न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—108/2017/75 (2017/00108)

1. श्रीमती तेजी बाई पत्नी कन्हैयालाल,
2. श्रीमती मीना कुमारी पत्नी महेन्द्र कुमार,
समस्त जाति सिन्धी, ब्रह्म खत्री, निवासी फ्रेण्डस कॉलोनी, गनाहेड़ा रोड़, चूंगी चौकी के पीछे, बड़ी बस्ती पुष्कर, जिला अजमेर ।

अपीलांटस

बनाम

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

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर आदेश क्रमांक क/अ/राजस्व/एफ. 12 (सी)/13/288 दिनांक 27.9.2013 .

उपस्थितः—

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

निर्णय

दिनांकः—21.12.2018

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश क्रमांक क/अ/राजस्व/एफ. 12 (सी)/13/288 दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध प्राप्त हुई है।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अपने आदेश क्रमांक क/अ/राजस्व/एफ. 12 (सी)/13/288 दिनांक 27.9.2013 के द्वारा ग्राम बांसेली, तह0 पुष्कर स्थित वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को अन्य आराजियात के साथ अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित किये जाने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांटस ने यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है ।
3. अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पो0 को तलब किया गया । रेस्पो0 के उपस्थित होने तथा अधी0न्याया0 का रिकार्ड प्राप्त होने के उपरांत उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।
4. विद्वान अभिभाषक अपीलांटस ने अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए बहस एवं लिखित बहस में कथन किया कि ग्राम बांसेली तहसील पुष्कर अवस्थित वर्किंग खसरा नंबर 385, 386, 377 मिन, 377, 376, 378 कुल रकबा 7—18—00 बीघा भूमि अपीलांट की खातेदारी व आधिपत्य की भूमियां है जो कि वर्किंग जमाबंदी संवत् 2041 में पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 11.8.2006 के आधार पर जरिये नामांतकरण संख्या

548 दिनांक 16.9.2006 के तहत राजस्व रिकार्ड में अपीलांटस के नाम दर्ज की गई थी । उक्त वर्णित खसरा नंबरान प्रमाणित मिलान क्षैत्रफल के अनुसार वर्तमान खसरा नंबर 80/1132, 81/1162, 82/1076, 83, 84, 85, 88 एवं 89 कायम किये गये है जिनमे से वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को छोड़कर वर्तमान में सम्पन्न भू–संशोधन की कार्यवाही उपरांत वर्तमान जमाबंदी संवत् 2068 से 2071 के खाता संख्या 139 में अपीलांट के नाम यथावत् खातेदारी दर्ज होकर कब्जा काश्त चला आ रहा है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वर्किग खसरा नंबर 377 व 377 मिन साबिक खसरा नंबर 352 व 353 से मिलकर बनाया गया है जिसमें साबिक खसरा नंबर 353 रकबा 13 बिस्वा भूमि उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के नियमन आदेश दिनांक 21.5.1984 के तहत नियमन की जाकर जरिये नामांतकरण संख्या 270 दिनांक 21.5.1984 से अपीलांटस के विक्रेतागण/मूल खातेदार के नाम गैर खातेदारी का इंद्राज किया गया था तथा निरन्तर कब्जा काश्त रहने से जरिये नामांतकरण संख्या 43 दिनांक 29.12.1995 के तहत खातेदारी अधिकार प्रदान किये गये तथा उक्त खातेदारी के आधार पर संपूर्ण वर्किग खसर नंबर 377 की भूमि का विक्रय अन्य भूमियों के साथ मूल खातेदार द्वारा अपीलांटस के पक्ष में दिनांक 11.8.2006 (14.8.2006) को किया जाकर अन्य भूमियों के साथ बहैसियत खातेदार काबिज आज दिवस तक चला आ रहा है । वर्किग खसरा नंबर 377 के वर्तमान में सम्पन्न भू–संशोधन की कार्यवाही के बाद वर्तमान खसरा नंबर 81/1162, 82/1076 एवं 83 कायम किये गये हे जिनमें से वर्तमान खसरा नंबर 81/1162 व 82/1076 अन्य भूमियों के साथ वर्तमान जमाबंदी संवत् 2068 से 2072 के खाता संख्या 139 में अपीलांट के नाम खातेदारी में दर्ज कर दी गई परन्तु वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को बिना किसी सक्षम न्यायालय के आदेश व डिक्री तथा बिना रहन, बय, मुन्तकिल किये सिवायचक अंकित कर दिया गया जिसकी जानकारी होने पर अपीलांट द्वारा लिपिकीय त्रुटि को दुरूस्त किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 राज0भू–राजस्व अधि0 1956 के तहत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पुष्कर के समक्ष श्रीमती तेजी बाई व अन्य बनाम राज0सरकार प्रस्तुत किया गया जो विचाराधीन है । उक्त कार्यवाही के विचाराधीन रहते विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को आदेश दिनांक 27.9.2013 के तहत अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तातंरित करने के आदेश पारित कर दिये जो विधिविरूद्ध है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि अपीलांट की खातेदारी व आधिपत्य की संपूर्ण भूमियां जिसमें कि खसरा नंबर 83 वर्तमान रकबा 0.07 है0 भी सम्मिलित है जो एक ही चक के रूप में विद्यमान होकर उक्त आराजियात के चारों तरफ पक्की चारदीवारी एवं निर्माण होकर अपीलांटस का कब्जा काश्त चला आ रहा है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे यह भी कथन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना एकतरफा में अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो प्राकृतिक एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है । इस संबंध में विद्वान वकील ने आर0आर0डी0 1994 पेज 215 व 505 तथा आर0आर0टी0 2007 पार्ट प्रथम पेज 125 की और ध्यान आकर्षित किया । बहस में आगे कथन किया कि वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 जिसके वर्किग खसरा नंबर 377 मिन रहे है, कि भूमि को छोटी पट्टी के रूप में सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा अपने आदेश दिनाक 21.5.1984 के तहत विधिवत् रूप से नियमन किया जाकर जरिये नामांतकरण संख्या 270 दिनांक 21.5.1984 के अनुसार गैर खातेदारी अधिकार प्रदान कर कब्जा काश्त संभलाया गया

तथा निरन्तर कब्जा काश्त के आधार पर जरिये नामांतकरण संख्या 43 के तहत खातेदारी अधिकार प्रदान किये गये है इस प्रकार अपीलांट अथवा उसके विक्रेतागण के हक में नियमन आदेश दिनांक 21.5.1984 के विद्यमान रहते हुए अजमेर विकास प्राधिकरण के हक में बिना आधिपत्य एवं स्वामित्व के विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित हस्तातंरण आदेश दिनांक 27.9.2013 आर0आर0डी0 1979 पेज 1 पर मान0 राजस्व मण्डल की वृहत पीठ द्वारा पारित न्यायिक दृष्टांत के तहत निरस्त किये जाने योग्य है । तहसीलदार, पुष्कर ने भी अपने रिपोर्ट दिनांक 27.6. 2017 में विवादित भूमि पर चारदीवारी बना होना तथा अपीलांटस का कब्जा काश्त होना अंकित किया है । किसी भूमि पर विधिवत् रूप से दर्ज खातेदार एवं काबिज काश्तकार के खातेदारी अधिकारों को राज0काश्त0अधि0 1955 में उल्लेखित विधिक प्रावधानों के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर निरस्त करवाये बिना केवल मात्र प्रशासनिक आदेश से समाप्त नहीं किया जा सकता है । इस संबंध में आर0एल0डब्ल्यू0 2011 पेज 55 का न्यायिक दृष्टांत उद्धरित किया । बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व विवादित भूमि के मौके एवं रिकार्ड की जानकारी प्राप्त किये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधी0न्याया0 का आदेश दिनांक 27.9.2016 खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 ग्राम बांसेली की हद तक निरस्त किया जावे ।

5. विद्वान वकील अपीलांटस ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं कर एकतरफा में आदेश पारित किया है जिससे अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलांटस को नहीं हो सकी थी । अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी पटवारी हल्का स अपनी खातेदारी व आधिपत्य की भूमि की जमाबंदी दिनांक 30.3.2017 को प्राप्त किये जाने पर हुई । तत्पश्चात् अपीलांटस ने अपीलाधीन आदेश की जानकारी कर एवं प्रमाणित प्रतियां प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील प्रस्तुत की है । अपील में हुआ विलंब सद्भाविक है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि विवादित भूमियां सिवायचक होने से विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अजमेर विकास प्राधिकरण को हस्तांरित की है । विद्वान अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

7. विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 2 ने बहस में कथन किया कि विवादित भूमियां अन्य भूमियों के साथ–साथ विद्वान जिला कलक्टर,अजमेर ने आदेश दिनांक 27.9.2013 द्वारा सिवायचक होने से हस्तातंरित की है जिसकी पालना में अजमेर विकास प्राधिकरण के नाम राजस्व रिकार्ड में नामांतकरण दर्ज हो चुका है । विवादित आराजियात पर अपीलांटस का कब्जा काश्त नहीं है तथा अपीलांटस का कोई संबंध नहीं है । अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है । अतः अपील अपीलांटस खारिज की जावे ।

8. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों तथा अधी0न्याया0 के निर्णय का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस 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 सद्भाविक प्रतीत होते है । अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांटस को

सुनवाई का अवसर भी प्रदान नहीं किया जिससे यह नहीं माना जा सकता कि अपीलाधीन आदेश की अपीलांटस को प्रारंभ से जानकारी रही हो । हम न्यायहित में अपीलांटस को सुना जाना न्यायोचित समझते है। अतः अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

9. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने अपीलाधीन भूमि आदेश दिनांक 27.9.2013 को रेस्पो0 संख्या 1 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित करने के आदेश पारित किये है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि विवादित आराजियात वाके ग्राम बांसेली, तह0 पुष्कर के वर्किग खसरा नंबर 385, 386, 377 मिन, 377, 376, 378 कुल किता 7–18–00 बीघा भूमि अपीलांट की खातेदारी व आधिपत्य में दर्ज थी । जमाबंदी संवत् 2041 में पंजीकृत विक्रय पत्र दिना।क 11.8.2006 के आधार पर जरिये नामांतकरण संख्या 548 दिनांक 16.9.2006 के विवादित आराजियात अपीलांटस के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज की गई थी । विवादित आराजियात के वर्तमान खसरा नंबर 80/1132, 81/1162, 82/1076, 83, 84, 85, 88 एवं 89 कायम किये जिनमें से वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को छोड़कर शेष अन्य आराजी खसरा नंबर भू–संशोधन की कार्यवाही उपरांत जमाबंदी संवत् 2068 से 2071 के खाता संख्या 139 में अपीलांटस के नाम यथावत् खातेदारी से दर्ज है किन्तु वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 को राजस्व रिकार्ड में सिवायचक दर्ज कर दिया । पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि वर्किग खसरा नंबर 377 व 377 मिन साबिक खसरा नंबर 352 व 353 से मिलकर बनाया गया था जिसमें साबिक खसरा नंबर 353 रकबा 13 बिस्वा भूमि उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के नियमन आदेश दिनांक 21.5.1984 से नियमन की जाकर जरिये नामांतकरण संख्या 270 दिनांक 21.5.1984 से अपीलांटस के विक्रेतागण/मूल खातेदार के नाम गैर खातेदारी का इंद्राज किया गया था तथा निरन्तर कब्जा काश्त रहने से जरिये नामांतकरण संख्या 43 दिनांक 29.12.1995 के तहत खातेदारी अधिकार प्रदान किये गये थे । पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि वर्किग खसरा नंबर 377 के वर्तमान सम्पन्न भू–संशोधन के दौरान वर्तमान खसरा नंबर 81/1162, 82/1076 एवं 83 कायम किये गये है । वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 भूमि को राजस्व रिकार्ड में सिवायचक अंकित किये जाने से अपीलांटस द्वारा धारा 136 राज0भू–राजस्व अधि0 के तहत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पुष्कर के समक्ष वाद श्रीमती तेजी बाई व अन्य बनाम राज0 सरकार प्रस्तुत किया जो विचाराधीन है । उक्त समस्त कार्यवाही के विचाराधीन रहते विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने विवादित आराजती खसरा नबर 83 रकबा 0..07 है0 को अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित करने के आदेश पारित किये है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । हस्तातंरित विवादित भूमि खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 के संबंध में अपीलांटस द्वारा अपने अधिकारों की घोषणा तय कराने हेतु सक्षम न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन था जिसकी पुष्टि अपील साथ पेश दस्तावेजों से होती है इसलिये अपीलांटस के पक्ष मे प्रथमदृष्टया यह तथ्य साबित है कि उसे अपीलाधीन आदेश पारित करने से पहले सुना नहीं गया था जिससे उसके नैसर्गिक अधिकारों पर प्रतिकूल असर पड़ा है । अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अधी0न्याया0 को अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए विवादित भूमि के राजस्व रिकार्ड एवं मौके की भौतिक स्थिति की जांच करवाई जानी चाहिये थी किन्तु अधी0न्याया0 द्वारा ऐसा किया जाना दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रकट नही होता है । जब एक बार

अपीलांटस को विवादित आराजी के खातेदार अधिकार प्राप्त हो गये थे तो किस आधार पर तथा किन आदेशो से विवादित आराजी राजस्व रिकार्ड में सिवायचक दर्ज की गई इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नही है । अधी0न्याया0 द्वारा उपरोक्त तथ्यों की जांच किये बिना एकतरफा में पारित अपीलाधीन हस्तातंरण आदेश को विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा विद्वान जिल कलक्टर, अजमेर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 ग्राम बांसेली के वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 की हद तक अपास्त योग्य होकर प्रकरण अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य पाया जाता है ।

10. अतः अपील अपील अपीलांटस आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश क्रमांक क/अ/राजस्व/एफ. 12 (सी)/13/288 दिनांक 27.9.2013 ग्राम बांसेली तहसील पुष्कर के वर्तमान खसरा नंबर 83 रकबा 0.07 है0 की हद तक अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे अपीलांटस को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण को पुनः निर्णित करे ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 21.12.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर