न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—219/2018/223 (2018/00219)

1. श्रीमती कुसुमी पत्नी स्व0 मुराद पुत्रवधु स्व0 अहमद,
2. इकबाल पुत्र स्व0 मुराद पौत्र स्व0 अहमद,
3. श्रीमती रसीदा पुत्री स्व0 मुराद पौत्री स्व0 अहमद,
4. श्रीमती जुबेदा पुत्री स्व0 मुराद पौत्री स्व0 अहमद,
5. श्रीमती सीमा पुत्री स्व0 मुराद पौत्री स्व0 अहमद,
   समस्त जाति चीता, निवासीगण ग्राम चौरसियावास, तहसील व जिला अजमेर ।

अपीलांटस

बनाम

1. सुखराम पुत्र मुगनाराम,
2. श्रीमती शांतिदेवी पत्नि सुखराम,
   समस्त जाति जाट निवासी स्टीफन चौराहा, माकड़वाली रोड़, वैशालीनगर अजमेर, तहसील व जिला अजमेर ।
3. नगर सुधार न्यास, जरिये सचिव ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध विरूद्ध निर्णय विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर दिनांक 19.7.2018 अंतर्गत वाद संख्या 27/2013.

उपस्थितः—

1. श्री एन0एस0राजावत, वकील अपीलांटस ।
2. श्री जसराज जयपाल एवं श्री रामसुख चौधरी, वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2.
3. श्री गिरीश पारीक, वकील रेस्पो0 संख्या 3.

निर्णय

दिनांकः—18.4.2019

1. यह अपील विद्वान उपखण्ड अधिकारी, केकड़ी के निर्णय दिनांक 19.7.2018 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण/अपीलांटस ने वादवर्णित आराजी बाबत् अधी0न्याया0 में वाद अंतर्गत धारा 188 एवं 209 राज0काश्त0अधि0 1955 के तहत विरूद्ध प्रतिवादीगण पेश किया । वाद के विचाराधीन रहते प्रतिवादीगण ने एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जा0दी0 पेश कर वाद निरस्त करने का निवेदन किया कि । विद्वान अधी0न्याया0 ने निर्णय दिनांक 19.7.2018 को पारित कर प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जा0दी0 स्वीकार कर वादीगण/अपीलांटस का वा विधि वर्जित होना मानते हुए खारिज करने के आदेश पारित किये । अधी0न्याया0 के इस निर्णय व डिक्री 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 अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए बहस में कथन किया कि विद्वान अधी0न्याया0 ने निर्णय व डिक्री दिनांक 19.7.2018 पारित किये जाने से पूर्व वादीगण/अपीलांटस की और से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 6 नियम 17 सपठित धारा 151 जा0दी0 दिनांक 26.9.2013 एवं प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 14 (3) सपठित धारा 151 जा0दी0 दिनांक 25.6.2018 पर किसी प्रकार का निर्णय पारित नहीं कर विधिक त्रुटि कारित की है । विद्वान अधी0न्याया0 द्वारा केवल मात्र क्षैत्राधिकार के संबंध में विवेचन व विश्लेषण कर वाद पत्र को खारिज किया है जबकि विधिक प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्यायिक दृष्टिांतों के अनुसार प्रकरण की सुनवाई का क्षैत्राधिकार नहीं होने पर न्यायालय द्वारा प्रकरण अंतर्गत आदेश 7 नियम 10 जा0दी0 के तहत सक्षम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु लौटा दिया जाना चाहिये था, यदि न्यायालय को प्रकरण की सुनवाई का क्षैत्राधिकार नहीं है तो ऐसी स्थिति में उसे प्रकरण को निरस्त किये जाने का भी विधिक अधिकार नहहीं है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस को आगे बढ़ाते हुए कथन किया कि वादीगण/अपीलांटस द्वारा अधी0न्याया0 के समक्ष राजस्व वाद संख्या 27/2013 के साथ प्रस्तुत जमाबंदी में स्वीकृत विरासत नामांतकरण संख्या 209 दिनांक 1.6.2000 के तहत वादीगण/अपीलांटस रिकार्डेड खातेदार होकर विवादित भूमियां कृषि भूमियां रही है, जिसमें संबंध में मात्र 220 वर्गगज का भूखण्ड प्रतिवादी/रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा नियमन करवाये जाने के आधार पर प्ररण की सुनवाई का क्षैत्राधिकार नहीं होना मानकर निर्णय व डिक्री दिनांक 19.7.2018 द्वारा वाद खारिज करना विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । बहस में आगे कथन किया कि विधिक प्रावधानों एवं प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में क्षैत्राधिकार संबंधी बिन्दु को अभिवचनों के आधार पर तनकियात कायम कर साक्ष्य लिपिबद्ध किये जाने के उपरांत ही निर्णित किया जाना उचित है, परन्तु अधी0न्याया0 द्वारा विधिक प्रावधानों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों को नजरअंदाज कर निर्णय व डिक्री दिनांक 19.7.2018 के तहत प्राथमिक स्तर पर ही वादीगण/अपीलांटस का वादपत्र निरस्त किये जाने में विधिक त्रुटि कारित की है जो काबिल निरस्तनीय है । अपीलांटस द्वारा रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के हक में संपादित की गई नियमन की कार्यवाही की पत्रावली की संपूर्ण प्रमाणित प्रतियां अधी0न्याया0 के प्रस्तुत कर प्रथमदृष्टया अपीलांट के हक में माननीय न्यायालय, मान0 उच्च न्यायालय पीठ, जयपुर द्वारा विवादित भूमि के संबंध में पारित निर्णय इत्यादि का उललेख कर नियमन प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने तथा उसे फर्जी तरीके से नियमन आदेश प्राप्त किया जाना सिद्ध कर दिया था इसके बावजूद अधी0न्याया0 के विधि के सारभूत बिन्दु निहित होने के उपरांत भी उनका किसी प्रकार से विवेचन व विश्लेषण किये बिना निर्णरू व डिक्री दिनांक 19.7.20148 द्वारा प्राथमिक स्तर पर ही वाद पत्र निरस्त किये जाने में विधिक त्रुटि कारित की है जो काबिल निरस्तनीय है । विद्वान वकील अपीलांटस ने बहस में आगे कथन किया कि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के द्वारा जवाब वाद पत्र एवं प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जा0दी0 के तहत अपने हक में विवादित भूखण्ड के संबंध में विद्यमान दस्तावेज को जयनगर हाउसिंग सोसायटी एवं शक्तिदान से क्रय किया जाना उल्लेखित किया है जो कि खसरा नंबर 1715 मिन के संबंध में निष्पादित होकर पत्रावली पर विद्यमान करते थे जबकि रेस्पो0 संख्या 1 व 2 द्वारा खसरा नंबर 1715 मिन के तथाकथित दस्तावेजों के आधार पर तथ्यों को

छिपाते हुए नियमन आदेश व पट्टा विलय खसरा नंबर 1716 के संबंध में प्राप्त किये गये जो सभी दस्तावेज साक्ष्य भी पत्रावली पर विद्यमान होकर उक्त विधिक तथ्य विचारण का विषय होने से अभिवचनों के आधार पर तनकी कायम कर मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर गुणावगुण पर निर्णित किये जाने योग्य था परन्तु अधी0न्याया0 ने विधिक प्रक्रिया का उल्लघंन कर प्राथमिक स्तर पर वाद को खारिज करने में त्रुटि कारित की है। बहस में आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 द्वारा निर्णय व डिक्री के तहत रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के हक में पारित नियमन आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत अपील संख्या 4/2014 आदेश दिनांक 8.12.2016 के तहत निरस्त होना उल्लेखित किया है जबकि आदेश दिनांक 8.12.2016 के विरूद्ध नजरसानी प्रार्थना पत्र संख्या 27/2017 विद्वान अति0 संभागीय आयुक्त, अजमेर के समक्ष सारभूत कानूनी बिन्दुं निहित होने से पुनः ग्रहण की जाकर अंतिम बहस हेतु विचाराधीन है । मान0 राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा निगरानी टीए/2845/2018 में पारित आदेश दिनांक 13.6.2018 के तहत तनकीयात कायम कर साक्ष्य के आधार पर दस्तावेजों का सही गलत का निर्धारण गुणावगुण पर करना उल्लेखित किया है । मान0 राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा एसबी सिविल रिट, याचिका संख्या 1624/2000 में पारित आदेश दिनांक 1.4.2022 एवं डीबी स्पेशल अपील संख्या 19/1996 में पारित आदेश दिनांक 6.2.2002 की प्रमाणित प्रतियां प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 14 (3) सपठित धारा 151 जा0दी0 के साथ दिनांक 25.6.2018 को उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किये गये जिस पर दिनांक 25.6.2018 को उभयपक्ष की सुनवाई के बाद किसी प्रकार का कोई आदेश पारित नहीं किया गया है जो विधिक प्रक्रिया का उल्लघंन होने से अधी0न्याया0 द्वारा पारित निर्णय व डिक्री को विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । अतः अपील अपीलांटस स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री निरस्त किया जावे तथा वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद को तनकीयात कायम की जाकर गुणावगुण पर निर्णित किये जाने हेतु अधी0न्याया0 को प्रतिप्रेषित किया जावे ।

5. जवाब बहस में विद्वान वकील रेस्पोडेंटस संख्या 1 व 2 ने कथन किया कि अपीलांटस द्वारा यह अपील मान0न्यायालय के समक्ष गलत तथ्यों के आधार पर यह कहते हुए प्रस्तुत की गई है कि ग्राम चौरसियावास तहसील व जिला अजमेर स्थित भूमि खाता संख्या 184 खसरा नंबर 1715 रकबा 1–13–10 एवं खसरा नंबर 1716 रकबा 1–13–00 अपीलांटस की पुश्तैनी खातेदारी व कब्जे काश्त की भूमि है तथा रेस्पो0 को अपीलाधीन भूमि में अनाधिकृत प्रवेश कर निर्माण आदि से पाबंद किया जावे । जबकि सही तथ्य यह है कि अपीलाधीन भूमि चौसाला खसरा नंबर 1427 के वर्किंग खसरा नंबर 1715 व 1716 बने, चौसाला खसरा नंबर 1427 के खातेदार काश्तकार हाबल पुत्र आम्बा जाति चीता थ जो कि अपीलांटस के पूर्वज है के द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 23.9.1986 को दॉ जय नगर हाउसिंग सोसायटी लिमि0 अजमेर को बेचान कर कब्जा व दखल दे दिया गया, इसके बाद अपीलांट संख्या 1 के पति एवं अपीलांट संख्या 2 से 5 के पिता मुराद द्वारा वर्किंग खसरा नंबर 1715 रकबा 1–15–00 की संपूर्ण भूमि दिनांक 31.3.1987 को सचिव दॉ जय नगर हाउसिंग सोसायटी लिमि0 अजमेर सचिव सांवरलाल वल्द गणेशलाल के पक्ष में निष्पादित कर दिनांक 8.6.1987 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उप पंजीयक, अजमेर के द्वारा दिनांक 11.6.1987 को पंजीबद्ध किया गया । इस प्रकार अपीलाधीन भूमि से अपीलांटस का कोई लेना–देना नहीं है क्योंकि अपीलाधीन भूमि पूर्व में ही अपीलांटस के पूर्वज के द्वारा दॉ जय नगर हाउसिंग सोसायटी लिमि0 अजमेर बेचान कर हस्तातंरित कर दी गई थी तथा सोसायटी द्वारा अपने

सोसायटी मेम्बर्स के पक्ष में भूमि खसरा नंबर 1715 व 1716 के भिन्न भिन्न भूखण्ड बनाकर सोसायटी के मेम्बर्स को आवंटित कर दिये जिसे से एक भूखण्ड क्षैत्रफल 266.66 वर्गगज का सोसायटी द्वारा शक्तिदान पुत्र चालकदान के पक्ष में वर्ष 1987 में आवंटित किया गया तथा शक्तिदान द्वारा उकत भूखण्ड को श्रीमती शांतिदेवी रेस्पो0 संख्या 2 को हस्तातरंण कर दिया गया एवं श्रीमती शांतिदेवी द्वारा विधिवत् प्रचलित राज्य सरकार के आदेश व सर्क्यूलर के तहत प्राधिकृत अधिकारी नगर सुधार न्यास, अजमेर के समक्ष नियमन हतु आवेदन किया जिसमें प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विधिवत् अखबार में सूचना एवं आपत्तियां प्रकाशित कर रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में संयुक्त मौका जांच रिपोर्ट कर आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन आदेश दिनांक 31.8.2001 को पारित किया गया । उक्त नियमन आदेश की पालनामें पट्टा विलेख दिनांक 10.9.2001 को जारी कर दिनांक 12.9.2001 को पंजीबद्ध करवाया गया तत्पश्चात् एक मुश्त लीज मुक्ति प्रमाण पत्र दिनांक 5.12.2001 को नियमानुसार रेस्पो0 संख्या 2 से शुल्क प्राप्त किया जाकर रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में प्रमाण पत्र जारी किया गया । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने बहस में आगे कथन किया कि वर्ष 2006 में उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक रूप से नियमानुसार शुल्क लिया जाकर संशोधित वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीज डीड जारी की गई एवं दिनांक 13.5.2010 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ नक्शा नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 श्रीमती शांतिदेवी के पक्ष में स्वीकृत किया गया ।

6. विद्वान वकील रेस्पो0 ने बहस में आगे कथन किया कि अपीलांट द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में हुए नियमन आदेश के विरूद्ध मान0 संभागीय आयुक्त, अजमेर के समक्ष दिनांक 31.8.2001 को नियमन आदेश व धारा 90–बी □87) राज0भू–राजस्व अधि0 1956 के तहत अपील संख्या 4/2014 प्रस्तुत की जिस पर मान0 न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त के द्वारा संपूर्ण नियमन पत्रावली का अवलोकन कर गुणावगुण पर दिनांक 8.12.2016 को अपीलांटस की अपील निरस्त की तथा रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में किया गया धारा 90–बी का आदेश व नियमन आदेश एवं पट्टा विलेख विधिक मानकर यथावत् रखते हुए अपीलांटस की अपील सारहीन व तथ्यहीन होने के कारण निरस्त की थी । भू–राजस्व अधि0 की धारा 90–बी के तहत न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त, अजमेर का आदेश अंतिम आदेश है जिसे किसी भी अन्य न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है इस कारण अधी0न्याया0 द्वारा अपीलांटस का वाद अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत सही तौर पर खारिज किया गया है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । आगे कथन किया कि अपीलांटस द्वारा वाद संख्या 27/2013 में अधी0न्याया0 के समक्ष धारा 212 राज0काश्त0अधि0 के तहत मान0 न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की थी जिस पर मान0 न्यायालय द्वारा उक्त अपील को दिनांक 22.9. 2015 को निरस्त कर दिया गया जिसके विरूद्ध मान0 राजस्व मण्डल के समक्ष निगरानी टी0ए0/6074/15 प्रस्तुत की गई जिस पर मान0 मण्डल के द्वारा दिनांक 1.9.2016 को यह आदेशित किया कि जिस रोज अपीलांटस ने वाद प्रस्तुत किया था उस दिन विवादित भूमि नगर सुधार न्यास, अजमेर के नाम अंकित थी एवं नगर सुधार न्यास, अजमेर के ,ारा विवादित आराजी पर आवासीय एवं वाणिज्यिक पट्टे भी जारी कर दिये तथा अपीलांटस का विवादित आराजी पर कब्जा नहीं था, राजस्व रिकार्ड में अपीलांटस का नाम अंकन नहीं था, इस आधार पर अपीलांटस की अपील खारिज की है । बहस में आगे कथन किया कि वर्किग खसरा नंबर 1715 रकबा 1–13–10 एवं वर्किग खसरा नंबर 1716 रकबा 1–3–00 के संबंध में न्यायालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा पंचशील नगर योजना के तहत विधिवत् अवाप्ति की

जाकर प्रकरण संख्या 204/90 के पृष्ट संख्या 6 पर अवार्ड आदेश दिनांक 21.8.1993 को पारित कर दिया गया, इस प्रकार अधी0न्याया0 के समक्ष अपीलांटस का वाद भूमि अवाप्त हो जाने के कारण एवं अवार्ड पारित हो जाने के कारण राज0काश्त0अधि0 की धारा 16 एवं राज0काश्त0अधि0 की धारा 63 के अनुसार विधि द्वारा वर्जित था, इन सब की जानकारी होते हुए भी अपीलांटस के द्वारा जानबूझकर गलत तथ्यों के आधार पर वाद प्रस्तुत किया जो कि अधी0न्याया0 द्वारा आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 के तहत सही तौर पर खारिज किया गया है । अपीलांटस का यह कथन कि अवार्ड आदेश अपूर्ण है स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यदि अपीलांटस अवार्ड आदेश से असंतुष्ट थे तो उन्हें सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष धारा 18 व 21 भूमि अवाप्ति अधि0 के तहत कार्यवाही करनी चाहिये थी परन्तु किसी भी राजस्व अथवा सिविल न्यायालय को अवार्ड आदेश के विरूद्ध सुनवाई का क्षैत्राधिकार नहीं है । अपीलांटस का यह कथन आदेश 6 नियम 17 जा0दी0 एवं आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र अनिर्णित होकर आदेश दिया गया इस संबंध में निवेदन है कि जब अधी0न्याया0 के समक्ष रेस्पो0 द्वारा वाद की सुनवाई की क्षैत्राधिकारिता के बाबत् आपत्ति ली गई थी तो सर्वप्रथम अधी0न्याया0 को क्षैत्राधिकार का बिन्दु ही तय करना आवश्यक था क्योंकि यदि वाद की सुनवाई का क्षैत्राधिकार ही नहीं है तो अन्य बिन्दु गौण हो जाते है । अधी0न्याया0 के एक अन्य आदेश दिनांक 16.4.2018 के विरूद्ध मान0 राजस्व मण्डल के समक्ष अपीलांटस ने निगरानी प्रस्तुत की थी जो निर्णय दिनांक 13.6.2018 द्वारा निरस्त की जा चुकी है । अपीलांटस का यह कथन कि विवादित भूमि जिसका पअ्टा नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 श्रीमती शांतिदेवी को क्षैत्रफल 266.66 वर्गगज का दिया गया उस बाबत् मान0 राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस0बी0सिविल रिट पिटीशन नंबर 1624/2000 में आदेशित किया गया कथन सरासर गलत है, क्योंकि मान0 राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा रेस्पो0 संख्या 2 श्रीमती शांतिदेवी के पक्ष में जारीशुदा भूखण्ड के संबंध में कोई भी आदेश अपीलांटस के पक्ष में नहीं दिया गया है बल्कि किसी अन्य सम्पति के संबंध में दिया गया था जिसका जानबूझकर अपीलांटस द्वारा दुरूपयोग किया जा रहा है । विद्वान अधी0न्याया0 का निर्णय व डिक्री विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नही है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे । विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 1 व 2 ने अपने कथनों के समर्थन में डी0एन0जे0 1995 सुप्रीमकोर्ट पेज 310, आर0आर0टी0 2019 (1) पेज 299, आर0एल0डब्ल्यू0 2004 राज0 पेज 108 एवं मियाद अधि0 आर्टिकल 58 के न्यायिक दृष्टांत पेश किया ।

7. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 में अपीलांटस द्वारा वाद अंतर्गत धारा 188 एवं 209 राज0काश्त0अधि0 के तहत पेश किये जाने पर वाद के विचाराधीन रहते रेस्पोडेंटस द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जा0दी0 पेश कर वाद विधि वर्जित होने से खारिज किये जाने का निवेदन किया । अधी0न्याया0 ने उक्त प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष की बहस सुनकर प्रतिवादीगण/रेस्पो0 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जा0दी0 स्वीकार कर वाद विधि वर्जित होने से प्राथमिक स्तर पर निर्णय व दिनांक 19.7.2018 को खारिज करने के आदेश पारित किये है ।

8. इस संबंध में पत्रावली का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष बहस पर मनन किया गया । अपीलांटस के अधिवक्ता का मुख्य रूप से कथन है कि वर्किंग जमाबंदी में मुराद की मृत्यु उपरांत अपीलांट के पक्ष में

नामांतकरण संख्या 102 दिनांक 1.6.2000 को तस्दीक कर खातेदार दर्ज किया गया था । तत्पश्चात् नगर सुधार न्यास, अजमेर के पक्ष में नामांतकरण संख्या 684 दिनांक 28.1.2013 को स्वीकृत होने से आदेश 6 नियम 17 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसे अधी0न्याया0 द्वारा निर्णित नहीं कर प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 पर बहस सुनी जाकर आदेश पारित किया गया है । अधिवक्ता अपीलांटस का यह भी कथन है कि भूमि अवाप्ति होकर अवार्ड अवश्य पारित किया गया है परन्तु सही क्लेमेंट को मुआवजा भुगतान नहीं होने के कारण अभी अवार्ड पूर्ण नहीं हुआ है तथा यह भी कथन है कि खसरा नंबर पुराना 1427 हाबल को विक्रय करने का अधिकार नहीं था । यह भी कथन किया कि दॉ जय नगर हाउसिंग सोसायटी लिमि0 अजमेर के पक्ष में दुबारा फिर खसरा नंबर 1715 का बैनामा मुराद द्वारा किया गया परन्तु पट्टा 1716 में दिया गया है जो अविधिक है । इस कारण अधी0न्याया0 का निर्णय विधिविरूद्ध होने से निरस्तनीय है ।

9. जवाब में रेस्पो0 संख्या 1 व 2 के अधिवक्ता का लिखित एवं मौखिक बहस में कथन किया है कि जब रेस्पो0 / प्रतिवादीगण द्वारा क्षेाधिकार के संबंध में आदेश 7 नियम 11 जा0दी0 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर दिया गया था तो अधी0न्याया0 का यह दायित्व है कि सबसे पहले क्षैत्राधिकार का बिन्दु तय किया जावे । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसम्मत् आदेश पारित किया गया है । यह भी कथन किया कि अपीलांटस द्वारा रेस्पो0 के पक्ष में नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा जारी किये गये पट्टा दिनांक 10.9.2001 एवं धारा 90–बी के आदेश दिनांक 31.8.2001 को अति0 संभागीय आयुक्त, अजमेर के न्यायालय में चुनौती दी गई थी जिसमें यहां उठाये गये समस्त बिन्दुओं को उक्त अपील में उठाया गया था जिस पर अति0संभागीय आयुक्त, अजमेर ने उभयपक्ष को सुनकर दिनांक निर्णय दिनांक 8.12.2016 को अपीलांटस की उक्त अपील खारिज कर रेस्पो0 के पक्ष में किये गये नियमन आदेश एवं पट्टे को यथावत् रखा है तथा धारा 90–बी एवं पंजीबद्ध पट्टा की सुनवाई का क्षैत्राधिकार हाजा न्यायालय को नहीं है । यह भी कथन रहा है कि दॉ जय नगर हाउसिंग सोसायटी लिमि0 अजमेर के पक्ष में किये गये पंजीबद्ध बैनामों को अपीलांटस द्वारा किसी भी सक्षम न्यायालय में चुनौती दी है एवं न ही अवार्ड को चुनौती दी गई है । भूमि आबादी भूमि है जिसकी सुनवाई का क्षैत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है ।

10. उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनने के उपरांत यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित आराजी खसरा नंबर 1715 रकबा 1–13–10 एवं खसरा नंबर 1716 रकबा 1–13–10 के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा पंचशील नगर योजना के तहत विधिवत् अवाप्त की जाकर अवार्ड आदेश प्रकरण संख्या 204 / 90 दिनांक 21.1. 1993 को पारित कर दिया गया है । अपीलांटस द्वारा यह कहीं भी कथन नहीं किया गया है कि अवार्ड आदेश दिनांक 21.1.1993 के विरूद्ध चाराजोही कर इसे निरस्त करवाया गया हो । जहां तक मुआवजा अदायगी का प्रश्न है, भूमि अवाप्ति अधि0 एक संपूर्ण अधिनियम है जिसमें मुआवजे के संबंध में सारे प्रावधान दिये गये है । राज0काश्त0अधि0 के तहत मुआवजा दिलवाये जाने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है । राज0काश्त0अधि0 1955 की धारा 63 के अनुसार भूमि अवाप्त होने के पश्चात् काश्तकारी हक सरकार में विलीन हो जाते है । जब तक अवार्ड आदेश निरस्त नहीं हो तब तक भूमि अवार्ड के तहत सरकारी ही मानी जाती है । भूमि अवाप्त होने के पश्चात् भूमि अवाप्ति अधिकारी संबंधित स्थानीय निकाय को, जिसकी योजना के संबंध में भूमि अवाप्त की जाती है को सुपुर्द कर दी जाती है एवं राजस्व अभिलेख में संबंधित स्थानीय निकाय के नाम भूमि आबादी भूमि के रूप में दर्ज की जाती है ।

अपीलांटस/वादी द्वारा यह प्रकरण अधी0न्याया0 के समक्ष दिनांक 17.4.2013 को प्रस्तुत किया गया था परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध वर्किंग जमाबंदी के अनुसार नगर सुधार न्यास, अजमेर के पक्ष में नामांतकरण संख्या 684 दिनांक 28.1.2013 को स्वीकृत किया जा चुका था । इससे स्पष्ट है कि वक्त दावा दायरी विवादित भूमि अपीलांटस के नाम दर्ज न होकर अवार्ड की पालना में नगर सुधार न्यास, अजमेर के नाम दर्ज थी । यह भी स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति के बाद भूमि कृषि भूमि न होकर आबादी भूमि हो जाती है इस कारण अधी0न्याया0 को आबादी भूमि होने के कारण सुनवाई का क्षैत्राधिकार भी नहीं रह जाता है । रेस्पो0 के पक्ष में नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा पंजीबद्ध पट्टा जारी किया गया था, अपीलांटस द्वारा रेस्पो0 के पक्ष में जारी किये गये पंजीबद्ध पट्टे एवं नियमन आदेश अंतर्गत धारा 90–बी (7) भू–राजस्व अधि0 1956 के विरूद्ध सक्षम न्यायालय अति0 संभागीय आयुक्त, अजमेर के समक्ष अपील प्रस्तुत कर चाराजोही की गई थी परन्तु न्यायालय द्वारा अपीलांटस की अपील दिनांक 31.8.2001 को गुणावगुण पर सारहीन व तथ्यहीन होने के कारण निरस्त कर धारा 90–बी में दिये गये आदेश दिनांक 31.8.2001 एवं रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में जारी पंजीबद्ध पट्टा को यथावत् रखा गया है । यहां यह भी विचारणीय बिन्दु है कि अपीलांटस द्वारा खसरा नंबीर 1715 मिन रकबा 1–13–10 एवं खसरा नंबर 1716 रकबा 1–13–00 कुल रकबा 3–6–10 में से मात्र रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में जारी किये गये 266.66 वर्गगज के भूखण्ड के संबंध में ही चाराजोही की जा रही है जबकि उपरोक्त संपूर्ण भूमि पर नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा पंचशील नगर योजना के तहत भिन्न–भिन्न व्यक्तियों को भूखण्ड आवंटित/नीलाम कर दिये गये है, मौके पर सड़के, पार्क, भवन आदि निर्माण हो चुके है तथा जिन व्यक्तियों को उक्त भूमि/भूखण्ड आवंटन किये गये है उन्हें भी पक्षकार नहीं बनाया गया है एवं न ही उन्हें चुनौती दी गई है । उपरोक्त विवेचन के आधार पर विद्वान अधी0न्याया0 का निर्णय विधिसम्मत् पाये जाने से अपीलांटस की अपील निरस्त योग्य पायी जाती है ।

11. अतः अपील अपीलांटस खारिज की जाती है तथा विद्वान उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.7.2018 यथावत् रखा जाता है । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

12. निर्णय आज दिनांक 18.4.2019 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर