

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील संख्या:137/2017 (जीसीएमएस नं. 2017/00200)

1. बबलू पुत्र स्व. ग्यारसा,
2. हरसहाय पुत्र स्व. श्री प्रभात,
3. कैलाश पुत्र स्व. श्री प्रभात,
4. भरत पुत्र स्व. श्री प्रभात,
5. रामसहाय पुत्र स्व. श्री ग्यारसा,
6. अर्जुन पुत्र स्व. श्री ग्यारसा, समस्त जाति मीना निवासी ग्राम जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. रामपाल पुत्र स्व. श्री गोर्धन उर्फ गोदिया, जाति मीना, निवासी जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल पुत्र स्व. श्री सोहनलाल अग्रवाल, कार्यालय 704-706 कैलाश लालकोठी स्कीम टोंक रोड़, जयपुर।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
4. प्राधिकृत अधिकारी (उपायुक्त जोन-9) जयपुर विकास प्राधिकरण जवाहर लाल नेहरू मार्ग, इन्द्रा सर्किल जयपुर।
5. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये सचिव जवाहर लाल नेहरू मार्ग इन्द्रा सर्किल जयपुर।

— रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री हेमन्त सोगानी एडवोकेट अपीलान्ट्स की ओर से
2. श्री गोकूल नारायण अग्रवाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से

निर्णय

दिनांक: 03.01.2022

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-9 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.09.2012 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 90-ए के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम चक सालगरामपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित भूमि साबिका खसरा नम्बर 62 रकबा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 63 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 64 रकबा 2 बिस्वा, खसरा नम्बर 65 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 66 रकबा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 67 रकबा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 68 रकबा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 69/1 रकबा 18 बिस्वा, खसरा नम्बर 70 रकबा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 71 रकबा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 72 रकबा 14 बिस्वा, खसरा नम्बर 73 रकबा 9 बिस्वा, खसरा नम्बर 74 रकबा 9 बिस्वा, खसरा नम्बर 75 रकबा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 76 रकबा 8 बिस्वा, खसरा

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

(2)

नम्बर 77 रकबा 12 बिस्वा, खसरा नम्बर 78 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा कुल किता 17 कुल रकबा 8 बीघा 5 बिस्वा जिनके हाल बन्दोबस्त में नवीन खसरा नम्बर 59 रकबा 0.16 हैक्टर, खसरा नम्बर 60 रकबा 0.12 हैक्टर, खसरा नम्बर 61 रकबा 0.12 हैक्टर, खसरा नम्बर 62 रकबा 0.28 हैक्टर, खसरा नम्बर 63 रकबा 0.11 हैक्टर, खसरा नम्बर 64 रकबा 0.06 हैक्टर, खसरा नम्बर 65 रकबा 0.12 हैक्टर, खसरा नम्बर 66 रकबा 0.07 हैक्टर, खसरा नम्बर 68 रकबा 0.11 हैक्टर, खसरा नम्बर 69/213 रकबा 0.07 हैक्टर, खसरा नम्बर 67 रकबा 0.05 हैक्टर, खसरा नम्बर 71 रकबा 0.19 हैक्टर, खसरा नम्बर 72 रकबा 0.23 हैक्टर, खसरा नम्बर 73 रकबा 0.35 हैक्टर व खसरा नम्बर 74 रकबा 0.17 हैक्टर, कुल किता 15 कुल रकबा 2.21 हैक्टर जिसमें अपीलार्थीगण के हक पूर्वाधिकारी श्री ग्यारसा का 1/2 हिस्सा व रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के पिता स्व. गोदिया उर्फ गोरधन का 1/2 हिस्सा था और राजस्व भू अभिलेखों में इसी प्रकार इन्द्राजात दर्ज थे एवं दोनो सहकृषक अपन-अपने 1/2, 1/2 हिस्से की भूमि पर काबिज रहकर काशत कर उसका उपयोग व उपभोग करते रहे।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण के हकपूर्वाधिकारी स्व. श्री ग्यारसा पुत्र गोपाल ने भूमि विवादग्रस्त पर अपने सम्पूर्ण 1/2 हिस्से की भूमि का कभी कोई हकत्याग अपने सहकृषक गोरधन उर्फ गोदिया पुत्र रामनाथ के पक्ष में नहीं किया और ना ही कोई दस्तावेज तहरीर किया परन्तु फिर भी गोरधन उर्फ गोदिया पुत्र रामनाथ ने ग्राम पंचायत विधानी के सरपंच से साजिश कर स्व. श्री ग्यारसा पुत्र गोपाल को किसी भी प्रकार का कोई नोटिस एवं सुनवाई का मौका दिया बिना ही नामान्तरकरण संख्या 1 दिनांक 29.06.1961 को तथाकथित सहमति के आधार पर अपने नाम करवा लिया जो पूर्णतः अवैध, आधारहीन व शून्य है परन्तु फिर भी संयुक्त खातेदारी व कब्जे काशत की कृषि भूमि के राजस्व भू-अभिलेखों में तन्हा गोरधन उर्फ गोदिया पुत्र रामनाथ के नाम दर्ज कर दिया गया जिसकी स्व. श्री ग्यारसा पुत्र गोपाल तथा अपीलार्थीगण को कोई जानकारी नहीं हो सकी।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि ग्राम पंचायत विधानी द्वारा क्षेत्राधिकार के बाहर तस्दीक किये गये उक्त नामान्तरकरण संख्या 1 की जानकारी होते ही अपीलार्थीगण ने उक्त नामान्तरकरण के विरुद्ध अपील प्रस्तुत कर दी जिसे उपखण्ड अधिकारी द्वितीय जयपुर ने अपने निर्णय दिनांक 30.03.2016 के द्वारा अवैध रूप से निरस्त कर दिया जिसके विरुद्ध अपीलार्थी ने द्वितीय अपील भी न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत कर रखी हैं। उन्होने आगे कथन किया है कि दिनांक 27.10.2016 को दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. के नाम से एक विज्ञापन निकाला गया जिसमें उक्त भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में आवासीय फ्लेट जगतपुरा की प्राईम लोकेशन पर उपलब्ध होने की सूचना अंकित थी इसे पढ़कर अपीलार्थीगण को फिक्र हुई और उन्होने जानकारी की तो पता चला कि उक्त भूमि के सम्बन्ध में प्राधिकृत अधिकारी से धारा 90-ए के तहत आदेश भी पारित करवा लिया गया है। इस पर अपीलार्थी संख्या 1 ने जानकारी कर दिनांक 03.11.2016

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

(3)

को जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष सूचना के अधिकार के तहत एक आवेदन प्रस्तुत कर समस्त पत्रादि की प्रमाणित प्रतिलिपि चाही जिस पर दिनांक 10.11.2016 को प्रार्थीगण को प्रतिलिपि उपलब्ध कराई गई जिससे अपीलार्थीगण को जानकारी हुई कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने दिनांक 17.09.2012 को ही उक्त भूमि के सम्बन्ध में धारा 90-ए के तहत अपीलाधीन आदेश पारित करवा लिया है और रामपाल ने उक्त भूमि रेस्पोंडेंट संख्या 2 को विक्रय कर दी जिसका कि उसे किसी प्रकार का कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-9 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 17.09.2012 तथ्यों एवं कानून के विपरित होने की वजह से निरस्तनीय है। उन्होंने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद के वास्तविक मुद्दे को समझे बिना कतई परवर्स निर्णय एवं डिक्री पारित की जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानों के अन्तर्गत ना तो कोई सहकृषक अपने हिस्से के खातेदारी अधिकारों का हकत्याग अपने सहकृषक के पक्ष में कर सकता है और ना ही मात्र मौखिक सहमति के आधार पर खातेदारी अधिकार समाप्त किये जा सकते हैं। इस प्रकार क्षेत्राधिकार के बाहर पारित किये गये आदेश से अपीलार्थीगण के हकपूर्वाधिकारी के खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं होते हैं, अपीलार्थीगण भूमि विवादग्रस्त के 1/2 हिस्से के खातेदार कृषक हैं जिस पर विचार किये बिना अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीगण को समर्थन एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना अपीलाधीन निर्णय एक तरफा पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय एवं न्याय प्रशासन के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरित पारित किया गया है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण भूमि विवादग्रस्त के 1/2 हिस्से की भूमि पर काबिज रहकर काश्त करते चले आ रहे हैं तथा भूमि विवादग्रस्त पर वास्तविक कब्जे की जाँच किये बिना ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण अनुसूचित जनजाति के गरीब, असहाय एवं कमजोर व्यक्ति हैं जबकि रेस्पोंडेंट संख्या 2 काफी प्रभावशाली कम्पनी है, अनुसूचित जनजाति के खातेदार कृषक की खातेदारी की भूमि को क्रय करने का रेस्पोंडेंट संख्या 2 को कोई अधिकार नहीं है, अनुसूचित जनजाति के खातेदार कृषक के खातेदारी अधिकारों को समाप्त कराने के उद्देश्य से रेस्पोंडेंट संख्या 2 ने ही अप्रत्यक्ष रूप से भूमि को क्रय करने की योजना के तहत अपीलाधीन आदेश पारित करवाया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अतः उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-9 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.09.2012 को निरस्त फरमाया जावे।

P.T.O.

(4)

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि अपीलान्त के पूर्वज ग्यारसा द्वारा ग्राम पंचायत के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर अपने हिस्से की आराजी का हकत्याग अपने सगे भाई के पक्ष में करके अपने हिस्से की आराजी का नामान्तरकरण अपने सगे भाई के नाम कराने की सहमति दी गई है जिसके सम्बन्ध में स्वयं ग्यारसा द्वारा उक्त नामान्तरकरण की पुष्टि अपनी अंगूठा निशानी देकर अपने कथन की पुष्टि की गई है जिसकी जानकारी अपीलान्त के पूर्वज को प्रारम्भ से ही रही है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि वादग्रस्त आराजी के खातेदार ग्यारसा द्वारा अपने जीवनकाल में उक्त नामान्तरकरण के सम्बन्ध में कभी कोई उजात/अपील पेश नहीं की गई है जिससे भी स्पष्ट हो जाता है कि ग्यारसा को उक्त नामान्तरकरण से किसी प्रकार की कोई आपत्ति नहीं थी। उन्होंने आगे कथन किया है कि ग्यारसा के मृत्यु होने के पश्चात् अपीलान्त द्वारा रेस्पोजेन्ट को परेशान व हैरान करने की नियत से अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सांगानेर जिला जयपुर के समक्ष पेश की गई थी जिस पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सांगानेर जिला जयपुर द्वारा प्रकरण में उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देने के उपरान्त ही आदेश दिनांक 30.03.2016 के माध्यम से अपीलान्त की नामान्तरकरण सम्बन्धी अपील को खारिज किया जा चुका है। ऐसी स्थिति अपीलाधीन आदेश के समय जब अपीलान्त वादग्रस्त आराजी का खातेदार ही नहीं था तो उन्हें सुना जाना आवश्यक ही नहीं था तथा अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील मियाद बाहर होने से मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 2 ने अपनी लिखित बहस में अंकित किया है कि अपीलार्थी द्वारा यह तथ्य गलत वर्णित किये गये हैं कि वे जमीन पर काबिज हैं जबकि वास्तविक स्थिति यह है कि उक्त भूमि का रूपान्तरण वर्षों पूर्व होकर कृषि भूमि के स्थान पर आवासीय भूमि में परिवर्तित कर दिया गया है और भूमि पर बहुमंजिला निर्माण हो चुका है जिसकी जानकारी भली-भांति अपीलार्थी को है परन्तु उन्होंने कब्जे के संदर्भ में गलत तथ्य अंकित किये हैं। अपीलार्थीगण द्वारा यह तथ्य भी छिपाया गया कि उक्त भूमि का विक्रय पत्र रेस्पोजेन्ट संख्या 2 को किया जा चुका है और वह बोनाफाईड परचेजर विथ वैल्यू है जिसने बहुमंजिला निर्माण कर रखा है। अपीलार्थीगण ने न्यायालय से सभी महत्वपूर्ण तथ्यों छिपाकर व गोलमाल कर प्रस्तुत किया है, दिनांक 30.03.2016 को अपीलार्थीगण की नामान्तरकरण की जो अपील खारिज की गई उसमें न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय सांगानेर द्वारा अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम निर्णित करते समय यह उल्लेखित किया है कि नामान्तरकरण दिनांक 29.06.1961 की अपील 54 वर्ष पश्चात् प्रस्तुत की गई है जो मियाद बाहर है, साथ ही अपीलार्थीगण ने उक्त अपील में अपीलाधीन आदेश 29.06.1961 की जानकारी दिनांक 20.12.2015 को होना बताया है जब भू-भाफिया रोड़ बनाने के लिए दिनांक 29.12.2015 को आया और दस्तावेज निकालने पर जानकारी हुई। यहाँ अपीलार्थीगण द्वारा तथ्य दूसरे बताये गये हैं कि उन्हें अखबार में सूचना से जानकारी हुई जिससे स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण क्लीन हैंड से न्यायालय के समक्ष उपस्थित नहीं हुए हैं एवं जमाबन्दी सम्वत् 2070 से 2073 में वादग्रस्त सम्पूर्ण आराजीयात जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम से दर्ज है एवं जमाबन्दी में

P.T.O.

(5)

अपीलार्थीगण का नाम किसी भी कॉलम में अंकित नहीं है। अतः लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत अपील मय विशेष हार्ज प्रार्थना खारिज फरमाई जावें।

हमने पत्रावली एवं अधिवक्ता उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत नजीरों का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें हैं जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रुख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी जाहिर होता है कि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 स्वयं ने यह तथ्य स्वीकार करते हैं कि उक्त भूमि विवादग्रस्त अपीलान्त के पूर्वज ग्यारसा पुत्र गोपाल की रही है जिसे ग्यारसा द्वारा उक्त भूमि का हकत्याग अपने सगे भाई के पक्ष में करने एवं अपनी सहमति स्वरूप अपनी अंगूठा निशानी भी नामान्तरकरण की पुष्ट पर लगायी है जिससे स्पष्ट हो जाता है कि उक्त आराजी विवादग्रस्त के खातेदार पूर्व में अपीलान्त के पूर्वज रहे हैं। अब चूँकि उक्त नामान्तरकरण के सम्बन्ध में अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत एक अन्य अपील में प्रकरण विस्तृत जाँच हेतु तहसीलदार सांगानेर को प्रतिप्रेषित किया गया है जहाँ प्रकरण में तहसीलदार सांगानेर के स्तर पर विस्तृत जाँच होनी है उसके पश्चात् ही उक्त विवादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट हो सकेगी। प्रकरण काफी पुराना है ऐसी स्थिति में उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर वर्तमान में अपीलार्थीन आदेश को निरस्त किया जाना ठीक नहीं होगा किन्तु न्यायहित में अपील को आंशिक स्वीकार कर प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी को रिमाण्ड किया जाना उचित है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्त आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी जोन-9 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में नामान्तरकरण संख्या 1 ग्राम चक सालगरामपुरा तहसील सांगानेर के सम्बन्ध में तहसीलदार सांगानेर की जाँच के पश्चात् उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर देने के उपरान्त वादग्रस्त आराजी की धारा 90-क की कार्यवाही के सम्बन्ध में विधि सम्मत कार्यवाही की जावें।

(दिनेश कुमार यादव)

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 03.01.2022 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।