न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—13/2018/75 (2018/00013)

1. कपिल माहेश्वरी पुत्र प्रेमनारायण माहेश्वरी, जाति महाजन, निवासी प्लाट नंबर 106, जी—ब्लॉक, माकड़वाली रोड़, अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर ।
2. राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर, अजमेर ।
3. अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर जरिये आयुक्त ।
4. भू—प्रबंध अधिकारी, अजमेर ।

रेस**पोडेंटस**

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर, आदेश कमांक क.अ. /राजस्व/एफ—12 (सी)( )/13/292 दिनांक 27.9.2013 .

उपस्थितः—

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

निर्णय

दिनांकः—28.5.2019

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर के आदेश कमांक क.अ./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 विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश कमांक क.अ./राजस्व/एफ—12 (सी)( )/13/292 दिनाक 27.9.2013 द्वारा अन्य ग्राम की भूमियों के साथ ग्राम हाथीखेड़ा, तहसील व जिला अजमेर के खसरा नंबर 1 मिन रकबा 8 बीघा 15 बिस्वा भूमि को अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तांतरित किये जाने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांटस 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 अपीलांटस ने सर्वप्रथम अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के हस्तातंरण आदेश दिनांक 27.9.2013 का इल्म प्रार्थी को नही था क्योंकि उक्त आदेश प्रार्थी के बाले—बाले एकतरफा में पारित किया गया

था जबकि प्रार्थी उक्त आराजी पर बहैसियत मालिक एवं काबिज था जिसे किसी प्रकार का नोटिस जारी नहीं किया गया । उक्त आराजी बाबत् प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल वाद में दिनांक 23.2.2017 को जब विपक्षी द्वारा उक्त वाद में जवाब के साथ उक्त तथ्य अतिरिक्त कथन में अभिलिखित किये गये तब अपीलाधीन आदेश की जानकारी प्रार्थी को हुई । तत्पश्चात् प्रार्थी ने उक्त आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त कर उक्त आदेश को मान0राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बेंच जयपुर के समक्ष रिट में चुनौती दी गई जो रिट पीटिशन संख्या 6857/2017 मान0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 6.12.2017 को इस दिशा निर्देश के साथ निर्णित की गई कि आक्षेपित आदेश धारा 92 एल0आर0एक्ट के तहत पारित किया गया है और धारा 92 के तहत पारित आदेश के खिलाफ धारा 75 एल0आर0एक्ट के तहत अपील के प्रावधान है । अतः प्रार्थी सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने के लिये स्वतंत्र है । ऐसी स्थिति में मान0 उच्च न्यायालय के आदेशानुसार हाजा न्यायालय के समक्ष जानकारी से अंदर मियाद यह अपील प्रस्तुत की है । अपील में हुआ विलंब उचित एवं सद्भाविक है । अतः विलंब माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे।

5. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों 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 । हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना न्यायोचित समझते है । अतः अपील में हुआ विलंब न्यायहित में माफ किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

6. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की अपील पर गुणावगुण पर बहस सुनी गई ।

7. विद्वान अधिवक्ता अपीलांट का कथन हे कि आराजी खसरा नंबर 1 मिन कुल रकबा 208 बीघा 15 बिस्वा में से 8 बीघा 15 बिस्वा भूमि दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन के नाम बहैसियत खातेदार काश्तकार संवत् 2022 तक चले आ रहे थे परन्तु संवत् 2023 से 2026 की जमाबंदी में यह आराजी गलती से सिवायचक दर्ज कर दी गई तथा पटवारी हल्का की रिपोर्ट पर नायब तहसीलदार, प्रथम अजमेर द्वारा राजस्व प्रकरण संख्या 156/93 पंजीकृत किया जाकर अंतर्गत धारा 91 (3) एल0आर0एक्ट0 के तहत घीसूलाल को नोटिस जारी किए गए । इस पर घीसूलाल द्वारा जमाबंदी संवत् 2015 से 2018 एवं जमाबंदी संवत् 2019 से 2022 की नकलें पेश कर कथन किया कि अपीलाधीन भूमि के खसरा नंबर 1 रकबा 8–15–00 बीघा के साथ अन्य भूमियां खसरा नंबर 3, 7 व 12 दीपंचद पुत्र भूरालाल महाजन की खातेदारी में दर्ज है तथा घीसूलाल ही दीपचंद का पुत्र होकर वारिस है इस कारण पुश्तैनी भूमि की खातेदारी की भूमि के संदर्भ में धारा 91 एल0आर0एक्ट का नोटिस विधिविरूद्ध दिया गया है, जो खारिज किया जावे । नायब तहसीलदार, प्रथम, अजमेर द्वारा प्रकरण के समस्त तथ्यों एवं रिकार्ड की जांच करने के उपरांत उक्त भूमि दीपचंद पुत्र भूरालाल की खातेदारी में दर्ज होना पाया गया तथा संवत् 2023 से 2026 की जमाबंदी में उक्त भूमि बिना किसी सक्षम अधिकारी के आदेश के सिवायचक विधिविरूद्ध दर्ज होना मानते हुए प्रकरण को इंद्राज दुरूस्ती का सशक्त मामला होना पाया, जिस पर नायब तहसीलदार, प्रथम, अजमेर द्वारा जिला कलक्टर, अजमेर के समक्ष अंतर्गत धारा 27 एल0आर0एक्ट के तहत उनवानी सरकार बनाम घीसूलाल प्रकरण संख्या 18/94 प्रस्तुत किया गया जिस पर जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा दिनांक 4.7.1994 को ग्राम हाथीखेड़ा, अजमेर स्थित आराजी खसरा नंबर 1 रकबा 8–15–00, खसरा नंबर 3 रकबा

15–15–00, खसरा नंबर 7 रकबा 3–5–00 एवं खसरा नंबर 12 रकबा 9–6–0 बीघा पर पूर्व जमाबंदियों क्रमशः संवत् 2015 से 2018 एवं संवत् 2019 से 2022 में दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन के नाम दर्ज होना माना तथा यह भी माना कि बिना किसी सक्षम न्यायालय अथवा प्राधिकारी के आदेशों के गलत रूप से सिवायचक दर्ज होना माना एवं उक्त भूमि दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन के नाम खाते में दर्ज करने के आदेश दिए। उक्त आदेशों की पालना में नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 को दीपचंद पुत्र भूरालाल के नाम उपरोक्त भूमियों बाबत् स्वीकृत किया गया एवं नामांतकरण संख्या 1 का इंद्राज जमाबंदी संवत् 2041 में दर्ज कर दिया गया । विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश दिनाक 4.7.1994 एवं नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 को सरकार अथवा किसी पक्ष द्वारा चुनौती दी गई हो ऐसा उपलबध रिकार्ड से जाहिर नहीं होता है तथा अंतिम होकर आज भी प्रभाव में है परन्तु वर्तमान भू–प्रबंध के दौरान भू–प्रबंध विभाग द्वारा दीपचंद की खातेदारी की अपीलाधीन भूमि को बिना सक्षम आदेश एवं आधार के विधिविरूद्ध सिवायचक दर्ज कर दिया गया उससे पूर्व न तो खातेदारान एवं न ही उनके वारिसान को नोटिस दिया तथा न ही सुनवाई का कोई अवसर ही प्रदान किया गया है । उक्त भू–प्रबंध विभाग के गलत इंद्राज के आधार पर राजस्व विभाग की जमाबंदी संवत् 2065 में भूमि गलत रूप से सिवायचक दर्ज कर दी गई । इस गलत इंद्राज के आधार पर यह भूमि जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा रेस्पो0 संख्या 3 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को दिनांक 27.9.2013 को हस्तातंरित कर दी गई जबकि जिला कलक्टर को निजी खाते की आबादी भूमि को हस्तातंरित करने का अधिकार ही नहीं था । इस कारण अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन भूमि के संबंध में विद्वान जिला कलक्टर का आक्षेपित हस्तातंरण आदेश निरस्त किया जावे ।

8. विद्वान वकील अपीलांट ने आगे यह भी कथन किया कि भू–प्रबधं विभाग को पूर्ववर्ती इंद्राज को ही दोहराना चाहिये जब तक कि सक्षम प्राधिकारी/न्यायालय का विशिष्ट आदेश नहीं हो । यदि ऐसा इंद्राज परिवर्तन बिना सक्षम आदेश के किया गया है तो वह विधि अनुसार शून्य है तथा ऐसे शून्य एवं अवैधानिक अभिलेख के आधार पर दीपचंद की खातेदारी भूमि को जिला कलक्टर अजमेर द्वारा हस्तातंरित की गई है वह अवैधानिक होने से निरस्त किये जाने योग्य है । इस संदर्भ में अधिवक्ता अपीलांट द्वारा न्यायिक दृष्टांत 2012 (1) डी0एन0जे0 पेज 413 प्रस्तुत किया एवं यह भी कथन किया कि उपरोक्त अवैध हस्तातंरण के आधार पर रेस्पो0 संख्या 3 अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के नाम जो नामांतकरण दिनांक 10.12.2013 को स्वीकृत किया गया है उसमें भी हल्का पटवारी ने अपनी रिपोर्ट में स्पष्ट उल्लेख किया है कि खसरा नंबर 1/2783 नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 2.5.1994 से अपीलाधीन भूमि प्रभावित है तथा नामांतकरण संख्या 1 पर्चा वितरण से पूर्व का होने से अमल दरामद नहीं हुआ है । इस प्रकार जब हल्का पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर गिरदावर एवं तहसीलदार, अजमेर को इस तथ्य की जानकारी हो गई थी कि अपीलाधीन भूमि सिवायचक न होकर निजी खातेदारी की है तो तहसीलदार ने इस बाबत् दुरूस्ती की कार्यवाही नहीं कर जिला कलक्टर के हस्तातंरण आदेश दिनांक 27.9.2013 का गलत रूप से अमल दरामद कर दिया । जबकि तहसीलदार की विधिक जिम्मेदारी थी कि वह इस बाबत् भूमिधारी होने के नाते दुरूस्ती की कार्यवाही हेतु भू–अभिलेख अधिकारी के समक्ष प्रस्ताव पेश करता । किन्तु उन्होने ऐसा नहीं कर निजी खातेदारी की भूमि को गलत तौर से अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के नाम दर्ज कर दिया जो निरस्त

किये जाने योग्य है। इस आधार पर आक्षेपित आदेश निरस्त करने का निवेदन किया ।

9. अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 3 के द्वारा अभिभाषक अपीलांट के कथनों का विरोध किया तथा कथन किया कि बरवक्त हस्तातंरण अपीलाधीन भूमि सिवायचक होने के कारण जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा सही तौर पर हस्तातंरित की गई है जिसमें हस्तक्षेप की गुंजाईश नहीं है । अपील खारिज की जावे ।

10. रेस्पो0 संख्या 3 के कथनों का समर्थन रेस्पो0 संख्या 1 व 2 एवं 4 ने भी किया तथा हस्तातंरण आदेश यथावत् रखते हुए अपील खारिज करने का कथन किया ।

11. उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की उक्तानुसार बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलबध रिकार्ड एवं प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किया। पक्षकरान की बहस एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड के अवलोकन से से यह तथ्य स्पष्ट है कि खसरा नंबर 1 मिन रकबा 8 बीघा 15 बिस्वा ग्राम हाथीखेड़ा, अजमेरकी आराजी पूर्व चौसाला जमाबंदियों संवत् 2015 से 2018 एवं 2019 से 2022 में दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन के खाते में दर्ज थी एवं संवत् 2023 से 2026 की जमाबंदी में सिवायचक गलत रूप से दर्ज होने के कारण प्रकरण संख्या 18/94 उनवानी सरकार बनाम घीसूलाल में दिनांक 7.4.1994 को दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन के खाते में दर्ज किये जाने के आदेश न्यायालय जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा दिए गए तथा इसकी पालना में नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 स्वीकृत किया जाकर जमाबंदी संवत् 2041 में अमल दरामद कर दिया गया । इस महत्वपूर्ण तथ्य का खण्डन पैरोकार सरकार अथवा अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के अधिवक्ता द्वारा नहीं किया गया है तथा न ही ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत की गई कि जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश दिनाक 7.4.1994 अथवा दीपचंद के पक्ष में स्वीकृत नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त किया गया हो तथा नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 स्वीकृत किया जाकर जमाबंदी में अपीलाधीन भूमि दर्ज नहीं की गई हो । पत्रावली पर उपलब्ध जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश दिनांक 7.4.1994 एवं जमाबंदी संवत् 2041 के इंद्राज के अनुसार साबिक खसरा नंबर 1 मिन रकबा 8 बीघा 15 बिस्वा भूमि दीपचंद पुत्र भूरालाल महाजन की खातेदारी में दर्ज होना पूर्णतया साबित होता है ।

12. साबिक खसरा नंबर 1 मिन रकबा 8–15–00 बीघा का वर्तमान खसरा नंबर 1/2783 रकबा 1.42 है0 बनना रिकार्ड से जाहिर है जिसे उभयपक्ष स्वीकार करते है ।

13. वर्तमान खसरा नंबर 1/2783 रकबा 1.42 है0 दौराने भू–प्रबंध कार्यवाही नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 21.5.1994 जिसका इंद्राज संवत् 2041 की जमाबंदी में था, को बिना देखे ही एवं बिना सक्षम न्यायालय/अधिकारी के आदेश के एवं बिना खातेदार अथवा उनके वारिसान को सुने सिवायचक दर्ज कर दिया गया तथा राजस्व विभाग द्वारा जमाबंदी सवंत 2065 में खातेदारी भूमि को गलत रूप से सिवायचक दर्ज कर दिया गया जबकि रेस्पो0 संख्या 3 के पक्ष में नामांतकरण दिनांक 10.12.2013 स्वीकृत करने से पूर्व हल्का पटवारी द्वारा स्पष्ट रूप से नामांतकरण पर टिप्पणी की गई थी कि ''अपीलाधीन भूमि के संबंध में पूर्व में ही नामांतकरण संख्या 1 दिनांक 1.5.1994 स्वीकृत है'' । इस महत्वपूर्ण तथ्य को नजरअंदाज करते हए्ु तहसीलदार, अजमेर द्वारा अपीलाधीन भूमि को गलत रूप से सिवायचक भूमि बताते हुए जिला कलक्टर अजमेर के समक्ष रेस्पो0 संख्या 3 को हस्तातंरण हेतु प्रस्तावित कर दिया गया तथा इस गलत प्रस्तावना के आधार पर जिल कलक्टर, अजमेर द्वारा निजी खातेदारी भूमि को गलत रूप से रेस्पो0 संख्या 3 के पक्ष में हस्तातंरित

करना जाहिर होता है । अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 2012 (1) डी0एन0जे0 पेज 413 जिसके अनुसार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि खातेदारी भूमि को जिला कलक्टर आबादी विस्तार हेतु सेट–अपार्ट नहीं कर सकता है, वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर चस्पा होता है ।

14. इसके अलावा अपीलाधीन भूमि के संबंध में याचिकाकर्ता/अपीलांट द्वारा मान0 उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस0बी0सिविल रिट पीटिशन संख्या 6857/17 प्रस्तुत की गई जिसमें मान0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 6.12.2017 को निस्तारित करते हुए यह निर्देश प्रदान किये कि प्रार्थी/अपीलांट धारा 75 भूराजस्व अधि0 के तहत यह अपील प्रस्तुत कर सकता है तथा इस रिट पीटिशन में राजस्व विभाग द्वारा अपने लिखित जवाब के पैरा संख्या 4 में अपीलाधीन भूमि को आबादी भूमि स्वीकार किया गया है । राज0काश्त0अधि0 की धारा 5 (24) जिसमें भूमि को परिभाषित किया है जिसके अनुसार भूमि में आबादी भूमि शामिल नहीं की गई है । इस कारण निजी आबादी भूमि में राजस्व अधिकारियों का कोई क्षैत्राधिकार नहीं रहता है । इस परिप्रेक्ष्य में भी अपीलाधीन हस्तातंरण आदेश को विधिसंगत नहीं माना जा सकता है ।

15. उपरोक्त समग्र विवेचन के आधार पर जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा अपीलाधीन भूमि के बाबत् किया गया हस्तातंरण आदेश क्रमांक क.अ. /राजस्व/एफ–12 (सी)( )/13/292 दिनांक 27.9.2013 विधिसम्मत् नहीं होने से वर्तमान खसरा संख्या 1/2783 रकबा 1.42 है0 ग्राम हाथीखेड़ा, तहसील अजमेर की हद तक निरस्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

16. अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश क्रमांक क.अ./राजस्व/एफ–12 (सी)( )/13/292 दिनांक 27.9.2013 बाबत् साबिक खसरा नंबर 1 मिन रकबा 8 बीघा हाल खसरा नंबर 1/2783 रकबा 1.42 है0 ग्राम हाथीखेड़ा, तहसील व जिला अजमेर की हद तक निरस्त किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

17. निर्णय आज दिनांक 28.5.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर