

न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

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

अपील संख्या एल.आर/90-बी/2020/01059/अजमेर

श्रीमती सुशीला पत्नी स्व० श्री श्योजी, जाति रावत निवासी ग्राम सेदरिया तहसील व जिला अजमेर।

-----अपीलार्थीया

बनाम

1. अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर जरिये सचिव अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर तहसील व जिला अजमेर।
2. उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर तहसील व जिला अजमेर।

-----प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 90-बी-7 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 आदेश उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर आदेश क्रमांक अ.वि.प्रा./प. 12/15/784 दिनांक 12-01-2017

उपस्थित- श्री निर्मल कुमार जैन, अभिभाषक अपीलार्थी
श्री आकाश पारीक, राजकीय अभिभाषक प्रत्यर्थी स० 1 व 2

निर्णय

दिनांक:- 23-01-2023

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीया के द्वारा अधीनस्थ अधिकारी, अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के समक्ष वर्किंग खसरा नम्बर 1106 मिन के वर्तमान खसरा नम्बर 1167 का भाग क्षेत्रफल 250.00 वर्गगज जो कि ग्राम सेदरिया तहसील अजमेर में स्थित है। भू-अभिलेख राजस्व रेकार्ड सम्वत 2063 के अनुसार 20 वर्ष पुरानी आवासीय सम्पत्ति मकान निर्मित होने का अंकन है जिसे अपीलार्थीया के द्वारा अधीनस्थ अधिकारी के समक्ष राज्य सरकार द्वारा पारित अधिसूचना के अनुसार नियमन करने हेतु आवेदन पत्र संख्या 236 दिनांक 5-12-2016 को प्रस्तुत किया गया जिस पर अधीनस्थ अधिकारी द्वारा अपीलार्थीया द्वारा प्रस्तुत नियमन आवेदन पत्र इस आधार पर निरस्त कर दिया कि आदेश के क्रम संख्या 1 ले आऊट प्लान अनुमोदित नहीं है तथा क्रम संख्या 2

भूखण्ड की धारा 90-ए, 90-बी नहीं हुई है, के आधार पर अपीलार्थीया का नियमन आवेदन पत्र निरस्त कर दिया जबकि अपीलाधीन भूमि वर्किंग खसरा नम्बर 1106 मिन सिवायचक एवं वर्तमान खसरा नम्बर 1167 की भूमि नगर सुधार न्यास , अजमेर हाल अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के नाम दर्ज है ऐसी स्थिति में ले-आऊट प्लान एवं धारा 90-बी की आवश्यकता ही नहीं थी। अधीनस्थ अधिकारी द्वारा अपीलार्थीया द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 12-1-2017 से निरस्त कर दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थीया द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थी को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनों पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

अपीलार्थीया के विद्वान अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि अपीलाधीन सम्पत्ति आवासीय मकान है जिसमें दो पुख्ता पट्टी पोश कमरे, एक बड़ा कमरा, लेट-बाथ रसोई निर्मित है जिसमें विद्युत कनेक्शन भी अपीलार्थीया के नाम से स्थापित है जो कि ग्राम सेदरिया तहसील अजमेर बसा उसी समय से अपीलार्थीया के पति मय परिवार के निवास करती आई है इस सन्दर्भ में राजस्व भू-अभिलेख खसरा परिवर्तनशील सम्वत् 2063 के अनुसार वर्किंग खसरा नम्बर 1106 मिन का भाग क्षेत्रफल 250 वर्गगज भूखण्ड पर विवादित सम्पत्ति निर्मित है जो कि अपीलार्थीया के नाम से दर्ज है। खसरा परिवर्तनशील सम्वत् 2063 के अंतिम कॉलम संख्या 16 के अनुसार अपीलार्थीया की सम्पत्ति लगभग 20 वर्ष पुरानी होने का अंकन भी है जबकि विवादित सम्पत्ति जो कि ग्राम सेदरिया तहसील अजमेर बसा उसी समय से चली आ रही है। इस सन्दर्भ में अपीलार्थीया द्वारा अधीनस्थ अधिकारी के समक्ष नियमन आवेदन पत्र संख्या 236 दिनांक 5-12-2016 को प्रस्तुत किया जिसमें अपीलार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना आदेश दिनांक 12-1-2017 से आवेदन पत्र निरस्त कर दिया जो विधिविरुद्ध होने से निरस्तनीय है।

उनका यह भी तर्क है कि वर्किंगखसरा नम्बर 1106 मिन राजस्व भू-अभिलेख के अनुसार सिवायचक दर्ज है तथा वर्तमान खसरा नम्बर 1167 मिन की भूमि का इन्द्राज प्रत्यर्थी संख्या 1 अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेरके नाम दर्ज है ऐसी स्थिति में ले आऊट प्लान एवं धारा 90-ए/90बी का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग जयपुर के द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प.3 (50)नविवि/3/2012 पार्ट, जयपुर दिनांक 6-1-2016 को अधिसूचना जारी हुई थी, के अनुसार भी सिवायचक भूमि पर भी आवासीय मकान निर्मित है उस स्थिति में भी परिपत्र दिनांक 6-1-2016 के अनुसार नियमन किया जावे परन्तु अधीनस्थ अधिकारी द्वारा अपीलार्थीया का नियमन आवेदन पत्र राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 6-1-2016 के प्रतिकूल जाकर आदेश

पारित किया गया जबकि अधीनस्थ अधिकारी को अपीलार्थीया के पक्ष में निर्धारित राशि प्राप्त कर नियमन किया जाना चाहिए था ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश विधिविरुद्ध होने से निरस्त योग्य है।

उनका यह भी कथन है कि विवादित सम्पत्ति के संबंध में अपीलार्थीया के द्वारा न्यायालय सिविल न्यायाधीश (क0ख0) अजमेर के समक्ष दीवानी वाद संख्या 212/2016 श्रीमती सुशीला बनाम अजमेर विकास प्राधिकरण व अन्य प्रस्तुत किया गया जो विचाराधीन है एवं दीवानी प्रकरण संख्या 174/2016 के प्रकरण में अप्रार्थीगण के विरुद्ध दिनांक 21-12-2016 को इस आशय का आदेश पारित किया गया है विवादित सम्पत्ति की मौके की यथास्थिति कायम रखी जावे जिसकी सम्पूर्ण जानकारी प्रत्यर्थीगण को थी ऐसी स्थिति में अधीनस्थ अधिकारी द्वारा पारित आदेश विधि के प्रावधानों के प्रतिकूल होने से निरस्त योग्य है। अतः अपीलार्थीया की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ अधिकारी, अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 12-1-2017 निरस्त किया जाकर अपीलार्थीया के पक्ष में नियमन करने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थीया के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस का जवाब देते हुए प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा उनके पत्र क्रमांक 784 दिनांक 12-1-2017 द्वारा अपीलार्थीया को सूचित किया गया है कि ग्राम सेदरिया के खसरा नम्बर 1106 के हाल खसरा नम्बर 1167 में 250 वर्गगज के नियमन हेतु आवेदन किया है उक्त खसरा नम्बर में 90-ए/90-बी व ले-आऊट/पीटी सर्वे अनुमोदित नहीं होने से नियमन संबंधी कार्यवाही नहीं की जा सकती। अपीलार्थीया की अपील 90 बी(7) की परिधि में नहीं आने से अपील खारिज योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि जिला कलक्टर अजमेर के आदेश क्रमांक कअ/राजस्व/एफ.-12(सी)/13/292 दिनांक 27-9-2013 द्वारा सिवायचक से नगर सुधार न्यास हाल अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तांतरित की हुई है। उक्त मूल आदेश के विरुद्ध किसी भी प्रकार से सक्षम न्यायालय में चाराजोही नहीं किये जाने के विधिक आधार पर उपरोक्त आदेश अंतिम हो चुका है जिसे चुनौती देने का अपीलार्थीया को अधिकार नहीं है। अपीलार्थीया द्वारा उक्त अपील प्रस्तुत कर जो अनुतोष चाहा गया है वह सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर ही प्राप्त किया जा सकता है जिसके अभाव में अपीलार्थीया उत्तरदाता के विरुद्ध वर्तमान अपील में किसी भी प्रकार से अनुतोष प्राप्त करने की विधिक अधिकारी नहीं है। शहर में सुनियोजित विकास के लिए अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा ले-आउट/पी.टी. सर्वे स्वीकृत किये जाकर नियमन संबंधी कार्यवाही की जाती है। आवेदित खसरा नम्बर का ले-आऊट स्वीकृत नहीं है राज्य सरकार के परिपत्रों के अनुसार अपीलार्थीया का नियमन नहीं किया जा सकता है।

अपीलार्थीया द्वारा उक्त सम्पत्ति पर निर्माण व विद्युत कनेक्शन से संबंधित कथन किया है जो कि बिना सक्षम स्वीकृति/नियमन की कार्यवाही के अभाव में विधिविरुद्ध होने से अजमेर विकास प्राधिकरण विधिअनुसार सक्षम कार्यवाही करने हेतु सक्षम है। अजमेर विकास प्राधिकरण एक निकाय है जिसका कोई भी व्यक्तिगत हित, स्वार्थ लाभ नहीं होता है उनके द्वारा जो भी कार्यवाहियां की जाती है वह जनहित में अधिक से अधिक जनता के हितों को ध्यान में रखते हुए राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्रों/नियमों/निर्देशों के आधार पर की जाती है जिसे चुनौती देने का अपीलार्थीया को कोई विधिक अधिकार नहीं है। प्रत्यर्थी संख्या 1 एक प्राधिकरण है जिसका मुख्य उद्देश्य जनता के हितार्थ, सुविधार्थ, जनउपयोगी कार्य/योजनाओं का क्रियान्वयन करना व अधिक से अधिक आम जनता को लाभ पहुंचाना है। अपीलार्थीया द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 को हैरान व परेशान करने व अविधिक लाभ प्राप्त करने हेतु उक्त अपील प्रस्तुत की है जो सारहीन एवं तथ्यहीन होने से निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

जवाबुल जवाब में अपीलार्थी के अधिवक्ता ने कथन किया कि अपीलार्थीया द्वारा विवादित आराजियात खसरा नम्बर 1106 हाल खसरा नम्बर 1167 के 250 वर्ग मीटर हिस्से को ही चुनौती दी है। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 6-1-2016 के अनुसार भूमि की कीमत लेकर नियमन किया जावे।

मैंने दोनों 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 जिला कलक्टर अजमेर के आदेश क्रमांक कअ/राजस्व/एफ.-12(सी)/13/292 दिनांक 27-9-2013 के द्वारा नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक 3(1067)नवि/3/2013 दिनांक 14-8-2013 से नगर सुधार न्यास अजमेर को क्रमोन्नत करते हुए अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर का गठन होने एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2013 की धारा 48 के प्रावधानानुसार प्राधिकरण की सीमा में सम्मिलित किये गये समस्त ग्रामों की राजकीय भूमियां स्वतः ही प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में सम्मिलित हो गई हैं। इस संबंध में तहसीलदार अजमेर ने अपने पत्र क्रमांक 5971 दिनांक 17-9-2013 से अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर की सीमा में सम्मिलित किये गये विभिन्न ग्राम जिसमें ग्राम सेदरिया भी सम्मिलित है, को अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के नाम करने की अनुशंसा के आधार पर अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर को हस्तांतरण करने के आदेश पारित किये हैं।

यहां यह भी उल्लेख करना उचित है कि अपीलार्थीया द्वारा ग्राम सेदरिया के खसरा नम्बर 1106 के हाल खसरा नम्बर 1167 में 250 वर्गगज के नियमन हेतु अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया है उक्त खसरा नम्बर 1106 के हाल खसरा नम्बर 1167 में 90-ए/90-बी व ले-आऊट/पीटी सर्वे अनुमोदित नहीं करवाया गया है इस कारण राज्य सरकार

के परिपत्र अनुसार अपलार्थी का विवादित आराजियात का नियमन नहीं किया जा सकता है। विवादित भूमि नगर सुधार न्यास हाल अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के नाम है। अपीलार्थीया विवादित आराजियात पर अपने हक अधिकार के निर्धारण हेतु सक्षम न्यायालय में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत कर वाद दायर करने हेतु स्वतंत्र है। उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा जिला कलक्टर अजमेर के आदेश दिनांक 27-9-2013 के अनुसार विवादित आराजियात नगर सुधार न्यास, अजमेर हाल अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के नाम होने से उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा उनके पत्र क्रमांक 784 दिनांक 12-1-2017 द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाकर कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थीया की यह अपील सारहीन एवं तथ्यहीन होने से खारिज की जाती है तथा उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा पारित आदेश क्रमांक 784 दिनांक 12-1-2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 23-01-2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भंवर लाल मेहरा)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर