न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—510/2016/75 (2016/00510)

1. परमेश्वरी देवी पत्नि श्रीकृष्ण ईनाणी, पुत्रवधु स्व0 रामचन्द्र, जाति महाजन निवासी ग्राम सराधना, तहसील व जिला अजमेर । **(नाम तर्क)**
2. अशोक कुमार ईनाणी पुत्र स्व0 श्रीकृष्ण ईनाणी, पौत्र स्व0 रामचन्द्र, जाति महाजन, हाल निवासी प्रगति अपार्टमेंट, 7—1—222/ए एंड ब, गवर्नमेंट नेचर क्योर हॉस्पिटल रोड़, बलकमपेठ, हैदराबाद—500016.
3. श्रीमती अक्षय माहेश्वरी पुत्री स्व0 श्रीकृष्ण ईनाणी, पौत्री स्व0 रामचन्द्र पत्नि माणकचंद माहेश्वरी, जाति महाजन, निवासी प्रेमनगर, फाईसागर रोड़, अजमेर ।
4. श्रीमती उमा टावरी पुत्री स्व0 श्रीकृष्ण ईनाणी, पौत्री स्व0 रामचन्द्र, पत्नि राजेन्द्र टावरी, जाति महाजन, निवासी आर0एस0डब्ल्यू0एम0लि0 खारी—ग्राम, तहसील गुलाबपुरा, जिला भीलवाड़ा ।

अपीलांटस

बनाम

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

रेस्**पोडेंटस**

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर, आदेश कमांक कअ/राजस्व/एफ 12(सी)/12/178 दिनांक 9.11.2012.

उपस्थितः—

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

निर्णय

दिनांकः— 17.7.2019

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश कमांक कअ/राजस्व 12 (स)/12/178 दिनांक 9.11.2012 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश कमांक कअ/राजस्व 12 (स)/12/178 दिनांक 9.11.2012 के द्वारा अजमेर थोक तेलियान, अजमेर तहसील व जिला अजमेर

के खसरा नंबर 2401 रकबा 3–17–00 व खसरा नंबर 2402 रकबा 00–14–00 बीघा भूमि को ग्राम की अन्य भूमियों के साथ 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 के उपरांत प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

4. विद्वान वकील अपीलांटस ने सर्वप्रथम अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 पेश कर निवेदन किया कि विद्वान जिलाधीश, अजमेर द्वारा पारित एकपक्षीय एवं विधिविरूद्ध प्रशासनिक आदेश दिनांक 9.11.2012 एवं उसके आधार पर अप्रार्थी संख्या 1 के नाम अंकित खातेदारी की आड़ में प्रार्थीगण को उनकी पैतृक खातेदारी एवं आधिपत्य की भूमियों से अविधिक रूप से बेदखल किये जाने का प्रयास किया जा रहा है । इस कारण प्रार्थीगण द्वारा प्रत्यक्ष रूप से एकपक्षीय आदेश से व्यथित पक्षकार होकर चुनौती दिया जाना न्यायहित में आवश्यक है जिसकी अनुमति हेतु यह प्रार्थना पत्र हाजा न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थीगण को अपीलाधीन आदेश दिनांक 9.11.2012 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया जिससे अपीलाधीन आदेश की जानकारी तत्समय नहीं हो सकी थी । आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 30.11.2016 को हुई जिस पर प्रार्थी संख्या 2 द्वारा जरिये अपने प्रतिनिधि विद्वान जिला कलक्टर के एकपक्षीय आदेश दिनांक 9.11.2012 की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने हु आवेदन पत्र दिनांक 6.12.2016 को पेश किया जिस पर दिनांक 13.12.2016 को प्रमाणित प्रतियां प्राप्त होने पर समस्त आवश्यक दस्तावेज एकत्रित कर, विधिक राय लेकर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील पेश की है । अपील में हुआ विलंब उचित एवं सद्भाविक है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 स्वीकार कर अपील में हुआ विलंब माफ किया जावे ।

6. प्रकरण में गुणावगुण पर विद्वान वकील अपीलांट ने अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए बहस में कथन किया कि अजमेर थोक तेलियान, अजमेर अवस्थित साबिक खसरा नंबर 1511, 1512 व 1510/1 कुल रकबा 4–16–10 बीघा जिसके वर्तमान खसरा नंबर 2401 रकबा 3–17–00 व खसरा नंबर 2402 मिन रकबा 00–14–00 बीघा भूमि के मूल खातेदार हाजी अलादीन पुत्र सौराब खां, जाति मुसलमान रहे है। उक्त वर्णित कृषि भूमियों को मूल खातेदार अलादीन पुत्र सौराब खां द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.11.1942 के तहत मु0 केसर बेवा मंगली बेग उर्फ मिस्टर सकीस बेवा मंगली बेग, जाति ईसाई निवासी क्रिश्चयनगंज, अजमेर के हक में विक्रय किया जाकर वास्तविक आधिपत्य व कब्जा काश्त प्रदान कर दिया गया था । उक्त विक्रय पत्र के आधार पर जमाबंदी संवत् 2018 से 2021 में उक्त वर्णित क्रेतागण के नाम खातेदारी अंकित कर दी गई । अपीलाधीन भूमियों की क्रेता मु0 केसर बेवा मंगली बेकग उर्फ मिस्टर सकीस बेवा मंगी बेग, जाति ईसाई के स्वर्गवास के पश्चात् जरिये विरासत नामांतकरण संख्या 36 दिनांक 27.8.1958 के द्वारा उक्त वर्णित आराजियात सैमुअल लिन विस्टन व विल फेंट पुत्रगण हिज फिसेल के संयुक्त खातेदारी में अंकित कर दी गई । तत्पश्चात् विरासत के आधार पर अंकित खातेदारी के तहत सैमुअल लिन विस्टन इत्यादि द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15.3.1965 से श्री

रामविलास राठी पुत्र लालचंद राठी, जाति माहेश्वरी, निवासी घास कटला, अजमेर के हक में विक्रय किया जाकर भौतिक आधिपत्य प्रदान कर दिया। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 15.3.1965 के आधार पर क्रेता के नाम नामांतकरण संख्या 295 दिनांक 23.12.1965 को तस्दीक कर भूमियां रामविलास राठी के नाम अंकित की गई । विवादित भूमियों के खातेदार रामविलास राठी द्वारा भूमियों को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 6.5.1968 से अपीलांटस संख्या 1 के पति एवं अपीलांट संख्या 2 से 4 के पिता श्रीकृष्ण ईनाणी व कमलकांत शर्मा तथा अन्य 14 व्यक्तियों के हक में विक्रय किया जाकर भौतिक आधिपत्य प्रदान कर दिया तथा उक्त विक्रय पत्र दिनांक 6.5.1968 के आधार पर नामांतकरण संख्या 468 दिनांक 16.9.1968 से क्रेतागण के नाम खातेदारी अंकित कर दी गई । इस प्रकार विक्रय पत्र दिनांक 6.5.1968 के माध्यम से क्रेतागण/खातेदार एवं उनके विधिक वारिसान आज दिवस तक उक्त वर्णित भूमि के खातेदार होकर उसके वास्तविक उपयोग उपभोग में चले आ रहे है ।

7. विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि विद्वान जिलाधीश, अजमेर ने विवादित भूमियों के संबंध में एकपक्षीय प्रशासनिक आदेश पारित किये जाने से पूर्व अपीलांटस जो कि विवादित आराजियात के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है तथा मौके पर काबिज काश्त है, को साक्ष्य, सबूत एवं सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। विद्वान जिला कलक्टर का आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्तनीय है । विद्वान जिला कलक्टर ने आदेश पारित करने से पूर्व राजस्थान भू–राजस्व अधि0 1956 में उल्लेखित विधिक प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के तहत न तो विवादित भूमि के राजस्व रिकार्ड एवं मौके की वास्तविक तथ्यात्मक रिपोर्ट जरिये तहसीलदार प्राप्त की एवं न ही आदेश पारित किये जाने से पूर्व किसी प्रकार की उद्घोषणा प्रसारित करते हुए किसी प्रकार की आपत्तियां ही तलब की गई। इस प्रकार विद्वान जिला कलक्टर का अपीलाधीन आदेश विधिक प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्तनीय है । बहस में आगे कथन किया कि विधिक प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में किसी भी खातेदार के खातेदारी अधिकार को बिना सक्षम न्यायालय के आदेश/डिक्री व बिना खातेदार द्वारा अन्तरण किये पूर्व इंद्राजात को परिवर्तित नहीं किया जा सकता है तथा न ही राज0काश्त0अधि0 1955 में उल्लेखित विधिक प्रावधानों के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाये बिना खातेदारी अधिकारों को समाप्त किया जा सकता है । रेस्पो0 संख्या 2 एवं विद्वान जिला कलक्टर द्वारा विवादित भूमियों के संबंध में संपादित की गई संपूर्ण कार्यवाही विधि विरूद्ध होने से पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है । यह भी कथन किया कि अपीलाधीन आदेश से पूर्व ही विवादित भूमि के मूल खातेदार श्रीकृष्ण ईनाणी का स्वर्गवास दिनांक 16.9.2010 को हो चुका था जिसके विधिक वारिसान ग्राम पंचायत के पत्र क्रमांक 812 दिनांक 20.1.2012 के अनुसार अपीलांटस है । इस प्रकार अपीलाधीन आदेश मृतक खातेदार के विरूद्ध होने से विधि के तहत प्रारंभ से अवैध एवं शून्य होकर निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश दिनांक 9.11.2012 को ग्राम अजमेर थोक तेलियान, अजमेर के खसरा नंबर 2401 रकबा 3–17–00 व खसरा नंबर 2403 रकबा 00–14–00 बीघा भूमि की हद तक निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान करावे ।

8. जवाब बहस में अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के विद्वान अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 एवं विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 ने संयुक्त रूप से कथन किया कि विवादित भूमि सिवायचक होने से जिला कलक्टर, अजमेर ने अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित की है । हस्तातंरण आदेश की पालना में रेस्पो0 संख्या 2 के नाम

नामांतकरण स्वीकृत हो चुका है । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के हस्तातंरण आदेश में क्या त्रुटि है अपीलांट ने सिद्ध नहीं किया है । अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे ।

9. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 96 जा0दी0 एवं धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है।

10. अपीलांट ने प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 में कथन किया है कि विवादित आराजी अपीलांटस के पूर्वज श्रीकृष्ण ईनाणी द्वारा पंजीबद्ध विक्रय पत्र से खरीदशुदा भूमि है तथा अपीलांटस श्रीकृष्ण ईनाणी के वारिसान है किन्तु विवादित भूमियां अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित करते समय अपीलांटस को सुना नहीं गया । अपीलाधीन आदेश से अपीलांटस के हित व अधिकार प्रभावित होना प्रथमदृष्टया प्रकट होता है । अतः हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना न्यायोचित समझते है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 स्वीकार कर अपीलांटस को अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

11. अपीलांट ने प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 में विलंब के जो कारण प्रार्थना पत्र में अंकित किये है वे उचित एवं सद्भाविक प्रतीत होते है । चूंकि अपीलाधीन आदेश पारित करते समय अपीलांट को सुना नहीं गया था जिसे अपीलाधीन आदेश की जानकारी प्रारंभ से अपीलांट को होना नहीं माना जा सकता है । न्यायहित में हम अपीलांट को सुना जाना उचित समझते है । अतः न्यायहित में विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

12. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि साबिक खसरा नंबर 1511, 1512 व 1510/1 भूमियां अजमेर थोक तेलियान, अजमेर के वर्तमान खसरा नंबर 2401 व 2402 मिन रकबा 00–14–00 तत्कालीन खातेदारी हाजी अलादीन पुत्र सौराब खां जाति मुसलमान द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 25.11.1942 को केसर बेवा मंगली को विक्रय कर दी गई । केसर बेवा मंगली चौसाला जमाबंदी संवत् 2018 से 2021 में बतौर खातेदार दर्ज कर दी गई । केसर बेवा मंगली के स्वर्गवास के बाद विरासत नामांतकरण संख्या 36 दिनांक 27.8. 1958 से सैमुअल लिन विस्टन व विल फ्रेंट पुत्रगण हिज फिसेल की खातेदारी में दर्ज की गई । उपरोक्त दोनों खातेदारान द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 15.3.1965 को रामविलास राठी पुत्र लालचंद राठी को बैचान कर आधिपत्य दिया गया तथा उक्त विक्रय पत्र के अनुसरण में रामविलास राठी के पक्ष में नामांतकरण संख्या 295 दिनांक 23.12.1965 को तस्दीक किया गया । रामविलास राठी के द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 6.5.1968 को अपीलांट संख्या 1 के पति व अपीलांट संख्या 2 से 4 के पिता श्रीकृष्ण ईनाणी व कमलकांत शर्मा व अन्य 14 व्यक्तियों के हक में विक्रय की गई तद्नुसार विक्रय के अनुसार तहसीलदार, अजमेर द्वारा नामांतकरण संख्या 468 दिनांक 16.9.1968 को क्रेतागण के नाम स्वीकृत कर खातेदार दर्ज किया गया परन्तु अंतिम चौसाला जमाबंदी संवत् 2022 से 2025 में गलत व अवैधानिक रूप से विवादित आराजियात सिवायचक दर्ज कर देने के कारण अपीलांटस द्वारा अधी0न्याया0 उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष घोषणात्मक वाद भी पेश कर दिया गया है परन्तु विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा उपरोक्त विक्रयपत्रों व तस्दीकशुदा नामांतकरणों को बिना देखें, बिना अपीलांटस को सुनवाई का अवसर दिये उपरोक्त खसरा नंबर 2401, 2402 मिन को रेस्पो0 संख्या 1 अजमेर विकास प्राधिकारण, अजमेर को गलत व अविधिक हस्तातंरित कर दी गई जबकि हस्तातंरित भूमि में से 1/16 हिस्से की भूमि अपीलांटस के पूर्वाधिकारी श्रीकृष्ण ईनाणी द्वारा

जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र क्रयशुदा भूमि थी तथा नामांतकरण भी श्रीकृष्ण ईनाणी के नाम स्वीकृत हुआ था । इसके बावजूद खातेदारी भूमि को मौके एवं रिकार्ड की जांच किये बिना रेस्पो0 संख्या 1 को हस्तातंरित करने के आदेश पारित कर दिये जो कि अविधिक प्रतीत होता है । स्वंय रेस्पो0 संख्या 2 तहसीलदार, अजमेर द्वारा विरासत नामांतकरण संख्या 36 दिनांक 27.8.1958 को स्वीकृत किया गया तत्पश्चात् रामनिवास राठी के पक्ष में नामांतकरण संख्या 295 दिनांक 23.12.1965 को स्वीकृत कर खातेदार दर्ज किया एवं अपीलांटस के पूर्वज श्रीकृष्ण ईनाणी व कमलकांत शर्मा व अन्य 14 व्यक्तियों के पक्ष में नामांतकरण संख्या 468 दिनांक 16.9.1968 को स्वीकृत कर खातेदार दर्ज किया गया । उपरोक्तानुसार स्वीकृत नामांतकरणों को सक्षम न्यायालय में चाराजोही कर निरस्त कराया गया हो ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है । उपरोक्त वर्णित सभी नामांतकरण आज भी प्रभाव में है। खातेदारी भूमि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा बिना पक्षकारान को सुने हस्तातंरित नहीं की जा सकती है । उपरोक्त विवेचनानुसार वर्तमान खसरा नंबर 2401 रकबा 3–17–00 बीघा व 2402 मिन रकबा 00–14–00 बीघा कुल रकबा 4–11–00 बीघा में से अपीलांटस की क्रयशुदा 1/16 हिस्से की भूमि तक विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 के पक्ष में पारित हस्तातंरण आदेश दिनांक 9.11.2012 विधिसम्मत् नहीं होने से अपास्त योग्य पाया जाता है ।

13. अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 9.11.2012 ग्राम थोक तेलियान, अजमेर के वर्तमान खसरा नंबर 2401 रकबा 3–17–00 बीघा एवं खसरा नंबर 2402 मिन रकबा 00–14–00 बीघा कुल रकबा 4–11–00 बीघा में से अपीलांटस की क्रयशुदा 1/16 हिस्से की भूमि की हद तक निरस्त किया जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

14. निर्णय आज दिनांक 17.7.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर