न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील संख्या 22/17 (2017/00039)/झुंझुनु

1. टोरमल, हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट, झुन्झुनु जरिये मुख्त्यारआम अतिम कुमार पुत्र श्री अमर सिंह, जाति जाट निवासी प्लॉट नम्बर 69, राजेन्द्र नगर सिरसी रोड़ वैशाली नगर, जयपुर (राज0)

---अपीलांट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका (उपखण्ड अधिकारी) झुन्झुनु
2. मुकेश कुमार पुत्र मुकुट बिहारी
3. रवि शंकर पुत्र मुकुट बिहारी
   जातियान कायस्थ, निवासीयान वार्ड नम्बर 22, झुन्झुनु (राज0)
4. राजस्थान सरकार जरिये लैण्ड होल्डर तहसीलदार झुंन्झुनु।
5. आयुक्त, नगर परिषद् झुन्झुनु (राज0)

-----रेस्पोन्डेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90-बी (7) राज0 भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध
निर्णय प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका कम उपखण्ड अधिकारी
झुन्झुनु दिनांक 03-03-2015 प्रकरण संख्या 22/2011
बउनवान टोरमल हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट बनाम मुकेश व अन्य

उपस्थित- 1. श्री राकेश अरोड़ा अभिभाषक, अपीलांट
2. श्री अनिल शर्मा, अभिभाषक रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3

निर्णय

दिनांक : 20-7-2018

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 604/1624 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 2757 रकबा 0.60 हैक्टेयर राजस्व ग्राम कस्बा झुन्झुनु जिला झुन्झुनु में स्थित है। विवादग्रस्त

आराजियात के खातेदार/पट्टेदार श्री छोटन लाल से अपीलांट ट्रस्ट के पूर्व स्वत्व अधिकारियों ने जरिये विलेख दिनांक 10–11–44 को क्रय किया तथा क्रय करने के पश्चात उक्त भूमि के एक हिस्से में ट्रस्ट की ओर से मकानों का निर्माण कराया गया तथा एक कोने में मंदिर का निर्माण कराया तथा कई फलदार वृक्ष, कुंए, होद का निर्माण व विवादग्रस्त आराजियात के चारो तरफ चारदीवारी भी निर्मित की गई। विवादग्रस्त आराजियात पर 1944 से मौजूदा ट्रस्ट व उसके पूर्व स्वामित्व अधिकारी बिना किसी बाधा व अवरोध के काबिज काश्त चले आ रहे है तथा उक्त भूमि ट्रस्ट द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है। तहसीलदार झुन्झुने के प्रार्थना पत्र दिनांक 26–5–2001 के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी कम उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनु ने उक्त भूमि के संबंध में भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–बी के अन्तर्गत आदरेश पारित कर भूमि नगर पालिका के नाम अंकित करने के आदेश पारित कर दिये। रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 ने एक अपील संभागीय आयुक्त जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की। संभागीय आयुक्त, जयपुर द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के आदेश दिनांक 26–5–2001 को यह मानते हुए कि मरे हुए व्यक्ति के विरूद्ध 90–बी का आदेश पारित हुआ है तथा भूमि पर आबादी तो बसी हुई है किन्तु भूमि की सीमा निर्धारित नहीं होने से 90–बी के आदेश दिनांक 6–1–2005 को निरस्त कर दिया तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ प्राधिकृत अधिकारी को प्रतिप्रेषित किया गया कि उभय पक्षों को सुनवाई का अवसर देते हुए उनकी उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार कर विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उक्त आदेश के विरूद्ध रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 ने माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के न्यायालय में निगरानी संख्या 4691/2006/एल. आर/झुंझुनु प्रस्तुत की जिसे भी माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 22–1–2009 को निगरानी को निरस्त कर संभागीय आयुक्त जयपुर के आदेश को यथावत रखते हुए प्राधिकृत अधिकारी नगर पालिका झुन्झुनु को प्रकरण का निस्तारण छः माह की अवधि में करने हेतु प्रतिप्रेषित कर दिया। न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 2–5–2006 एवं माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22–1–2009 के आधार पर उक्त प्रकरण में सुनवाई की जानी थी लेकिन प्राधिकृत अधिकारी नगर पालिका झुन्झुनु कम उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु ने क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर एक व्यक्ति विशेष को फायदा पहुंचाने के लिए अपने आदेश दिनांक 3–3–2015 अन्तर्गत प्रकरण संख्या 22/2011 बउनवानी टोरमल हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट बनाम मुकेश व अन्य द्वारा 90–बी की कार्यवाही को निरस्त कर भूमि छोटन लाल के वारिसों के नाम जांच कर राजस्व रेकार्ड में दर्ज करने के आदेश पारित कर दिये। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख तलब किया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी।

अपीलांट के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय ने इस ओर ध्यान नहीं दिया कि अपीलांट ट्रस्ट ने वर्ष 1944 में ही भूमि रजिस्टर्ड दस्तावेज से क्रय कर ली थी तथा उक्त विलेख के आधार पर भूमि ट्रस्ट के नाम अंकित नहीं की गई तथा भू–प्रबन्ध कार्यवाही प्रभाव में आने के कारण लिपिकीय त्रुटिवश पूर्व खातेदार छोटनलाल का नाम राजस्व रिकार्ड में यथावत रह गया जो कि एक लिपिकीय त्रुटि थी। उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु का यह दायित्व था कि वो उक्त त्रुटि को दुरूस्त कर भूमि अपीलांट के नाम अंकित करने के आदेश पारित करते लेकिन उपखण्ड अधिकारी ने बिना कोई कारण अंकित किये अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में यह माना है कि अपीलांट ने विक्रय दस्तावेज एवं स्वंय का कब्जा बताकर प्रार्थना पत्र के आधार पर भूमि स्वयं के नाम अंकित करवाना चाहता है जो संभव नहीं है। यहां यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि रजिस्टर्ड दस्तावेज एवं कब्जा होने के पश्चात उपखण्ड अधिकारी ना केवल नगर पालिका के प्राधिकृत अधिकारी की हैसियत धारित करते थे बल्कि अपीलांट ने उनके समक्ष इसलिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था कि वो भूअभिलेख अधिकारी के अधिकार धारित करते है। इसलिए सेटलमेंट के पूर्व यदि भूमि किसी व्यक्ति के नाम लिपिकीय त्रुटिवश अंकित होने से रह गई है तो ऐसी स्थिति में भू–अभिलेख अधिकारी का यह दायित्व बनता है कि उनके समक्ष ऐसा प्रार्थना पत्र आये तो उसे स्वीकार कर भूमि संबंधित व्यक्ति अथवा संस्था के नाम करनी चाहिए। लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलांट का प्रार्थना पत्र बिना गौर किये निरस्त करने के आदेश पारित कर दिये। अधिनस्थ न्यायालय ने यह भी ध्यान नहीं दिया कि वादग्रस्त भूमि पर अपीलांट का कब्जा वर्ष 1944 से चला आ रहा है। उक्त पत्रावली में मुकेश कुमार व अन्य का ना तो कोई काउन्टर प्रार्थना पत्र था तथा ना ही उन्हें अपीलांट के प्रकरण में कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता था। अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी झुन्झुनु ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलाधीन आदेश में यह अंकित किया कि छोटन लाल की मृत्यु दिनांक 18–9–1968 को काफी समय पूर्व हो चुकी है इसलिए तहसीलदार झुन्झुनु मृतक खातेदार के विधिक वारिसों की जांच कर राजस्व रिकार्ड को आदिनांक करे। छोटनलाल के वारिसो द्वारा ना तो उनके समक्ष दावा प्रस्तुत किया गया था ना ही कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष पत्रावली पर अपीलांट के हक में छोटनलाल द्वारा निष्पादित एक विधिक विलेख था जिसे पूर्णतया नजर अन्दाज कर जिस व्यक्ति की वर्ष 1968 में मृत्यु हो हो गई उसका तथा उसके वारिसान का वादग्रस्त आराजियात से किसी तरह का कोई संबंध नहीं रहा फिर भी अधिनस्थ न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर भूमि उनके नाम अंकित करने के आदेश पारित कर दिये जो विधिविरूद्ध होने से निरस्तनीय है। अधिनस्थ न्यायलय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि भूमि पर मौजूदा अपीलार्थी ट्रस्ट वर्षो से काबिज है तथा भूमि में उनका स्वामित्व निहित होता है ऐसी स्थिति में प्रथम तो कब्जे के आधार पर तथा निर्मित क्षेत्र अधिक होने के आधार पर भूमि की 90 बी की कार्यवाही की जानी चाहिए थी। यदि भूमि की 90 बी की कार्यवाही नहीं की जा सकती थी तो

ऐसी स्थिति में भूमि अपीलार्थी ट्रस्ट के नाम अंकित किये जाने के आदेश पारित किये जाने चाहिए थे।

अपीलांट के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका झुन्झुनु कम उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर निर्णय पारित किया है जो निरस्त योग्य है। अपीलांट ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष यह आपत्ति की कि अधिनस्थ न्यायालय को 90–बी भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कोई आदेश पारित करने के अधिकार नहीं है क्योंकि झुन्झुनु शहर में नगर परिषद का गठन हो चुका है तथा नगर परिषद में ही सक्षम अधिकारी 90–बी के संबंध में कार्यवाही करने हेतु अधिकृत है। इसलिए अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्तनीय है।

माननीय राजस्व मण्डल अजमेर एवं माननीय संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा अधिनस्थ न्यायालय को जिन निर्देशों के साथ प्रकरण प्रतिप्रेषित किया था जिसकी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा कोई पालना नहीं की गई। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो मौका रिपोर्ट तैयार करवाई गई है वो पक्षकारों की उपस्थिति में नहीं होकर एक पक्ष विशेष के निर्देश पर सीपीसी के आदेश 18 की पालना किये बिना केवल स्थल निरीक्षण की औपचारिकता पूर्ण कर तथाकथित रिपोर्ट पर अपीलांट अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधि के कहीं कोई हस्ताक्षर नहीं है तथा रिपोर्ट मनमाने तरीके से अपीलांट व उसके कब्जे एवं पुख्ता निर्मित मकान व अन्य निर्माण को छिपाकर तैयार की गई है जिसका वास्तविकता से कोई संबंध नहीं है। इसलिए न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर व राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना किये बिना एक पक्ष विशेष को नाजायज लाभ पहुंचाने के लिए मौका रिपोर्ट तैयार की गई है जिसके आधार पर पारित निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि अधिनस्थ न्यायलय ने अपने आदेश दिनांक 3–3–2018 में यह भी अंकित किया है कि भूमि आबादी के रूप में दर्ज है तथा आबादी के रूप में ही उपयोग व उपभोग में ली जा रही है। इसलिए 90–बी की कार्यवाही अपेक्षित नहीं है साथ आदेश दिनांक 3–3–2015 में यह अंकित किया कि तहसीलदार झुन्झुनु भू–राजस्व अधिनियम में बने भू–अभिलेख नियम 1957 के प्रावधानों के तहत मृतक खातेदार के विधिक वारिसान की जांच कर राजस्व रेकार्ड को आदिनांक करे अर्थात अधिनस्थ न्यायालय द्वारा 90–बी की कार्यवाही उनके समक्ष लम्बित थी उसमें उनको यह अधिकार प्राप्त नहीं थे कि वो इससे बाहर जाकर एक व्यक्ति विशेष को लाभ पहुंचाने के लिए जो भूमि वर्ष 1944 से ट्रस्ट के कब्जे में है तथा विधि अनुसार निष्पादित विलेख से भूमि क्रय की गई है उसके बावजूद भी उक्त तथ्य को पूर्णतया गौण करते हुए भूमि छोटनलाल के वारिसानों के नाम जांच कर रिकार्ड को आदिनांक करने के आदेश पारित कर दिये।

उनका यह भी तर्क है कि अधिनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश अपने आप में विरोधाभासी है। एक तरफ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा यह आदेश पारित किये कि भूमि राजस्व रेकार्ड में आबादी के रूप में अंकित है इसलिए 90–बी की कार्यवाही अपेक्षित नहीं है तथा दूसरी तरफ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भूमि को कृषि भूमि मानकर अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर यह आदेश पारित किया कि तहसीलदार लैण्ड रेकार्ड रूल्स 1957 के प्रावधानों के तहत वारिसों की विधिक जांच कर राजस्व रेकार्ड को आदिनांक करे। इसलिए उक्त आदेश निरस्तनीय है। अधिनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि विवादग्रस्त आराजियात पर मौजूदा अपीलार्थी ट्रस्ट वर्षो से काबिज है तथा उस पर उनका ही स्वामित्व निहित है। ऐसी स्थिति में ट्रस्ट के हक में भूमि की 90–बी की कार्यवाही की जाकर भूमि नगर परिषद् के नाम अंकित कर मौजूदा ट्रस्ट के कब्जे के अनुसार निमन की कार्यवाही की जानी चाहिए थी लेकिन प्राधिकृत अधिकारी अधिनस्थ न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार का दुरूपयोग कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि अधिनस्थ न्यायालय ने इस ओर भी ध्यान नहीं दिया कि अधिनस्थ न्यायालय यदि इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि भूमि की 90–बी की कार्यवाही नहीं की जा सकती है तो ऐसी स्थिति में भूमि का राजस्व रिकार्ड का अंकन मौजूदा अपीलार्थी ट्रस्ट टोरमल हरसुखराय चेरेरिटेबल ट्रस्ट झुन्झुनु के नाम भूमि अंकित की जानी चाहिए थी क्योंकि भूमि पर वर्ष 1944 से ही उनका कब्जा है तथा भूमि विलेख द्वारा उन्होंने ही क्रय की है। ऐसी स्थिति में छोटन लाल व उनके विधिक वारिसानो की जांच का तथ्य पूर्णतया गौण है क्योंकि छोटन लाल व उसके तथाकथित वारिस मुकेश कुमार, रविशंकर पुत्रान मुकुट बिहारी का विवादग्रस्त आराजियात से कभी कोई संबंध नहीं रहा है। इसके बावजूद अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित कर कानूनी भूल की है।

उनका यह भी तर्क है कि अधिनस्थ न्यायालय ने इस ओर भी ध्यान नहीं दिया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा प्रस्तुत मृत्यु प्रमाण पत्र से यह भली भांति प्रमाणित है कि छोटन लाल की मृत्यु दिनांक 18–5–1968 को हो चुकी थी तथा छोटन लाल के देहान्त को 47 वर्ष की अवधि व्यतीत हो चुकी है यदि छोटनलाल व उसके तथाकथित वारिसों को विवादग्रस्त भूमि से कभी कोई संबंध होता तो निश्चित रूप से 47 वर्ष की अवधि में स्वयं के हक में नामान्तरकरण तस्दीक करवाने की कार्यवाही अवश्य करते। चूंकि विवादग्रस्त भूमि वर्ष 1944 से ही अपीलार्थी ट्रस्ट के कब्जे में है तथा वो ही भूमि का उपयोग व उपभोग कर रहे है तथा अधिकतर हिस्से पर ट्रस्ट द्वारा मकानों का निर्माण किया जा चुका है तथा एक हिस्से में मंदिर का भी निर्माण किया हुआ है तथा कुछ खाली जगह में ट्रस्ट द्वारा ही फलदार वृक्ष लगाये गये है ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 3–3–2015 निरस्त किया जाकर धारा 136 एल.आर.एक्ट के तहत भूमि अपीलार्थी के नाम अंकित करने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलांट के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए रेस्पोन्डेन्ट के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि विवादग्रस्त आराजियात जमाबंदी सम्वत 2069–72 गें पूर्व से ही गैर मुमकिन आबादी रेकार्ड में दर्ज है। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत खातेदारान द्वारा कृषि भूमि का बिना किसी सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के गैर कृषि प्रयोजनार्थ में काम लेने पर खातेदारान के विरूद्ध धारा 90–बी की कार्यवाही की जाकर उक्त भूमि राज्य सरकार के हक में पुर्नग्रहित किये जाने का प्रावधान है। विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 2757 रकबा 0.60 हैक्टेयर जमाबंदी में गैर मुमकिन आबादी दर्ज रेकार्ड है। वर्तमान जमाबंदी में रेकार्डेड खातेदार छोटनलाल है अपीलांट राजस्थान टेनेन्सी एक्ट 1955 के लागू होने से पहले के विक्रय दस्तावेजात एवं स्वयं का कब्जा आदि बताकर रिकार्ड में अमल दरामद कराना चाहता है जो कि नियमानुसार संभव नहीं है। अधिनस्थ न्यायलय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 एवं राजस्थान भू–राजस्व (भू.अभिलेख) नियम 1957 के प्रावधानों के तहत मृतक खातेदार के विधिक वारिसान एवं अन्य तथ्यों के बारे में आवश्यक सम्पूर्ण जांच कर राजस्व रेकार्ड आदिनांक तक करने के आदेश पारित किये है जो विधिसम्मत है। अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी कम उपखण्ड अधिकारी, झुंझुनु द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 3–3–2015 विधिसम्मत है। अतः अपीलांट की अपील सारहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा की गई मौखिक बहस पर गंभीरतापूर्वक मनन कर संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिससे यह तथ्य स्पष्ट है कि विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 604/1624 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 2757 रकबा 0.60 हैक्टेयर राजस्व ग्राम कस्बा झुन्झुनु जिला झुन्झुनु में स्थित है। विवादग्रस्त आराजियात के खातेदार/पट्टेदार श्री छोटन लाल से अपीलांट ट्रस्ट के पूर्व स्वत्व अधिकारियों द्वारा जरिये विक्रय विलेख दिनांक 10–11–44 से क्रय किया तथा क्रय करने के पश्चात से उक्त भूमि पर उनका ही कब्जा काश्त चला आ रहा है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 10–1–2014 को तैयार किया गया फर्द मौका जांच में भूमि का नक्शा अंकित है जिसमें पटवारी व गिरदावर के हस्ताक्षर किये हुए है और जिसमें वर्तमान खसरा नम्बर 2757 के दक्षिणी तरफ के हिस्से में पुराना मंदिर, कुंआ व पुराने मकानात बने हुए है। मंदिर में सार्वजनिक दर्शनार्थी आते है। इस प्रकार भूमि के 1/3 हिस्से में पुराना निर्माण है जिसका अपीलांट ने अपील में उल्लेख किया हुआ है। उक्त फर्द मौका जांच रिपोर्ट पर अपीलांट के या अन्य किसी भी ट्रस्टी के हस्ताक्षर किये हुए नहीं है इससे स्पष्ट है कि उक्त कार्यवाही एकतरफा की गई है। विवादग्रस्त आराजियात अपीलांट टोरमल, हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट झुन्झुनु के ट्रस्टी अधिकारियों द्वारा जरिये विलेख दिनांक 10–11–1944 को क्रय कर ली तथा क्रय पश्चात से ही विवादग्रस्त आराजियात पर उनका ही कब्जा चला आ रहा है तथा उक्त भूमि पर ट्रस्ट द्वारा मंदिर, कुंआ व होद तथा चारदीवारी का निर्माण कराया गया है। विवादग्रस्त आराजियात पर

कब्जे के संबंध में ट्रस्ट द्वारा दस्तावेजात पेश किये गये है जिससे उक्त भूमि पर उनका ही कब्जा काश्त सिद्ध होता है। अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी कम उपखण्ड अधिकारी, झुंझुनु द्वारा पारित आदेश दिनांक 3–3–2015 में उल्लेखित है कि ''विवादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 2757 रकबा 0.60 हैक्टेयर जमाबंदी में गैर मुमकिन आबादी दर्ज रेकार्ड है अतः इस न्यायालय स्तर पर उक्त भूमि खसरा नम्बर 2757 के संबंध में भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत कार्यवाही की जाना विधिसम्मत न्यायोचित प्रतीत नहीं होती है। अतः यह विचाराधीन कार्यवाही ड्रोप/खारिज की जाती है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा स्वयं की कार्यवाही को खारिज करना उचित नहीं है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अधिनस्थ न्यायालय को 90–बी भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कोई आदेश पारित करने के अधिकार नहीं है क्योंकि झुन्झुनु शहर में नगर परिषद का गठन हो चुका है तथा नगर परिषद में ही सक्षम अधिकारी 90–बी के संबंध में कार्यवाही करने हेतु अधिकृत है। उक्त विक्रय विलेख 10.11.1944 के आधार पर भूमि ट्रस्ट के नाम अंकित नहीं की गई तथा भू–प्रबन्ध कार्यवाही प्रभाव में आने के कारण लिपिकीय त्रुटिवश पूर्व खातेदार छोटनलाल का नाम राजस्व रिकार्ड में यथावत रह गया जो कि एक लिपिकीय त्रुटि थी। उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु का यह दायित्व था कि वो उक्त त्रुटि को दुरूस्त कर भूमि अपीलांट के नाम अंकित करने के आदेश पारित करते। लेकिन उपखण्ड अधिकारी ने बिना कोई कारण अंकित किये अपीलांट का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया। अधिनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में यह माना है कि अपीलांट ने विक्रय दस्तावेज एवं स्वंय का कब्जा बताकर प्रार्थना पत्र के आधार पर भूमि स्वयं के नाम अंकित करवाना चाहता है जो संभव नहीं है। यहां यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि रजिस्टर्ड दस्तावेज एवं कब्जा होने के पश्चात उपखण्ड अधिकारी ना केवल नगर पालिका के प्राधिकृत अधिकारी की हैसियत धारित करते थे बल्कि अपीलांट ने उनके समक्ष इसलिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था कि वो भूअभिलेख अधिकारी के अधिकार धारित करते है। इसलिए सेटलमेंट के पूर्व यदि भूमि किसी व्यक्ति के नाम लिपिकीय त्रुटिवश अंकित होने से रह गई है तो ऐसी स्थिति में भू–अभिलेख अधिकारी का यह दायित्व बनता है कि उनके समक्ष ऐसा प्रार्थना पत्र आये तो उसे स्वीकार कर भूमि संबंधित व्यक्ति अथवा संस्था के नाम करनी चाहिए। लेकिन अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलांट का प्रार्थना पत्र बिना गौर किये निरस्त करने के आदेश पारित कर दिये। साथ ही विवादग्रस्त आराजियात के बेचान बाबत उप शासन सचिव देवस्थान, वक्फ एवं सैनिक कल्याण विभाग राजस्थान जयपुर द्वारा उनके पत्र क्रमांक प.10(4)देव/2002 दिनांक 3–7–2003/25–7–2003 द्वारा टोरमल हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट की सम्पत्ति में से मात्र खुली भूमि, एक नोहरा मय कुंआ को अतिक्रमण की संभावनाओं को देखते हुए प्रन्यास के अन्य उद्देश्यों की पूर्ति के लिए प्रन्यास विलेख (ट्रस्ट डीड) के पैरा 3 (7) एवं राजस्थान सार्वजनिक प्रन्यास अधिनियमकी धारा 79 के अन्तर्गत बेचान किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है। विवादग्रस्त आराजियात के संबंध में समस्त हक अधिकार अपीलांट ट्रस्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र स्थानान्तरित हो चुके है। विवादग्रस्त आराजियात पर रेस्पोन्डेन्ट्स का कोई हक अधिकार निहित नहीं रहता है। उक्त प्रकरण के संबंध में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा न्यायालय राजस्व मण्डल

राजस्थान अजमेर के समक्ष निगरानी संख्या 4691/06 एल.आर. झुन्झुनु प्रस्तुत की जिसे उन्होने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22–1–2009 द्वारा सारहीन होने से निरस्त कर दी। अधिनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व अपीलांट को पूर्ण सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया । विवादग्रस्त आराजियात का राजस्व रिकार्ड में अंकन मौजूदा अपीलार्थी ट्रस्ट टोरमल हरसुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट झुन्झुनु के नाम भूमि अंकित की जानी चाहिए थी क्योंकि भूमि पर वर्ष 1944 से ही उनका कब्जा है तथा भूमि विलेख द्वारा उन्होंने ही क्रय की है। ऐसी स्थिति में छोटन लाल व उनके विधिक वारिसानो की जांच का तथ्य पूर्णतया गौण है क्योंकि छोटन लाल व उसके तथाकथित वारिस मुकेश कुमार, रविशंकर पुत्रान मुकुट बिहारी का विवादग्रस्त आराजियात से कभी कोई संबंध नहीं रहा है। छोटन लाल की मृत्यु दिनांक 18–5–1968 को हो चुकी थी तथा छोटन लाल के देहान्त को 47 वर्ष की अवधि व्यतीत हो चुकी है यदि छोटनलाल व उसके तथाकथित वारिसों को विवादग्रस्त भूमि से कभी कोई संबंध होता तो निश्चित रूप से 47 वर्ष की अवधि में स्वयं के हक में नामान्तरकरण तस्दीक करवाने की कार्यवाही अवश्य करते। चूंकि विवादग्रस्त भूमि वर्ष 1944 से ही अपीलार्थी ट्रस्ट के कब्जे में है तथा वो ही भूमि का उपयोग व उपभोग कर रहे है तथा अधिकतर हिस्से पर ट्रस्ट द्वारा मकानों का निर्माण किया जा चुका है तथा एक हिस्से में मंदिर का भी निर्माण किया हुआ है तथा कुछ खाली जगह में ट्रस्ट द्वारा ही फलदार वृक्ष लगाये गये है ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 3–3–2015 निरस्त किया जाता है। संबंधित प्राधिकृत अधिकारी वादग्रस्त भूमि की 90–बी की कार्यवाही अपीलार्थी ट्रस्ट के हक में की जाकर विधि अनुसार नियमन की कार्यवाही की जावे।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार अपीलांट की यह अपील स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी कम उपखण्ड अधिकारी, झुन्झुनु द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 3–3–2015 अन्तर्गत प्रकरण संख्या 22/2011 बउनवानी टोरमल हरमुखराय चेरिटेबल ट्रस्ट बनाम मुकेश व अन्य विधिविरूद्ध होने से निरस्त किया जाता है। संबंधित प्राधिकृत अधिकारी वादग्रस्त भूमि की 90–बी की कार्यवाही अपीलार्थी ट्रस्ट के हक में की जाकर विधि अनुसार नियमन की कार्यवाही की जावे। निर्णय की सूचना दोनों पक्षकारान के अभिभाषकगण को दी जावे।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर