणित प्रति सलंगन है। तहसीलदार झुंझुनू की रिपोर्ट के अनुसार पट्टे में वर्णित सीमाओ की भूमि हाल खसरा नं. 2744 व 2745 गत खसरा नं. 573 रकबा 13 बीघा 7 बिश्वा में आती है। मिसल हकीयत सम्वत् 1999 मौजा झुंझुनू निजामत शेखावाटी राज सवाई जयपुर के अनुसार यह भूमि ठिकाना पंचपाना के नाम दर्ज है। ठिकाना डूण्डलोद पंचपाना ठिकानों मे से एक ठिकाना था। इस प्रकार यह प्रश्नगत भूमि स्व० सांवलराम की कीमतन पट्टे पर ली गई आबादी भूमि थी। तहसीलदार झुंझुनू की रिपोर्ट व मिसल हकीयत की प्रतिया क्रमशः सलंगक 2 व 3 है। पट्टेदार स्वर्गीय सांवरमल के वारिसान से यह प्रश्नगत भूमि दिनांक 27.12.1985 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से मनोज कुमार टीबड़ेवाला कर्ता मनोज कुमार टीबड़ेवाला एण्ड सन्स एच०यू०एफ० निवासी 8-2-547/4, रोड़ नं. 7, बंजारा हिल्स, हैदराबाद, पिन-500034 व ज्योति प्रकाश टीबड़ेवाल कर्ता ज्योति प्रकाश टीबड़ेवाला एण्ड सन्स एच०यू०एफ० निवासी 128, रोड़ नं० 1, बंजारा हिल्स, हैदराबाद, पिन-500034 व अशोक कुमार टीबड़ेवाला कर्ता अशोक कुमार टीबड़ेवाला एण्ड सन्स एच०यू०एफ०

जा कलक्टर झुंझुनू

निवासी 128, रोड़ नं. 1, बजारा हिल्स, हैदराबाद, पिन- 500034 व सुशील कुमार टीबड़ेवाला कर्ता सुशील कुमार टीबड़ेवाला एण्ड सन्स एच0यू0एफ0 निवासी 27, रोड़ नं0 8 बजारा हिल्स, हैदराबाद, पिन- 500034 व प्रमोद कुमार टीबड़ेवाला कर्ता प्रमोद कुमार टीबड़ेवाला एण्ड सन्स एच0यू0एफ0 निवासी 8-2-601/पी/25, पंचवटी कॉलोनी, रोड़ नं. 10, बजारा हिल्स, हैदराबाद, पिन-500034 ने क्रय कर ली और उन्होंने यह भूमि प्रार्थी मैसर्स ओम श्री बिल्डर्स झुंझुनूं को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 22.07.2013 को बेचान कर दी। जो आज तक प्रार्थी के कब्जे व मालिकाना हक की भूमि है। पंजीकृत दस्तावेजों की प्रति संलग्नक-4 व संलग्नक-5 है। ठिकाना डूंडलोद द्वारा जारी पट्टे की भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में अमल नहीं हो पाया और जागीर अधिग्रहण के पश्चात यह भूमि राजस्व रिकॉर्ड में राजकीय सिवायचक भूमि के रूप में गलत रूप से दर्ज हो गई। राज्य सरकार के आदेशानुसार नगर पालिकाओं/नगर परिषदों की सीमाओं में पड़ने वाली समस्त राजकीय भूमियां नगर पालिकाओं/नगर परिषदों को हस्तान्तरित कर दी गई। राज्य सरकार के इस आदेश की पालना में नामान्तकरण सं0 1594 दिनांक 08.04.2010 से खसरा नं0 2744 व 2745 की भूमि जिसमें यह पट्टेशुदा भूमि भी शामिल है, नगर परिषद झुंझुनूं के नाम राजस्व रिकार्ड गलत रूप से दर्ज कर दी गई। उक्त नामान्तकरण स्वीकार हुआ उस दिन व उससे पूर्व उक्त पट्टेशुदा जमीन पर राजस्थान सरकार व नगर परिषद का कब्जा नहीं था, न है। उक्त भूमि स्व0 श्री सांवलराम की पट्टेशुदा भूमि थी इसलिये कानूनन यह भूमि सिवायचक भूमि नहीं थी इसलिये इसे राज्य सरकार के आदेशानुसार नगर परिषद झुंझुनूं के नाम दर्ज नहीं करना चाहिये था। राजस्व रिकॉर्ड में इसका गलत अंकन राजकीय सिवायचक भूमि के रूप में होने के कारण यह भूमि नगर परिषद झुंझुनूं के नाम जरिये नामान्तकरण सं0 1594 से गलत अंकित कर दी गई। जैसा कि प्रार्थना पत्र की मद सं. 3 में स्पष्ट रूप से वर्णित किया जा चुका है। प्रश्नगत भूमि प्रार्थी के मालिकाना हक की है और आज दिनांक तक यह भूमि प्रार्थी के कब्जे व स्वामित्व में है। प्रार्थी ने अपना मालिकाना हक घोषित कराने हेतु न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुंझुनूं में एक प्रार्थना पत्र अ0धा0 136 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम मु0सं0 27/2014 प्रस्तुत किया जिसे उन्होंने दिनांक 13.01.2015 को इस भूमि को आबादी भूमि मानकर प्रार्थना पत्र को श्रवण क्षेत्राधिकार से बाहर मानकर इस तकनीकी आधार पर खारिज कर दिया। प्रार्थी ने यह प्रार्थना पत्र श्रीमान के न्यायालय में भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 88 ( 2 ) के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है। इस धारा 88( 2 ) में श्रीमान को यह तय करने का अधिकार है कि यह भूमि राजकीय सिवायचक भूमि है या फिर प्रार्थी की मिलकीयत की भूमि है। यह धारा भू राजस्व अधिनियम 1956 के अध्याय 6 में आती है और इस अध्याय के लिये भूमि की परिभाषा धारा 103 में दी गई है। जिसमें आबादी भूमि भी सम्मिलित है इसलिये भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 88( 2 ) में आबादी भूमि के सम्बन्ध में भी मिलकीयत तय करने का क्षेत्राधिकार श्रीमान को प्राप्त है। इस प्रकार प्रार्थना पत्र श्रीमान के श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार में है और उपखण्ड अधिकारी झुंझुनूं द्वारा तकनीकी आधार पर खारिज दावे का इसकी सुनवाई पर कोई असर नहीं है। धारा 88( 2 ) के लिये भू राजस्व अधिनियम 1956 में कोई समय सीमा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिये नहीं दी गई है इसलिये प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंदर मियाद है। उक्त वर्णन से यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि प्रश्नगत भूमि प्रार्थी की मिलकीयत की भूमि है और प्रार्थी के कब्जे में होकर उसके उपयोग उपभोग में आ रही है। श्रीमान को प्रार्थी का मालिकाना हक के दावों को प्रार्थी के पक्ष में तय करना न्यायोचित व विधि सम्मत है। अतः प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर जमीन गत खसरा नं0 573 हाल खसरा नं0 2744 व 2745 सरहद कस्बा झुंझुनूं में समाहित पट्टेशुदा भूमि की पट्टे में वर्णित भूमि के क्षेत्रफल 1957 वर्गगज की सीमा तक प्रार्थी का मालिकाना हक स्वीकार करने की कृपा करें और प्रार्थी का मालिकाना हक स्वीकार होने की दशा में बतौर पारिणामिक अनुतोष ( Consequential Relief ) के रूप में नगर परिषद के पक्ष में स्वीकृत नामान्तकरण सं0 1594 दिनांक 08.04.2010 को भी पट्टे में वर्णित क्षेत्रफल

श्रीमान के पक्ष में

1957 वर्गगज की सीमा तक निरस्त करने की कृपा करें और जमीन हाल खसरा नं० 2744 रकबा 1.15 हैक्टर व खसरा नं. 2745 रकबा 1.10 हैक्टर सरहद कस्बा झुंझुनूं में प्रार्थी के पट्टेशुदा भूमि 1957 वर्गगज का राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी के नाम का अंकन करने का आदेश दिया जावे।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों की पुनरावर्ती की तथा तर्क प्रस्तुत किया कि उन्होंने यह भूमि दिनांक 22.07.2013 को जरिये विक्रय पत्र क्रय की है जो आज तक प्रार्थी के कब्जे व मालिकाना हक की भूमि है। विवादित भूमि ठिकाना डूंडलोद द्वारा जारी पट्टे की भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में अमल नहीं हो पाया और जागीर अधिग्रहण के पश्चात यह भूमि राजस्व रिकॉर्ड में राजकीय सिवायचक भूमि के रूप में गलत रूप से दर्ज हो गई। राज्य सरकार के आदेशानुसार नगर पालिकाओ/नगर परिषदों की सीमाओं में पड़ने वाली समस्त राजकीय भूमियां नगर पालिकाओं/नगर परिषदों को हस्तान्तरित कर दी गई। राज्य सरकार के इस आदेश की पालना में नामान्तकरण सं० 1594 दिनांक 08.04.2010 से खसरा नं० 2744 व 2745 की भूमि जिसमें यह पट्टेशुदा भूमि भी शामिल है, नगर परिषद झुंझुनूं के नाम राजस्व रिकॉर्ड गलत रूप से दर्ज कर दी गई। उक्त नामान्तकरण स्वीकार हुआ उस दिन व उससे पूर्व उक्त पट्टेशुदा जमीन पर राजस्थान सरकार व नगर परिषद का कब्जा नहीं था, न है। उक्त भूमि स्व० श्री सांवलराम की पट्टेशुदा भूमि थी जिसे प्रार्थी ने क्रय किया है। कानूनन यह भूमि सिवायचक भूमि नहीं थी इसलिये इसे राज्य सरकार के आदेशानुसार नगर परिषद झुंझुनूं के नाम दर्ज नहीं करना चाहिये था। राजस्व रिकॉर्ड में इसका गलत अंकन राजकीय सिवायचक भूमि के रूप में होने के कारण यह भूमि नगर परिषद झुंझुनूं के नाम जरिये नामान्तकरण सं० 1594 से गलत अंकित कर दी गई। तहसीलदार झुंझुनूं की रिपोर्ट दिनांक 18.07.2014 में भी विवादित भूमि चतुर्थ सीमायें मौके के अनुसार मेल खाती है। प्रश्नगत भूमि प्रार्थी के मालिकाना हक की है और आज दिनांक तक यह भूमि प्रार्थी के कब्जे व स्वामित्व में है। प्रार्थी ने अपना मालिकाना हक घोषित कराने हेतु न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुंझुनूं में एक प्रार्थना पत्र अ०धा० 136 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम मु०सं० 27/2014 प्रस्तुत किया जिसे उन्होंने दिनांक 13.01.2015 को इस भूमि को आबादी भूमि मानकर प्रार्थना पत्र को श्रवण क्षेत्राधिकार से बाहर मानकर इस तकनीकी आधार पर खारिज कर दिया। प्रार्थी ने यह प्रार्थना पत्र श्रीमान के न्यायालय में भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 88 ( 2 ) के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है। इस धारा 88( 2 ) में श्रीमान को यह तय करने का अधिकार है कि यह भूमि राजकीय सिवायचक भूमि है या फिर प्रार्थी की मिलकीयत की भूमि है। यह धारा भू राजस्व अधिनियम 1956 के अध्याय 6 में आती है और इस अध्याय के लिये भूमि की परिभाषा धारा 103 में दी गई है। जिसमें आबादी भूमि भी सम्मिलित है इसलिये भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 88( 2 ) में आबादी भूमि के सम्बन्ध में भी मिलकीयत तय करने का क्षेत्राधिकार श्रीमान को प्राप्त है। इस प्रकार प्रार्थना पत्र श्रीमान के श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार में है और उपखण्ड अधिकारी झुंझुनूं द्वारा तकनीकी आधार पर खारिज दावे का इसकी सुनवाई पर कोई असर नहीं है। धारा 88( 2 ) के लिये भू राजस्व अधिनियम 1956 में कोई समय सीमा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिये नहीं दी गई है इसलिये प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंदर मियाद है। उक्त वर्णन से यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि प्रश्नगत भूमि प्रार्थी की मिलकीयत की भूमि है और प्रार्थी के कब्जे में होकर उसके उपयोग उपभोग में आ रही है। श्रीमान को प्रार्थी का मालिकाना हक के दावों को प्रार्थी के पक्ष में तय करना न्यायोचित व विधि सम्मत है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर जमीन गत खसरा नं० 573 हाल खसरा नं० 2744 व 2745 सरहद कस्बा झुंझुनूं में समाहित पट्टेशुदा भूमि की पट्टे में वर्णित भूमि के क्षेत्रफल 1957 वर्गगज की सीमा तक प्रार्थी का मालिकाना हक स्वीकार करने की कृपा करें और प्रार्थी का मालिकाना हक स्वीकार होने की दशा में बतौर पारिणामिक अनुतोष ( Consequential Relief )के रूप में नगर परिषद के पक्ष में स्वीकृत नामान्तकरण सं० 1594 दिनांक 08.04.2010 को भी पट्टे में वर्णित क्षेत्रफल 1957 वर्गगज की सीमा तक निरस्त करने की कृपा करें और

जमीन हाल खसरा नं0 2744 रकबा 1.15 हैक्टर व खसरा नं. 2745 रकबा 1.10 हैक्टर सरहद कस्बा झुंझुनूं में प्रार्थी के पट्टेशुदा भूमि 1957 वर्गगज का राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी के नाम का अंकन करने का आदेश दिया जावे।

बहस के दौरान वकील अप्रार्थी सं0 1 ने वकील प्रार्थी के कथनों का विरोध कर तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थी को उक्त भूमि राज्य सरकार के आदेशों की पालना में मिली है। अतः विवादित भूमि की खातेदारी नगर परिषद् झुंझुनूं के नाम अनवरत जारी रखी जावे एवं प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

विद्वान राजकीय अभिभाषक अप्रार्थी सं0 2 ने वकील प्रार्थी के कथनों का विरोध कर तर्क प्रस्तुत किया कि विवादित भूमि की खातेदारी राज्य सरकार के आदेशों की पालना में की गई है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं उभय पक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों तथा प्रकरण से संबंधित धाराओं का भी अवलोकन किया। प्रकरण के अहम तथ्य निम्न प्रकार है यथा :-

1. प्रकरण में विवादित आराजी की बाबत सम्वत् 2003 में सांवलराम जी ने ठिकाना डूंडलोद से पट्टा प्राप्त किया। तत्पश्चात उक्त विवादित आराजी का बेचान सांवलराम जी ने मनोज कुमार टीबडेवाल एण्ड संस/ज्योति प्रकाश टीबडेवाल को दिनांक 27.12.1985 को किया तथा मनोज कुमार टीबडेवाल एण्ड संस/ज्योति प्रकाश टीबडेवाल ने विवादित आराजी बेचान प्रार्थी मैसर्स ओम श्री बिल्डर्स को दिनांक 22.07.2013 में किया जाना बताया है। इस प्रकार विवादित आराजी का बेचान तो बार - बार हुआ है परन्तु लगभग 75 साल में किसी भी क्रेता द्वारा रिकार्ड में विवादित आराजी को अपने नाम दर्ज करने हेतु किसी प्रकार की कार्यवाही की या नहीं इसका कोई प्रमाण पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। जमीन सरकारी खाते में अंकित रही है।
2. विवादित आराजी जरिये नामान्तरकरण संख्या 1594 आदेश दिनांक 08.04.2010 की पालना में नगर परिषद् झुंझुनूं के नाम दर्ज हुई है। राज्य सरकार द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार सिवायचक भूमि जो नगर परिषद् के क्षेत्र में स्थित है वह नगर परिषद् के नाम स्थानान्तरित की जानी थी। उक्त नामान्तरकरण संख्या 1594 राज्य सरकार द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार दर्ज किया गया है।
3. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 88(2) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत न्यायालय हाजा में प्रस्तुत किया है। नजीर लक्ष्मी नारायण बनाम स्टेट, 1981 आर.आर.डी. 148 में यह सिद्धान्त प्रतिस्थापित हो गया है कि " यह गैर-न्यायिक कार्यवाही होगी। जहां पिछले बन्दोबस्त में भूमि सरकार के नाम थी और नये बन्दोबस्त के समय किसी व्यक्ति के नाम लिख दी गई हो तो सरकार को दावा करने की आवश्यकता नहीं है, कलेक्टर अभिलेख में दुरुस्ती करने के लिए सक्षम है क्योंकि कार्यवाही प्रारम्भ से ही शुन्य थी।" इसके तहत सरकार की जमीन किसी निजी व्यक्ति की खातेदारी में दर्ज होने पर उसे दुरुस्त कर पुनः सरकार की खातेदारी में दर्ज किया जाना है अर्थात धारा 88(2) मुख्यतः सरकार के हितों के उपयोग हेतु है। ~~हो गया है।~~
4. कौशल्या देवी बनाम राज्य, 1989(2) राज. लॉ वीकली 380 में प्रतिस्थापित सिद्धान्त के अनुसार " जहां भूमि नगर विकास न्यास को सौंप दी गई है, तो वह शहरी - भूमि हो गई और भू-राजस्व अधिनियम के प्रावधान उस पर लागू नहीं होंगे। " इससे साफ है कि प्रार्थी द्वारा जिस विवादित भूमि की बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, उस पर राजस्थान भू - राजस्व अधिनियम 1956 के प्रावधानों से बाहर है। लिहाजा उक्त समस्त तथ्यों के मध्यनजर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं है।
5. अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर दर्ज नम्बर से कम हो एवं बाद तरतीब तकमील दाखिल दफतर हों।

आदेश आज दिनांक 24/08.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

( उमर दीन खान )

जिला कलेक्टर झुंझुनूं

24/8/21