

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील संख्या 36/2014 जी.सी.एम.नम्बर 2014/00039

1. कानाराम पुत्र स्व. श्री महादेव, जाति मीणा, निवासी ग्राम बिन्दायका, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।

—अपीलार्थी

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जरिये आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर, इन्द्रा सर्किल, जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर ।
2. राज० सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
3. छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति जरिये श्री अनिल चौधरी अध्यक्ष छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति पंजीकृत कार्यालय लता सिनेमा के सामने, कालवाड़ रोड, झोटवाड़ा, तहसील व जिला जयपुर ।
4. हरीश अरोड़ा पुत्र हरबंसलाल अरोड़ा
5. जसवीर सिंह पुत्र हरबंसलाल अरोड़ा
6. संजीव अरोड़ा पुत्र श्री खैरातीलाल अरोड़ा
7. रामकिशोर शर्मा पुत्र श्री कन्हैयालाल शर्मा
8. पंकज चतुर्वेदी पुत्र श्री संतोष चतुर्वेदी
9. सुबोध कुमार सक्सेना पुत्र स्व. श्री धर्मेन्द्र स्वरूप
10. गुरुचरण सिंह चहल पुत्र श्री गुरुबक्ष सिंह चहल
11. डा. मूल सिंह बीदावत पुत्र श्री कल्याण सिंह बीदावत
12. जितेन्द्र शर्मा पुत्र नामालूम समस्त निवासीयान—मॉडल टाउन—बी, जगतपुरा रोड, मालवीया नगर, जयपुर ।

—रेस्पोंडेंट्स

13. श्री गोलू पुत्र स्व. श्री मंगला जाति मीणा, निवासी ग्राम बिन्दायका, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।

प्रारूपिक रेस्पोंडेंट

अपील अन्तर्गत धारा 90बी (7) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर प्रकरण संख्या 30/2003 उनंवानी जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर बनाम महादेव वगैरह बाबत भूमि खसरा नम्बर 172/332 में पारित निर्णय दिनांक 05.05.2003

उपस्थित—

1. श्री हिमांशु सौगानी, वकील अपीलान्ट ।
2. राजकीय अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 2 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक—18.07.2024

1. यह अपील अन्तर्गत धारा 90बी (7) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.05.2003 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है ।

2. प्राधिकृत अधिकारी, जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.05.2003 से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 05.05.2003 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गई।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
4. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम बिन्दायका, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 172/332 रकबा 0.28 हैक्टे0 अन्य खसरा नम्बरान की भूमि के साथ अपीलार्थी के पिता स्व. श्री महादेव पुत्र मंगला मीणा तथा प्रारूपिक रेस्पोंडेंट संख्या 13 श्री गोलू पुत्र मंगला मीणा की संयुक्त खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि थी। राजस्व भू-अभिलेखों में श्री महादेव व श्री गोलू पुत्रान मंगला मीणा का नाम खातेदार कृषक के रूप में दर्ज था। श्री महादेव व श्री गोलू पुत्रान मंगला मीणा ने उपरोक्त वर्णित भूमि कभी किसी भी व्यक्ति/संस्था/गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय नहीं की और ना ही कभी किसी प्रकार का कभी विक्रय अनुबंध पत्र तहरीर किया। उपरोक्त वर्णित भूमि कृषि भूमि है और जब तक स्व. श्री महादेव पुत्र मंगला मीणा जीवित थे तब तक वे और श्री महादेव पुत्र मंगला मीणा का स्वर्गवास दिनांक 14-2-1999 को हो जाने के पश्चात् अपीलार्थी तथा रेस्पोंडेंट संख्या 13 उक्त भूमि पर निरन्तर काबिज रहकर काश्त करते चले आ रहे हैं। श्री महादेव का स्वर्गवास होने के समय उनके कानूनी उत्तराधिकारी अपीलार्थी तथा स्वर्गीया श्रीमती पांची धर्मपत्नी श्री महादेव हुई। परन्तु अपीलार्थी की माता श्रीमती पांचीदेवी का भी दिनांक 1-1-2006 को देहान्त हो गया जिसके पश्चात् अपीलार्थी ही मृतक श्री महादेव का एकमात्र कानूनी उत्तराधिकारी है। जो कि नामांतरकरण संख्या 6 दिनांक 3-5-1999 को अपीलार्थी के नाम तस्दीक किया जाकर राजस्व भू-अभिलेखों में नाम अंकित हो गया। जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जोन-4 में कार्यरत तहसीलदार ने दिनांक 23-9-1999 को एक प्रार्थना पत्र प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह निवेदन किया कि ग्राम बिन्दायका स्थित उपरोक्त वर्णित भूमि खसरा नम्बर 172/332 रकबा 0.28 हैक्टे0 पर छत्रपति शिवाजी की आवासीय योजना "मॉडल टाउन - बी" बनी हुई है और मौके पर उक्त भूमि का अकृषि योजनार्थ उपयोग हो रहा है। इसलिये उक्त भूमि के संबंध में धारा 90बी (1) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 सपटित धारा 63 (1) (2) के तहत खातेदारों के खातेदारी अधिकारों को समाप्त कर भूमि राजहित में पुनर्ग्रहित किया जावे। तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत उक्त रिपोर्ट के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी ने प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर खातेदारान को नोटिस जारी किये जाने का आदेश पारित किया परन्तु कोई व्यक्तिगत नोटिस जारी ही नहीं किये गये और ऐसा प्रतीत होता है कि किसी समाचार पत्र जिसका भी कोई विवरण प्रश्नाधीन आदेश में अंकित नहीं है, नोटिस का प्रकाशन होना और प्रकाशन के बावजूद खातेदारान का अनुपस्थित रहना मानते हुये उनके विरुद्ध इकतरफा कार्यवाही अमल में लाये जाने का आदेश पारित करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 5-5-2003 को पारित कर दिया गया जबकि अपीलार्थी के पिता का तो दिनांक 14-2-1999 को ही स्वर्गवास हो चुका था इसलिये उन पर किसी नोटिस की तामील होने का अथवा नोटिस की जानकारी होने के पश्चात् भी उनका अनुपस्थित रहने का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता परन्तु फिर भी उनके विरुद्ध इकतरफा कार्यवाही करते हुये मात्र तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्ट के आधार पर भूमि विवादग्रस्त पर छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति की आवासीय योजना "मॉडल टाउन-बी" बनी होना मानते हुये प्राधिकृत अधिकारी जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ने भूमि खसरा नम्बर 172/332 रकबा 0.28 हैक्टे0 से खातेदारान के खातेदारी अधिकारों का पर्यावसान कर उक्त भूमि को राजहित में पुनर्ग्रहित किये जाने का अपीलाधीन आदेश पारित फरमा दिया। अपीलार्थी को प्राधिकृत अधिकारी जोन-4 द्वारा पारित उपरोक्त वर्णित आदेश दिनांक 5-5-2003 की कोई

जानकारी नहीं हो सकी और तहसीलदार सांगानेर ने बालावाला नामांतरकरण संख्या 29 दिनांक 20-6-2003 को तस्दीक कर उपरोक्त वर्णित भूमि से अपीलार्थी तथा स्वर्गीया श्रीमती पांचीदेवी धर्मपत्नी स्व. श्री महादेव तथा प्रारूपिक रेस्पोंडेंट संख्या 13 के नाम के स्थान पर उक्त भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम अंकित फरमा दिया। दिनांक 5-5-2003 के अपीलाधीन आदेश के आधार पर कुछ व्यक्तियों द्वारा पट्टे प्राप्त किये जाने की कोशिश किये जाने पर अपीलार्थी व प्रारूपिक रेस्पोंडेंट संख्या 4 ने अपीलीय अधिकरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के समक्ष एक रेफरेंस प्रस्तुत किया और उसके साथ एक स्थगन आवेदन भी प्रस्तुत किया जिस स्थगन प्रार्थना पत्र को अपीलीय प्राधिकारी ने दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर दिनांक 15-2-2005 को स्वीकार करते हुये स्थगन आदेश पारित फरमा दिया। जो कि बाद में यह अंकित करते हुये निरस्त फरमा दिया कि "प्रकरण अत्यधिक पुराना होने के कारण एवं अपील के प्रावधान निहित होने के कारण प्रकरण के संबंध में पुनरावलोकन प्रार्थना पत्र को अस्वीकार करने का निर्णय किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मृत व्यक्ति के विरुद्ध ही अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित फरमा दिया जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। स्व० श्री महादेव अथवा अपीलार्थी कानाराम व प्रारूपिक रेस्पोंडेंट संख्या 13 गोलूराम पुत्र मंगला ने भूमि विवादग्रस्त का कोई भाग कभी किसी व्यक्ति/संस्था/गृह निर्माण सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं किया और भूमि विवादग्रस्त का उपयोग पूर्ववत् कृषि प्रयोजनार्थ ही निरन्तर किया जा रहा है और भूमि विवादग्रस्त के किसी भी भाग का कोई अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं हुआ। अपीलाधीन आदेश में अधीनस्थ न्यायालय ने यह अंकित ही नहीं किया है कि खातेदाराने उक्त भूमि का उक्त छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति को कब व किस प्रकार हस्तान्तरण किया। उपरोक्त नोटिस कौन से दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित हुआ और उसके आधार पर खातेदारों को नोटिस की तामील हो जाना मानने का क्या आधार था? यह अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय में अंकित ही नहीं किया है परन्तु फिर भी अपीलार्थीगण के विरुद्ध इकतरफा कार्यवाही अमल में लाते हुये विद्वान् अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर प्राधिकृत अधिकारी जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा जारी निर्णय दिनांक 05.05.2003 को निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान करने कृपा करे।

5. रेस्पोंडेंट संख्या 3 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत कर अनुरोध किया गया कि अपीलार्थी द्वारा अपील गलत व मनगढन्त तथ्यों पर कपोल कल्पित प्रस्तुत की है। अपीलार्थी ने नाजायज दबाव बनाने व कानूनी पेचीदगिया उत्पन्न करने के लिए अपील प्रस्तुत की है। अपीलार्थी द्वारा विभिन्न न्यायालयों में वाद प्रस्तुत कर रखे हैं। अपीलार्थी के प्रेडीशर्स इन टाइटल द्वारा अपने कब्जे व खातेदारी की भूमि खसरा नंबर 16/234, 17/116, 118, 17/198, 17/199, 17/200, 17/201, 17/202, 17/203 कुल रकवा 45 बीघा 6 बिस्वा में से खसरा नंबर 16/234 में से 11 बीघा 8 बिस्वा भूमि रोड की तरफ की किसान गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय कर दी व बची हुई भूमि में से 3 बीघा 1 बिस्वा भूमि जंगलात की भूमि में, खसरा नंबर 16 में से 3 बीघा रोड में चली गई। इस प्रकार खसरा नंबर 16 तरमीम हो गया व खसरा नंबर 16/234 विभाजन के बाद हो गया। जिसे 26 बीघा जमीन महादेव व गोल्या पुत्रान मंगला के पास शेष बची। (अपीलार्थी महोदय का पुत्र है) जिसमें से खसरा नंबर 78 की भूमि व कोठी को छोड़कर शेष 24 बीघा जमीन का विक्रय हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय कर दिया। उक्त समिति द्वारा शिव शक्ति नगर ए. योजना विकसित की। इस प्रकार खसरा नंबर 78 को छोड़कर संपूर्ण भूमि का बेचान अपीलार्थी के प्रेडीशर्स ने विभिन्न समितियों को बेचान कर दिया तथा वन विभाग व रोड में भूमि चली गई। अपीलार्थी ने गलत कथन किया है कि खसरा नंबर 172/332 नये खसरे की जमीन उसके पास बची। अपीलार्थी ने संपूर्ण जमीन का विक्रय पुराने खसरा नंबर से ही

बेचान कर दिया (1975 में ही बेचान कर दिया) और नया सेटलमेंट 1987 में प्रभावी हुआ जो नये सेटलमेंट के आधार पर अपीलार्थी को उज्र करने का अधिकार नहीं रहता क्योंकि अपीलार्थी के प्रेडीशर्स अपनी जमीन से बेदखल हो चुके थे तथा अपनी राशि प्राप्त करती थी। अपीलार्थी ने संपूर्ण अपील में कही स्पष्ट नहीं किया है कि खसरा नंबर 172/332 किन पुराने खसरा नंबर से बना है। प्रत्यर्थी यहां यह स्पष्ट करना आवश्यक समझता है कि पुराने खसरा नंबर 16, 17/179, व 17/201 से नया खसरा नंबर 172/332 बना है। जब पुराने खसरा नंबरों से जमीन का विक्रय हो चुका तथा भूमि की नोईयत परिवर्तित हो चुकी तो अपीलार्थी नये खसरा नंबर के आधार पर भूमि का क्लेम नहीं कर सकता है। अधीनस्थ अधिकारी द्वारा उपरोक्त सभी पुराने खसरा नंबर के जो नये खसरा नंबर बने उनका खुलासा जोन के अमीन द्वारा हथरोईगढी गृह निर्माण की पत्रावली के शिव शक्ति नगर की पत्रावली पर उपलब्ध है। इस प्रकार अपीलार्थी के पास कोई भूमि शेष नहीं रही। अपीलार्थी फर्जी व कूटरचित कहानी के आधार पर उक्त भूमि का खातेदार व मालिक स्वयंभू मानता है दिनांक 17-04-02 भूराजस्व अधिनियम की धारा 90बी के तहत आदेश किया गया। नये खसरा नंबर से अप्रार्थी समिति पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। प्रत्यर्थी ने पुराने नंबरों के आधार पर योजना का सृजन किया क्योंकि प्रत्यर्थी ने पुराने नंबरों के आधार पर 1975 में ही भूमि क्रय की थी। इसीलिए प्रार्थी 1987 से 1992 तक हुए सेटलमेंट के आधार पर नये खसरा नंबर का कोई लाभ नहीं उठा सकता है। अपीलार्थी द्वारा सिविल न्यायालय में उनवानी वाद कानाराम बनाम गुरुचरण सिंह चहल में भी नये व पुराने खसरा नंबर का विवरण प्रस्तुत किया था जिसमें अपीलार्थी के खसरा नंबर में भी 172/332 क्षेत्रफल 0.28 हैक्टेयर जिसके पुराने खसरा नंबर 17/201, रकवा 0.07 हैक्टेयर, खसरा नंबर 17/199 रकवा 0.12 हैक्टेयर, खसरा नंबर 16 रकवा 0.09 हैक्टेयर कुल खसरा नंबर 3 कुल रकवा 0.28 हैक्टेयर जिनमें नये खसरा नंबर 172/332 का सृजन हुआ है। अपीलार्थी स्वयं ने स्वीकार किया है कि खसरा नंबर 172/332 पुराने खसरा नंबर से बना है एक अन्य वाद उनवानी छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण बनाम शिवाजी गृह निर्माण बनाम कानाराम व अन्य दिनांक 01.07.02 को प्रस्तुत किया जो वर्तमान में लंबित है अपीलार्थी ने यह कार्यवाही कर रहा है अपीलार्थी द्वारा 10 वर्ष पश्चात अपील प्रस्तुत की है जिसकी देरी का कोई स्पष्टीकरण नहीं है जो कि असाधारण देरी है। कई वर्ष पश्चात अपील प्रस्तुत करने का कोई स्पष्टीकरण नहीं है और न ही कोई समुचित आधार है। अतः जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जोन सी-4 के द्वारा उचित अपीलार्थी निर्णय दिनांक 05.05.2003 पारित किया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।

6. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपीलान्ट को निर्णय की जानकारी उसे देरी से प्राप्त होने से नकल दिनांक 29.01.2014 से प्राप्त होने पर बताया गया है। अतः न्यायहित में अपीलान्ट द्वारा पेश किए गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किए जाकर अपील पेश करने में हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। पत्रावली का अवलोकन से जाहिर होता है कि ग्राम बिन्दायका, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 172/332 रकबा 0.28 हैक्टे0 भूमि का तहसीलदार जोन द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख के अंतर्गत अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न्यायालय द्वारा विधिवत् प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन कर तथा तहसीलदार जोन द्वारा प्राप्त मौके की रिपोर्ट के परीक्षण उपरान्त जिसमें मौके पर छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति की

आवासीय योजना मॉडल टाउन बी बनी हुई होने की स्थिति में मौका परीक्षण उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस संबंध में अप्रार्थीगण को नोटिस जारी कर विधिवत् लोक सूचना प्रकाशित कर संलग्न दस्तावेजों, जोन तहसीलदार की रिपोर्ट का परीक्षण उपरान्त भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप पाये जाने के उपरान्त ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख के अंतर्गत विधिवत् अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के विवेचन के आधार पर अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर का प्रकरण संख्या 30/2003 निर्णय दिनांक 05.05.2003 उचित एवं विधिसम्मत है। इसमें किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है कि:- अपील अपीलांत निरस्त की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.05.2003 यथावत रखा जाता है।

(डॉ० आरूषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 18.07.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर