न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः– राजेन्द्र सिंह शेखावत, आर0ए0एस0)

अपील

संख्याः–126/2022/75 एल.आर..एक्ट (2022/126)

1. आनन्दीलाल भाटी पुत्र श्री उदयराम जी भाटी (मृतक) जरिए वारिसान–
   1/1 श्रीमती नर्बदा देवी पत्नी स्व0 श्री आनन्दीलाल
   1/2 राजेश पुत्र स्व0 श्री आनन्दीलाल
   1/3 पवन पुत्र स्व0 श्री आनन्दीलाल
   समस्त जाति माली निवासी सूरज विहार कॉलोनी, लोहागल रोड़, लक्ष्मी नयन के सामने, अजमेर।
   1/4 श्रीमती मंजूला पुत्री स्व0 श्री आनन्दीलाल पत्नी श्री अशोक सैनी जाति माली निवासी ए–1, राल गंगा सोसायटी, डी.केबिन साबरमती अहमदाबाद (गुजरात)
   1/5 श्रीमती सपना पुत्री स्व0 श्री आनन्दीलाल पत्नी श्री योगेन्द्र सैनी जाति माली निवासी दानमल माथुर कॉलोनी, नयाघर, गुलाबबाड़ी, अजमेर।
   1/6 श्रीमती शिल्पी पुत्री स्व0 श्री आनन्दीलाल पत्नी श्री मुकेश पालडिया निवासी ऐजन फर्नीचर, गढ़ी रोड़, जौंसगंज, अजमेर।
2. पवन भाटी पुत्र श्री आनन्दीलाल भाटी जाति माली निवासी 24, सूरज विहार कॉलोनी, लोहागल रोड़, लक्ष्मी नयन के सामने, अजमेर।

अपीलांटस

बनाम

1. विशेषाधिकारी (भूमि) नगर सुधार न्यास अजमेर हाल अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर।
3. उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
4. श्रीमती शकुंतला जैन पत्नी श्री दिनेश चंद जैन निवासी 336/9 चटाई गंज, अजमेर।

रेस्पोडेन्टस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956, विरूद्ध आदेश दिनांक 21 04.1993 उपखण्ड अधिकारी अजमेर।

उपस्थितः–

1. श्री अजीतसिंह, अभिभाषक अपीलांट
2. श्री आकाश पारिक, अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 1
3. श्री विकास पाराशर, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेंट संख्या 3
4. रेस्पोडेंट संख्या 4 अनुपस्थित

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

निर्णय

दिनांकः–13.10.2022

1. यह अपील उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 151/93 में पारित आदेश के विरूद्ध दिनांक 21.04.1993 को इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई।

2- प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है ग्राम माकड़वाली स्थित खाता संख्या 442 के विभिन्न खसरा नम्बरों की कुल 10 बीघा 14 बिस्वा भूमि के खातेदार रंगलाल, ओंकार व सबला आधा हिस्सा तथा हेमा वल्द धन्ना आधा हिस्सा दर्ज थे। खातेदार रंगलाल पुत्र परताप का इस सम्पूर्ण भूमि में 1/6 हिस्सा भूमि थी। रंगलाल ने खसरा नम्बर 435 की 1/6 की सम्पूर्ण 3456 वर्ग गज भूमि जरिए रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 19.5.1986 के द्वारा प्रार्थी संख्या 1 आनन्दीलाल व महेन्द्र कुमार चौहान पुत्र रामचंद्र चौहान को बेच दी। आनन्दीलाल व महेन्द्र कुमार चौहान ने रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र की प्रति भू–प्रबंध अधिकारी अजमेर के समक्ष आवेदन–पत्र प्रस्तुत कर इस रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर राजस्व रिकार्ड मे अपना नाम दर्ज करने का अनुरोध किया। भू–प्रबंध अधिकारी अजमेर ने नामांतकरण संख्या 58 दिनांक 10.12.1986 स्वीकार कर खसरा नम्बर 435 की 1/6 हिस्से की सम्पूर्ण भूमि रंगलाल के स्थान पर आनन्दीलाल व महेन्द्र कुमार चौहान के नाम दर्ज कर दी। इस प्रकार खसरा नम्बर 435 की 1/6 हिस्से की सम्पूर्ण भूमि के खातेदार आनन्दीलाल व महेन्द्र कुमार चौहान हो गए। महेन्द्र कुमार चौहान ने खसरा नम्बर 435 की 3452 वर्ग गज भूमि में अपना आधा हिस्सा भूमि दिनांक 26.03.1987 को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र विजय कुमार गर्ग पुत्र रामलाल निवासी अजमेर को बेच दी। विजय कुमार गर्ग व प्राथी नम्बर 1 आनन्दीलाल ने आपसी समझौते से उक्त 3452 वर्ग गज भूमि का मौखिक बंटवारा कर 1728 वर्ग गज भूमि जिसकी सीमाओं में पूर्व में इसी आराजी का अन्य भाग पश्चिम में आम रास्ता तथा उत्तर में खसरा नम्बर 435 का शेष भाग तथा दक्षिण में प्रार्थी नम्बर 1 की सम्पत्ति रही। इस प्रकार प्रार्थी नम्बर 1 की भूमि के उत्तर की ओर से विजय कुमार गर्ग की भूमि रही। शेष 1726 वर्ग गज भूमि प्रार्थी नम्बर 1 के स्वामित्व में रही जिसके उत्तर में विजय कुमार गर्ग की सम्पत्ति, दक्षिण में खसरा नम्बर 512 की भूमि, पूर्व में खसरा नम्बर 435 का शेष भाग और पश्चिम में आम रास्ता रहा। विजय कुमार गर्ग ने अपनी 1728 वर्ग गज भूमि जरिए रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 30.4.1994 को श्रीमती कंचन देवी राही को बेच दी और कंचन देवी ने उक्त भूमि जरिए रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 25.09.2009 को प्रार्थी नम्बर 2 पवन भाटी को बेच दी। इस प्रकार खसरा नम्बर 435 की 1726.72 वर्ग गज भूमि प्रार्थी नम्बर 1 तथा शेष 275 वर्ग गज भूमि पर प्रार्थी नम्बर 2 काबिज है और चारों ओर चार दीवारी बनाकर उसका उपयोग गोदाम के रूप में लगातार कर रहे हैं। उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने प्रार्थीगण की उक्त स्वामित्व की भूमि में से रोड़ से लगती हुई भूमि पर 33.33 वर्ग गज भूमि पर दुकान संख्या 15 व 16 का पट्टा प्रकरण संख्या 151/93 दिनांक 8.5.1993 को अप्रार्थी नम्बर 4 के नाम जारी किया। इस पट्टा विलेख के विरूद्ध प्रार्थीगण द्वारा असंतुष्ट होकर श्रीमान संभागीय आयुक्त महोदय, अजमेर के समक्ष यह निगरानी प्रस्तुत की गई है उक्त निगरानी को संभागीय आयुक्त महोदय ने क्षेत्राधिकार में नहीं होने से स्थानांतरण कर राजस्व अपील अधिकारी महोदय अजमेर के न्यायालय में प्रेषित की संभागीय आयुक्त महोदय की आदेश की पालना में अपील दर्ज रजिस्टर कि जाकर उभयपक्ष की बहस को गुणावगुण पर सुना गया। असंतुष्ट होकर माननीय न्यायालय के समक्ष यह अपील प्रस्तुत की है।

3. अधीनरथ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

4- अभिभाषक अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पेश कर निवेदन किया उक्त निगरानी नगर सुधार न्यास (नगरीय क्षेत्र भूमि निष्पादन) नियम 1974 के नियम 30 के अंतर्गत प्रस्तुत की है। नियम 30 के अंतर्गत निगरानी प्रस्तुत करने की मियाद निर्धारित नहीं है फिर भी प्रार्थीगण अपने अधिकारों को और सुरक्षित रखने के लिए यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर रहा है। प्रार्थीगण ने देवेंद्र कुमार गुप्ता नाम के व्यक्ति सिविल दावा पेश किया था, क्योंकि वे प्रार्थीगण की भूमि पर

राजस्व अपील प्राधिकारी अजमेर

आए दिन दखल–अंदाजी करते थे और झगड़ा करते थे। इस दावे में माननीय न्यायालय ने देवेंद्र कुमार गुप्ता के नाम नोटिस जारी किए। इस क्रम में दिनांक 30.11.2010 को जवाब प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सी.पी.सी प्रस्तुत किया गया। इस जवाब के पैरा 2 में वर्णित तथ्यों से जानकारी हुई कि प्रार्थीगण के स्वामित्व की भूमि पर व्यवसायिक पट्टे जारी किए गए है। इसके पश्चात प्रार्थीगण ने सूचना का अधिकार के तहत दिनांक 19.04.2011 को उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष आवेदन–पत्र प्रस्तुत कर पट्टों से संबंधित सम्पूर्ण पत्रावली की प्रतियां मांगी परंतु प्रार्थी को दिनांक 8.7.2011 को पट्टों की नकल दी गई। इसके पश्चात कानूनी सलाह लेकर श्रीमान के समक्ष यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। अतः प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई सदभाविक देरी को माफ किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने मौखिक व लिखित बहस में कथन किया कि ग्राम माकडवाली स्थित भूमि खाता संख्या 442 के खसरा नम्बरान का कुल रकबा 10–14–0 बीघा के सह खातेदार रंगलाल, औंकार व सबला आधा हिस्सा तथा हेमा वल्द धन्ना आधा हिस्सा दर्ज थे अर्थात् रंगलाल पुत्र प्रताप का उक्त भूमि में 1/6 हिस्सा अर्थात् 3456 वर्ग गज निहित था जो उसके द्वारा जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.5.1986 को आनंदीलाल पुत्र उदाराम तथा महेन्द्र कुमार पुत्र रामचंद्र चौहान को विक्रय कर दिया। जिसके आधार पर नामांतरकरण संख्या 58 दिनांक 10.12.1986 को तस्दीक किया जाकर राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद कर दिया गया। इस प्रकार रंगलाल पुत्र प्रताप के उक्त हिस्से के काश्तकारी स्वत्वों का धारा 63(7) के अनुसार अवसान हो गया एवं क्रेता खातेदार हो गया। महेन्द्र कुमार चौहान ने अपना आधा हिस्सा जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 26.03.1987 को विजय कुमार पुत्र श्री रामलाल गर्ग को विक्रय कर दिया जिससे आनंदीलाल व विजय कुमार के मध्य आपसी बंटवारा कर लिया गया जिसके अनुसार 1728 वर्ग गज भूमि उत्तरी हिस्सा विजय कुमार के तथा दक्षिणी हिस्सा आनंदीलाल के बंटवारे में आया जिसके उत्तर में विजय कुमार, दक्षिण में खसरा नम्बर 512, पूर्व में 435 का शेष भाग तथा पश्चिम में आम रास्ता रहा। विजय कुमार ने अपने आधे हिस्से की भूमि जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.04.1994 को श्रीमती कंचन देवी राही को विक्रय कर दी जिसने दिनांक 25.9.2009 को अपीलांट संख्या 2 पवन भाटी को विक्रय कर दी। जिससे आनंदीलाल के वारिसान एवं पवन भाटी वर्तमान में बहैसियत खातेदार काबिज काश्त चले आ रहे है। रंगलाल ने दिनांक 19.5.1986 को विक्रयशुदा आराजीयात का एक पश्चातवर्ती मुख्तयारनामा आम उक्त भूमि जिसमें रंगलाल का 1/6 हिस्सा निहित था दिनांक 19.05.1986 को आनंदीलाल व महेन्द्र कुमार को विक्रय के बाद अन्य व्यक्ति को प्रदान कर दिया जिसका उसे कोई अधिकार नहीं था जो उक्त 1/6 हिस्से की हद तक प्रारम्भ से ही अपीलांटस के हक अधिकारों पर बातिल एवं बेअसर होकर शून्य प्रभावी है। उक्त मुख्तयारआम द्वारा रंगलाल के 1/6 हिस्से के अतिरिक्त आराजीयात का उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा दिनांक 21.04.1993 को सम्परिवर्तन करवा कर भूखण्ड विक्रय कर दिए जिनके हक में पट्टे जारी किए गए लेकिन अपीलांटस की क्रयशुदा आराजीयात में नक्शे में दुकानें दर्शित कर दी जिसरो उक्त दुकानों की हद तक उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.1993 के विरूद्ध संभागीय आयुक्त, अजमेर के समक्ष निगरानी याचिकाएं प्रस्तुत कर दी गई जो क्षेत्राधिकार के अभाव में उनके द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुती हेतु लौटा दी गई जिससे उक्त अपीलें माननीय न्यायालय के समक्ष वास्ते सुनवाई हेतु प्रस्तुत हुई। अपीलांटस द्वारा क्रयशुदा आराजीयात के चारों तरफ पक्की चारदीवारी कर गेट लगा रखा है जिससे क्रयशुदा सम्पूर्ण आराजीयात पर अपीलांटस काबिज है लेकिन मुख्तयारआम द्वारा अपीलांटस की क्रयशुदा 3456 वर्ग गज भूमि छोडते हुए विशाल नगर के नाम से प्लाट काटे गए हैं परंतु रोड साईड की ओर से अपीलांटस की भूमि में नक्शे में 16 दुकानें दर्शाई है जो नियम विरूद्ध है जिनके विरूद्ध ही उक्त अपीलें सेवा में प्रस्तुत की गई है। 1/6 हिस्से के सह खातेदार श्री रंगलाल

से अपीलांटस ने दिनांक 19.5.1986 को ही 1/6 हिस्सा भूमि अर्थात 3456 वर्ग गज भूमि क्रय कर कब्जा एवं दखल प्राप्त कर चुके थे एवं श्री रंगलाल के समस्त काश्तकारी स्वत्वों का अवसान हो चुका था जिससे श्री रंगलाल द्वारा निष्पादित पश्चातवर्ती मुख्त्यारनामा प्रथम दृष्टया शून्य है जिससे आधार पर अपीलांटस की आराजीयात में मुख्तयारआम द्वारा सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 21.4.1993 की आड में जो दुकानें दर्शाई गई है व नियम विरूद्ध एवं गलत दर्शाई गई है जिससे उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा उक्त दर्शाई गई दुकानों बाबत पारित सम्परिवर्तन आदेश काबिल निरस्त योग्य है। उक्त अपीलें माननीय न्यायालय के समक्ष धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.1993 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई जो निरस्त फरमाया जाकर उक्त आदेश की आड में जारी पट्टे भी प्रभावहीन एवं शून्य घोषित फरमाया जाना न्यायोचित है। संभागीय आयुक्त, अजमेर के समक्ष पूर्व अभिभाषक द्वारा टंकण त्रुटिवश उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.4. 1993 के स्थान पर दिनांक 8.5.1993 अंकित कर दिया गया था जो दुरूस्त फरमा कर दिनांक 21.04.1993 माना जावें। अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपीलांटस द्वारा लिखित बहस स्वीकार फरमाई जाकर उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.04.1993 निरस्त फरमा कर उक्त आदेश में जारी किए गए पट्टों को प्रभावहीन/शून्य/निरस्त घोषित फरमाने का आदेश प्रदान करें।

6. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने जवाब प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम के दौरान कथन किया कि वर्णित कथन विवादित नहीं है, किंतु उक्त निगरानी की चारा जोई तत्समय अपेक्षित थी जो नहीं करने से अब कतई मयाद में नहीं होने से सव्यय निरस्तीनय है। यहां यह उल्लेखित करना भी कतई अनुचित ना होगा कि अपीलांट ने अपनी भूमि बताते हुए प्रस्तावित दुकानों के पट्टे जारी करने से पूर्व नोटिस नहीं देने का कथन किया है, जो अस्वीकार है। चूंकि प्रार्थी के पक्ष में जारी नामांतकरण भू-प्रबंध अधिकारी द्वारा किया गया है, जिसकी कानूनी मान्यता नहीं मिली है। पैरा 2 में वर्णित कथन गलत है, प्रस्तुत निगरानी भूमि निष्पादन नियम 1974 के नियम 30 में कतई कवर नहीं होने से निरस्तीनय है, चूंकि भूमि का रूपांतकरण land conversion rules 1981 व 1992 के अंतर्गत सक्षम अधिकारी ने वर्ष 1992 में ही कर दिया जो विधिक है। अब उसमें हस्तक्षेप की कतई गुंजाईश नहीं रहती है। फलतः उसी की क्रियान्विती में भूमि 90-बी मान कर नामांतरण संख्या 1548 दिनांक 30.03.09 स्वीकार किया है, जो विधिक है। यहां यह उल्लेखित करना भी कतई अनुचित ना होगा कि प्रकरण संख्या 146/93, 148/98 दिनांक 7. 5.1993 श्री सुरेश नारायण, श्री देवेन्द्र कुमार तथा प्रकरण संख्या 145/93 दिनांक 08.05.1993 श्रीमती माया जैन, 147/93 दिनांक 16.05.1993 श्रीमती घनिष्ठा पंवार 148/93 दिनांक 18.05.1993 श्री श्याम सुंदर, 149/93 दिनांक 08.05.1993 श्री दिलीप कुमार माथुर 151/93 दिनांक 08.05.1993 श्रीमती शंकुतला माथुर के पक्ष में भूमि रूपांतरण आदेश व पट्टा विलेख जारी किए गए है। प्रत्येक को दो-दो दुकानें क्षेत्रफल 33.33 वर्गगज की क्रमशः 1 से 16 हैं में से नियमन की वैधता की परख किए बिना जारी करना तथा तत्समय कार्यरत अधिकारी द्वारा सड़क की भूमि को आवासीय से व्यावसायिक दुकानों में परिवर्तित कर दी, का कथन पूर्णतः है, जो अस्वीकार है। भूमि का नियमन प्रथमतः आवसीय के साथ-साथ व्यावसायिक करने का प्रावधान भी है, जो किया इसके लिए तत्समय प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उप नगर नियोजक अजमेर व नगर सुधार न्यास, अजमेर उत्तरदाता आदित संस्थाओं से अजमेर मास्टर प्लान के मुताबिक लैण्ड यूज के लिए इनओसी जारी करने पर सक्षम अधिकारी SDO land conversion द्वारा कार्यवाही की जो विधिक थी। अपीलार्थी/ प्रार्थीगण की यह अपील मय मयाद प्रार्थना पत्र के कानूनन चले योग्य नहीं है और ना ही भूमि निष्पादन नियम 1974 के नियम 30 में कवर होती है जो सव्यय निरस्तनीय है और ना ही अपील मयाद में ली जा सकती है। अतः प्रस्तुत मयाद प्रार्थना पत्र निरस्तनीय है।

7. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने/जवाब बहस में कथन किया कि खातेदारी भूमि का भू-परिवर्तन तत्समय प्रभावी भूमि नियमन नियम 1981 व 1992 के

प्रावधानों में रहकर ही कार्यवाही की जिसमें इतने लंबे समय बाद हस्तक्षेप की कोई गुंजाईश शेष नहीं बचती। चूंकि ग्राम माकड़वाली स्थित आराजी पुराना खाता नम्बर 442 के विभिन्न खसरा नम्बर 435 नया का 1/6 हिस्सा रंगलाल का बेचान करना विवादित नहीं तथा यह कहना भी कतई गलत है कि खसरा नम्बर 426 से 433, 435 436 व 552 से 554 संयुक्त खातेदारी रंगलाल सबला पुत्र प्रताप, बलदेव एवं तेजमल पुत्र ओंकार के मुख्त्यारआम श्री दिनेश जैन ने जरिए विक्रय पत्र दिनांक 15.10.1991 को 1/2 भूमि का बेचान अपीलार्थीगण को करने पर उन्होंने उक्त आराजी पर दीवार बनाकर गेट लगा दिया तथा उसका उपयोग गोदाम के रूप में उनके द्वारा यिका जा रहा हो और भू–प्रबंध अधिकारी द्वारा म्यूटेशन क्रमांक 58 दिनांक 10.12.1986 रंगलाल के स्थान पर आनंदीलाल व अन्य के नाम कर दिया हो और यह कथन भी गलत है कि अपीलार्थीगण कब्जा की हैसियत से मालिक हो एवं अप्रार्थी का नाम कागजों में ही है, जिसमें प्रार्थीगण की कब्जे की भूमि शामिल नहीं की गई है और खसरा नम्बर 442 की समस्त खसरान की भूमि प्रार्थीगण की छोड़कर विशालनगर माकड़वाली ग्राम की कॉलोनी बनाई जाकर भूखण्ड नहीं काटे हो व रोड़ साईट में प्रार्थीगण की भूमि हो और उस पर 16 दुकाने दिखाकर पट्टा विलेख जारी किया हो अस्पष्ट होने से अस्वीकार है चूंकि नियमन में सड़क की भूमि खातेदार द्वारा निशुल्क समर्पित रहती है पर अब सीमांकन कराने की जानकारी का कथन करना गलत है। अपीलार्थी ने समय रहते कोई आपत्ति व अपील नहीं की केवल मात्र ग्राम माकड़वाली के खसरा नम्बर 435 का म्यूटेशन 1548 दिनांक 30.03.2009 न्यास के नाम पर हो की जानकारी का उल्लेख किया जो अमान्य है। चूंकि कथित आराजी का ले–आउट प्लान लैण्ड यूज के अनुसार निर्णित कर नियमन कर पट्टा विलेख काफी अर्से पूर्व ही जारी हो चुके थे, का समय–समय पर हस्तांतरण होकर विधिक प्रावधानोंनुसार अप्रार्थी संख्या 4 के अधिपत्य व कब्जे में आ चुकी है। प्रार्थीगण इस कथन को समुचित ठोस से प्रमाणित करे फिर भी उन्हें अपनी भूमि की समय–समय पर सार संभाल करनी चाहिए थी। अतः अब मात्र भूमि निष्पादन नियम 1974 के नियम 30 की आड़ में नियमन में अनियमितता का प्रश्न दर्शा कर आवंटन एवं लीज निरस्तीकरण की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र कतई मयाद में नहीं ला सकता चूंकि भूमि निष्पादन नियम 1974 से उक्त आराजी बाबत् वर्तमान में कोई कार्यवाही आवंटन की नहीं हुई है। अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधि सम्मत है उसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है व अपील अपीलांटस खारिज किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

8. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन पाया कि वादग्रस्त आराजीयात खसरा नम्बर 426 से 433, 435, 436 व 522 से 524 कुल रकबा 28 बीघा 9 बिस्वा 10 बिस्वांसी ग्राम माकडवाली तहसील अजमेर मे स्थित है जिसमें से खाता संख्या 442 रकबा 10 बीघा 14 बिस्वा के सहखातेदार रंगलाल, सबला पुत्रान श्री प्रताप एवं तेजमल व बलदेव पुत्रान श्री औंकार जाति गुर्जर थे जिनमें से रंगलाल पुत्र श्री प्रताप ने खसरा नम्बर 435 में निहित अपना 1/6 हिस्सा जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.05.1986 को अपीलांट आनंदीलाल एवं महेन्द्र कुमार चौहान को विक्रय कर कब्जा व दखल प्रदान कर दिया जिसके आधार पर नामांतकरण संख्या 58 दिनांक 10.12.1986 को स्वीकार किया जाकर राजस्व रिकार्ड में दोनों क्रेतागणों को खातेदार दर्ज किया गया इस प्रकार श्री रंगलाल का खसरा नम्बर 435 में निहित अपने 1/6 हिस्से के काश्तकारी स्वत्व समाप्त हो गए एवं क्रेतागण में निहित हो गए तत्पश्चात महेन्द्रकुमार चौहान ने क्रयशुदा भूमि में निहित अपना 1/2 हिस्सा जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 26.03.1987 को विजय कुमार पुत्र श्री रामलाल गर्ग को विक्रय कर कब्जा व दखल प्रदान कर दिया तत्पश्चात उक्त विजय कुमार गर्ग एवं आनंदीलाल ने आपसी समझौते से मौखिक बंटवारा कर लिया जिसके अनुसार कुल रकबा 3452 वर्ग गज में से 1728 वर्ग गज भूमि उत्तरी हिस्से वाली विजय कुमार गर्ग के हिस्से में रही एवं दक्षिणी दिशा में शेष रकबा 1726 वर्ग गज आनंदीलाल के हिस्से में रही इस प्रकार आनंदीलाल के

हिस्से की भूमि के उत्तर दिशा मे विजय कुमार गर्ग की 1728 वर्ग गज भूमि रही दक्षिण में खसरा नम्बर 512 की भूमि पूर्व में खसरा नम्बर 435 का शेष भाग और पश्चिम में आम रास्ता तत्पश्चात विजय कुमार गर्ग ने अपनी 1728 वर्ग गज भूमि जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.04.1994 को श्रीमती कंचनदेवी राही को विक्रय कर कब्जा व दखल प्रदान कर दिया। तत्पश्चात श्रीमती कंचनदेवी ने जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.09.2009 को उक्त 1728 वर्ग गज भूमि अपीलांट संख्या 02 पवन भाटी को विक्रय कर दी इस प्रकार मूल सह खातेदार रंगलाल पुत्र श्री प्रताप के खसरा नम्बर 435 में निहित 1/6 हिस्से के अंतिम रूप से वर्तमान में सहखातेदार मृतक आनंदीलाल के वारिसान एवं अपीलांट संख्या 2 पवन भाटी हैं। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध पंजीबद्ध मुखतियारनामा आम दिनांक 28.12.1991 को रंगलाल व सबला पुत्रान प्रताप एवं बलदेव व तेजमल पुत्रान ओंकार जाति गुर्जर द्वारा श्री दिनेश चंद जैन के हक में निष्पादित किया गया जिसमें भी अन्य खसरा नम्बरों के साथ खसरा नम्बर 435 रकबा 10 बीघा 14 बिस्वा अंकित कर दिया अर्थात रंगलाल द्वारा खसरा नम्बर 435 में निहित अपना 1/6 हिस्सा दिनांक 19.05.1986 को विक्रय करने के बावजूद 6 वर्ष पश्चात विक्रयशुदा आराजीयात बाबत भी पश्चातवर्ती दस्तावेज उक्त मुखतियारनामा निष्पादित कर दिया जो कानूनन शून्य है। उक्त मुखतियारनामें के आधार पर ही अधीनस्थ नयायालय के समक्ष सम्परिवर्तन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किए गए जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 21.04.1993 को सम्परिवर्तन आदेश जारी कर दिए उक्त सम्परिवर्तन आदेश के संलग्न नक्शे में वर्तमान अपीलांटस की क्रयशुदा खातेदारी की आराजीयात में 16 दुकानें दर्शा दी गई जबकि वर्तमान अपीलांटस की क्रयशुदा आराजीयात मूल सहखातेदार श्री रंगलाल पुत्र श्री प्रताप दिनांक 19.05.1986 को ही विक्रय कर चुका था। उक्त सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.1993 की पालना में उक्त दुकानों के क्रेतागण के हक में पट्टे जारी कर दिए गए। चूंकि पश्चातवर्ती मुखतियारनामे की आड में अपीलांटस की क्रयशुदा आराजीयात में सम्परिवर्तन आदेश पारित हो कर पट्टे जारी किए गए हैं जबकि उक्त सम्परिवर्तन आदेश अपीलांट की खातेदारी की भूमि की हद तक प्रथम दृष्टया शून्य है क्योंकि जो भूमि सहखातेदार रंगलाल दिनांक 19.05.1986 को जरिए पंजीकृत दस्तावेज से विक्रय कर चुका है एवं क्रेतागण के नाम राजस्व रिकार्ड में खातेदारी अंकित हो चुकी है और पूर्व सहखातेदार रंगलाल 6 वर्ष पश्चात श्री दिनेशचंद जैन के हक में मुखतियारनामा निष्पादित करता है जो पश्चातवर्ती दस्तावेज होने से प्रथम दृष्टया शून्य है जिसके आधार पर मुखतियार आम को अपीलांटस की भूमि बाबत कोई हक अधिकार एवं स्वत्व निहित नहीं हुए हैं जिससे सम्परिवर्तन आदेश अपीलांटस की भूमि की हद तक कतई अवैधानिक एवं शून्य पाया जाता है। इस संबंध में अभिभाषक अपीलांट द्वारा आर.आर.डी 1979 पेज (1) का उद्धरण प्रस्तुत किया प्रस्तुत प्रकरण में पूर्णतः लागू होता है एवं शून्य सम्परिवर्तन आदेश के आधार पर जारी किए गए पट्टे भी प्रथम दृष्टया प्रभावहिन एवं शून्य है।

9. उपरोक्त विवेचन के अनुसार अपीलाटस द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार योग्य होने से स्वीकार की जाती है एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.04.1993 को निरस्त किया जाता है एवं उक्त आदेश की आड में जारी पट्टे स्वतः ही प्रभावहिन होने से शून्य घोषित किए जाते हैं। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

10. निर्णय आज दिनांक 13.10.2022 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले इजलास सुनाया गया।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर