न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर
(पीठासीन अधिकारीः–श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः–251/2016/75 (2016/00251)

1. नीता गर्ग पत्नी श्री प्रदीप गर्ग, निवासी विनायकम, लोहागल रोड, अजमेर

अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर, जिला अजमेर ।
2. जिला कलक्टर, अजमेर ।
3. हल्का पटवारी, अजमेर थोक तेलियान, हल्का अजमेर तृतीय ।
4. अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर ।

रेस**पोडेंटस**

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर, आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 04/3711 दिनांक 25.2.2004.

उपस्थितः–

1. श्री मुकेश जैन, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार वकील रेस्पो0 संख्या 1 से 3 .
3. श्री रामकिशोर खदाव, वकील रेस्पो0 संख्या 4.

निर्णय

दिनांकः– 16.10.2019

1. हस्तगत अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 04/3711 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) 04/3711 दिनांक 25.2.2004 के द्वारा वाके थौक तेलियान, अजमेर के खसरा नंबर 394 रकबा 10 बिस्वा 10 बिस्वांसी को अन्य आराजियात के साथ रेस्पो0 संख्या 4 नगर सुधार न्यास, अजमेर (हाल 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 । बाद विधिवत् तामील रेस्पो0 जरिये अभिभाषक उपस्थित हुए । चूंकि प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान, जयपुर द्वारा एस0बी0सिंविल रिट संख्या 25513/2018 में उनवानी नीता गर्ग बनाम राज0 सरकार में निर्णय दिनांक 25.3.2019 से हस्तगत अपील को यथाशीघ्र तीन माह में निस्तारण करने के निर्देश प्रदान किये गये है जिसकी अनुपालना में प्रकरण में उभयपक्षकारान की बहस सुनी गई।

4. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि विद्वान जिलाधीश, अजमेर का आदेश दिनांक 25.2.2004 आराजी मुतनाजा की हद तक विरूद्ध न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्त योग्य है । वादग्रस्त आराजी खसरा नंबर 394 रकबा 10 बिस्वा 10 बिस्वांसी अपीलांट की क्रयशुदा आराजी है जिसके पूर्व खातेदार मदनगोपाल पुत्र किशनलाल, जाति अहीर की खुदकाश्त मालिक की खातेदारी की आराजी थी, जिन्होंने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा उक्त आराजी शुभनारायण पुत्र लाला ओंकारलाल को दिनांक 12.11.1969 को बेचान कर दी तब से अपीलांट विवादित आराजी पर काबिज काश्त चली आ रही है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने विवादित आराजी को सिवायचक मानते हुए नगर सुधार न्यास, अजमेर को हस्तातंरित किये जाने के आदेश अविधिक रूप से पारित किये है जबकि उक्त आराजी मदनगोपाल पुत्र किशनलाल की निजी सम्पति दिनांक 7.3.1968 को विद्वान अतिरिक्त जिलाधीश, अजमेर द्वारा घोषित की जा चुकी थी । विवादित आराजी निजी सम्पति होने से उक्त आराजी को सिवायचक दर्ज करना विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि वादग्रस्त आराजी बाबत् एक वाद शुभनारायण पुत्र लाला ओंकारलाल द्वारा सक्षम न्यायालय सिविल न्यायाधीश, क0ख0 एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, संख्या 2 अजमेर के समक्ष विरूद्ध नगर सुधार न्यास, अजमेर के पेश किया था । उक्त वाद में सक्षम न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 18.2.1995 द्वारा नगर सुधार न्यास, अजमेर को वादी की खातेदारी की आराजी बाबत् पाबंद कर रखा है । इस आदेश को नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा आज दिवस तक किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि विवादित आराजी के इंद्राजात राजस्व रिकार्ड में निजी सम्पति घोषित होने के बाद आबादी दर्ज करने के बजाय सिवायचक दर्ज किये जाने से बिना किसी आधार के विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने विवादित आराजी को सिवायचक मानकर रेस्पो0 संख्या 4 को हस्तातंरित की है । विद्वान जिला कलक्टर, का यह आदेश अपीलांट के विधिक अधिकारों के प्रति प्रभाव नहीं रखता है ओर अपीलांट की हद तक उक्त आदेश शून्य है ।

5. विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को कोई नोटिस जारी नहीं किया एवं न ही विवादित भूमि के मौके की जांच की गई है जबकि जमाबंदी संवत् 2018 से 2021 में खातेदार का नाम विवादित आराजियात बाबत् अभिलिखित है । अधी0न्याया0 द्वारा पारित एकपक्षीय आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है । इस संबंध में विद्वान वकील अपीलांट ने आर0आर0डी0 1984 पेज 111 का न्यायिक दृष्टांत पेश किया । यह भी कथन किया कि जब संवत् 2018 से 2021 में खातेदार का नाम अभिलिखित है तो

किस आदेश से जमाबंदी संवत् 2022 से 2025 बनाते समय विवादित आराजी सिवायचक दर्ज की गई है । विद्वान जिला कलक्टर द्वारा रेस्पो0 संख्या 4 को किया गया हस्तातंरण आदेश त्रुटिपूर्ण इंद्राज के कारण किया गया है, जो अविधिक है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 04/3711 दिनांक 25.2.2004 ग्राम थौक तेलियान, अजमेर के खसरा नंबर 394 रकबा 10 बिस्वा 10 बिस्वांसी की हद तक निरसत किया जावे एवं उक्त आदेश की पालना में तस्दीक नामांतकरण संख्या 849 दिनांक 15.3.2004 को भी निरस्त किया जावे ।

6. विद्वान वकील अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अपीलांट विवादित आराजी पर विधिक तौर पर काबिज है । अपीलांट को अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी तहसीलदार, अजमेर से प्राप्त पत्र दिनांक 19.2.2016 से हुई जिसमें अवगत कराया गया कि उक्त नामांतकरण संख्या 849 दिनांक 15.3.2004 को निरस्त कराये जाने हेतु सक्षम न्यायालय में कार्यवाही की जावे । उक्त आदेश की जानकारी होने पर अपीलांट ने अपीलाधीन आदेश एवं नामांतकरण आदेश की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अपील में हुआ विलंब उचित एवं सद्भाविक है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

7. जवाब में विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 से 3 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 4 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 ।

8. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 4 ने जवाब अपील एवं 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 849 दिनांक 15.3.2004 से दर्ज है तथा विवादित आराजियात पर अपीलांट का हक मानते हुए प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड प्रदत्त करने की प्रक्रिया नियमानुसार विचाराधीन है एवं उक्त प्रक्रिया के तहत एक भूखण्ड अपीलांट को प्रदान करते हुए शेष रकबे के समतुल्य भूखण्ड प्रदान किये जाने के संबंध में कार्यवाही लंबित है । अतः अपीलांट को हस्तगत अपील में कोई अनुतोष की आवश्यकता नहीं है, इस आधार पर अपील को खारिज करने का निवेदन किया ।

9. 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 ।

10. अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 का अवलोकन किया गया । अपीलांट ने अपने प्रार्थना पत्र में जानकारी के जो कारण अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते है । विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि जहां प्रकरण में मेरिट निहित हो वहां प्रकरण में मियाद जैसे तकनीकी बिन्दु को गौण समझा जाकर प्रकरण का गुणावगुण पर निस्तारण किया जाना न्यायोचित है । मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र एवं प्रश्नगत अपील में आधारों से प्रकरण गुणावगुण पर सुदृढ़ होने से हम न्यायहित में अपीलांट को गुणावगुण

पर सुना जाना न्यायोचित समझते है । अतः अपील में हुआ विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

11. प्रकरण के गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश क्रमांक राजस्व/एफ/12/(सी) 04/3711 दिनांक 25.2.2004 द्वारा वाके ग्राम थोक तेलियान, अजमेर के खसरा नंबर 394 रकबा 10 बिस्वांसी भूमि को अन्य आराजियात के साथ–साथ रेस्पो0 संख्या 4 नगर सुधार न्यास, अजमेर (हाल अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर) को हस्तातंरित किये जाने के आदेश पारित किये है जिसके विरूद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है ।

12. पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख खतौनी जमाबंदी सन् फसली सम्वत 1349 में खसरा संख्या 394 रकबा 00–10–10 भूमि मदनगोपाल वल्द किशनलाल की खुदकाश्त मालिक में दर्ज है एवं उसके उपरान्त् की जमाबंदी सम्वत 2018 लगायत 2021 में मदनगोपाल विवादित आराजी का सा.देह मालिक दर्ज है तथा अतिरिक्त जिला कलक्टर अजमेर द्वारा एबोलिशन प्रकरण संख्या 147/1965 बउनवानी ''श्री मदनगोपाल बनाम सरकार'' में निर्णय दिनांक 07.03.1968 से विवादित रकबे को मदनगोपाल की निजी सम्पति घोषित होना भी जाहिर है। तद्उपरान्त तहसीलदार अजमेर द्वारा निर्णय दिनांक 07.03.1968 की अनुपालना में नामान्तरणकरण संख्या 611 दिनांक 18.09.1971 मदनगोपाल के नाम निजी सम्पति घोषित होने का तस्दीक किया गया है। मदनगोपाल के मालिक घोषित हो जाने के उपरान्त उसके द्वारा विवादित आराजी का पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 12.11.1969 से शुभनारायण वल्द लाला औंकारलाल को बैचान करने के फलस्वरूप उसके नाम नामान्तरणकरण संख्या 612 दिनांक 18.09.1971 भी तस्दीक होना जाहिर है। जमाबंदी सम्वत 2022 से 2025 में उक्त दोनों नामान्तरणकरण संख्या क्रमशः 611 व 612 का अमलदरामद होना भी उल्लेखित है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 01.03.1990 की प्रति से विवादित रकबे को वैशाली नगर में दर्शित करते हुये मदनगोपाल का खातेदार अंकन होना जाहिर होता है । खसरा नंबर 394 क्षैत्रफल 10 बिस्वा 10 बिस्वांसी भूमि न्यास द्वारा उक्त खसरे में न्यास की वैशाली नगर आवासीय योजना विकसित करने के लिये दिनांक 15.1.1994 को अवार्ड जारी किया जाना नगर सुधार न्यास के अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया है । अपील मीमों में अंकित तथ्यों के अनुसार अवार्ड राशि का मुआवजा प्राप्त नहीं किया जाना भी जाहिर होता है। अधिवक्ता नगर विकास न्यास के कथनो के अनुसार दिनांक 15. 1.1994 के अवार्ड की अनुपालना में नगर सुधार न्यास, अजमेर के नाम नामांतकरण स्वीकृत नहीं होने के कारण भूमि अंतिम चौसाला जमाबंदी में सरकारी ही दर्ज रही है इस कारण विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा भूमि नगर सुधार न्यास को आक्षेपित आदेश से हस्तातंरित कर दी गई । इसी क्रम में मान0 न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायधीश (क.ख.) एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट संख्या–2 अजमेर द्वारा दिवानी प्रकरण संख्या 84/90, 106/91, 93/93 बउनवानी ''शुभनारायण बनाम नगर सुधार न्यास'' में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 18.02.1995 से वाद वादी स्वीकार कर प्रतिवादी नगर सुधार न्यास को खसरा संख्या 394 की भूमि बाबत नीलाम व हस्तानान्तरण नहीं करने हेतु स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया गया है । इसी निर्णय व डिक्री में नगर सुधार न्यास द्वारा अवाप्ति प्रकरण संख्या 123/90 का उल्लेख भी आया है परन्तु दीवानी न्यायालय द्वारा नगर सुधार न्यास के विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 18.2.1995 को

पारित कर नगर सुधार न्यास को अपीलांट के भूखण्ड को नीलाम व हस्तातंरित नहीं करने बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा की डिक्री से पाबंद किया गया है । इस निर्णय व डिक्री के विरूद्ध नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा अपील कर उक्त निर्णय व डिक्री को निरस्त करवाने के संबंध में कोई चाराजोही की गई हो, ऐसा कोई साक्ष्य नगर सुधार न्यास द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है । ।

13. उपरोक्त उपलब्ध राजस्व रिकार्ड एवं माननीय न्यायालयों के उपवर्णित न्यायिक आदेश व निर्णय एवं डिक्री के परिप्रेक्ष्य में मूल खातेदार मदनगोपाल एवं प्रथम क्रेता शुभनारायण के खातेदारी अधिकार एवं स्वामित्व निर्विवादित तौर पर प्रमाणित होना जाहिर है। तद्‌परान्त शुभनारायण द्वारा विवादित आराजी जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.12.2006 क्षैत्रफल 598 वर्गगज एवं एक अन्य विक्रय पत्र दिनांक 30.12.2006 के द्वारा क्षैत्रफल 298.8 वर्गगज कुल 896.8 वर्गगज भूमि को वर्तमान अपीलान्ट नीता गर्ग को बैचान की गई है, जो उपरोक्त श्रृंखला बद्ध राजस्व अभिलेख एवं न्यायालय निर्णयों से जाहिर है तथा इसमें अपीलांट का अपीलाधीन भूमि में हित निहित होना जाहिर है । पत्रावली पर मौजूद कार्यालय तहसीलदार अजमेर के पत्र क्रमांक/भूअ/न्याय/17/2283 दिनांक 26.04.2017 एवं पत्र क्रमांक/भूअ/विविध/2016/1380 दिनांक 19.02.2016 तथा पत्र क्रमांक/भूअ/विविध/2015/596 दिनांक 03.02.2015 एवं पत्र क्रमांक/भूअ/विविध/2014/7928 दिनांक 20.11.2014 आदि समस्त तहसील कार्यालय आदेशों आदि से प्रकट है कि जमाबंदी परत पटवार सम्वत 2022 लगायत 2025 की मूल जमाबंदी नष्ट हो जाने से जमाबंदी परत सरकार के मुताबिक नवीन जमाबंदी तैयार करने पर उक्त खसरा नम्बर 394 की भूमि खाता नम्बर 1 में सिवायचक दर्ज होने तथा नामान्तरणकरण संख्या 611 व 612 दिनांक 18.09.1971 का अमल दरामद जमाबंदी परत सरकार में न होने से नवीन जमाबंदी में विवादित आराजी सिवायचक दर्ज रहने से विद्वान जिला कलक्टर महोदय अजमेर के आदेशानुसार नामान्तरणकरण संख्या 849 दिनांक 15.03.2004 द्वारा नगर सुधार न्यास अजमेर के नाम दर्ज कर दी गई है । इस कारण यह विवाद उत्पन्न होना जाहिर होता है ।

14. उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि अपीलार्थिया द्वारा अपीलाधीन भूमि शुभनारायण से दिनांक 30.12.2006 को जरिये पंजीबद्ध विकय विलेख से कय की गई है तथा अपीलार्थिया के विकेता शुभनारायण का विधिक स्वामित्व (Leagal Ownership) होना भी उपलब्ध रिकार्ड एवं न्यायिक निर्णयों से जाहिर होता है । पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार, अजमेर के पत्राचार से यह भी साबित होता है कि नामांतकरण संख्या 611 एवं 612 का पटवारी के पास उपलब्ध पटवार परत अंतिम चौसाला जमाबंदी संख्या 2022 से 2025 के नष्ट हो जाने के कारण सहवन से भूमि सरकारी मानते हुए जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा अपीलाधीन भूमि नगर सुधार न्यास, अजमेर को हस्तातंरित किया जाना प्रकट होता है । यद्यपि तहसीलदार, अजमेर द्वारा अपने पत्र दिनांक 3.2.2015 में यह तथ्य का उल्लेख किया है कि पटवार परत नष्ट हो जाने के कारण पड़त सरकार जमाबंदी संवत् 2022 से 2025 की छाया प्रति के अनुसार नवीन जमाबंदी तैयार की गई जिससे उपरोक्त दोनों नामांतकरणों संख्या 611 एवं 612 का उल्लेख नहीं होने से भूमि सिवायचक दर्ज होने से अपीलार्थिया के नाम दर्ज नही हो सकी । यद्यपि जिला कलक्टर ने अपने हस्तातंरण आदेश दिनांक 25.2.2004 में शर्त संख्या 6 का

स्पष्ट रूप से निम्न प्रकार उल्लेख किया है :—''यह आदेश हस्तातंरित की गई भूमि पर यदि किसी भी प्रकार का वैध हक है अथवा वैध हक अर्जित होने योग्य है तो उसको प्रभावित नही करेगा तथा नगर सुधार न्यास, अजमेर (वर्तमान में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर) एवं संबंधित पक्ष वांछित प्रयोजनार्थ वाहमी तसफिया करने में स्वतंत्र होगें ।'' इस प्रकार आक्षेपित हस्तांतरण आदेश की शर्त संख्या 6 के आधार पर भी अपीलाधीन आदेश अपीलार्थिया की क्रयशुदा आराजी की हद तक निष्प्रभावी है।

15. उक्तानुसार समग्र विवेचन के आधार पर अपीलाधीन भूमि खसरा नंबर 394 थोक तेलियान, अजमेर की भूमि रकबा 10 बिस्वा 10 बिस्वांसी भूमि में से 898.8 वर्गगज भूमि में अपीलार्थिया का हित निहित होना प्रमाणित होता है। इसी आधार पर अपीलार्थिया नगर सुधार न्यास, अजमेर (वर्तमान अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर) के समक्ष नियमानुसार चाराजोही करने हेतु स्वतंत्र है ।

16. उपरोक्तानुसार हस्तगत अपील निस्तारित की जाती है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

17. निर्णय आज दिनांक 16.10.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर