

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, अजमेर

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

निगरानी यूआईटी / 22 / 2012 / अजमेर (2012 / 00017)

श्रीमती मीरा छतवानी पत्नी श्री नेवन्दराम छतवानी निवासी मकान नम्बर 301 सागर रेजीडेन्सी कटारियापुरी रामनगर, सोडाला जयपुर जरिये मुख्त्यारआम राजू भगतानी पुत्र श्री चन्द्र भगतानी निवासी 18 साई बाबा कॉलोनी अजय नगर, अजमेर।

-----निगरानीकर्ता

बनाम

1. सचिव, नगर सुधार न्यास, अजमेर

-----अप्रार्थी

निगरानी अन्तर्गत नियम 30 नगर सुधार न्यास (नगरीय क्षेत्र भूमि निष्पादन) नियम 1974 सपटित धारा 90-बी (7) एल.आर.एक्ट विरुद्ध आदेश विशेषाधिकारी, नगर सुधार न्यास, अजमेर क्रमांक / न्यास / प-12 / नियमन / 12420 दिनांक 17-8-2012

उपस्थित- 1. श्री लेखू मंघानी अभिभाषक निगरानीकर्ता
2. श्री हेमन्त विजयवर्गीय अभिभाषक, अप्रार्थी

निर्णय

दिनांक:- 12-4-2018

निगरानी के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व गाम थोक मालियान के खसरा नम्बर 5237 मिन क्षेत्रफल 1 बीघा 17 बिस्वा, 3581.6 वर्गगज भूमि लालचन्द पुत्र दौलतराम निवासी भगवानगंज के नाम थी। लालचन्द ने उक्त भूमि श्री पेसूमल वल्द दयाराम साकिन अल्लारखा बिल्डिंग स्टेशन रोड़, अजमेर को दिनांक 22-11-1957 को बेचान कर दी। पेसूमल अविवाहित था उसने विवादग्रस्त सम्पत्ति 2421 वर्गगज भूमि पर बने मकान की वसीयत अपने छोटे भाई दयालदास के पुत्र नेवन्दराम के नाम लिखी जिसमें अंकित किया गया कि उनकी मृत्यु उपरान्त उनके छोटे भाई सम्पत्ति के मालिक होंगे। पेसूमल की मृत्यु दिनांक 2-4-1979 को होने पर उक्त सम्पत्ति नेवन्दराम के नाम हो गई। नेवन्दराम ने

उक्त सम्पत्ति अपने नाम करवाने हेतु नगर परिषद में आवेदन किया। नगर परिषद ने उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति आदेश 1193-ए दिनांक 30-12-1982 द्वारा नेवन्दराम छतवानी के नाम कर दी। तत्पश्चात् नेवन्दराम की गृहकर जमा कराता आ रहा है तथा उक्त सम्पत्ति पर बिजली एवं पानी का कनेक्शन लिया। उक्त भूखण्ड पर तीन कमरे, रसोई लेट्रिन बाथरूम व खुला बरामदा मय चारदीवारी बनी हुई है। नेवन्दराम की मृत्यु के बाद उनकी पत्नी श्रीमति मीरा छतवानी ने उक्त सम्पत्ति के चारों ओर चार दीवारी के अन्दर भूमि व भवन के नियमन/रूपान्तरण के लिए निर्धारित प्रपत्र में विशेषाधिकारी नगर सुधार न्यास अजमेर के समक्ष आवेदन किया। प्रभारी अधिकारी (नियमन) ने आदेश क्रमांक प-12/राजस्व ग्राम थोक मालियान नियमन/04/1147 दिनांक 18-7-2012 के द्वारा निगरानीकर्ता को सूचित किया कि खसरा नम्बर 5237 मिन थोक मालियान की 2421 वर्गगज भूमि का नियमन उनके पक्ष में करने का निर्णय लिया गया है। अतः तीस दिवस के अन्दर न्यास कोष में 22,53,710/- रुपये जमा करावे। निगरानीकर्ता ने डिमाण्डनोट में अंकित राशि न्यास कोष में जमा करा दी। तत्पश्चात् प्रभारी अधिकारी (नियमन) नगर सुधार न्यास ने शहरी जमाबंदी के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ के लिए भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-बी के प्रावधानों के तहत थोक मालियान के खसरा नम्बर 5237 मिन रकबा 2421 वर्ग गज का आवासीय एकल पट्टा निगरानीकर्ता के नाम जारी किया गया जिसका रजिस्ट्रेशन उप पंजीयन कार्यालय, अजमेर में दिनांक 30-7-2012 को कर दिया गया। सचिव, नगर सुधार न्यास ने आदेश क्रमांक/न्यास/नियमन/12420 दिनांक 17-8-2012 के द्वारा निगरानीकर्ता को सूचित किया कि उनके पक्ष में जो नियमन किया गया है उसके बारे में शिकायतें प्राप्त हुई हैं जिसकी जांच की गई एवं जांच में पाया गया कि नियमन किये गये 2421 वर्गगज क्षेत्र का श्रीमती मीरा छतवानी पत्नी स्व० श्री नेवदराम छतवानी का स्वामित्व भी नहीं है तथा उक्त खसरा नम्बर की भूमि जिला कलक्टर अजमेर द्वारा सिवायचक भूमि के रूप में न्यास को अजय नगर योजना हेतु हस्तांतरित की गई भूमि है तथा नियमन किये गये सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर भी मीरा छतवानी पत्नी श्री नेवदराम छतवानी का कब्जा ना होकर 106.25 वर्गगज पर ही निर्माण होने के कारण निगरानीकर्ता के पक्ष में जारी किये गये नियमन मांग पत्र/आदेश क्रमांक न्यास/प-12/राजस्व ग्राम थोक मालियान/ नियमन/ 04/1147 दिनांक 18-7-2012 को आदेश दिनांक 23-8-2012 द्वारा निरस्त कर दिया। उक्त आदेश से असन्तुष्ट होकर यह निगरानी इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

निगरानी दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थी को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख तलब कर दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

अपीलांट के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील में उल्लेखित कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रभारी अधिकारी एवं सचिव नगर सुधार न्यास अजमेर ने अपने आदेश क्रमांक प-12/राजस्व ग्राम थोक मालियान/04/1147 दिनांक 18-7-2012 के द्वारा खसरा नम्बर 5237 मिन की 2421 वर्गगज भूमि का

नियमन निगरानीकर्ता के पक्ष में किया गया है। सम्पूर्ण राशि जमा कराने के बाद प्रभारी अधिकारी ने निगरानीकर्ता के नाम लीज डीड भी निष्पादित करते हुए इसका रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार कार्यालय में करवा दिया है। इसके बाद शिकायत के आधार पर नियमन आदेश व लीज डीड को निरस्त करने की किसी भी प्रकार की कार्यवाही प्रारम्भ करने के अधिकार सचिव, नगर सुधार न्यास को नहीं है। इसलिए प्रश्नगत आदेश दिनांक 17-8-2012 निरस्त किये जाने योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि राजस्थान नगर सुधार न्यास (नगरीय क्षेत्र भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियम 30 के तहत नियमन/आवेदन की वैधता की जांच व ऐसे पारित आदेश को निरस्त करने के अधिकार केवल संभागीय आयुक्त को ही है। नगर सुधार न्यास द्वारा किये गये नियमन आवेदन से कोई प्रभावित है तो प्रभावित पक्षकार को उक्त नियमन 30 के तहत याचिका प्रस्तुत करने का अधिकार है। सचिव नगर सुधार न्यास ने दिनांक 17-8-2012 को एक नोटिस जारी किया गया जिसमें दिनांक 21-8-2012 को दोपहर 12.00 बजे व्यक्तिशः उपस्थित होने के निर्देश दिये गये। प्रार्थीया को उक्त पत्र जरिये कोरियर दिनांक 22-8-2012 को प्राप्त हुआ। प्रश्नगत सम्पत्ति का नियमन दिनांक 18-7-2012 को प्रार्थीया के पक्ष में हो चुका था। नियमन के बाद यदि इस सम्पत्ति के बारे में कोई जांच की जाती है तो वह प्रार्थीया की उपस्थिति में ही की जा सकती है। सचिव ने जो मौका जांच कराई है वह प्रार्थीया की अनुपस्थिति में करवाई गई इसलिए उक्त रिपोर्ट की कोई वैधानिक मान्यता नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि वर्ष 1954 में अजमेर में थोम मालियान व तेलियान की भूमि को बेचने के लिए जिला कलक्टर ने कमेटियों का गठन किया था। ये कमेटियां वर्ष 1964 की थीं। इन कमेटियों को उक्त भूमि बेचने व काश्त पर देने का अधिकार था। पेसूमल ने इस कमेटी से ही प्रश्नगत भूमि खरीदी थी। प्रश्नगत सम्पत्ति के एक मात्र मालिक उनके पूर्वज एवं उसके बाद निगरानीकर्ता ही है। निगरानीकर्ता का परिवार वर्षों से इस मकान में निवास कर रहा है। नगर परिषद अजमेर के रिकार्ड में यह सम्पत्ति निगरानीकर्ता के पति के नाम दर्ज है। हाऊस टेक्स भी निगरानीकर्ता द्वारा भरा जा रहा है। बिजली व पानी का कनेक्शन भी प्रार्थीया के पति के नाम है। इस प्रकार स्वामित्व एवं कब्जे के वर्ष 1957 से आज तक के लिंक दस्तावेज प्रस्तुत करने पर ही प्रश्नगत सम्पत्ति का नियमन प्रार्थीया के पक्ष में किया गया है। केवल शिकायत के आधार पर इसे निरस्त करने की कार्यवाही करना नियम विरुद्ध है।

उनका यह भी कथन है कि खसरा परिवर्तनशील सम्वत 2039 वर्ष 1982-83 में उक्त सम्पत्ति नेवन्दराम छतवानी के नाम दर्ज थी। इसमें थोक मालियान द्वितीय की खसरा नम्बर 5237 मिन क्षेत्रफल 1 बीघा 17 बिस्वा जिसका कुल 3581.6 वर्गगज होता है, पर कब्जा नेवन्दराम का बतलाया गया है। प्रार्थीया का कब्जा उक्त सम्पूर्ण वर्गगज पर चला आ रहा है। प्रार्थीया ने कुछ हिस्से पर मकान बना रखा है शेष हिस्से पर पार्क व अन्य पेड़ व सब्जियां उगाई जाती थी

परन्तु प्रार्थीया ने सम्पूर्ण भूमि पर चारदीवारी बनाकर बाहर से गेट लगा रखा था। प्रार्थीया के नाम जब एकल आवासीय पट्टा जारी किया गया तो प्रार्थीया ने चार दीवारी एवं पुराने मकान को तोड़कर इसे समतल कर रही थी और मौके पर जेसीबी चल रही थी तब शिकायत होने पर मौका जांच की गई तो वहां समतल किये जाने के लिए जेसीबी मशीन खड़ी थी। उस समय मौके पर चार दीवारी तोड़ी जा चुकी थी।

उनका यह भी तर्क है कि राज्य सरकार ने परिपत्र क्रमांक एफ-2(31) विधि/2/99 दिनांक 17-6-1999 जारी कर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, नगर सुधार न्यास अधिनियम नगर पालिका अधिनियम में संशोधन कर नियमन के परिपत्र क्रमांक प-5(3) नविवि/3/99 दिनांक 10-7-99 जारी किया जिसमें नियमन की प्रक्रिया निर्धारित की गई। इस परिपत्र के बिन्दु संख्या 2 में नियमन के आधार बतलाये गये हैं। इसमें ऐसे भूखण्ड धारक जिनके पास अध्यादेश की दिनांक 17-6-1999 से पूर्व के कोई दस्तावेज हो तो भूखण्ड धारक के पक्ष में नियमन की व्यवस्था की गई है। प्रार्थीया के पास इससे पूर्व के दस्तावेज है जिसको आधार मानकर ही प्रार्थीया के पक्ष में लीज डीड जारी की गई थी। नगर सुधार न्यास अजमेर ने प्रश्नगत भूमि को सिवायचक भूमि मानकर आरक्षित दर का 25 प्रतिशत राशि लेकर भूमि व भवन नियमित किये हैं। नियमित की गई भूमि प्रार्थीया के स्वामित्व की है फिर भी उक्त परिपत्र दिनांक 10-7-1999 के अनुसार जो नियमन किया गया है उसे निरस्त किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि नगरीय विकास विभाग ने परिपत्र क्रमांक प-5 (8) नविवि/3/99 दिनांक 26-5-2000 में उल्लेखित है कि ऐसे प्रकरण जिनमें संबंधित नगर सुधार न्यास स्थानीय निकाय द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही पूर्ण कर ली गई है तथा जिसमें अवार्ड के अनुसार मुआवजा राशि के चेक स्थानीय निकाय द्वारा जारी किया जाकर संबंधित खातेदार अथवा किसी सक्षम अदालत में जमा करवा दिया गया हो तो ऐसे प्रकरणों में राजकीय भूमि मानकर उस क्षेत्र की आरक्षित दर की 25 प्रतिशत राशि नियमन शुल्क के रूप में लेकर नियमन किया जा सकेगा। यहां यह भी स्पष्ट है कि प्रकरणों में अवार्ड जारी किया जा चुका है परन्तु मुआवजा भुगतान की राशि का चेक स्थानीय निकाय द्वारा खातेदार या सक्षम न्यायालय को जारी नहीं किया गया है, उन प्रकरणों में सामान्य नियमन दर लागू होगी। उक्त परिपत्र के सन्दर्भ में निवेदन है कि प्रार्थीया इस सम्पत्ति मय भूमि की स्वामी है। भूमि नगर पालिका सीमा में है और नगर परिषद ने यह भूमि/भवन प्रार्थीया को आवंटित की है। नगर सुधार न्यास ने कभी भी प्रार्थीया के नाम मुआवजे का चेक नहीं भेजा है इसलिए प्रार्थीया के नियमन मामलें में सामान्य दर ही लागू होगी परन्तु नगर सुधार न्यास अजमेर ने परिपत्र दिनांक 10-7-1999 के अनुसार जो नियमन किया है उसे निरस्त नहीं किया जा सकता है।

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थीया का मौके पर मकान बना हुआ है। जिस पर वर्ष 1983 से बिजली व पानी का कनेक्शन है। नियमों के अन्तर्गत निर्मित भवन व उससे संलग्न भूमि को अवाप्ति में नहीं लेकर भूमिधारी के पक्ष में ही

नियमन करने की व्यवस्था है। इसके लिए इन तथ्यों की कोई मान्यता नहीं है कि निर्माण कितने क्षेत्र में है। एक यूनिट में जितने भी क्षेत्र पर निर्माण है वह एक यूनिट कहलाएगा और एक यूनिट के आधार पर उससे संलग्न खुली भूमि का नियमन भी उसी भूमिधारी के पक्ष में करने की व्यवस्था है। अतः उक्त आधारों पर निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार की जावे एवं विशेषाधिकारी, नगर सुधार न्यास अजमेर के आदेश क्रमांक न्यास/नियमन/12/12420 दिनांक 17-8-2012 को निरस्त करते हुए इसके तहत प्रारम्भ की गई कार्यवाही को समाप्त करने तथा नियमन आदेश दिनांक प-12/04/1147 दिनांक 18-7-2012 व लीजडीड दिनांक 27-7-2012 जो दिनांक 30-7-2012 को रजिस्टर्ड हुई को यथावत रखे जाने हेतु निवेदन किया गया।

रेस्पोंडेन्ट के विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया एवं बरवक्त बहस कथन किया कि निगरानीकर्ता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति निजी होने का कथन किया है जो अस्वीकार है। प्रश्नगत सम्पत्ति दिनांक 22-11-1957 से क्रय की थी तो कृषि भूमि का 1959 के जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम के प्रभाव में आते ही खुदकाशत/निजी सम्पत्ति घोषित करना आवश्यक था अन्यथा कथित ग्राम थोक मालियान की आराजी खसरा नम्बर 5237 मिन रकबा 1-17-0 पड़त रहने से By AcT भूमि सिवायचक दर्ज हो गई और शहर के चहुमुखी विकास व योजनाबद्ध तरीके से अजयनगर योजना हेतु कलक्टर अजमेर ने ऐसी भूमिया न्यास को आदेश दिनांक 5-7-72 से हस्तान्तरण की जिसका कब्जा तहसीलदार अजमेर ने दिनांक 14-7-77 को संभला दिया। वर्ष 1983 में निगरानीकर्ता के पति श्री नेवन्दराम ने न्यास भूमि पर अतिक्रमण कर अनाधिकृत निर्माण प्रारम्भ करने पर उसे यूआईटी एक्ट की धारा 91 ए व सी का नोटिस दिया जिसको सिविल न्यायालय में चुनौती दी, उसी दौरान वर्ष 1998 में कथित आराजी को न्यास की अजयनगर योजना की सीमाओं में थी, नगर निगम को सभी दायित्वों के हस्तान्तरण कर दी तथा वाद भी हस्तान्तरण कर दिया जो संभवतः हाल ही में खारिज हो गया। इसी कारण निगरानीकर्ता ने नियमन के लिए वर्ष 2012 में आवेदन किया तथा निगरानीकर्ता ने तथ्यों को छिपाकर बिना कब्जे की भूमि पर खाली भूमि का अपना कब्जा 2421 वर्गगज का दिखाते हुए नियमन करा लिया, जिसके क्रम में मांग पत्र दिनांक 18-7-2012 में चाही गई राशि 2253710/- रूपयें जमा कराकर दिनांक 23-7-2012 को लीज के लिए आवेदन किया जो दिनांक 25-7-2012 को निष्पादित कर दी गई वह दिनांक 30-7-2012 को लीज पंजीयन करा ली। जबकि वास्तविक रूप में प्राप्त मौखिक शिकायत माननीय विधायक श्रीमति अनिता भदेल ने दिनांक 7-8-2012 को प्रस्तुत की जिसकी जांच करने पर ध्यान में आया कि विवादग्रस्त आराजियात में से 500 वर्गगज भूमि जिस पर एक कमरा भी निर्मित था दिनांक 27-4-83 को श्री नेवन्दराम ने श्री भगवान दास पुत्र वीरूमल को बेचान कर दी। इस प्रकार निगरानीकर्ता ने वसीयतकर्ता के विक्रेता द्वारा 3581.6 वर्गगज जमीन ना होकर मात्र 33.68 वर्गगज जमीन थी, उसमें से 500 वर्ग गज दिनांक 27-4-83 को विक्रय करने पर शेष 2868 वर्गगज जमीन रही जो योजना की सड़को, नालियों के निर्माण के बाद शेष बची 2421 वर्गगज भूमि का नियमन किया गया, की अध्यक्ष महोदय ने यथास्थिति बनाए रखने

के निर्देश देते हुए हस्तांतरण व पंजीयन ना करने के आदेश दिये। दिनांक 17-8-12 को नियमनधारी श्रीमती मीरा को नोटिस देकर दिनांक 23-8-2012 को व्यक्तिगत या अभिभाषक के जरिये अपना उर्ज निरस्तीकरण के क्रम में चाहा गया किन्तु निगरानीकर्ता ने कोई उर्ज न्यास के समक्ष प्रस्तुत नहीं कर जारी नोटिस को श्रीमान् के न्यायालय में चुनौती दी।

उनका यह भी तर्क है कि निगरानीकर्ता ऐसा कोई दस्तावेज व कब्जा प्रस्तुत नहीं कर पाये जिनसे प्रश्नगत भूमि पर उसका स्वामित्व व कब्जा साबित हो। चूंकि Law of the land से प्रचलित विधियों में विवादग्रस्त आराजी 1959 जमींदारी बिस्वेदारी एक्ट के प्रभाव में आते ही स्वामित्व सरकार में निहित हो गया। हितबद्ध व्यक्ति ने समय रहते कोई कार्यवाही नहीं की फलतः भूमि पड़त होकर सिवायचक दर्ज हो गई और जिला कलक्टर के आदेश दिनांक 5-7-72 की पालना में न्यास को दिनांक 14-7-77 को कब्जा मिल गया जहां अजयनगर हाऊसिंग गृह निर्माण योजना पूर्ण होकर नगर परिषद् को वर्ष 1998 में हस्तांतरण कर दी गई। नगर सुधार न्यास द्वारा दिनांक 23-8-2012 को निगरानीकर्ता को बुलाया उनके उपस्थित नहीं होने पर नियमन के निरस्तीकरण की कार्यवाही की गई जो विधिसम्मत है।

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थीया की प्रश्नगत भूमि के नियमन के क्रम में प्राप्त मौखिक शिकायत की जानकारी की मौका रिपोर्ट के आधार पर जांच कराने पर वादग्रस्त स्थल पर निगरानीकर्ता का वास्तविक कब्जा नहीं पाया गया। वादग्रस्त प्रश्नगत सम्पूर्ण सम्पत्ति पर निगरानीकर्ता का कभी कोई कब्जा काश्त नहीं रहा और ना ही ऐसा भवन मानचित्र स्वीकृत कराया जो नियमों में आवश्यक था। चूंकि योजना की भूमि पर निर्माण कार्य तो दूर सुधार कार्य भी कोई व्यक्ति नहीं कर सकता जैसा कि यूआईटी एक्ट की धारा 32 की उपधारा 4 में उपबंधित है। जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश दिनांक 5-7-72 की पालना में वर्ष 1977 में वादग्रस्त आराजी का कब्जा न्यास के आधिपत्य में आया तथा नामान्तरकरण भी न्यास के नाम हो गया। अतः वर्ष 1982-83 में कथित आराजी श्री नेवन्दराम के नाम हो ही नहीं सकती जब तक कि न्यास व सरकार को पक्षकार बनाते हुए राजस्व रेकार्ड में दुरुस्ती ना करा ली गई हो। निगरानीकर्ता का प्रश्नगत भूमि पर वास्तविक कब्जा 106.25 वर्गगज पर ही है तथा वह भी अधिवक्ता एस.के.गोयल के नोटिस के क्रम में विवादित है। बाकी भूमि न्यास योजना की सिवायचक के रूप में न्यास के आधिपत्य व कब्जे में थी जो अभी हाल नगर निगम को वर्ष 1998 से हस्तारित है, यानि योजना के रिक्त भूखण्ड सभी दायित्वों के साथ हस्तान्तरण है तथा खाली भूमि पर स्वामित्व नहीं माना जा सकता और ना ही बिना स्वामित्व की भूमि पर भू-विभाजन नियम 1975 के नियम 4(3) की परिधि में भी नहीं आता। अतः नगर सुधार न्यास अजमेर द्वारा नियमन के निरस्तीकरण हेतु जारी आदेश दिनांक 23-08-2012 को जारी किया गया जो विधिसम्मत है।

उनका यह भी तर्क है कि राज्य सरकार ने परिपत्र क्रमांक एफ-2(31) विधि/2/99 दिनांक 17-6-1999 व प. 5(3) नविवि/3/99 दिनांक 10-7-99

सरकार द्वारा जारी करना विवादित नहीं है किन्तु कब्जा मात्र 106 वर्गगज पर ही था जो निगरानीकर्ता के पति ने श्री भगवानदास को वर्ष 1983 में ही बेच दी। प्रश्नगत सम्पत्ति नियमन अगर गलत हुआ है तो उसे निरस्त करने का अधिकार न्यास में निहित है जिसकी पुष्टि माननीय न्यायालय द्वारा भी की जा सकती है और ऐसे मामलों में कार्यवाही की गई है।

उन्होंने यह भी तर्क दिया कि विवादग्रस्त सम्पत्ति ग्राम थोक मालियान खसरा नम्बर 5237 मिन अजमेर तहसील में स्थित है। यह भूमि कलक्टर अजमेर के आदेश दिनांक 5-7-72 की पालना में तहसीलदार, अजमेर ने दिनांक 14-7-77 को अप्रत्यार्थी नगर सुधार न्यास को हस्तान्तरण कर कब्जा दे दिया तथा नामान्तरकरण भी न्यास के नाम कर दिया तब से उक्त भूमि अप्रार्थी के आधिपत्य में है। प्रश्नगत सम्पत्ति पर पेसूमल का स्वामित्व दिनांक 2-4-79 से होना भी अस्वीकार है। विवादग्रस्त सम्पत्ति पड़त रहने से जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम 1959 के प्रभाव में आते ही उक्त आराजी सिवायचक घोषित होकर सरकार में दर्ज हा गई और सरकार ने जनहित में अजयनगर गृह निर्माण योजना हेतु दिनांक 8-5-69 को धारा 32(1) की अधिसूचना जारी की जो समय-समय पर उसका अवधि विस्तार कर योजना की क्रियान्विती की गई। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि विवादग्रस्त आराजी/सम्पति बाबत श्री नेवन्दराम ने एक दीवानी वाद 283/83 न्यास व नगर निगम को पक्षकार बनाते हुए प्रस्तुत किया जो दिनांक 14-3-02 को खारिज कर दिया जिसके विरुद्ध निगरानीकर्ता के पति ने अपील प्रस्तुत की वह भी अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 8-10-2007 को खारिज कर दी जिसमें माननीय न्यायालय ने अप्रार्थी नगर सुधार न्यास के इस कथन से सहमत होकर उक्त निर्णय पारित किये कि स्व० श्री पेसूमल का वादग्रस्त सम्पत्ति पर कभी कब्जा नहीं था। चूंकि उसके विक्रेता श्री लालचन्द माली द्वारा विक्रय पत्र मात्र इकरारनामा दिनांक 22-11-57 से किया जो सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होने से स्वामित्व नहीं माना गया। इस प्रकार वादग्रस्त सम्पत्ति न्यास सम्पत्ति है तथा योजना की भूमि है तथा नेवन्दराम ने कथित कोठडी भी अन्य को विक्रय पत्र से 1984 में बेचान कर दी। इस कारण विवादग्रस्त सम्पत्ति पर निगरानी कर्ता का ना तो कोई कब्जा काश्त है ना ही कोई निर्माण हैं ऐसी स्थिति में नियमन नहीं किया जा सकता है। निगरानीकर्ता ने तथ्यों को छिपाकर टाईटल संबंधी विवाद में सफलता न मिलने उपरान्त भी कथित आराजी अपनी बताकर नियमन कराया, जो जानकारी होने पर नियमानुसार सुनवाई का अवसर देकर नियमन की कार्यवाही को निरस्त किया गया है। अब निगरानीकर्ता का कोई राईट टाईटल व इन्टरेस्ट कथित आराजी पर शेष नहीं रहा। निगरानीकर्ता अतिक्रमी है, जो न्यायालय से कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अगर झूठे तथ्य प्रस्तुत कर नियमन की कार्यवाही कराई जाती है तो अप्रार्थी संस्था स्वविवेक से नियमन मांग पत्र निरस्त कर लीज निरस्तीकरण की कार्यवाही करने में स्वतंत्र व सक्षम है। निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी में सिविल वाद में पारित निर्णय का कोई उल्लेख नहीं किया है जो Clean hand से आने के लिए उक्त कथन का उल्लेख उसके द्वारा किया जाना आवश्यक था।

अतः निगरानीकर्ता की निगरानी सारहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने निगरानीकर्ता के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा मौखिक बहस एवं अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत लिखित जवाब का अवलोकन एवं पत्रावली पर उपलब्ध संबंधित अभिलेख का अध्ययन किया जिससे यह तथ्य स्पष्ट होते हैं कि विवादग्रस्त सम्पत्ति ग्राम थोक मालियान खसरा नम्बर 5237 मिन अजमेर तहसील में स्थित है। यह भूमि कलक्टर अजमेर के आदेश दिनांक 5-7-72 की पालना में तहसीलदार, अजमेर ने दिनांक 14-7-77 को अप्रथ्यार्थी नगर सुधार न्यास को हस्तान्तरण कर कब्जा दे दिया तथा नामान्तरकरण भी न्यास के नाम कर दिया तब से उक्त भूमि अप्रार्थी नगर सुधार न्यास के आधिपत्य में है। प्रश्नगत सम्पत्ति पर पेसूमल का स्वामित्व दिनांक 2-4-79 से है इस बाबत भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये, निगरानीकर्ता द्वारा केवल बिजली व पानी के बिल के कनेक्शन से भूमि का स्वामित्व/आधिपत्य तय नहीं किया जा सकता है। नगर सुधार न्यास अजमेर द्वारा निगरानीकर्ता को जरिये डिमाण्ड नोट 22,53,710/- रूपये नियमन हेतु न्यास कोष में जमा कराने हेतु भेजा, न्यास ने निगरानीकर्ता से जो नियमन व अन्य शुल्क लिये वह उक्त भूमि को सरकारी भूमि मानकर लिये। निगरानीकर्ता ने नगर सुधार न्यास अजमेर को सूचित किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति उनकी निजी सम्पत्ति है जिस पर वह और इनके पूर्वज वर्ष 1957 से ही मकान बनाकर रह रहे हैं इसलिए नियमन की सामान्य दर ली जावे। प्रभारी अधिकारी (नियमन) नगर सुधार न्यास, अजमेर ने आदेश क्रमांक प-12/राजस्व ग्राम थोक मालियान नियमन/04/1147 दिनांक 18-7-2012 के द्वारा निगरानीकर्ता को सूचित किया कि खसरा नम्बर 5237 मिन थोक मालियान की 2421 वर्गगज भूमि का नियमन उनके पक्ष में कर दिया तथा उसकी लीज डीड मांग राशि जमा होने के पश्चात दिनांक 27-7-2012 को निष्पादित की गई और उसका पंजीयन दिनांक 30-7-2012 को पंजीयन कार्यालय में करा दिया गया। न्यास द्वारा किये गये उक्त प्रश्नगत भूमि के नियमन की शिकायते प्राप्त होने पर विस्तृत जांच एवं मौका जांच में पाया गया कि नियमन किये गये 2421 वर्गगज क्षेत्र पर श्रीमती मीरा छतवानी पत्नी स्व० श्री नेवन्दराम छतवानी का स्वामित्व भी नहीं है तथा उक्त खसरा की भूमि जिला कलक्टर अजमेर द्वारा सिवायचक भूमि के रूप में न्यास को अजय नगर योजना हेतु हस्तांतरित की गई भूमि है तथा नियमन किये गये सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर भी श्रीमति मीरा छतवानी पत्नी स्व० श्री नेवन्दराम छतवानी का कब्जा ना होकर मात्र 106.25 वर्गगज पर ही निर्माण के साथ कब्जा है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि विवादग्रस्त आराजी/सम्पति बाबत श्री नेवन्दराम ने एक दीवानी वाद 283/83 न्यास व नगर निगम को पक्षकार बनाते हुए प्रस्तुत किया जो दिनांक 14-3-02 को खारिज कर दिया जिसके विरुद्ध निगरानीकर्ता के पति ने अपील प्रस्तुत की वह भी अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 8-10-2007 को खारिज कर दी जिसमें माननीय न्यायालय ने अप्रार्थी नगर सुधार न्यास के इस कथन से सहमत होकर उक्त निर्णय पारित किये कि स्व० श्री पेसूमल का वादग्रस्त सम्पत्ति पर कभी कब्जा नहीं था। चूंकि उसके विक्रेता श्री लालचन्द माली द्वारा विक्रय पत्र मात्र इकरारनामा दिनांक 22-11-57

से किया जो सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होने से स्वामित्व नहीं माना गया। इस प्रकार वादग्रस्त सम्पत्ति न्यास सम्पत्ति है तथा योजना की भूमि है तथा नेवन्दराम ने कथित कोठडी भी अन्य को विक्रय पत्र से 1984 में बेचान कर दी। सरकार हित एवं जनहित में अजयनगर गृहनिर्माण योजना हेतु दिनांक 8-5-69 को धारा 32(1) की अधिसूचना जारी की गई जो समय-समय पर उसका अवधि विस्तार कर योजना की क्रियान्विति की गई उक्त योजना के प्रयोजनार्थ ही सचिव, नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा उनके आदेश क्रमांक न्यास/नियमन/2012/12736 दिनांक 23-8-2012 द्वारा नियमन आदेश निरस्त भी किया जा चुका है जो विधिसम्मत होने से उसमें हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार निगरानीकर्ता की यह निगरानी सारहीन व तथ्यहीन होने के कारण अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा निगरानी में विचाराधीन नियमन संबंधी विशेषाधिकारी (भूमि) नगर सुधार न्यास, अजमेर (हाल अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर) का आदेश क्रमांक न्यास/नियमन/प-12/12420 दिनांक 17-8-2012 यथावत कायम रखा जाता है। निर्णय की सूचना दोनों पक्षकारान के अभिभाषकगण को दी जावे।

(हनुमान सहाय मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर