न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन. मीणा संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील न.पा. संख्या 163/2019 (2019/00163) जिला – अजमेर

1. मौहम्मद जाहिद कुरैशी पुत्र श्री इब्राहिम निवासी मकान नं. 315, नूरानी मस्जिद सिलावट मौहल्ला, अजमेर ।
2. रमजान पुत्र श्री रंगलाल, निवासी वार्ड नं. 59, पानी की टंकी के पास गांव चौरसियावास, अजमेर ।

––– अपीलार्थीगण

बनाम

1. महापौर, नगर निगम, अजमेर ।
2. आयुक्त जरिये नगर निगम, अजमेर ।
3. प्राधिकृत अधिकारी, नगर निगम, अजमेर ।
4. उपायुक्त, जरिये नगर निगम, अजमेर ।
5. जिला कलक्टर, अजमेर ।
6. तहसीलदार, अजमेर ।

–––प्रत्यर्थीगण

–––

अपील अंतर्गत राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009, अंतर्गत धारा 73, विरूद्ध आदेश नगर निगम, अजमेर आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 को निरस्त करने बाबत् ।

–––

उपस्थित – 1. श्री हेमराम गुप्ता, अभिभाषक अपीलार्थीगण ।

2. श्री आनंद सिंह राणा, अभिभाषक प्रत्यर्थी संख्या 1 से 4

निर्णय

दिनांक :–19.03.2020

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण द्वारा रजिस्टर्ड बेनामा से दिनांक 07.04.2017 को थोक तेलियान, ग्राम चौरसियावास की सरहद तह. व जिला

अजमेर में स्थित आराजी कृषि भूमि जिसका खाता सं. 466 नया, व पुराना 383, खसरा नं. 2255 रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा 10 बिस्वांसी का 1/2 हिस्सा है, में से 00–05–00 बीघा क्रय की गई है जो कि राजस्व रिकॉर्ड, जमाबंदी सम्वत 2014–17 के अनुसार सूरजमल, चांदमल, कन्हैयालाल, विजय सिंह, बीरसिंह पुत्रगण लक्ष्मीनारायण के नाम संयुक्त खातेदारी में दर्ज व अंकित चली आ रही हैं। इस आराजी का दिनांक 14.03.1956 को पारिवारिक बंटवारा कर दिया गया था। बंटवारे के अनुसार उक्त भूमि विक्रेता के हक व हिस्से में आई, जिसको विक्रेता द्वारा व बैचान करके उक्त भूमि का कब्जा अपीलार्थीगणों को सौंप दिया गया, और तभी से इस पर आज दिवस तक प्रार्थीगण ही काबिज है।

प्रार्थीगण द्वारा क्रय किया गया भूखण्ड खसरा नं. 2255 का भाग है। खसरा नम्बर 2255 पर घनी आबादी बसी हुई है और उक्त भू–खण्ड जिसके लिए प्रार्थीगण द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है, पर वर्तमान में प्रार्थीगण का कब्जा है। प्रार्थीगण की भूमि व खसरा 2255 से सटी खसरा नं. 2252 में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा पट्टा विलेख भी जारी किये जा चुके है। उक्त भूमि को अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा आना सागर सरक्यूलर रोड योजना का भाग होना बताया गया है और वर्तमान में उक्त योजना नगर निगम अजमेर को हस्तानांतरित कर दी गई है।

उक्त भू–खण्ड के नियमन की पत्रावली प्रार्थीगण द्वारा नगर निगम में जमा करवाने पर प्रार्थीगण का नियमन आवेदन फॉर्म नही लिया गया और नगर निगम कर्मचारी द्वारा प्रार्थीगण को धमकाया गया कि पहले तो नक्शा स्वीकृत की फाईल लगाई और अब नियमन की पत्रावली व आवेदन पेश कर रहे हो, हम ये जमा नही करेंगे और उक्त भूमि को निलाम करेंगे। इस पर अपीलार्थीगण द्वारा निवेदन किया गया कि भूमि पर मेरा कब्जा है एवं भूमि मुझ प्रार्थी की खातेदारी की है अतः आप नियमानुसार नियमन की राशि लेकर उक्त मेरे भू–खण्ड का नियमन करें। इस पर नगर निगम, अजमेर द्वारा आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 से अपीलार्थीगण को पूर्व में जारी अदैय प्रमाण पत्र क्रमांक एम.बी./793 दिनांकित 29.09.2017 एवं मानचित्र को निरस्त कर दिये जाने एवं नियमन सम्बन्धी पत्रावली व आवेदन नहीं लेने से व्यथित होकर उक्त अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत की गयी है।

अपील Subject to Limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबधित अभिलेख मंगवाया गया। अपीलार्थीगण व प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

अभिभाषक अपीलार्थीगण द्वारा मियाद अधिनियम की धारा–5 पर अपीलार्थीगण की और से पक्ष रखते हुए कथन किया गया कि अपील में वर्णित प्रार्थीगण के भूखण्ड बाबत् दिनांक 06.02.2018 को नगर निगम अजमेर द्वारा प्रार्थीगण को एक सूचना प्रेषित की गई कि प्रार्थीगण के भूखण्ड का नक्शा एवं अदैय प्रमाण पत्र इसलिए खारिज कर दिया गया है क्योंकि उक्त भूखण्ड आना सागर सरक्यूलर रोड योजना का भाग है और यह योजना

नगर सुधार न्यास द्वारा नगर निगम अजमेर को हस्तांतरित की जा चुकी है एवं सम्वत 2022 से 2025 के रिकॉर्ड में भूमि सिवायचक दर्ज होने के कारण व इसकी सूचना भू–अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट से मिलने के आधार पर उक्त भूखण्ड बाबत् जारी अदैय प्रमाण पत्र एमबी/793 दिनांक 29.09.2017 एवं मानचित्र निरस्त किये जाते है। अपीलार्थीगण अपने व्यवसाय हेतु अपने निवास स्थान से बाहर रहने व कानून व नियमों की जानकारी नहीं होने के कारण आदेश के विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं कर पाये। वर्तमान में नगर निगम अजमेर द्वारा प्रार्थीगण को मौके से बेदखल करके तारबंदी करने की कार्यवाही की जा रही है जिससे व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा अभिभाषक से राय लेने के उपरान्त यह अपील पेश की गई हैं। अपीलार्थीगण को जानकारी होने के पश्चात् प्रार्थीगण द्वारा बिना विलम्ब किये न्यायालय हाजा में अपील पेश की गई है। प्रथम दृष्टया प्रकरण व सुविधा का संतुलन प्रार्थीगण के पक्ष में है अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षमा कर प्रस्तुत अपील को अन्दर मियाद मानते हुए निर्णित करने के आदेश प्रदान किये जावें।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण के द्वारा मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्को पर गौर किया और इसी सम्बन्ध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय–समय पर प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार प्रकरण के गुणावगुण(मैरिट) पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलार्थीगण के 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।

अपीलार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा दिनांक 08.05.2017 को जारी एक प्रेस विज्ञप्ति (सार्वजनिक सूचना) जो कि दिनांक 13.05.2017 को समाचार पत्र में प्रकाशित की गई थी जिसमें क्रमांक सं, 5 पर खसरा नं. 2255 थोक तेलियान के खसरा नं. के नियमन करवाने/करने के (राज्य सरकार के निर्देशों/आदेशों के तहत) अपीलार्थीगण ने नियमन की कार्यवाही प्रारंभ की। अपीलार्थीगण द्वारा कानून व नियमों की जानकारी के अभाव में सीधे ही नक्शा स्वीकृत कराने हेतु नगर निगम अजमेर में आवेदन दिनांक 11.09.2017 को कर दिया गया। उक्त आवेदन के पश्चात नगर निगम अजमेर के अधिकारी व कर्मचारियों द्वारा उक्त भू–खण्ड का मौका मुआयना, कब्जा एवं स्वामित्व की रिर्पोट की जांच करके उक्त भूमि का अदैय प्रमाण–पत्र दिनांक 29.09.2017 को जारी करते हुए दिनांक 29.09.2017 को पत्रावली सं. 793 सन 2017–18 के द्वारा नक्शा स्वीकृत कर प्रार्थीगण को दे दिया गया।

उन्होनें यह भी कथन किया कि उक्त भूमि/भू–खण्ड बाबत् दिनांक 06.02.2018 को अपीलार्थीगण को एक सूचना नगर निगम अजमेर द्वारा भेजते हुए यह अवगत करवाया गया कि अपीलार्थीगण के स्वीकृत मानचित्र में परामर्शी, भू–अभिलेख निरीक्षक एवं योजना शाखा से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार खसरा नम्बर 2255 स्थित प्रार्थीगण का भू–खण्ड जो आना सागर सरक्यूलर रोड योजना का भाग है और उक्त योजना नगर

सुधार न्यास से नगर निगम अजमेर को हस्तांतरित होने व भू–अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट अनुसार थोक तेलियान की आराजी खसरा संख्या 2255 रकबा 02–09–10 बीघा किस्म बरडा अंतिम जमाबंदी सम्वत 2022 से 2025 में सिवायचक दर्ज होने से नामान्तकरण संख्या 33 दिनांक 01.02.1980 से नगर सुधार न्यास, अजमेर को हस्तांतरित किये जाने के कारण उक्त भूखण्ड बाबत् अपीलार्थीगण को जारी अदैय प्रमाण–पत्र क्रमांक एम.बी. / 793 दिनांक 29.09.2017 एवं मानचित्र निरस्त किये जाते है।

दौराने बहस उनका यह भी तर्क है कि जब नगर निगम अजमेर द्वारा योजना क्षेत्र में नक्शा स्वीकृत किया जा चुका है तो अपीलार्थीगण से नियमन राशि लेकर नियमन किया जाने के आदेश न्यायालय हाजा से पारित किया जाना अपेक्षित है। चूंकि उक्त भू–खण्ड के आस–पास के खसरों का नियमन भी आवश्यक सूचना विज्ञप्ति में विधयमान खसरों में किया जा चुका है अतः अपीलार्थीगण भी नियमन के अधिकारी है। राज्य सरकार द्वारा एक परिपत्र क्रमांक प–3 (50) नविवि / 3 / 2012 दिनांक 06.01.2016 को जारी किया गया है जिसमें राजकीय भूमि एवं स्थानीय निकाय के नाम दर्ज भूमि का नियमन किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस विषय पर राज्य सरकार द्वारा राजकीय भूमि / अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में परिपत्र दिनांक 10.07.1999, 24.09.1999, 27.09.1999, 22.12.1999, 07.01.2000, 22.02.2000, 09.03.2000, 26.05.2000, 12,07.2001, 11.01.2002, 16.02.2012, 01.04.2002, 26.07.2002, 04.10.2002, 06.09.2007, 16.10.2007, 02.11.2007, 21.09.2012, व दिनांक 27.11.2012 में जारी दिशा निर्देशों को परिपत्र दिनांक 06.01.2016 में प्रभावी बताते हुए इन परिपत्रों के अनुसार सिवायचक भूमि / योजना क्षेत्र की अवाप्त की गइ भूमि के नियमन के बारे में दिशा निर्देश दिये गये है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी. सिविल रिट पिटीशन नं. 4740 / 2006 जलाल व अन्य राजस्थान सरकार प्रस्तुत की गई जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने निर्णय पारित किया है कि–

"The uit has to be aware of the fact that it is a facet of a welfare sate-therefore, it is under a constitutional duty to protect and promote the interest of the people. The citizen do have a legitimate expectation that the uit would function in accordance with law. Therefore, the uit is duty bound to consider the benefit to which the petitioners are entitled to under the circulars. Any action of the uit which is unfair, unjust and unreasonable would not voilate the right under the doctrine of legitimate expectations, but more importantly would violate article 14 of the constitution of india."

अपीलार्थी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि नगर निगम, अजमेर में अपीलार्थी द्वारा नियमन व मानचित्र स्वीकृति हेतु निवेदन करने का प्रमुख कारण यह भी रहा है कि उक्त भूमि के पास घनी आबादी बस चुकी है तथा भूखण्ड के आस–पास अन्य भूखण्डों का भी नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प.2(30) / नविवि / 3 / 2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के आधार पर नियमन किया गया है। अतः इसी परिपत्र के आधार पर प्रार्थी का भूखण्ड जो कि प्रार्थी की खातेदारी की भूमि में स्थित होने एवं इस पर प्रार्थी का कब्जा होने से प्रार्थी का भी हक

बनता है कि प्रार्थी के पक्ष में या प्रार्थी की सहमति से किसी भी अन्य के नाम वह नियमन करवा सकते है।

उपरोक्त वर्णित परिपत्रों की निरन्तरता में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर ने परिपत्र कमांक प–3(50) नविवि /3/ 2012 दिनांक 06.01.2016 जारी कर दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरण में राजकीय भूमि/नगर सुधार न्यास, अजमेर/न्यास द्वारा अजमेर योजना क्षेत्र में अवाप्त की गई भूमि के नियमन की कार्यवाही किये जाने के निर्देश देते हुए इसकी दर भी निर्धारित की है। अपीलार्थीगण इस भूखण्ड के मालिक व स्वामी है तथा इस संबंध में दस्तावेज भी संलग्न किये गये है। चूंकि अपीलार्थीगण व उसके पूर्व के स्वामित्यों का कब्जा 30 वर्ष से भी अधिक से है तथा पूर्व स्वामियों के पूर्वज उक्त भूमि के खातेदार थे तथा तब से ही उनका कब्जा चला आ रहा है, इसलिए यदि इस भूमि को सरकारी भूमि भी मान लिया जाता है तो भी उसका नियमन अपीलार्थीगण के पक्ष में किया जावें जिसके लिए अपीलार्थीगण सरकारी भूमि की निर्धारित दरों से शुल्क भी जमा कराने के लिए तैयार है।

दौराने बहस अपीलार्थीगण अभिभाषक का यह भी कथन है कि अपीलार्थीगण अशिक्षित होने के कारण व नियमों व कानून की जानकारी नहीं होने के कारण सीधे ही नक्शा स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया था। उक्त भूमि का नक्शा स्वीकृत करने से पूर्व नगर निगम अजमेर के अधिकारियों व कर्मचारियों द्वारा अपीलार्थीगण को यह जानकारी दी जानी चाहिए थी कि उक्त भूमि का पहले नियमन करवाने के पश्चात ही मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा, परन्तु नगर निगम अजमेर द्वारा उक्त भूमि का नियमन से पूर्व ही नक्शा स्वीकृत करके प्रार्थीगण से नक्शा स्वीकृति की राशि भी ले ली गई। उक्त भूमि पर नक्शा स्वीकृति से पूर्व नगर निगम अजमेर द्वारा जांच की जाकर तत्पश्चात् ही नक्शा स्वीकृत व अदैय प्रमाण–पत्र जारी किया जाता है जो कि प्रस्तुत प्रकरण में भी उक्त भूमि बाबत् कब्जे की समस्त जांच नक्शा स्वीकृति के समय ही कर ली गई थी।

उक्त भूमि नगर सुधार न्यास द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4(1), 6(1) व अन्य धाराओं व अधिनियम की पालना में उक्त खसरे की भूमि आवाप्त की गई हो तो उसका मुआवजा भी दिया जाना चाहिए था परन्तु हम अपीलार्थीगण को आज दिवस तक उक्त भूमि का मुआवजा नगर सुधार न्यास अजमेर एवं नगर निगम अजमेर द्वारा नहीं दिया गया है एवं कब्जा भी नही लिया गया है। उक्त खसरें व उक्त खसरें से लगते हुए अन्य खसरें में भी अवाप्ति के पूर्व से ही मकानात बने हुये है, तो इस स्थिति में राज्य सरकार के आदेश/निर्देशों के अनुसार नियमन के जो प्रावधान है उसके अनुसार अपीलार्थीगण के प्रकरण में भी नियमन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना क्षेत्र में नियमन राशि राज्य सरकार के समय–समय पर जारी आदेशों परिपत्रों के अनुसार ली जाती है। अपीलार्थीगण भी राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों व नियमों के अनुसार नियमन राशि जमा करवाने को तैयार है।

अपीलार्थी अधिवक्ता का कथन है कि कार्यालय नगर निगम अजमेर द्वारा दिनांक 14.02.2018 को एक यूओ.नोट जारी करते हुए अपीलार्थीगण की भूमि पर तारबंदी करने की कार्यवाही के तहत नगर निगम कर्मचारियों के द्वारा अपीलार्थीगण के भू–खण्ड पर जांच करने हेतु मौके पर आने पर अपीलार्थीगण को जानकारी मिलने के बाद अपील न्यायालय हाजा के समक्ष पेश कर निवेदन है कि राज्य सरकार के आदेश के अनुसार उक्त भूमि पर अपीलार्थीगण का और अपीलार्थीगण से पूर्व विक्रेता व विक्रेता के वारिसानों का हक व कब्जा रहा है और उक्त भूमि के चारों ओर घनी आबादी बसी हुई है जिस पर नगर निगम द्वारा कोई योजना अमल में नही लाई जा सकती है। साथ ही उक्त भूमि के खसरा नं. में 20 से 30 साल पुराने मकान बने हुये है तथा आस पास में अनेक खसरों में (जिसकी सूची अजमेर विकास प्राधिकरण के सूचना प्रकाशन में भी दर्ज है), के भी नियमन किये गये है।

अतः अपीलार्थीगण के उक्त भू–खण्ड जो कि खसरा नं, 2255 का एक भाग है और जो रजिस्टर्ड खरीदशुदा व थोक तेलियान ग्राम चौरसियावास सरहद पर स्थित है, के नियमन की राशि लेकर नियमानुसार नियमन करने के आदेश प्रदान किये जावें एवं नगर निगम अजमेर के आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 को निरस्त कर नक्शे को स्वीकृत करने के आदेश प्रदान किये जावें।

अपीलार्थीगण के अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस तर्क दिया गया कि प्रत्यर्थीगण द्वारा अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपना आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का हनन है।

अपीलार्थीगण अभिभाषक की बहस के जवाब में प्रत्यर्थी संख्या 1 से 4 के अभिभाषक द्वारा दौराने बहस निवेदन किया गया कि नगर निगम,अजमेर द्वारा अपीलार्थीगण को जारी पत्रांक एम.बी./1620 दिनांक 06.02.2018 के अनुसार अपीलार्थीगण के भू–खण्ड जो खाता संख्या 466 नया व 383 पुराना, खसरा संख्या 2255 की भूमि का एक भाग वाकै थोक तेलियान ग्राम चौरसियावास का स्वीकृत मानचित्र एवं अपीलार्थीगण को जारी अदैय प्रमाण पत्र एम.बी./793 दिनांक 29.09.2017 को निरस्त करने बाबत् (टीएलसी–559/17–18) जारी किया गया है वह पूर्णतया विधिसम्मत होने से सही है और इसमें किसी भी प्रकार की कोई कानूनी त्रुटि कारित नहीं की गई है। अतः अपीलार्थीगण की अपील खारिज किये जाने योग्य होने से खारिज की जावें।

प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता का यह भी कथन है कि अपीलार्थीगण द्वारा नगर निगम, अजमेर के द्वारा जारी अपीलाधीन आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.12.2018 के विरूद्ध एक अपील निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान–जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की गई थी जिसका अपील क्रमांक एफ–53(1825)/अपील/डीएलबी/19/अजमेर बउनवान मोहम्मद जाहिद कुरैशी व अन्य बनाम उपायुक्त नगर निगम है। निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान–जयपुर के आदेश दिनांक 11.07.2019 से अपीलार्थीगण की अपील खारिज की जा चुकी है अतः ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण द्वारा नगर निगम, अजमेर के

इसी अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध पुनः न्यायालय संभागीय आयुक्त में अपील दायर करना विधिविरूद्ध होने के कारण अपीलार्थीगण की प्रस्तुत अपील खारिज किये जाने योग्य होने से सव्यय खारिज की जावें।

प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 अन्तर्गत धारा 73 के तहत न्यायालय हाजा में प्रस्तुत की गई है जो न्यायालय हाजा के क्षेत्राधिकार में नहीं होने से श्रवण योग्य नहीं है। अपीलार्थीगण द्वारा अपील राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 अन्तर्गत धारा 194(12) के तहत प्रस्तुत की जा सकती है। अतः अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील न्यायालय संभागीय आयुक्त में चलने योग्य नहीं होने से खारिज की जावें।

प्रत्यर्थीगण की जवाबी बहस के प्रत्युत्तर में अपीलार्थीगण के अधिवक्ता द्वारा जवाबुलजवाब बहस में निवेदन किया गया कि अपीलार्थीगण द्वारा नगर निगम, अजमेर के द्वारा जारी अपीलाधीन आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.12.2018 के विरूद्ध जो अपील निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान–जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की गई थी वह राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 अन्तर्गत धारा–194(12) के तहत प्रस्तुत की गई थी जबकि प्रस्तुत अपील न्यायालय हाजा में राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 अन्तर्गत धारा 73 के तहत प्रस्तुत की गई है।

मैंने अभिभाषकगण उभयपक्षकारान की सुनी गई बहस पर गंभीरतापूर्वक मनन किया तथा संबधित अभिलेख का अवलोकन किया। बाद अवलोकन मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूॅ कि यह प्रस्तुत अपील न्यायालय हाजा के क्षेत्राधिकार में होने से श्रवण योग्य व चलने योग्य है । थोक तेलियान, ग्राम चौरसियावास की सरहद तह. व जिला अजमेर में स्थित आराजी कृषि भूमि जिसका खाता सं. 466 नया (पुराना 383) खसरा नं. 2255 रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा 10 बिस्वांसी का 1/2 हिस्सा जो राजस्व रिकॉर्ड (जमाबंदी सम्वत 2014–17) के अनुसार सूरजमल, चांदमल, कन्हैयालाल, विजय सिंह, बीरसिंह पुत्रगण लक्ष्मीनारायण के नाम संयुक्त खातेदारी दर्ज व अंकित चली आ रही थी जिसमें से 00–05–00 बीघा भूमि अपीलार्थीगण द्वारा एक रजिस्टर्ड बेनामा से दिनांक 07.04.2017 को क्रय की गई है। इस आराजी के पारिवारिक बंटवारे के अनुसार उक्त भूमि विक्रेता के हक व हिस्से में आई, जिसको विक्रेता द्वारा बैचान करके उक्त भूमि का कब्जा प्रार्थीगणों को सौंप दिया गया, और तभी से आज दिवस तक प्रार्थीगण ही इस पर काबिज है। इस बात की पुष्टि नगर निगम, अजमेर द्वारा पूर्व में जारी अदैय प्रमाण पत्र संख्या 793 दिनांकित 29.09.2017 व मानचित्र से स्वतः हो जाती है।

अपीलार्थीगण द्वारा क्रय किया गया भूखण्ड खसरा नं. 2255 का भाग है। प्रार्थीगण के कथनानुसार खसरा नम्बर 2255 पर घनी आबादी बसी हुई है और उक्त भू–खण्ड जिसके लिए प्रार्थीगण द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है वह इसी खसरे का भाग है और इस पर वर्तमान में प्रार्थीगण का कब्जा है। प्रार्थीगण की भूमि व खसरा 2255 से सटी खसरा नं. 2252 में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा पट्टा विलेख

भी जारी किये जा चुके है। उक्त भूमि को अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा आना सागर सरक्यूलर रोड योजना का भाग होना बताया गया है और वर्तमान में उक्त योजना नगर निगम अजमेर को हस्तानांतरित कर दी गई है। अपीलार्थीगण के इस कथन पर प्रत्यर्थीगण द्वारा कोई विरोध व्यक्त नहीं किया गया। जिससे यह स्पष्ट है कि प्रार्थीगण के कथन पर उन्हें कोई ऐतराज नहीं है। प्रत्यर्थीगण के अधिवक्ता का केवल अपीलार्थीगण द्वारा न्यायालय हाजा में दायर अपील क्षेत्राधिकार विहीन प्रस्तुत किये जाने पर ऐतराज है।

रिकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा दिनांक 08.05.2017 को जारी एक प्रेस विज्ञप्ति (सार्वजनिक सूचना) जो कि दिनांक 13.05.2017 को समाचार पत्र में प्रकाशित की गई थी जिसमें क्रमांक सं, 5 पर खसरा नं. 2255 थोक तेलियान के खसरा नं. के नियमन करवाने/करने के राज्य सरकार के निर्देशों के तहत अपीलार्थीगण द्वारा कार्यवाही करते हुए सीधे ही नक्शा स्वीकृत कराने हेतु नगर निगम अजमेर में आवेदन दिनांक 11.09.2017 को कर दिया गया। उक्त आवेदन के पश्चात नगर निगम अजमेर के अधिकारी व कर्मचारियों द्वारा उक्त भू–खण्ड का मौका मुआयना, कब्जा एवं स्वामित्व की रिर्पोट की जांच करके उक्त भूमि का अदैय प्रमाण–पत्र दिनांक 29.09.2017 को जारी करते हुए दिनांक 29.09.2017 को पत्रावली सं. 559 सन 2017–18 के द्वारा नक्शा स्वीकृत कर अपीलार्थीगण को दे दिया गया।

रिकॉर्ड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि उक्त भू–खण्ड बाबत् दिनांक 06.02.2018 को अपीलार्थीगण को एक सूचना नगर निगम अजमेर द्वारा भिजवाते हुए यह अवगत करवाया गया कि अपीलार्थीगण के स्वीकृत मानचित्र में परामर्शी, भू–अभिलेख निरीक्षक एवं योजना शाखा से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार खसरा नम्बर 2255 स्थित प्रार्थीगण का भू–खण्ड जो आना सागर सरक्यूलर रोड योजना का भाग है और उक्त योजना नगर सुधार न्यास से नगर निगम अजमेर को हस्तांतरित होने व भू–अभिलेख निरिक्षक की रिपोर्ट अनुसार थोक तेलियान की आराजी खसरा संख्या 2255 रकबा 02–09–10 बीघा किस्म बरडा अंतिम जमाबंदी सम्वत 2022 से 2025 में सिवायचक दर्ज होने तथा नामान्तकरण संख्या 35 दिनांक 01.02.1980 से नगर सुधार न्यास, अजमेर को हस्तांतरित किये जाने के कारण उक्त भूखण्ड बाबत् अपीलार्थीगण को जारी अदैय प्रमाण–पत्र क्रमांक एम.बी./793 दिनांक 29.09.2017 एवं मानचित्र निरस्त किये गये है।

चूंकि अपीलार्थीगण को नगर निगम अजमेर द्वारा योजना क्षेत्र में नक्शा स्वीकृत किया जा चुका है और उक्त भू–खण्ड के आस–पास के खसरों का नियमन भी सूचना विज्ञप्ति में विद्यमान अनुसार किया जा चुका है अतः ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण भी नियमन के अधिकारी है। राज्य सरकार द्वारा एक परिपत्र क्रमांक प–3 (50) नविवि /3/ 2012 दिनांक 06.01.2016 को जारी किया गया है जिसमें राजकीय भूमि एवं स्थानीय निकाय के नाम दर्ज भूमि का नियमन किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस विषय पर राज्य सरकार द्वारा राजकीय भूमि/अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में परिपत्र दिनांक 10.07.1999, 24.09.1999, 27.09.1999, 22.12.1999, 07.01.2000, 22.02.2000,

09.03.2000, 26.05.2000, 12,07.2001, 11.01.2002, 16.02.2012, 01.04.2002, 26.07.2002, 04.10.2002, 06.09.2007, 16.10.2007, 02.11.2007, 21.09.2012, व दिनांक 27.11.2012 आदि में जारी दिशा निर्देशों के अनुसार सिवायचक भूमि/योजना क्षेत्र की अवाप्त की गइ भूमि के नियमन के बारे में दिशा निर्देश दिये गये है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि नगर निगम, अजमेर में अपीलार्थी द्वारा नियमन व मानचित्र स्वीकृति हेतु निवेदन करने का प्रमुख कारण यह भी रहा है कि उक्त भूमि के पास घनी आबादी बस चुकी है तथा भूखण्ड के आस–पास अन्य भूखण्डों का भी नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प.2 (30)/नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के आधार पर नियमन किया गया है। अतः इसी परिपत्र के आधार पर प्रार्थी के भूखण्ड जो कि प्रार्थी की खातेदारी की भूमि में स्थित होने एवं इस पर प्रार्थी का कब्जा होने से प्रार्थी का भी हक व अधिकार है कि प्रार्थी अपने पक्ष में या अपनी सहमति से किसी भी अन्य के नाम नियमन करवा सकें।

अधीनस्थ न्यायालय नगर निगम, अजमेर के रिकॉर्ड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थीगण द्वारा अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपना आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है।

अतएव उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर नगर निगम, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 जिसके द्वारा अपीलार्थीगण को जारी अदैय प्रमाण–पत्र क्रमांक एम.बी./793 दिनांक 29.09.2017 एवं स्वीकृत मानचित्र निरस्त किया गया है वह विधिसम्मत नहीं होने एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। साथ ही अपीलार्थीगण अपने वादग्रस्त भूखण्ड बाबत् जिसका अपीलार्थीगण को नगर निगम अजमेर द्वारा योजना क्षेत्र में नक्शा स्वीकृत किया जा चुका है और उक्त भू–खण्ड के आस–पास के खसरों का नियमन भी सूचना विज्ञप्ति में विधयमान अनुसार किया जा चुका है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण भी नियमन के अधिकारी है।

अतः अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधिनस्थ न्यायालय नगर निगम, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक 1620 दिनांक 06.02.2018 जिसके द्वारा अपीलार्थीगण को जारी अदैय प्रमाण–पत्र क्रमांक एम.बी./793 दिनांक 29.09.2017 एवं स्वीकृत मानचित्र निरस्त किया गया है वह विधिसम्मत नहीं होने एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त किया जाता है। प्रकरण आयुक्त, नगर निगम, अजमेर को प्रतिप्रेषित कर आदेश दिये जाते है कि वह अपीलार्थीगण द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड बाबत् नियमन की पत्रावली प्रस्तुत करने पर राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प–3 (50) नविवि /3/ 2012 दिनांक 06.01.2016 जिसमें राजकीय भूमि एवं स्थानीय निकाय के नाम दर्ज भूमि का नियमन किये जाने की व्यवस्था की गई है एवं

इस विषय पर राज्य सरकार द्वारा राजकीय भूमि/अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में समय–समय पर जारी अन्य परिपत्र दिनांक 10.07.1999, 24.09.1999, 27.09.1999, 22.12.1999, 07.01.2000, 22.02.2000, 09.03.2000, 26.05.2000, 12,07.2001, 11.01.2002, 16.02.2012, 01.04.2002,26.07.2002, 04.10.2002, 06.09.2007, 16.10.2007, 02.11.2007, 21.09.2012, व दिनांक 27.11.2012 तथा नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प.2(30)/नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 आदि जिनमें सिवायचक भूमि/योजना क्षेत्र की अवाप्त की गइ भूमि के नियमन के बारे में दिशा निर्देश दिये गये है, के आलोक में अपीलार्थीगण के अपीलाधीन भूखण्ड के नियमन, नक्शा स्वीकृति के संबंध में पुनः विधिसम्मत आदेश अपीलार्थीगण द्वारा नियमन की पत्रावली प्रस्तुत करने की दिनांक से तीन माह की अवधि में पारित कर पालना से इस न्यायालय को भी अवगत करावें। अपीलार्थीगण को भी आदेश दिये जाते है कि वे वादग्रस्त भूखण्ड बाबत् नियमन की पत्रावली एक माह में आवश्यक रूप से नगर निगम, अजमेंर में जमा करावें।

(लक्ष्मीनारायण मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर