न्यायालय संभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बईजलास राजेन्द्र सिंह शेखावत आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 47 / 2024 / अपील / एलआरएक्ट / कोटा
दायरा दिनांक 08.07.2024
अन्तर्गत धारा: अन्तर्गत धारा 75 एलआरएक्ट 1956

उनवान

अमित शर्मा आत्मज बाबूलाल जाति ब्राह्मण निवासी 151 श्रीनाथपूरम कोटा

...अपीलार्थी

बनाम

1. मन्जीत सिंह पुत्र दिलावर सिंह जाति जट सिक्ख निवासी ग्राम मानपुरा, तहसील लाड़पुरा, कोटा
2. सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा

...रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थित : श्री घनश्याम नागर अभिभाषक –अपीलांट
श्री संजय शर्मा, अभिभाषक – रेस्पो0 क्र. 1
श्री एस. डी. विजय अभि.- रेस्पो0 क्र.2

::निर्णय::

दिनांक 01.05.2025

अपीलार्थी ने प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) के आदेश संख्या LU2012/kot/2022-23/100454 दिनांक 06.01.2023 के विरूद्ध अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रिजवान खान पुत्र रईस खान, निवासी तलाब गांव, अनंतपुरा, कोटा द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अधीन आराजी ग्राम बोरखेड़ा, लाड़पुरा खातेदार मंजीत सिहं पुत्र दिलावर सिंह जाति जट निवासी मानपुरा की खसरा सं0 362 / 1 रकबा 0.55 है0 एवं खसरा सं0 363 रकबा 0.93 है0 कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत् आवेदन–पत्र प्रस्तुत किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास कोटा द्वारा आदेश दिनांक 06.01.2023 पारित किया गया जिसमें वर्णित किया गया कि प्रश्नगत आराजी पर आवेदन का तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। आवेदित भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना / विकास योजना / स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 को तद्धीन बनाये गये नियमों के उपबंधो के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है। उक्ताअनुसार आदेश जारी किया गया कि उपरोक्त भूमि पर आवेदक के अभिधृति अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया जावेगा और इस आदेश की तारीख से

क्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप–विधि के अनुसार आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा तथा आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगति विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक आवंटन किये जाने के पश्चात् ही गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जावेगा।

2. अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 06.01.2023 से अप्रसन्न होकर भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की 75 अन्तर्गत इस न्यायालय में अपील पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश विधि एवं न्याय संचिका में सिद्धी प्राप्त तथ्यों के सर्वथा विपरित है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों पर किसी प्रकार का गुणावगुण पर अवलोकन किये बिना रेस्पो0 क्रम 1 के नाम दर्ज आराजी ग्राम बोरखेड़ा तहसील लाड़पुरा स्थित खसरा सं 362/1 रकबा 0.55 है, खसरा सं0 363 रकबा 0.93 है0 को आवासीय प्रयोजन के लिए आदेश प्रदान कर दिया जो सर्वथा त्रुटिपूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस तथ्य की ओर ध्यान नहीं दिया गया कि आम सूचना पर अपीलार्थी द्वारा स्वयं उपस्थित होकर आपत्तियां पेश की जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को न तो सुना गया और न हीं किसी प्रकार का कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने का कोई अवसर ही प्रदान किया गया और एकपक्षीय रेस्पो0 क्र.1 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र को स्वीकार कर लिया जो सर्वथा त्रुटिपूर्ण एवं अवैधानिक है। वादग्रस्त आराजी के संबंध में खातेदार रेस्पो0 द्वारा अपीलार्थी के साथ दिनांक 21.12.2015 को इकरारनामा कर रखा है और उक्त इकरारनामा के आधार पर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश क्र. 2 कोटा में वाद के आज भी प्रभावी होते हुए भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय प्रयोजन के लिये अनुज्ञा दिये जाने के लिए आवेदन स्वीकार कर लिया जो सर्वथा त्रुटिपूर्ण है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 06.01.2023 निरस्त फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पो0 सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों पर किसी प्रकार का गुणावगुण पर अवलोकन किये बिना रेस्पो0 क्रम 1 के नाम दर्ज आराजी ग्राम बोरखेड़ा तहसील लाड़पुरा स्थित खसरा सं 362/1 रकबा 0.55 है, खसरा सं0 363 रकबा 0.93 है0 को आवासीय प्रयोजन के लिए आदेश प्रदान कर दिया। जबकि आम सूचना पर अपीलार्थी द्वारा स्वयं उपस्थित होकर आपत्तियां पेश की जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को न तो सुना गया और न हीं किसी प्रकार का कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने का कोई अवसर ही प्रदान किया गया। वादग्रस्त आराजी के संबंध में खातेदार रेस्पो0 द्वारा अपीलार्थी के साथ दिनांक 21.12.2015 को इकरारनामा कर रखा है और उक्त इकरारनामा के आधार पर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश क्र. 2

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

कोटा में वाद के आज भी प्रभावित होते हुए भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय प्रयोजन के लिये अनुज्ञा दिये जाने के लिए आवेदन स्वीकार कर लिया जो सर्वथा त्रुटिपूर्ण है। अपीलार्थी को प्रश्नगत आराजी के संबंध में राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी के पत्रांक दिनांक 22.07.2024 से लिटीगेशन डिटेल रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं करने व रेरा नियमों की पालना नहीं करने के संबंध में ''भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 61 सपठित धारा 11(एफ) एवं राजस्थान भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 16(1)(ए)(iii) अन्तर्गत शास्ति निर्धारण हेतु'' कारण बताओ नोटिस जारी किया गया है। जिसके अनुसार संबंधित लिटिगेशन डिटेल की प्रति रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं करने पर रियल एस्टेट (रेगुलेशन एवं डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 तथा इसके तहत बने नियम राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम 2017 व रेगुलेशन में उपबंधित प्रावधानों का उल्लंघन होना माना गया है, जिसमें आदेश दिनांक 07.04.2025 से 50000/– रूपये की पैनल्टी लगायी गयी है। प्रश्नगत आराजी के संबंध में माननीय न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्याया0 क्र. सं 2 (दक्षिण) कोटा में वाद जेरकार होने के उपरांत भी श्री मंजीत सिंह द्वारा प्रतिनिधि श्री रिजवान खान के साथ मिलकर आदर्श विला कॉलोनी काटकर पट्टे डीएलसी दर पर बनाये जाने की शिकायत जिला कलक्टर, कोटा की जनसुनवाई में प्रस्तुत किये जाने पर उप सचिव, कोटा विकास प्राधिकरण, कोटा द्वारा दिनांक 05.08.2024 से स्पष्ट किया गया है कि ''आदेश की पालना में अप्रार्थी द्वारा पट्टा हेतु आवेदन करने पर पट्टा जारी कर दिया गया था। वर्तमान में उक्त वाद में माननीय न्यायालय द्वारा यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित होने के कारण उक्त कोलोनी के पट्टे जारी नहीं किये जा रहे हैं''। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को प्रस्तुत आपत्ति पर सुनवाई का अवसर नही दिये जाने तथा न्यायालय अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश क्र. 2 कोटा में वाद के आज भी प्रभावी होते हुए भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय प्रयोजन के लिये अनुज्ञा दिये जाने के लिए आवेदन स्वीकार कर लिया गया है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्यायोचित नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 06.01.2023 निरस्त फरमाया जावे।

5. रेस्पो0 क्र. 1 अभिभाषक ने अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा रेस्पो0 क्र. 1 के साथ दिनांक 21.12.2015 को किये गये इकरारनामा के अनुसार समय पर राशि नहीं दी गई है। इस संबंध में अपीलार्थी को जरिये अभिभाषक दिनांक 22.04.2016 एवं दिनांक 11.05.2016 को नोटिस भी जारी किये गये हैं। इसके उपरांत अपीलार्थी के द्वारा रेस्पो0 के विरूद्ध न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) कोटा के यहां एक प्रार्थना–पत्र बाबत् अस्थाई निषेधाज्ञा पेश किया गया था, जिसे माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 17.01.2019 से खारिज किया जा चुका है। इसके उपरांत मूल दावा भी अपीलार्थी के द्वारा विड्रो कर लिया। इसके उपरांत बाद में अपीलार्थी के द्वारा नया दावा बाबत् प्राप्ति रकम मय ब्याज व स्थाई निषेधाज्ञा अन्तर्गत आदेश 7 नियम 1 सीपीसी का न्यायालय जिला एवं सेशन न्यायाधीश, कोटा के यहां पेश किया। साथ ही एक प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 38 नियम 5 सीपीसी वास्ते अस्थायी निषेधाज्ञा व निर्णय से पूर्व कुर्क किये जाने का न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, क्रम संख्या 4 में पेश किये जाने पर माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 13.01.2023 से उक्त आशय का प्रार्थना–पत्र खारिज किया गया। उक्त आदेश दिनांक 13.01.2023 के विरूद्ध अपीलार्थी के द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका प्रस्तुत किये जाने पर

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

माननीय न्यायालय द्वाराएसबी सिविल रिट पिटीशन सं0 4353/2023 में निर्णय दिनांक 14.08.2023 से उक्त रिट खारिज की जा चुकी है। इस प्रकार विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन एवं निर्णित प्रकरणों से स्पष्ट होता है कि प्रकरण में मुख्य कारण राशि की वसूली से संबंधित है। आराजी के स्वामित्व के संबंध में अथवा आराजी में किसी प्रकार के हक एवं अधिकार के संबंध में प्रकरण विचाराधीन नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 06.01.2023 से 90—क किये जाने से पूर्व प्रश्नगत आराजी के संबंध में उभयपक्षकारान को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया था। प्रस्तुत आपत्ति के संबंध में विधिक राय प्राप्त की जाकर प्राप्त विधिक राय दिनांक 26.12.2022 के उपरांत आवेदक का प्रार्थना—पत्र स्वीकार किया जाकर आपत्ति खारिज की गयी। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय समस्त तथ्यों का परीक्षण/जांच करते हुए विधिक प्रक्रिया का पालन करते हुए 90—क किये जाने के आदेश पारित किया गया है। अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर खारिज की जावे।

6. रेस्पो0 क्र. 2 अभिभाषक ने अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा 90क किये जाने का आदेश दिनांक 06.01.2023 को पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध अपीलार्थी के द्वारा अपील विलम्ब से दिनांक 04.03.2024 को पेश की गई है। इस प्रकार प्रस्तुत अपील अवधि बाधित है। प्रस्तुत प्रकरण में संपरिवर्तन की कार्यवाही स्वयं मूल खातेदार के द्वारा की गई है तथा वादग्रस्त आराजी को आवासीय प्रयोजन के उपयोग की कार्यवाही स्वयं खातेदार द्वारा ही की गई है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी प्रभावित पक्षकार नहीं है तथा वादग्रस्त आराजी के संबंध में अपीलाधीन आदेश से अपीलार्थी का किसी प्रकार से हित निहित है। अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश क्र. 2 कोटा में वाद संख्या 134/2020 जेरकार होना बताया गया है, किंतु उक्त वाद में माननीय न्यायालय द्वारा कोई स्थगन आदेश जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 06.01.2023 उचित होने से अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर खारिज की जावे।

7. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन किया। अपीलार्थी द्वारा अपील प्रार्थना—पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम के साथ अपील को अवधि मध्य मानकर गुणावगुण के आधार पर निर्णय पारित करने का अनुरोध किया। प्रस्तुत प्रार्थना—पत्र में अपील विलम्ब से पेश किये जाने के संबंध में उल्लेखित किया है कि अधीनस्थ न्यायायल द्वारा दिनांक 06.01.2023 को निर्णय पारित किया गया, किंतु प्रार्थी प्रभावित पक्षकार होने के बावजूद भी प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किया गया है। अपीलार्थी के उक्त आशय के प्रार्थना—पत्र धारा 5 पर रेस्पो0 क्र.2 अभिभाषक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि अपीलार्थी को प्रारम्भ से ही प्रकरण की जानकारी रही है तथा अधीनस्थ न्यायालय की आम लोक सूचना दिनांक 20.10.2022 पर प्रश्नगत आराजी के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की गई थी, किंतु प्रस्तुत आपत्ति के संबंध में जवाब प्रस्तुत करने हेतु अपीलार्थी को दिनांक 18.11.2022 को नोटिस जारी किया गया है, किंतु बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहने पर निर्णय दिनांक 28.12.2022 से 90—क की कार्यवाही का आवेदन—पत्र स्वीकार किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त विवेचनानुसार प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की दृष्टि से न्यायहित में अपीलार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने का अवसर दिया जाना उचित प्रकट होता है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रार्थना—पत्र धारा 5

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

स्वीकार किया जाकर अपील विलम्ब से पेश किये जाने की अवधि को क्षम्य करते हुए प्रकरण का गुणावगुण पर सुना जाकर निर्णय किया जाना उचित प्रकट होता है।

8. प्रकरण का गुणावगुण पर अवलोकन करने से प्रकट होता है कि प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 20.10.2022 को लोक सूचना जारी की गई कि रिजवान खान पुत्र रईस खान, निवासी तलाब गांव, अनंतपुरा, कोटा द्वारा आराजी ग्राम बोरखेड़ा, लाड़पुरा खातेदार मंजीत सिहं पुत्र दिलवार सिंह जाति जट निवासी मानपुरा की खसरा सं0 362/1 रकबा 0.55 है0 एवं खसरा सं0 363 रकबा 0.93 है0 कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजन के उपयोग हेतु भूमि के अपने अभिधृति अधिकारी के निर्वापन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त लोक सूचना पर अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 20.12.2022 को आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिसमें उल्लेखित किया गया कि उक्त भूमि के संबंध में माननीय न्यायालय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश क्रम–4 कोटा में वाद क्रमांक 134/2020 विचाराधीन है। खातेदार उक्त लंबित प्रकरण के तथ्यों को छिपाकर उक्त आराजी का संपरिवर्तन करवाना चाहता है, क्योंकि उक्त भूमि के संबंध में कुर्की की कार्यवाही माननीय न्यायालय में लंबित है तथा विवादग्रस्त संपत्ति के संबंध में माननीय न्यायालय में विचाराधीन वाद में नगर विकास न्यास, कोटा भी पक्षकार है, फिर भी नगर विकास न्यास के द्वारा उक्त वाद के तथ्यों का नजरअंदाज कर उक्त भूमि के संबंध में भू–परिवर्तन व लेआउट की लोक सूचना प्रकाशित की गई। उक्त प्रस्तुत आपत्ति के उपरांत प्राधिकृत अधिकारी, उप सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा अपीलार्थी/आपत्तिकर्ता एवं रेस्पो0 क्र. 1 को अपना–अपना जवाब/पक्ष प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 25.11.2022 को उपस्थित होने बाबत् सूचित किये जाने पर अपीलार्थी/आपत्तिकर्ता के अनुपस्थित रहने पर प्रस्तुत आपत्ति पर विधिक राय प्राप्त की गई। विधिक राय दिनांक 26.12.2022 को प्राप्त हुई, जिसके अनुसार "प्रकरण न्यायालय ए.डी.जे. 4 में विचाराधीन है। परन्तु आज दिनांक तक स्थगन आदेश नहीं है। प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही न्यायालय निर्णय के अध्यधीन रखने की शर्त पर की जानी अपेक्षित है" अंकित किया गया। जिसके आधार पर आपत्ति खारिज की जाकर प्राधिकृत अधिकारी, उप सचिव, नगर विकास न्यास के निर्णय दिनांक 28.12.2022 से आवेदन पत्र 90–क बाबत् स्वीकार किया गया। इसके उपरांत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा के आदेश संख्या LU2012/KOT/2022-23/100454 दिनांक 06.01.2023 से उक्तानुसार 90–क के अधीन भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए अनुज्ञा प्रदान की गई। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलाधीन आदेश संख्या LU2012/KOT/2022-23/100454 दिनांक 06.01.2023 का अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा जारी किये गये उक्त आदेश दिनांक 06.01.2023 में प्रस्तुत विधिक राय अनुसार प्रकरण न्यायालय ए.डी.जे. में विचाराधीन होने से प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही न्यायालय के निर्णय के अध्यधीन रखने की शर्त पर किया जाना वर्णित किया गया था। किंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश संख्या LU2012/KOT/2022-23/100454 दिनांक 06.01.2023 में उक्त शर्त का अंकन नहीं किया गया है, जो उचित प्रकट नहीं होता है, जबकि इसी आदेश में बिन्दु सं0 6 पर यह शर्त अंकित है कि "इन विनियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जावेगी।"। इस प्रकार जारी उक्त आदेश में माननीय न्यायालय के विचाराधीन प्रकरण का उल्लेख नहीं किया जाना न्यायोचित प्रकट नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा प्रस्तुत आवेदन संख्या LU2012/KOT/2022-23/100454 आवेदन दिनांक 12.10.2022 का अवलोकन किया गया।

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

प्रस्तुत आवेदन में आवेदक/रेस्पो0 क्र. 1 के द्वारा आवेदित भूमि आराजी ग्राम बोरखेड़ा, लाड़पुरा खातेदार मंजीत सिहं पुत्र दिलवार सिंह जाति जट निवासी मानपुरा की खसरा सं0 362/1 रकबा 0.55 है0 एवं खसरा सं0 363 रकबा 0.93 है0 कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के आवासीय प्रयोजन हेतु दर्शायी गयी है। लेकिन उक्त आवेदन के बिन्दु सं0 (D) Other Land Details/अन्य भूमि विवरण के बिन्दु संख्या 9 "क्या आवेदित भूमि के संबंध में किसी न्यायालय में कोई प्रकरण लंबित है? (Whether Court Cases are pending in respect of the applied land?)" के संबंध में आवेदक द्वारा 'No' अंकित किया गया है। इस प्रकार स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत आराजी के संबंध में माननीय न्यायालय में विचाराधीन उक्त वाद के तथ्यों को छुपाया गया है। इसी क्रम में राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी के पत्रांक दिनांक 22.07.2024 से लिटीगेशन डिटेल रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं करने व रेरा नियमों की पालना नहीं करने के संबंध में "भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 61 सपठित धारा 11(एफ) एवं राजस्थान भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 16(1)(ए)(iii) अन्तर्गत शास्ति निर्धारण हेतु" कारण बताओ नोटिस जारी किया गया है। जिसके अनुसार संबंधित लिटिगेशन डिटेल की प्रति रेरा वेबसाइट पर अपलोड नहीं करने पर रियल एस्टेट (रेगुलेशन एवं डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 तथा इसके तहत बने नियम राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम 2017 व रेगुलेशन में उपबंधित प्रावधानों का उल्लंघन होना माना गया है, जिसमें आदेश दिनांक 07.04.2025 से 50000/– रूपये की पैनल्टी लगायी गयी है। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार रेस्पो0 क्र.1 के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क अन्तर्गत वादग्रस्त आराजी के आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु प्रस्तुत आवेदन तथ्यों को छुपाया जाकर प्रस्तुत किया गया है, जिसे उचित नहीं ठहराया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा भी आदेश दिनांक 06.01.2023 पारित करने से पूर्व उक्त तथ्यों को नजरअंदाज किया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.01.2023 अत्यधिक त्रुटिपूर्ण एवं विधिसम्मत नहीं होने से न्यायोचित नहीं ठहराया जा सकता है। परिणामस्वरूप अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा के आदेश संख्या LU2012/KOT/2022-23/100454 दिनांक 06.01.2023 को निरस्त किया जाता है।

9. निर्णय आज दिनांक 01.05.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा