

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री भंवर लाल मेहरा, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील संख्या एल.आर/90-B(7)/04/2016 (2016/00100)/भीलवाड़ा

श्रीमती श्यामबाला स्वर्णकार पत्नी माणकचन्द जाति सोनी निवासी वैभव नगर,  
भीलवाड़ा तहसील व जिला भीलवाड़ा।

-----अपीलार्थी

### बनाम

1. श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी जयरामदास जाति सिंधी निवासी 14 वैभव नगर  
भीलवाड़ा तहसील व जिला भीलवाड़ा।
2. नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा जरिये अधिशाषी अधिकारी

-----प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 सपठित धारा 90-बी (7) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम  
1956 विरुद्ध आदेश नगर सुधार न्यास, भीलवाड़ा  
दिनांक 29-10-2014

उपस्थित- श्री मदन लाल गुर्जर, अभिभाषक अपीलार्थी  
श्री शिशिर कुमार विजयवर्गीय, अभिभाषक प्रत्यर्थी संख्या-1

### निर्णय

दिनांक:-  
13-02-2023

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा के समक्ष अपीलार्थीया की एक नियमन पत्रावली विचाराधीन थी जिसे अपीलार्थीया को नोटिस दिये बिना एवं बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये अधिशाषी अधिकारी नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा ने दिनांक 18-4-2014 को नियमन पत्रावली को निरस्त किया जाना बताते हुए प्रत्यर्थी संख्या 1 के हक में नियमन की स्वीकृति दिनांक 29-10-2014 को प्रदान कर दी। अधिशाषी अधिकारी नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा के आदेश दिनांक 29-10-2014 से व्यथित होकर अपीलार्थीया द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील Subject to Limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थागण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थना-पत्र धारा-5 पर कथन किया है कि नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 29-10-2014 को एक तरफा में आदेश पारित कर दिया। अपीलार्थीया को उक्त आदेश की सर्वप्रथम जानकारी उस समय हुई जब प्रत्यर्थी संख्या 1 ने विवादित भूमि पर आकर अपीलार्थीया को धमकी दी कि प्रकरण का निस्तारण उसके हक में हो गया है अब इस भूमि पर से अपीलार्थीया को बेदखल कर दिया जायेगा इस पर अपीलार्थीया ने अपीलाधीन आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त की घर जाकर फीस आदि की व्यवस्था कर अधिवक्ता से सम्पर्क कर बिना किसी देरी के जानकारी दिनांक से अपील प्रस्तुत की गई है। अतः अपील प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

प्रत्यर्थी संख्या-1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी के अधिवक्ता की मियाद के बिन्दु पर बहस का जवाब देते हुए निवेदन किया गया कि अपीलार्थीया श्यामबाला द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी को विवादित भूखण्ड का विक्रय दिनांक 10-7-2009 को किया गया था जिसके पश्चात रूकमणी देवी द्वारा निर्माण कर निवास करना प्रारम्भ कर दिया गया था। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 3-7-2013 को नियमन बाबत पत्रावली नगर विकास न्यास भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत की थी। अपीलार्थीया एवं उसके परिवार वालों द्वारा अनावश्यक विवाद करने पर प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी द्वारा सिविल न्यायाधीश (क0ख) पश्चिम भीलवाड़ा के न्यायालय में एक वाद संख्या 34/2013 रूकमणी देवी बनाम श्यामबाला प्रस्तुत किया था जिस वाद में दिनांक 4-5-2013 को राजीनामा प्रस्तुत किया गया व राजीनामों के आधार पर विवादित भूखण्ड से प्रतिवादीगण (श्यामबाला व अन्य) वादिया (रूकमणी देवी) को जबरन बेदखल नहीं करने तथा वादिया को उक्त भूखण्ड के शांतिपूर्ण उपयोग व उपभोग में बाधा उत्पन्न नहीं करने हेतु पाबन्द किया गया एवं इसी आशय की डिक्री भी पारित की गई। अपीलार्थीया ने भी उक्त भूखण्ड के नियमन संबंधी पत्रावली प्रस्तुत की हुई थी जिसमें न्यायालय की डिक्री भी प्रस्तुत की गई श्याम बाला अपीलार्थीया द्वारा उक्त कार्यवाही के दौरान उपस्थित होते हुए भी कभी आपत्ति नहीं होने का कथन करते हुए दस्तावेज पेश किये जिसके आधार पर दिनांक 18-7-2014 को अपीलार्थीया के निवेदन पर उसके द्वारा पेश नियमन पत्रावली को निरस्त कर दिया तत्पश्चात रूकमणी देवी के नियमन पर आपत्ति अपीलार्थीया द्वारा प्रस्तुत की गई जिसे भी दिनांक 22-8-2014 को निरस्त कर दिया गया और प्रत्यर्थी के पक्ष में नियमन की स्वीकृति देकर दिनांक 29-10-2014 को नियमन आवंटन आदेश पारित किया गया। इस प्रकार इन सभी तथ्यों की जानकारी सदैव से अपीलार्थीया को रही है।

अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा-5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जावे। मियाद हेतु छूट चाहने बाबत कोई ठोस कारण अंकित नहीं किया गया है। मियाद में छूट चाहने बाबत ठोस कारण अंकित करने चाहिए थे। मियाद में छूट चाहने हेतु प्रतिदिन बाबत संतोषजनक कारण अंकित किया जाना चाहिए। इस प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद के छूट के प्रार्थना पत्र में ऐसा नहीं किया गया है। अतः अपीलार्थीया द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

हमने विद्वान अपीलार्थीया अधिवक्ता की मियाद के बिंदु पर दिये गये तर्कों पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अपीलार्थीया द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा-5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा-5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

अपीलार्थीया के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपील मीमों में उल्लेखित कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीया को बिना विधिवत नोटिस दिये एवं समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट के आधार पर एकपक्षीय आदेश पारित कर दिया जो निरस्त योग्य है।

उनका यह भी कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस बाबत पर ध्यान नहीं दिया कि अपीलार्थीया का एक मकान नम्बर 14 वैभव नगर भीलवाड़ा जो कि खसरा नम्बर 2385 पर स्थित था को अपीलार्थीया ने खरीद कर कब्जा प्राप्त किया किन्तु अपीलार्थीया एवं प्रत्यर्थी संख्या 1 के मध्य विवाद उत्पन्न हो गया जिसका मुकदमा सिविल न्यायालय भीलवाड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसमें दिनांक 4-5-2013 को राजीनामा प्रस्तुत किया गया एवं उसके तहत प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी को मकान एवं मकान में पड़ा हुआ सामान सुपुर्द करने का राजीनामा हुआ एवं समझौता के अनुसार प्रत्यर्थी संख्या 1 समझौता से पाबन्द थी किन्तु उसने तथ्यों को छिपाकर नगर सुधार न्यास से नियमन की पत्रावली में अपने हक में नियमन की स्वीकृति प्राप्त कर ली। अपीलार्थीया ने विवादित सम्पत्ति को प्रत्यर्थी संख्या 1 से जरिये विक्रय पत्र क्रय की है एवं खरीद करने के पश्चात मौके पर कब्जा प्राप्त किया एवं भूमि को अपीलार्थी अपने हक में नियमन करवाने के लिए नगर सुधार न्यास ने पत्रावली नियमन हेतु प्रस्तुत की एवं अपीलार्थीया ने सचिव नगर विकास न्यास के यहां पर दिनांक 25-7-2014 को एक प्रार्थना पत्र इस आशय का प्रस्तुत किया कि भूखण्ड संख्या 14 अपीलार्थीया का है एवं इस पर अपीलार्थीया का प्रत्यर्थी संख्या 1 से कोई समझौता नहीं हुआ तथा इस भूखण्ड का किसी व्यक्ति को पट्टा जारी नहीं किया जावे किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने

सरसरी तौर पर ही अपीलार्थीया की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय नगर सुधार न्यास भीलवाड़ा का आदेश दिनांक 29-10-2014 निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थीया के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि विवादित आराजियात खसरा नम्बर 2385 स्थित शास्त्री नगर भीलवाड़ा के मूल खातेदार भंवरनाथ पिता नाथूनाथ थे जिनके द्वारा उक्त आराजी में से भूखण्ड संख्या 14 जिसका नाप 26 गुणा 52 फिट है को दिनांक 20-12-1988 को श्री अशोक बाफना को विक्रय किया गया था। श्री अशोक बाफना द्वारा दिनांक 3-7-2009 को उक्त भूखण्ड का विक्रय अपीलार्थीया श्रीमती श्यामबाला को कर दिया गया। अपीलार्थीया श्रीमती श्यामबाला द्वारा दिनांक 10-7-2009 को उक्त भूखण्ड का विक्रय प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी को कर कब्जा संभला दिया गया तब से उक्त भूखण्ड पर काबिज होकर मकान निर्माण कराकर प्रत्यर्थी संख्या 1 निवास कर रही है। अपीलार्थीया द्वारा उक्त भूखण्ड के संबंध में अनावश्यक विवाद करने पर प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी द्वारा एक सिविल वाद स्थाई एवं आदेशात्मक निषेधाज्ञा का सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किया। उक्त वाद में दिनांक 4-5-2013 को राजीनामा हो गया तथा न्यायालय द्वारा अपीलार्थीया श्यामबाला को जरिये स्थाई व आदेशात्मक निषेधाज्ञा से उक्त भूखण्ड के संबंध में पाबन्द किया गया एवं डिक्री भी जारी की गई।

उनका यह भी कथन कि दिनांक 10-7-2009 को भूखण्ड क्रय करने के पश्चात श्रीमती रूकमणी देवी द्वारा दिनांक 3-7-2013 को उक्त भूखण्ड के नियमन बाबत एक पत्रावली न्यास के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा अपीलार्थीया द्वारा भी अविधिक रूप से उक्त भूखण्ड के नियमन करने बाबत एक अन्य पत्रावली भी न्यास के समक्ष प्रस्तुत की गई। न्यास द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए सार्वजनिक उज्रदारी का प्रकाशन समाचार पत्र में कराया गया तथा श्यामबाला द्वारा प्रस्तुत नियमन पत्रावली को दिनांक 12-6-2014 को राजीनामें व श्यामबाला के शपथ पत्र के आधार पर निरस्त कर दिया गया जिसकी सूचना जरिये साधारण व पंजीकृत डाक श्यामबाला को प्रेषित की गई जिसके संबंध में अपीलार्थीया द्वारा कोई कार्यवाही किसी भी न्यायालय में नहीं की गई। अपीलार्थीया द्वारा पुनः न्यास के समक्ष आपत्ति प्रस्तुति करते हुए राजीनामें से इंकार किया तथा नियमन स्वयं के नाम किये जाने हेतु निवेदन किया। पुनः अपीलार्थीया द्वारा दिनांक 31-7-2014 को प्रार्थना पत्र न्यास के समक्ष प्रस्तुत करते हुए उक्त आपत्ति से इंकार किया तथा स्वयं का शपथ पत्र दिनांक 16-4-2013 की प्रति प्रस्तुत की गई उक्त आधार पर अपीलार्थीया की आपत्ति को दिनांक 14-8-2014 को निरस्त कर दिया गया।

उनका यह भी कथन है कि समस्त आपत्तियों को निरस्त करते हुए न्यास द्वारा दिनांक 29-10-2014 को नियमन/आवंटन पत्र जारी किया गया जिसका पंजीयन दिनांक 11-11-2014 को किया गया जिन समस्त तथ्यों की जानकारी अपीलार्थीया को प्रारम्भ से ही है । अपीलार्थीया द्वारा उक्त भूखण्ड का विक्रय पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 को कर दिया है तथा जो पंजीकृत विक्रय पत्र आज भी अस्तित्व में है जिसके विरुद्ध अपीलार्थीया द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में नियमन किये जाने में अपीलार्थीया की लिखित स्वीकृति रही है तथा अपीलार्थीया द्वारा न्यास के समक्ष उपस्थित होकर भी नियमन प्रत्यर्थी संख्या 1 के पक्ष में किये जाने पर कोई आपत्ति नहीं होना प्रकट किया है ऐसी स्थिति में अपीलार्थीया की अपील सारहीन होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने दोनो पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस पर गंभीरतापूर्वक मनन कर पत्रावली में उपलब्ध संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिससे यह तथ्य स्पष्ट होते हैं कि विवादित आराजियात खसरा नम्बर 2385 स्थित शास्त्री नगर भीलवाड़ा के मूल खातेदार भंवरनाथ पिता नाथूनाथ थे जिनके द्वारा उक्त आराजी में से भूखण्ड संख्या 14 जिसका नाप 26 गुणा 52 फिट है को दिनांक 20-12-1988 को श्री अशोक बाफना को विक्रय किया गया था। श्री अशोक बाफना द्वारा दिनांक 3-7-2009 को उक्त भूखण्ड का विक्रय अपीलार्थीया श्रीमती श्यामबाला को कर दिया गया। अपीलार्थीया श्रीमती श्यामबाला द्वारा दिनांक 10-7-2009 को उक्त भूखण्ड का विक्रय प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी को कर कब्जा संभला दिया गया तब से उक्त भूखण्ड पर काबिज होकर मकान निर्माण कराकर प्रत्यर्थी संख्या 1 निवास कर रही है। अपीलार्थीया एवं उसके परिवार वालों द्वारा अनावश्यक विवाद करने पर प्रत्यर्थी संख्या 1 रूकमणी देवी द्वारा सिविल न्यायाधीश (क0ख) पश्चिम भीलवाड़ा के न्यायालय में एक वाद संख्या 34/2013 रूकमणी देवी बनाम श्यामबाला प्रस्तुत किया था जिस वाद में दिनांक 4-5-2013 को राजीनामा प्रस्तुत किया गया व राजीनामे के आधार पर विवादित भूखण्ड से प्रतिवादीगण (श्यामबाला व अन्य) वादिया (रूकमणी देवी) को जबरन बेदखल नहीं करने तथा वादिया को उक्त भूखण्ड के शांतिपूर्ण उपयोग व उपभोग में बाधा उत्पन्न नहीं करने हेतु पाबन्द किया गया एवं इसी आशय की डिक्री भी पारित की गई। सिविल न्यायालय की आदेशिका पर अपीलार्थीया के हस्ताक्षर भी है इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थीया द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 को विवादित भूखण्ड संख्या 14 का बेचान कर कब्जा संभलाया गया है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि न्यास द्वारा दिनांक 29-10-2014 को नियमन/आवंटन पत्र जारी किया गया जिसका पंजीयन दिनांक 11-11-2014 किया गया जिन समस्त तथ्यों की जानकारी अपीलार्थीया को प्रारम्भ से ही है । अपीलार्थीया द्वारा उक्त भूखण्ड का विक्रय पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 को कर दिया है तथा जो पंजीकृत विक्रय पत्र आज भी अस्तित्व में होने

से क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। उक्त पंजीकृत विक्रय पत्र को अपीलार्थीया द्वारा किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य से सिद्ध होता है कि भूखण्ड संख्या 14 पर प्रत्यर्थी संख्या 1 का कब्जा काश्त है। ऐसी स्थिति में सचिव, नगर विकास न्यास भीलवाड़ा द्वारा पारित नियमन/आवंटन आदेश दिनांक 29-10-2014 व पंजीयन दिनांक 11-11-2014 पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपना कर पारित किया गया है जो विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थीया की यह अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज की जाती है तथा सचिव, नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा द्वारा पारित आदेश दिनांक 29-10-2014 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 13-02-2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)  
संभागीय आयुक्त,  
अजमेर