न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—77 / 2014 / 75 (2014 / 00027)

1. मोहित मेन्शन प्राईवेट लि0 जयपुर, पंजीकृत कार्यालय तृतीय मंजिल अबाव इन्ट्रीगल अरबन कॉ—ऑपरेटिव बैंक, जौहरी बाजार, जयपुर द्वारा निदेशक श्री रामेश्वरलाल पुत्र भूरामल गोयल, नि0 म0 नं0 1448, बाग गणगौर का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर ।

अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर, जिला अजमेर ।
2. अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर द्वारा आयुक्त ।

रेस्**पोडेंटस**

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर, आदेश क्रमांक राजस्व / एफ / 12 / (सी) 13 / 292 दिनांक 27.9.2013.

उपस्थितः—

1. श्री एन0एस0राजावत, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार वकील रेस्पो0 संख्या 1 .
3. श्री रामकिशोर खदाव, वकील रेस्पो0 संख्या 2.

निर्णय

दिनांकः— 17.10.2019

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश क्रमांक राजस्व / एफ / 12 / (सी) 13 / 292 दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम बोराज—काजीपुरा, तह0 व जिला अजमेर अवस्थित साबिक खसरा नंबर 352 के साथ अन्य भूमियां अनेलमल पुत्र प्रहलाद दास एवं मंगनीराम पुत्र जौहरीलाल के खातेदारी की रही है, परन्तु राज0काश्त0अधि0 1955 के अजमेर जिले में दिनांक 15.6.1958 को प्रभाव में आने की तिथि को उक्त भूमियां पर हालू पुत्र रोडा जाति रावत के कृषक के रूप में काबिज काश्त होने से विधिक प्रभाव के तहत हक खातेदारी अधिकार करते हुए जरिये नामांतकरण संख्या 86 दिनांक 27.8.1960 के द्वारा खातेदारी अंकित कर दी गई, जिसका विधिवत् अंकन चौसाला जमाबंदी संवत् 2023 से 2025 में भी हाल पुत्र रोडा जाति रावत तन्हा खातेदार काबिज काश्त रहे, जिस साबिक खसरा नंबर 352 के भू—संशोधन कार्यवाही पश्चात् वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा

1–15–00 एवं 401 रकबा 4–8–00 कायम करते हुए वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 भूमि को विधिवत् रूप से हालू पुत्र रोडा जाति रावत के नाम खातेदारी में अंकित कर दिया गया परन्तु वर्किंग खवसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 को गैर कानूनी इंद्राज कारित करते हुए सिवायचक अंकित कर दिये जाने से हालू द्वारा विधिक कार्यवाही सम्पादित की गई, जिसे स्वीकार किया जाकर तहसीलदार, अजमेर के आदेश क्र3आमंक 3891 दिनांक 5.6.1996 की पालना में विद्वान सहायक भू–प्रबधं अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित नामांतकरण संख्या 19 दिनांक 19.5.1988 से हालू पुत्र रोडा जाति रावत के नाम पुनः खातेदारी अंकित की गई । इस प्रकार हालू पुत्र रोडा जाति रावत द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 भूमि का विक्रय ईश्वर मंघानी के हक में कर दिया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 द्वारा ईश्वर मंघानी के नाम खातेदारी अंकित की गई । खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 की भूमि आगे से आगे विक्रय होकर विधिवत् रूप से खातेदारी अंकित होकर अंतिम रूप से जरिये नामांतकरण संख्या 604 दिनांक 19.3.2007 द्वारा ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं श्री बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी समस्त जाति सिंधी, निवासी फाई सागर रोड, अजमेर के नाम खातेदारी अंकित की गई, जिनसे प्रार्थी द्वारा खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा भूमि जरिये तीन विभिन्न विक्रय पत्रों दिनांक 15.9.2010 द्वारा क्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया । इसी प्रकार मूल खातेदार हाल पुत्र रोडा द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 भूमि का विक्रय भी ईश्वर मंघानी के हक में किया गया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 अंकित किया गया जो भूमि आगे से आगे विक्रय होकर खातेदारी अंकित की गई । जिस भूमि में से 1/4 हिस्सा यानि 1–2–00 बीघा भूमि अंतिम रूप से जरिये नामांतरकण संख्या 604 दिनांक 19.3.2007 द्वारा ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्र बिशनदास एवं बिशनदास पुत्र होतचंद टिलवानी समस्त जाति सिंधी निवासी फाई सागर रोड़, अजमेर के नाम खातेदारी अंकित की गई जिनसे प्रार्थी द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 401 की कुल 2–17–00 बीघा भूमि क्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया । वर्तमान में सम्पन्न भू–संशोधन की कार्यवाही पश्चात् वर्किंग खसरा नंबर 400 के आधारभूत खसरा नंबर 610, 611 व 449/3413 कायम करते हुए विधिवत् रूप से वर्तमान राजस्व रिकार्ड में खातेदारी अंकित कर दी गई परन्तु वर्किंग खसरा नंबर 401 के आधारभूत खसरा नंबर 606, 607, 608, 609, 607/3414 कायम कर गैर कानूनी रूप से वर्तमान राजस्व रिकार्ड में सिवायचक अंकित कर दिये गये । तत्पश्चात् विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अपीलांट को साक्ष्य, सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना प्रशासनिक आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 13/292 दिनांक 27.9.2013 के द्वारा विवादित आराजियात को रेस्पो0 संख्या 2 के नाम हस्तातंरित करने के आदेश पारित कर जरिये नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 के द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 के नाम स्वीकृत कर दिया । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 के उपस्थित होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 पेश कर निवेदन किया कि प्रकरण में निहित आराजी

मुतनाजा में निहित 1/4 हिस्से भूमि यानि 1–2–00 बीघा भूमि को प्रार्थी ने मूल खातेदारान से जरिये तीन भिन्न–भिन्न पंजीकृत विक्रय पत्रों से क्रय कर भौतिक कब्जा प्राप्त किया है । इस प्रकार प्रार्थी को आराजी मुतनाजा में अंतर्गत धारा 63 राज0काश्त0अधि0 1955 में उल्लेखित विधिक प्रावधानों के तहत क्रय की तिथि से ही पूर्णतया हक व अधिकार निहित हो चुके है परन्तु विद्वान जिला कलक्टर द्वारा विवादित भूमि के मौके की जांच किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किये है जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मिलित हो गई है जिससे प्रार्थी के हक व अधिकार प्रभावित हुए है । अपीलांट व्यथित पक्षकार है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थी पंजीकृत विक्रय पत्रों दिनांक 15.9.2010 के आधार पर क्रयशुदा आराजी का नामांतकरण अपने नाम करवाने हेतु तहसीलदार, अजमेर एवं पटवारी हल्का के समक्ष दिनांक 12.2.2013 को उपस्थित हुआ तो पटवारी हल्का द्वारा खातेदारी के अंकन विलोपित कर विवादित आराजियात को सिवायचक अंकित करते हुए विद्वान जिला कलक्टर के आदेश दिनांक 27.9.2013 के तहत अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के नाम दर्ज करने के संबंध में जानकारी दी गई। तत्पश्चात् अपीलांट ने अपीलाधीन आदेश की प्रमाणित प्रतियों हेतु आवेदन किया तथा प्रमाणित प्रतिया प्राप्त होने के उपरांत अपने अधिवक्ता से कानूनी राय लेकर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अपील में हुआ विलंब सद्भाविक एवं उचित है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. प्रकरण में गुणावगुण पर विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि विद्वान जिलाधीश, अजमेर का आदेश दिनांक 27.9.2013 आराजी मुतनाजा की हद तक विरूद्ध न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्त योग्य है । बहस में आगे कथन किया कि ग्राम बोराज–काजीपुरा, तह0 व जिला अजमेर अवस्थित साबिक खसरा नंबर 352 के साथ अन्य भूमियां अनेलमल पुत्र प्रहलाद दास एवं मंगनीराम पुत्र जौहरीलाल के खातेदारी की रही है, परन्तु राज0काश्त0अधि0 1955 के अजमेर जिले में दिनांक 15.6.1958 को प्रभाव में आने की तिथि को उक्त भूमियां पर हालू पुत्र रोडा जाति रावत के कृषक के रूप में काबिज काश्त होने से विधिक प्रभाव के तहत हक खातेदारी अधिकार करते हए जरिये नामांतकरण संख्या 86 दिनांक 27.8.1960 के द्वारा खातेदारी अंकित कर दी गई, जिसका विधिवत् अंकन चौसाला जमाबंदी संवत् 2023 से 2025 में भी हाल पुत्र रोडा जाति रावत तन्हा खातेदार काबिज काश्त रहे, जिस साबिक खसरा नंबर 352 के भू–संशोधन कार्यवाही पश्चात् वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 एवं 401 रकबा 4–8–00 कायम करते हुए वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 भूमि को विधिवत् रूप से हालू पुत्र रोडा जाति रावत के नाम खातेदारी में अंकित कर दिया गया परन्तु वर्किंग खवसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 को गैर कानूनी इंद्राज कारित करते हुए सिवायचक अंकित कर दिये जाने से हालू द्वारा विधिक कार्यवाही सम्पादित की गई, जिसे स्वीकार किया जाकर तहसीलदार, अजमेर के आदेश क्रमांक 3891 दिनांक 5.6.1996 की पालना में विद्वान सहायक भू–प्रबधं अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित नामांतकरण संख्या 19 दिनांक 19.5.1988 से हालू पुत्र रोडा जाति रावत के नाम पुनः खातेदारी अंकित की गई । इस प्रकार हालू

पुत्र रोडा जाति रावत द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 भूमि का विक्रय ईश्वर मंघानी के हक में कर दिया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 द्वारा ईश्वर मंघानी के नाम खातेदारी अंकित की गई । खसरा नंबर 3400 रकबा 1–15–00 की भूमि आगे से आगे विक्रय होकर विधिवत् रूप से खातेदारी अंकित होकर अंतिम रूप से जरिये नामांतकरण संख्या 604 दिनांक 19.3. 2007 द्वारा ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं श्री बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी समस्त जाति सिंधी, निवासी फाई सागर रोड, अजमेर के नाम खातेदारी अंकित की गई, जिनसे प्रार्थी द्वारा खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा भूमि जरिये तीन विभिन्न विक्रय पत्रों दिनांक 15.9.2010 द्वारा क्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया । इसी प्रकार मूल खातेदार हाल पुत्र रोडा द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 भूमि का विक्रय भी ईश्वर मंघानी के हक में किया गया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 अंकित किया गया जो भूमि आगे से आगे विक्रय होकर खातेदारी अंकित की गई । जिस भूमि में से 1/4 हिस्सा यानि 1–2–00 बीघा भूमि अंतिम रूप से जरिये नामांतरकण संख्या 604 दिनांक 19.3.2007 द्वारा ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्र बिशनदास एवं बिशनदास पुत्र होतचंद टिलवानी समस्त जाति सिंधी निवासी फाई सागर रोड़, अजमेर के नाम खातेदारी अंकित की गई जिनसे प्रार्थी द्वारा वर्कि गखसरा नंबर 401 की कुल 2–17–00 बीघा भूमि क्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया ।वर्तमान में सम्पन्न भू–संशोधन की कार्यवाही पश्चात् वर्किंग खसरा नंबर 400 के आधारभूत खसरा नंबर 610, 611 व 449/3413 कायम करते हुए विधिवत् रूप से वर्तमान राजस्व रिकार्ड में खातेदारी अंकित कर दी गई परन्तु वर्किंग खसरा नंबर 401 के आधारभूत खसरा नंबर 606, 607, 608, 609, 607/3414 कायम कर गेर कानूनी रूप से वर्तमान राजस्व रिकार्ड में सिवायचक अंकित कर दिये गये ।

7. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि विवादित आराजियात अपीलांट के विक्रेता के पूर्वजों की खातेदारी व आधिपत्य की रही है किन्तु वर्तमान जमाबंदी संवत् 2068 से 2071 में उक्त भूमियों को बिना किसी अधिकार एवं सक्षम आदेश के सिवायचक अंकित कर दिया गया । तत्पश्चात् विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने विवादित भूमि के मौके एवं रिकार्ड की जांच किये बिना तथा अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना एकतरफा में अपीलांट की खातेदारी आराजियात को अपीलाधीन आदेश दिनांक 27. 9.2013 द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित कर दिया जो विधिविरूद्ध एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है । विधिक प्रावधानों एवं न्यायिक दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में किसी भी पक्षकार को विधिक प्रकिया के तहत कृषि भूमि पर प्रदान किये गये खातेदारी अधिकारों को सक्षम न्यायालय के समक्ष चुनौती दी जाकर निरस्त करवाये बिना खातेदारी अधिकारों को परिवर्तित एवं विलोपित नहीं किया जा सकता है, इसके बावजूद विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने मात्र प्रशासनिक आदेश से अपीलांट की क्रयशुदा खातेदारी आराजियात को विधिविरूद्ध रेस्पो0 संख्या 2 को हस्तातंरित करने के आदेश पारित किये है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है। विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि विवादित आराजियात पर विधिक प्रकिया एवं विधिवत् आदेशों की पालना में अपीलांट व उनके पूर्वजों को खातेदारी अधिकार प्रदान किये गये है तथा अपीलांट एवं उनके पूर्वजों के नाम राजस्व

ऐजेन्सी द्वारा पारित नामांतकरणों के परिप्रेक्ष्य में लगभग 60 वर्षो से निरन्तर बहैसियत खातेदार काबिज काश्त चले आ रहे है । अपीलांट के कब्जे की पुष्टि न्यायालय हाजा द्वारा मौका रिपोर्ट तलब किये जाने पर रेस्पो0 संख्या 1 ने दिनांक 23.10.2018 को विवादित भूमि की मौका रिपोर्ट भिजवाई है जिसमें विवादित भूमियों पर अपीलांट का सन् 2006 से आज दिवस तक निरन्तर कब्जा होना स्वीकार किया है । विद्वान वकील अपीलांट ने आर0आर0डब्ल्यू0 2011 पेज 44 पर प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत की ओर ध्यान आकर्षित कर निवेदन किया कि विधिवत् खातेदारी अधिकारों को प्रशासनिक आदेश से समाप्त नहीं किया जा सकता है । बहस में यह भी कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 2 द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 में वर्णित शर्त संख्या 1 व 4 की पालना नहीं किये जाने पर भी रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा शर्त संख्या 5 का उल्लंघन करते हुए रेस्पो0 संख्या 2 का नाम राजस्व रिकार्ड में इंद्राज कर दिया जो निरस्तनीय है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के विधिविरूद्ध आदेश की पालना में रेस्पो0 संख्या 2 के नाम तस्दीक नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 भी प्रारंभ से अवैध एवं शून्य है। राजस्व एजेन्सी द्वारा की गई लिपिकीय त्रुटि की दुरूस्ती हेतु अपीलांट द्वारा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में प्रकरण अंतर्गत धारा 136 राजस्थान भू–राजस्व अधि0 के तहत कार्यवाही की गई है जो विचाराधीन है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश कमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 13/292 दिनांक 27.9.2013 ग्राम बारोज–काजीपुरा तहसील व जिला अजमेर के वर्किंग खसरा नंबर 401 के आधारभूत खसरा नंबर 606, 607, 608, 609, 607/3414 की हद तक निरस्त किया जावे तथा उक्त आदेश की पालना में तस्दीक नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 को निरस्त किया जावे ।

8. जवाब में विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 ने कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् है । विवादित भूमि वर्तमान राजस्व रिकार्ड में सिवायचक दर्ज होने से विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने रेस्पो0 संख्या 2 अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तातंरित की है । अधी0न्याया0 के आदेश में किस प्रकार त्रुटि है अपीलांट ने साबित नहीं किया है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

9. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 2 ने जवाब बहस में राजकीय अधिवक्ता की बहस का समर्थन करते हुए कथन किया कि विवादित भूमि वर्तमान में अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम जरिये नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 से दर्ज है तथा अपीलांट का कब्जा काश्त नहीं है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का हस्तातंरण आदेश विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

10. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 एवं धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है । अपीलांट ने अपने प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 में कथन किया है कि विवादित भूमि पर अपीलांट एवं उसके विक्रेताओं का विवादित भूमि पर कदीमी समय से कब्जा चला आ रहा है तथा विवादित भूमियां अपीलांट के विक्रेताओं के नाम खातेदारी से दर्ज रही है। अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर भी प्रदान नहीं किया है । अधी0न्याया0 के आदेश से अपीलांट के हक प्रभावित होना प्रकट होते है। हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना उचित

समझते है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

11. अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का अवलोकन किया गया । अपीलांट ने विलंब के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाकिव प्रतीत होते है । अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को सुना नहीं गया था जबकि विवादित भूमियां पूर्व में अपीलांट के विक्रेताओं के नाम खातेदारी से दर्ज रही थी । अपीलाधीन आदेश की जानकारी आदेश दिनांक को अपीलांट को होना नहीं माना जा सकता है । हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना उचित समझते है । अतः अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

12. प्रकरण के गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश राजस्व/एफ/12/(सी) 13/292 दिनांक 27.9.2013 के द्वारा अन्य आराजियात के साथ ग्राम बोराज–काजीपुरा तहसील व जिला अजमेर के वर्तमान वर्किग खसरा संख्या 401 के आधारभूत खसरा नंबर 606, 607, 608, 609, एवं 697/3414 की भूमियों को रेस्पो0 संख्या 2 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित किये जाने के आदेश पारित किये थे तथा उक्त आदेश की पालना में नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 को रेस्पो0 संख्या 2 के नाम तस्दीक किया गया है जबकि ग्राम बोराज–काजीपुरा तहसील व जिला स्थित साबिक खसरा नंबर 352 के साथ अन्य भूमियां अनेलमल पुत्र प्रहलादास एवं मंगनीराम पुत्र जौहरीलाल के नाम खातेदारी से दर्ज रही है । राज0काश्त0अधि0 1955 के अजमेर जिले में दिनांक 15.6.1958 को प्रभाव में आने की तिथि को उक्त भूमियों पर हालू पुत्र रोडा जाति रावत के कृषक के रूप में काबिज काश्त होने से विधिक प्रभाव के तहत हक खातेदारी अधिकार प्रदान करते हुए जरिये नामांतकरण संख्या 86 दिनांक 27.8.1960 द्वारा खातेदारी हालू पुत्र रोडा के नाम अंकित की गई जिसका विधिवत् अंकन चौसाला जमाबंदी संवत् 2014 से 2.017 में किया गया। तत्पश्चात् जमाबंदी संवत् 2023 से 2025 में हालू पुत्र रोडा, जाति रावत तन्हा रूप से खातेदार काबिज काश्त दर्ज है । साबिक खसरा नंबर 352 के भूसंशोधन कार्यवाही के दौरान वर्किग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 एवं 401 रकबा 4–8–00 बीघा कायम करते हुए वर्किग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा को हालू पुत्र रोडा के नाम खातेदारी में अंकित कर दी गई किन्तु वर्किग खसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 बीघा भूमि को सिवायचक अंकित कर दिया गया । खसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 बीघा को सिवायचक अंकित किये जाने के कारण खातेदार हालू पुत्र रोडा द्वारा विधिक कार्यवाही सम्पादित की गई, जिसे तहसीलदार, अजमेर के आदेश क्रमांक 3891 दिनांक 5.6.1996 की पालना में सहायक भू–प्रबंध अधिकारी, अजमेर द्वारा नामांतकरण संख्या 19 दिनांक 19.5.1988 को स्वीकृत कर खसरा नंबर 401 रकबा 4–8–00 बीघा भूमि पुनः हालू पुत्र रोडा के नाम दर्ज की गई है । तत्पश्चात् हालू पुत्र रोडा द्वारा वर्किग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा का विक्रय ईश्वर मंघानी के हक में किया गया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 स्वीकृत किया जाकर खातेदारी दर्ज की गई । ईश्वर मंघानी द्वारा खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा का विक्रय ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी को किया गया । उक्त विक्रय पत्र के आधार पर उपरोक्त क्रेतागण के नाम

नामांतकरण संख्या 604 दिनांक 19.3.2007 स्वीकृत किया जाकर खातेदारी अंकित की गई है । तत्पश्चात् ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी द्वारा खसरा नंबर 400 का विक्रय अपीलांट को विक्रय पत्र दिनांक 15.9.2010 द्वारा किया गया । इसी प्रकार मूल खातेदार हालू पुत्र रोडा द्वारा वर्किग खसरा नंबर 401 रकबा 4–08–00 बीघा भूमि का विक्रय ईश्वर मंघानी के हक में किया गया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 20 दिनांक 27.5.1988 अंकित किया गया । ईश्वर मंघानी द्वारा खसरा नंबर 401 के 1/4 हिस्सा यानि 1–2–00 बीघा भूमि ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी को विक्रय किये जाने पर उक्त वक्रिय पत्र के आधार पर नामांतकरण संख्या 604 दिनांक 19.3.2007 को क्रेतागण ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी के नाम स्वीकृत किया जाकर खातेदारी अंकित की गई है । ईश्वर टिलवानी, वासुदेव टिलवानी पुत्रगण बिशनदास टिलवानी एवं बिशनदास टिलवानी पुत्र होतचंद टिलवानी से अपीलांट ने वर्किग खसरा नंबर 401 रकबा 1–2–00 बीघा जरिये तीन विभिन्न विक्रय पत्रों दिनांक 15.9.2010 द्वारा क्रय कर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया है । इस प्रकार अपीलांट द्वारा वर्किग खसरा नंबर 400 रकबा 1–15–00 बीघा एवं 401 रकबा 1–2–00 बीघा कुल रकबा 2–17–00 बीघा भूमि क्रय की जाकर भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया जाना प्रकट होता है ।

13. उक्त वर्णित भूमियों के वर्तमान में संपन भू–संशोधन की कार्यवाही के पश्चात् वर्किग खसरा नंबर 400 के आधारभूत खसरा नंबर 610, 611, 449/3513 कायम कर वर्तमान राजस्व रिकार्ड में खातेदारी अंकित कर दी गई किन्तु वर्किग खसरा नंबर 401 के आधारभूत खसरा नंबर 606, 607, 609, 607/3514 कायम कर सिवाचक दर्ज कर दिये गये तत्पश्चात् विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने मौके एवं राजस्व रिकार्ड की विधिवत् जांच करवाये बिना तथा बिना अपीलांट को साक्ष्य तथा सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफा में विवादित भूमियों को रेस्पो0 संख्या 2 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को आदेश दिनांक 27.9.2013 द्वारा हस्तातंरित करने के आदेश पारित किये है । इसके विपरीत रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज एवं आदेश विवादित भूमियों को सिवायचक दर्ज किये के संबधं में पेश नहीं किया गया है तथा न ही रेस्पो0 संख्या 2 द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 में निर्धारित की गई शर्तो की पालना की गई हो । जबकि विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि किसी भी खातेदार की भूमि को विधिक प्रक्रिया के तहत ही समुचित सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान कर समाप्त किया जा सकता है जबकि प्रस्तुत प्रकरण में विवादित भूमियां अपीलांट एवं उनके विक्रेताओं के नाम खातेदारी में दर्ज होकर काबिज काश्त रहे है जिन्हें विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अपने प्रशासनिक आदेश दिनांक 27.9.2013 द्वारा अजमेर द्वारा अपीलांट को बिना सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान किये रेस्पो0 संख्या 2 को हस्तातंरित किये जाने के आदेश पारित किये है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है तथा उक्त आदेश की पालना में रेस्पो0 संख्या 2 के नाम स्वीकृत नामांतकरण संख्या 26 दिनांक 12.2.2014 को भी विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा हस्तातंरण आदेश पारित करते समय तहसीलदार, अजमेर द्वारा विवादित आराजी के संबंध में मौके की स्थिति से विद्वान

जिला कलक्टर को अवगत नहीं कराया संभवत इसीलिये जिला कलक्टर द्वारा विवादित आराजी को अन्य आराजियात के साथ–साथ रेस्पो0 संख्या 2 को हस्तातंरित किया गया है ।

14. उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 13/292 दिनांक 27.9.2013 द्वारा ग्राम बोराज–काजीपुरा तहसील व जिला अजमेर के वर्तमान खसरा नंबर 606, 607, 608, 609, 607/3514 की हद तक निरस्त योग्य तथा प्रकरण अधी0न्यायाा0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

15. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 13/292 दिनांक 27.9.2013 ग्राम बोराज–काजीपुरा तहसील व जिला अजमेर के वर्तमान खसरा नंबर 606 रकबा 0.19 है0, 607 रकबा 0.11 है0, खसरा नंबर 608 रकबा 0.06 है0, खसरा नंबर 609 रकबा 0.27 है0, 607/3514 रकबा 0.08 है0 में से अपीलांट के हक, हिस्से की भूमि की हद तक निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित करे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

16. निर्णय आज दिनांक 17.10.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर