न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—193 / 2014 / 75(2014 / 00036)

1. सचिव जरिये रोमन कैथोलिक डायसिंह सोसायटी बिशप हाउस, तहसील व जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, नसीराबाद जिला अजमेर ।
2. सचिव जरिये अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर आदेश क्रमांक राजस्व / एफ—12—सी / 04 / 2711 / 19 दिनांक 25.2.2004 .

उपस्थितः—

1. श्री विजयसिंह रावत, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1.
3. श्री रामकिशोर खदाव, वकील रेस्पो0 संख्या 2.

निर्णय

दिनांकः—31.01.2019

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश क्रमांक राजस्व / एफ—12—सी / 04 / 2711 / 19 दिनांक 25.2.2004 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश क्रमांक राजस्व / एफ—12—सी / 04 / 2711 / 19 दिनांक 25.2.2004 के द्वारा आराजी खसरा नंबर चौसाला 101, 107, 108—ब, 109 जिसका रकबा क्रमशः 5—03—00, 9—01—00, 1—16—00, 00—15—00 है जिसके वर्किंग जमाबंदी मे खसरा नंबर क्रमशः 148, 149, 150, 156 / 631, 156, 158 बने है तथा हाल भू—संशोधन आधार जमाबंदी संवत् 2068 से 0272 के खसरा नंबर 151 मिन, 152 मिन, 159, 156, 155, 153 व 154 बने है जो ग्राम परबतपुरा, तहसील व जिला अजमेर में स्थित है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने उपरोक्त आराजियात को अन्य आराजियात के साथ—साथ रेस्पो0 संख्या 2 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित किये जाने के आदेश पारित किये। 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 तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि अपीलांट संस्था एक रजिस्टर्ड सोसायटी है जो कि शिक्षण, धार्मिक एवं सामाजिक कार्य करती है जिसकी एक शाखा ग्राम परबतपुरा तहसील व जिला अजमेर में स्थित

है। उक्त वर्णित आराजियात वर्किंग जमाबंदी संवत् 2041 में अधी0न्याया0 विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने बिनाप मौके की जांच एवं वास्तविक कब्जे की रिपोर्ट प्राप्त किये ही रेस्पो0 संख्या 2 के नाम गलत रूप से दर्ज कर दी है जबकि उक्त वर्णित आराजियात के खसरा नंबर 148, 156 के आंशिक भू–भाग पर एवं खसरा नंबर 157 व 158, 159 की संपूर्ण भूमि पर प्रार्थी संस्था का स्कूल, चर्च, मेटेरनिटी होम व अन्य स्टॉफ के रहने के लिये मकानात, आफिस आदि पिछले करीब 100 वर्षो से बने हुए है तथा अपीलांट का ही स्वामित्व चला आ रहा है जिसकी ताईद पटवारी व गिरदावर की मौका रिपोर्ट व अन्य राजस्व रिकार्ड जमाबंदी, मिलान क्षैत्रफल आदि से होती है । प्रार्थी संस्थान की खातेदारी की भूमि खसरा नंबर 157 रकबा 1–17'–00 एवं 159 रकबा 1–18–00 यानि कुल रकबा 3–15–00 भूमि राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में प्रार्थी/अपीलांट के नाम दर्ज है । बहस में आगे कथन किया कि साबिक चौसाला जमाबंदी खसरा नंबर 101 व 107 में से जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश दिनांक 20.9.1963 को 450 वर्गगज भूमि संस्था को कीमतन कुल राशि 141/–रू0 जरिये रसीद संख्या 22 दिनांक 14.11.1963 को अदा कर वास्ते संस्था को सेंट मेटेरनिटी होम की स्थापना करने हेतु आवंटित की गई है एवं दिनांक 18.2.1964 को 551 वर्गगज भूमि निशुल्क संस्था को स्कूल व खेल मेदान हेतु धारा 92 भू–राजस्व अधि0 के तहत आवंटित की गई है । उक्त आदेशों की अनुपालना में जमाबंदी चौसाला संवत् 2025 से 2028 के कॉलम नंबर 16 में उक्त आवंटित भूमि की खातेदारी इंद्राज प्रार्थी संस्था के नाम कर दिया गया है । तद्नुसार राजस्व नक्शा ट्रेस में भी उक्त वर्णित आवंटित भूमि का मौके पर सुपुर्द कब्जा अनुसार सीमाओं की तरमीम भी की जा चुकी है जिसके अनुरूप ही पश्चात्वर्ती वर्किंग जमाबंदी में उक्त वर्णित भूमि का प्रार्थी संस्था के नाम खातेदारी इंद्राज दर्ज किया जाना कानूनन आवश्यक था लेकिन भू–संशोधन सन् 1971–72 के दौरान उक्त भूमि को बिना किसी अधिकार के वर्किंग जमाबंदी में गलत सिवायचक दर्ज कर दिया गया है जबकि प्रार्थी/अपीलांट के पक्ष में जिला कलक्टर के आदेशों, शुद्धि पत्र दिनांक 14.4.1964, जमाबंदी संवत् 2025 से 2028 एवं राजस्व नक्शा ट्रेस की प्रतियां साथ में संलग्न की है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि आराजी खसरा संख्या 35 जो कि मिसल बंदोबस्त बीस साला के नंबर है जो कि दरगाह शरीफ के नाम दर्ज थी, मे से प्रार्थी संस्था के हक में दरगाह शरीफ द्वारा एक पट्टा दिनांक 18.12.1926 को पंजीकृत किया गया है जिसका पुनः दुरूस्ती पट्टा दिनांक 20.9.1927 को उप–पंजीयक, अजमेर के यहां पंजीकृत किया गया है, जिसका इंद्राज भी तत्कालीन राजस्व रिकार्ड में प्रार्थी संस्था के नाम दर्ज कर मौके पर कब्जा सुपुर्द कर दिया गया था तथा मौके पर संस्था की स्कूल व मकानात निर्मित्त है जिसके बाद में नये खसरा नंबर क्रमशः 75/553, 108, 109, 157 व 158 बने है । अपीलांट संस्थान की उक्त वर्णित आराजियात को पूर्व भू–संशोधन के दौरान राजस्व रिकार्ड जमाबंदी बनाते समय राजस्व अधिकारियों द्वारा गलती से सिवायचक दर्ज कर दिया गया है, उसी गलत रिकार्ड के आधार पर अपीलांट की उक्त वर्णित भूमि को अधी0न्याया0 द्वारा संपूर्ण ग्राम परबतपुरा की आबादी भूमि के साथ अप्रार्थी संख्या 2 नगर विकास न्यास, अजमेर के नाम दर्ज कर दी गई है जो निरस्त योग्य है । अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना एकतरफा में पारित किये है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश दिनांक 25.2.2004 एवं उसके आधार पर किये गये नामांतकरण संख्या 120 दिनांक 1.4.2004 को निरस्त किया जावे तथा अपीलांट के नाम राजस्व रिकार्ड में उक्त वर्णित आरायिजात का इंद्राज किया जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 यिमाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थी संस्था का राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में उक्त त्रुटिपूर्ण इंद्राज की दुरूस्ती प्रकरण उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में पूर्व से ही विचाराधीन है जिसमें उक्त अधी0न्याया0 के आदेश एवं अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में किये गये इंद्राज से प्रार्थी संस्था का उपखण्ड अधिकारी के यहां निस्तारण किये जाने में कानूनी एवं विधिक बाधा उत्पन्न होने से प्रार्थी संस्था द्वारा यह अपील अब जानकारी एवं कानूनी सलाह के आधार पर प्रस्तुत की जा रही है। उक्त अपील उक्त कारणवश समयावधि में प्रस्तुत नहीं की जा सकी थी। अपील में हुआ विलंब सद्भाविक एवं उचित है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. जवाब में विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् है । विवादित भूमि वर्तमान राजस्व रिकार्ड में सिवायचक दर्ज है । अपीलांट का विवादित आराजियात से कोई संबंध नहीं है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

7. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 2 ने बहस में कथन किया कि विवादित आराजी से अपीलांट का कोई संबंध नहीं है । वर्तमान राजस्व रिकार्ड में रेस्पो0 संख्या 2 के नाम दर्ज है । अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

8. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है । अपीलांट ने अपने प्रार्थना पत्र में विलंब के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाकिव प्रतीत होते है । हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना उचित समझते है । अतः अपील में हुआ विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

9. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि चौसाला खसरा नंबर 101 व 107 में से 450 वर्गगज भूमि अपीलांट संस्था को कीमतन दिनांक 20.2.1963 को सेंट मेटरनिटी होम की स्थापना हेतु आवंटित की गई एवं दिनांक 18.2. 1964 को 551 वर्गगज भूमि निशुल्क अपीलांट संस्था को स्कूल एवं खेल मैदान हेतु धारा 92–2 भू–राजस्व अधि0 के तहत पत्रावली पर उपलब्ध चौसाला जमाबंदी संवत् 2025 से 2028 के कॉलम नंबर 16 में उक्त आवंटन एवं अपीलांट के नाम खातेदारी का इंद्राज है । पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व नक्शा ट्रेस में भी आवंटन के अनुसार तरमीम किया जाना प्रतीत होता है । मिलान क्षैत्रफल से चौसाला खसरा नंबर खसरा नंबर 101 के नवीन खसरा नंबर 148, 149, 150 बनना पाया जाता है इसी प्रकार चौसाला खसरा नंबर 107 के नवीन खसरा नंबर 156 एवं 156/631 बनना प्रकट होता है । मिसल बंदोबस्त बीस साला का खसरा नंबर 35 दरगाह शरीफ द्वारा अपीलांट के पक्ष में पंजीकृत पट्टा दिनांक 18.12.1926 को किया जाना स्पष्ट है एवं दुरूस्ती पट्टा दिनांक 20.9. 1927 को उप पंजीयक अजमेर के यहां पंजीकृत कराया गया । उपरोक्त खसरा नंबर 35 के नवीन खसरा नंबर 75/553, 108, 109 व 157 व 158 बने है । अपीलांट के अभिभाषक का कथन है कि मौके पर आवंटित एवं पट्टेशुदा भूमि पर अपीलांट संस्था की स्कूल, चर्च, मेटरनिटी होम एवं अन्य स्टाफ के रहने के मकान व ऑफिस पिछले करीब 100 वर्षो से बने हुए है । इस संबंध जिला कलक्टर, अजमेर के पत्र की छाया प्रति के पैरा संख्या 9 के अनुसार नवीन खसरा नंबर 148 व 156 में से 400 वर्गगज भूमि पर मेटरनिटी होम स्थापित होना व शेष भूमि पर सेंट जोसफ स्कूल का कब्जा होना अंकित किया गया है । इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेज के परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि चौसाला खसरा नंबर 101 में से 450 वर्गगज यानि 5 बिस्वा भूमि एवं चौसाला खसरा नंबर

107 में से 551 वर्गगज यानि 6 बिस्वा भूमि जिसके वर्किंग खसरा नंबर 156 बने है एवं अपीलांट की रजिस्टर्ड पट्टाशुदा भूमि बीस साला खसरा नंबर 35 के चौसाला खसरा नंबर 109 रकबा 15 बिस्वा के वर्किंग खसरा नंबर 158 पर अपीलांट संस्था द्वारा निर्माण कर चर्च, स्कूल एवं मेटरनिटी होम आदि के उपयोग में ली जाती रही है । इस तथ्य की पूर्ण जानकारी अधीनस्थ विद्वान अधिकारीजी को रही इसके बावजूद उक्त भूमियां रेस्पो0 संख्या 2 को अविधिक तौर से बिना कब्जे के जांच किये एवं बिना अपीलांट को सुने व सुनवाई का अवसर दिये हस्तातंरित की गई जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । हस्तातंरण आदेश दिनांक 25.2. 2004 पर यह भी शर्त संख्या 6 अंकित है कि कलक्टर, अजमेर का हस्तातंरण आदेश दिनांक 25.2.2004 हस्तातंरित की गई भूमि पर यदि किसी भी प्रकार का वैध हक है अथवा हक अर्जित होने योग्य है तो उसको प्रभावित नहीं करेगा तथा नगर सुधार न्यास, अजमेर एवं संबधित पक्ष वांछित प्रयोजनार्थ वाहमी तस्फिया करने में स्वतंत्र होगे । इस प्रकार उपरोक्त भूमि पर अपीलांट का कलक्टर, अजमेर द्वारा पूर्व में आवंटन आदेश दिनांक 20.9.1963 एवं निशुल्क आवंटन आदेश दिनांक 18.2.1964 के अनुसार अपीलांट संस्था को आवंटित भूमियों पर अंतिम चौसाला जमाबंदी संवत् 2025 से 2028 में खातेदारी अंकित है । ऐसी खातेदारी भूमियों को जिस पर अपीलांट का वैध हक जो हस्तातंरण योग्य नहीं थी, बिना कब्जे की जांच एवं अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना द्वितीय अपीलाधीन हस्तातंरण अविधिक होने से अपास्त किये जाने योग्य है । इसी प्रकार अपीलांट संस्था के पक्ष में बीस साला खसरा नंबर 35 वर्किंग खसरा नंबर 158 का तत्कालीन स्वामी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड पट्टा होने के बावजूद एवं रजिस्टर्ड पट्टे को रेस्पो0 द्वारा किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती देकर निरस्त नहीं कराया गया है के अनुसार अपीलांट वैध स्वामी है तथा मौके पर निर्माण है । अधीनस्थ अधिकारी द्वारा इस भूमि को भी अविधिक तौर पर बिना अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये एवं मौके की जांच किये बिना रेस्पो0 संख्या 2 को हस्तातंरित की गई है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश दिनांक 25.2.2004 अपीलाधीन भूमियों की हद अपास्त योग्य तथा प्रकरण विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

10. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश क्रमांक राजस्व/एफ–12–सी/04/2711/19 दिनांक 25.2.2004 ग्राम पर्वतपुरा, तहसील व जिला अजमेर के चौसाला खसरा नंबर 101 के वर्किंग खसरा नंबर 148 रकबा 5 बिस्वा, चौसाला खसरा नंबर 107 के वर्किंग खसरा नंबर 156 रकबा 6 बिस्वा एवं बीस साला खसरा नंबर 35 के चौसाला खसरा नंबर 109 के वर्किंग खसरा नंबर 158 रकबा 15 बिस्वा भूमि की हद तक अपास्त 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 निर्णित करे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 31.1.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।