

न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास डॉ० वीना प्रधान, आई.ए.एस संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील एल.आर. संख्या 1084 / 2020 / (2020 / 1084) जिला-अजमेर

श्री पप्पू सिंह स्व० श्री बरमा उम्र लगभग 48 वर्ष जाति रावत निवासी ग्राम गनाहेडा तहसील पुष्कर जिला अजमेर ।

-----अपीलार्थी

बनाम

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर जरिये आयुक्त

-----प्रत्यर्थी

अपील अन्तर्गत धारा 90ए (09) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956,
विरुद्ध आदेश क्रमांक 9999 दिनांक 21.07.2016 द्वारा उपायुक्त अजमेर विकास
प्राधिकरण अजमेर

- उपस्थित—
1. श्री एन.एस राजावत अभिभाषक अपीलार्थी
 2. श्री आकाश पारीक, राजकीय अधिवक्ता— अभिभाषक प्रत्यर्थी

निर्णय

दिनांक:—15.04.2021

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ग्राम गनाहेडा तहसील पुष्कर जिला अजमेर अवस्थित वर्तमान खसरा नं० 602 रकबा 0.32 हैक्टेयर भूमि में से 300 वर्गगज भूमि पर सन् 1990 से आज दिवस तक अर्थात् 28 वर्षों से अधिक समय से मकान निर्मित कर मय परिवार के निवास करने के कारण 300 वर्गगज भूमि अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के स्वामित्व में होने से धारा 90ए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत आवासीय उपयोगार्थ नियमन करवाये जाने हेतु नियमानुसार आवेदन पत्र एवं बंध पत्र व शपथपत्र दिनांक 10.04.2015 को अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उन्होंने अपने अपीलाधीन एक पक्षीय आदेश दिनांक 21-07-2016 द्वारा निरस्त कर दिया गया। अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के के उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की गई है।

अपील Subject-to-limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थी को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। दोनो पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

अभिभाषक अपीलार्थी द्वारा मियाद अधिनियम की धारा-5 पर अपीलार्थी की ओर से पक्ष रखते हुए कथन किया गया कि उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा पारित एकपक्षीय निर्णय दिनांक 21.07.2016 के आधार पर प्रत्यर्थी एवं उसके अधीनस्थ अधिकारीगण द्वारा उसकी आवासीय सम्पत्ति से बेदखल किये जाने हेतु दिनांक 03.07.2018 के लिए नोटिस दिनांक 22.06.2018 को जारी किया जिसका अपीलार्थी द्वारा विस्तृत जबाब प्रस्तुत कर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर कार्यवाही के विचाराधीन रहते हुये एकपक्षीय निर्णय दिनांक 21.07.2016 की जानकारी दिनांक 23.10.2018 को होने पर अपीलार्थी द्वारा जरिये अधिवक्ता प्रमाणित प्रति हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया, परन्तु दीपावली अवकाश, पुष्कर मेला एवं विधानसभा चुनाव में व्यस्तता के चलते प्रमाणित प्रति दिनांक 04.12.2018 को उपलब्ध हो सकी जिससे प्रार्थी द्वारा धारा-5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया 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 शुमार किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

प्रत्यर्थी की ओर से राजकीय अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी अधिवक्ता की मियाद के बिन्दु पर बहस का जवाब देते हुए निवेदन किया गया कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा-5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जावे। अपीलार्थी द्वारा उक्त अपील काफी विलम्ब से बिना किसी ठोस व सक्षम आधार के प्रस्तुत की गई है, इस कारण से उपरोक्त अपील उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मियाद अधिनियम के स्तर पर ही खारिज किये जाने योग्य है। अतः प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत जवाब प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ ही मूल अपील को वर्तमान स्तर पर ही सव्यय खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी के मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्कों तथा रेस्पोंडेन्ट अभिभाषक के जवाब पर गौर किया एवं इसी संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं राजस्व मण्डल द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक अपीलार्थी 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 के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि अपीलार्थी ग्राम गनाहेडा तहसील पुष्कर जिला अजमेर अवस्थित वर्तमान खसरा नं0 602 रकबा 0.32 हैक्टेयर भूमि में से 300 वर्गगज भूमि पर सन् 1990 से आज

दिवस तक अर्थात् 28 वर्षों से अधिक समय से मकान निर्मित कर मय परिवार के निवास कर रहा है। अपीलार्थी आदेश दिनांक 21.07.2016 एकपक्षीय व विधिविरुद्ध है जिसमें अपीलार्थी को किसी प्रकार से कोई सुनवाई व साक्ष्य का अवसर दिये बिना ही पारित किया गया है। विवादित भूमि जिलाधीश महोदय अजमेर के प्रशासनिक आदेश दिनांक 27.09.2013 से अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर को हस्तांतरित किये जाने से पूर्व से ही अपीलार्थी उक्त विवादित 300 वर्गगज भूमि पर स्वामित्व व आधिपत्य होकर आवासीय परिसर में मय परिवार निवास करते हुए विद्युत व जल कनेक्शन विद्यमान है। यह तथ्य तहसीलदार पुष्कर द्वारा जारी नोटिस अन्तर्गत धारा 91 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 दिनांक 19.11.2012 एवं 16.09.2013 से पूर्णतया सिद्ध है। ऐसी स्थिति में उपायुक्त अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा बिना तथ्यों की जांच किये पारित किया गया एकपक्षीय आदेश दिनांक 21.07.2016 निरस्त योग्य है। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए(08) में उल्लेखित विधिक प्रावधानों के तहत किसी भी राजकीय भूमि पर दिनांक 17.06.1999 से पूर्व का आवासीय परिसर विद्यमान करता है तो संबंधित व्यक्ति अपने आधिपत्य की भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात् आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन करवा सकता है। अपीलार्थी भी सन् 1990 से अपीलार्थीन विवादित 300 गज भूमि पर आवासीय परिसर निर्मित कर मय परिवार के निवास करता चला आ रहा है। इसके उपरान्त भी अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा अपीलार्थीन आदेश दिनांक 21.07.2016 पारित कर जो विधिक त्रुटि कारित की है वह निरस्तनीय है।

दौराने बहस अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में निम्न दस्तावेज भी प्रस्तुत किये जो कि राज्य सरकार के द्वारा जारी समय-समय पर आदेश/परिपत्र है तथा अपीलार्थीगण की विवादित भूमि के नियमन किये जाने के संबंध में लागू होते हैं। यथा:-

- (1) विवादित भूमि का नजरी नक्शा,
- (2) विवादित भूमि के फोटोग्राफ,
- (3) राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर का आदेश क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 10.07.99,
- (4) नगरीय विकास विभाग जयपुर आदेश क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 09.03.2000,
- (5) परिपत्र क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 16.02.2002,
- (6) नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर का आदेश क्रमांक प.03(313)न.वि.वि./3/2011 दिनांक 11.02.2021 एवं
- (7) न्यायालय संभागीय आयुक्त की निगरानी संख्या 65/2009 बउनबान प्रेमलता बनाम सरकार व अन्य के निर्णय दिनांक 05.05.2010 की प्रति

अन्त में अपीलार्थीग के अभिभाषक ने निवेदन किया है कि अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा अपीलार्थी के नियमन प्रार्थना पत्र दिनांक 10.04.2015 पर पारित अपीलार्थीन आदेश दिनांक 21-07-2016 को निरस्त किया जाकर अपीलार्थी के नियमन प्रार्थना पत्र दिनांक

10.04.2015 पर पुनः सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान कर नवीन रूप से निर्णय पारित किये जाने हेतु प्रति प्रेषित किये जाने के आदेश प्रदान किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अपीलार्थी के विद्वान अभिभाषक की उक्त बहस के जवाब में प्रत्यर्थी के विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र दिनांक 10.04.2015 पर पारित अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्णय दिनांक 21-07-2016 से प्रकरण का जो निस्तारण किया है, वह जो विधि सम्मत है। अपने कथनों के समर्थन में राजकीय अधिवक्ता द्वारा निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत कर उनकी ओर ध्यान आकर्षित किया गया, यथा :-

1. आर.आर.डी जून 2006 पेज 342
2. आर.आर.डी 1984 पेज 368
3. आर.आर.टी 2018-19(सप्ली.) पेज 118
4. आर.आर.टी 2018(1) पेज 482
5. 2018(1) DNJ (RAJ) पेज 30
6. आर.आर.टी 2018-19(सप्ली.) पेज 585

राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि जिलाधीश महोदय अजमेर के आदेश दिनांक 27.09.2013 से अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर को उनके क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत समस्त राजकीय/सिवायचक भूमि का हस्तांतरण किया गया है। उक्त आदेश राजस्व अधिकारियों से प्राप्त रेकार्ड व रिपोर्ट के आधार पर ही जारी किये गये हैं। वर्ष 2013 से जारी आदेशों को आज दिनांक तक सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस के उपरान्त ही अपीलार्थी द्वारा नियमन कार्यवाही हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जो नियमान्तर्गत नहीं होने से दिनांक 21.07.2016 को खारिज किया गया है। राजकीय भूमि होने से अपीलार्थी अधिकार के रूप में नियमन की मांग नहीं कर सकता है। वादग्रस्त भूमि पर अपीलार्थी का अतिक्रमी की हैसियत से कब्जा है जिससे उसे कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं और न ही उक्त भूमि प्रार्थी के पक्ष में नियमन की जा सकती है। अतः अपीलार्थी की अपील सारहीन होने से खारिज की जावे।

मैंने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की सुनी बहस पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया तथा संबंधित अभिलेख का अवलोकन व अध्ययन किया जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी अनुसार ग्राम गनाहेडा तहसील पुष्कर जिला अजमेर अवस्थित वर्तमान खसरा नं0 602 रकबा 0.32 हैक्टेयर भूमि अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हैं तथा अजमेर विकास प्राधिकरण को उक्त भूमि हस्तान्तरण जिलाधीश अजमेर के आदेश दिनांक 27.09.2013 से हुआ है। उक्त भूमि में से 300 वर्ग गज भूमि बाबत अपीलार्थी का नियमन प्रार्थना पत्र दिनांक 10.04.2015 को अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.07.2016 से निरस्त कर दिया है। चूंकि विवादित भूमि पर अपीलार्थी काबिज है तथा अजमेर विकास प्राधिकरण को भूमि हस्तान्तरण आदेश दिनांक 27.09.2013 से पूर्व की भूमि के एक भाग पर मकान

निर्मित कर मय परिवार निवास करता चला आ रहा है जिस पर जल व विद्युत कनेक्शन स्थापित होकर संचालित है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी विवादित भूमि से हितबद्ध व प्रभावित पक्षकार है जिस पर उसे समुचित सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान कर तथा इस प्रकार के प्रकरणों बाबत राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्रों / निर्देशों / आदेशों के अनुसरण में कार्यवाही कर तदुपरांत ही कोई विधिसम्मत आदेश पारित किया जा सकता है जो कि प्रस्तुत प्रकरण में नहीं किया गया है।

अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा दोराने बहस राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेश/परिपत्र (1) राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर का आदेश क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 10.07.99,(2) नगरीय विकास विभाग जयपुर आदेश क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 09.03.2000, (3) परिपत्र क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 16.02.2002, (4) नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर का आदेश क्रमांक प.03(313)न.वि.वि./3/2011 दिनांक 11.02.2021 आदि प्रस्तुत किये गये हैं जिनमें नियमन हेतु पात्रता एवं नियमन किये जाने की प्रक्रिया दी गयी है। इनके महत्वपूर्ण अंशों को नीचे उद्धरित किया जा रहा है:-

" जिन भूमियों का किसी भी अर्जन अधिनियम के तहत आवाप्ति होकर व अन्तिम रूप से स्थानीय निकाय में निहित हो चुकी है या अन्य राजकीय भूमि जिन पर मौके पर गृहनिर्माण सहकारी समिति का आवंटन पत्र/इसी गृह निर्माण सहकारी समिति के सदस्य से पंजिकृत/अपंजिकृत विक्रय पत्र द्वारा या अन्य व्यक्ति से खरीद कर या किसी भी अन्य प्रकार से अतिक्रमण कर लिया गया है , का नियमन किया जा सकेगा । "

इसी प्रकार नगरीय विकास विभाग जयपुर आदेश क्रमांक प.5(3)न.वि.वि./3/99 दिनांक 09.03.2000, में निम्नानुसार व्यवस्था दी हुई है:-

" ऐसे प्रकरण जिन में सिवायचक, अवाप्तशुदा भूमि तथा राजकीय भूमि पर अतिक्रमण कर निर्माण कार्य कर लिये गये हो उन प्रकरणों में भूमि को राजकीय भूमि मान कर राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 22.12.99 के अनुसार राजकीय भूमि के लिये देय दरें वसूल की जावेगी । "

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत राज्य सरकार के द्वारा जारी समय-समय पर जारी आदेश/परिपत्र आदि अपीलार्थी की विवादित भूमि के नियमन किये जाने के संबंध में लागू होने से अपीलार्थी का प्रकरण इनसे कवर होता है अतः यह तथ्यपरक समानता होने के कारण प्रस्तुत प्रकरण में यथावत चस्पा होते हैं।

प्रत्यर्थीगण के विद्वान राजकीय अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया । तथ्यपरक भिन्नता होने से यह न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण में यथावत चस्पा नहीं होते हैं ।

अतएव मेरे विचार से प्रस्तुत प्रकरण को आदेशो/परिपत्रो में दी गयी व्यवस्था के अनुसार निर्णित किया जाना न्यायोचित होगा ।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलार्थी की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर का आदेश दिनांक 21.07.2016 विधिसम्मत नहीं होने से निरस्त किया जाता है और प्रकरण अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर को प्रतिप्रेषित कर आदेशित किया जाता है कि ग्राम गनाहेडा तहसील पुष्कर जिला अजमेर अवस्थित वर्तमान खसरा नं0 602 रकबा 0.32 हैक्टेयर भूमि में से 300 वर्गगज भूमि बाबत अपीलार्थी के नियमन प्रार्थना पत्र दिनांक 10.04.2015 पर पुनः सुनवाई कर व साक्ष्य का समुचित अवसर प्रदान करते हुये अपीलाधीन भूमि के संबंध में अपील निर्णय में अंकित राज्य सरकार के द्वारा समय-समय पर जारी आदेशो/परिपत्रो में वर्णित की गयी व्यवस्था के अनुसार नियमन बाबत तीन माह में नये सिरे से विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

(डॉ० वीना प्रधान)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर