

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील संख्या:-107/2017 (जी.सी.एम.नम्बर 2017/00346)

1. भोलाराम,
2. नानगराम,
3. प्रभात,
4. सीताराम समस्त पुत्रान स्वर्गीय श्री चन्दालाल, जाति बलाई, निवासी जयसिंहपुरा, भांकरोटा, जयपुर ।
5. श्रीमती केसर देवी पत्नि स्वर्गीय श्री चन्दालाल, जाति बलाई, निवासी जयसिंहपुरा, भांकरोटा, जयपुर ।
6. श्रीमती गीता पुत्री स्वर्गीय श्री चन्दालाल, जाति बलाई, निवासी जयसिंहपुरा, भांकरोटा, जयपुर ।

— अपीलान्टस

### बनाम

1. उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ।
2. शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि., कार्यालय ए-2, 3, 4 अल्पना कॉलोनी, विस्तार, खातीपुरा रोड, जयपुर जरिये अध्यक्ष सिंह भूमि कॉलोनी विकास समिति कार्यालय प्लाट नं.17, सिंह भूमि कॉलोनी रोड, भांकरोटा पावर हाउस के सामने, अजमेर रोड, जयपुर जरिये आवेदक श्री संदीप प्रभाकर, अध्यक्ष ।
3. बसन्त सिंह पुत्र श्री बन्नेसिंह, अधिकृत प्रतिनिधि श्री शंकर भवन निर्माण सहकारी समित लिमिटेड, जयपुर पंजीकृत संख्या 2544/जयपुर। कार्यालय ए-2, 3, 4 अल्पना कॉलोनी, विस्तार, खातीपुरा रोड, जयपुर। हाल निवासी चन्द्रोल हाउस, रेलवे स्टेशन के सामने, जयपुर।
4. तहसीलदार जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर।
6. श्रीमती विजय जोशी पत्नी श्री राजकुमार जोशी निवासी हैंगिंग गाडेन, जयसिंहपुरा अजमेर रोड जयपुर।
7. पूजा प्रभाकर पत्नि श्री संदीप प्रभाकर निवासी 147, गिरनार कॉलोनी दक्षिण वैशाली नगर जयपुर।
8. संदीप प्रभाकर पुत्र श्री धर्मपाल प्रभाकर, निवासी 147, गिरनार कॉलोनी दक्षिण गौधी पथ वैशाली नगर, जयपुर।

—प्रत्यर्थीगण

उपरिस्थिति:-

1. श्री अतुल दीक्षित एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री हीरालाल सैनी एडवोकेट रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से
3. श्री श्यामसुन्दर शर्मा एडवोकेट रेस्पोंडेन्ट संख्या 6 लगायत 8 की ओर से

## निर्णय

दिनांक:-18.07.2024

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी, जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के द्वारा पारित अपीलार्थीगण आदेश दिनांक 28.02.2014 के राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि ग्राम जयसिंहपुरा बांस भांकरोटा पटवार हल्का, जयपुरसिंहपुरा, भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 778 रकबा 0.09 है, खसरा नम्बर 779 रकबा 0.65 है, खसरा नम्बर 779/1103 रकबा 0.14 है, खसरा नम्बर 780/1126 रकबा 0.18 है स्थित है। उक्त समस्त कृषि अपीलार्थीगण के पिता तथा अपीलार्थी क्रम संख्या 4 के स्वर्गीय पति चन्दालाल पुत्र गंगाराम की खातेदारी की थी तथा स्व. चन्दालाल ही उपरोक्त कृषि आराजीयात का एकमात्र मालिक व स्वामी था। उन्होंने आगे कथन किया है कि स्व. चन्दालाल पुत्र गंगाराम की मृत्यु दिनांक 26.03.1994 को होने के पश्चात् उपरोक्त कृषि आराजीयात का नामांतरण उनके विधिक उत्तराधिकारियों प्रार्थीगण के नाम दिनांक 08.08.2002 को खोला जाकर स्वीकार कर लिया गया। इसके पश्चात् अपीलार्थीगण उक्त वर्णित कृषि आराजीयात पर काबिज होकर उस उपरोक्त कृषि आराजीयात को उपयोग-उपभोग कर रहे हैं तथा रेवेन्यू रिकार्ड में अपीलार्थीगणों का नाम चढ़ा दिया गया।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने कथन किया है कि वर्ष 2005 में माननीय सिविल न्यायाधीश कनिष्ठ खण्ड सांगानेर जयपुर के समक्ष सिंह भूमि योजना के कथित आवंटियों द्वारा एक वाद स्थायी निषेधाज्ञा का प्रस्तुत किया गया जिसमें यह उल्लेखित किया गया कि दिनांक 11.8.1992 को शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. ने उक्त वर्णित कृषि आराजीयात का जरिये इकरारनामा दिनांक 11.8.1992 के द्वारा स्वर्गीय चंदालाल ने शंकर गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय कर दिया है और उस पर शंकर गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा सिंह भूमि योजना बनाकर उस पर भूखण्ड काट दिये गये हैं एवं उनका बेचान कर दिया गया है। जब अपीलार्थीगणों को उक्त प्रकरण के नोटिस प्राप्त हुए तब प्रथम बार उनकी जानकारी में यह तथ्य आया कि दिनांक 11.8.1992 को उनके पिता द्वारा शंकर गृह निर्माण के पक्ष में कथित इकरारनामा जिसके आधार पर शंकर गृह निर्माण सहकारी समिति ने सिंह भूमि योजना बनाकर आवासीय भूखण्ड काट दिये हैं।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने कथन किया है कि दिनांक 29.01.2014 को जयपुर विकास प्राधिकरण जोन 11 के उपायुक्त ने समाचार पत्र में विज्ञप्ति

संख्या 212 नियम 13 (2) के तहत प्रकाशित की जिसमें उक्त वर्णित कृषि भूमि पर सिंह भूमि योजना के नाम से भूमि को राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के तहत घोषणा छपाई थी और आपत्तियां आमंत्रित की थी। इस पर अपीलार्थीगण दिनांक 03.02.2014 को उपायुक्त जोन 11 के समक्ष उपस्थित होकर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत की जिसे उपायुक्त जोन-11 द्वारा अपने रिकार्ड पर ले लिया गया। लेकिन अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को निस्तारित करने से पूर्व ही आवेदनकर्ताओं से मिलीभगत करते हुए जोन उपायुक्त द्वारा दिनांक 26.2.2014 को अपनी आदेशिका में यह लिखा कि उक्त वर्णित कृषि भूमि के विषय में जो आपत्ति भोलाराम पुत्र चन्दालाल द्वारा प्रस्तुत की गई थी उसे उसके द्वारा बिना शर्त वापिस ले ली गई है। अतः धारा 90 (8) के अधीन उक्त वर्णित कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने का आदेश पृथक से लिखाया गया। उक्त कृषि भूमि का नामान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम से दर्ज करने के आदेश कर दिये गये।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने कथन किया है कि जब अपीलार्थीगण को इस बात का पता चला कि जयपुर विकास प्राधिकरण जोन-11 द्वारा उक्त वर्णित कृषि भूमि को अन्तर्गत धारा 90क(8) में आदेश पारित करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम से चढ़ा दी गई है और कैम्प के नियमन की कार्यवाही की जा रही है तो उसे विदित हुआ कि उसकी आपत्तियां आवेदनकर्ता से मिलीभगत करते हुए विकास प्राधिकरण के उपायुक्त जोन-11 ने षडयंत्र के तहत दरकिनार करते हुए नियमन कैम्प सिंह भूमि योजना को नियमित करने हेतु कैम्प लगाने जा रही है तो अपीलार्थीगण जयपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय पहुंचे तब उनकी जानकारी में यह आया कि बिना उनके उपस्थित हुए किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा मिलीभगत करते हुए उनकी आपत्तियां बिना किसी शर्त वापिस ले ली गई है जबकि उनके द्वारा किसी प्रकार आपत्तियां वापिस नहीं ले गई थी। तब दिनांक 09.03.2015 को अपने अधिवक्ता दिलीप कुमार वर्मा द्वारा एक लीगल नोटिस जयपुर विकास प्राधिकरण को दिया गया जिसके फलस्वरूप जयपुर विकास प्राधिकरण ने दोबारा सुनवाई हेतु एक नोटिस दिनांक 13.05.2015 को प्रेषित किया और अपीलार्थीगण को निर्देशित किया कि वे दिनांक 25.05.2015 को कार्यालय में उपस्थित होकर आपत्तियों के समर्थन में ठोस दस्तावेज प्रस्तुत करें किन्तु यह आदेश जानबूझ कर जयपुर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 25.05.2015 को अपीलार्थीगण को पोस्ट किया जो कि समयावधि गुजरने के पश्चात् ही अपीलार्थीगण को प्राप्त हुआ। इस पर अपीलार्थीगण उपायुक्त जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण से मिले और उन्हें बताया कि उनके द्वारा जानबूझ कर नोटिस देर से प्रेषित किया जिससे वे उपस्थित न हो। इस पर दिनांक 27.05.2015 को एक नोटिस अपीलार्थीगण को दिनांक 05.06.2015 को उनके समक्ष प्रस्तुत होने का दिया उस दिन अपीलार्थीगण ने अपनी आपत्तियां

उपायुक्त जोन-11 श्री राजकुमार के समक्ष प्रस्तुत की साथ में एक प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 138/2015 थाना भांकरोटा दिनांक 17.04.2015 अन्तर्गत धारा 420, 406, 467, 468, 471, 3(1) (5) / 3(1)(8), 3(1)(9) एस.सी./एस.टी.

एक्ट भी संलग्न की जिसमें उपायुक्त जोन-11 एवं आवेदनकर्ताओं को अभियुक्त बनाया गया है जिसमें यह स्पष्ट रूप से अभिकथित किया गया है कि उपायुक्त जोन-11 ने बिना अपीलार्थीगण के उपस्थित हुए आवेदनकर्ताओं से मिलीभगत कर अपीलार्थीगण की आपत्तियां बिना शर्त विद्धा कर ली है जबकि उनके द्वारा ना तो किसी प्रकार के हस्ताक्षर किये और ना ही वे जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित हुए। साथ ही अपनी आपत्तियों में यह भी अभिलेखित किया कि धारा 42 के अनुसार अनुसूचित जाति व जनजाति के सदस्य की कृषि भूमि ऐसे दिगर व्यक्ति नहीं खरीद सकता जो कि अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति का सदस्य न हो और यदि ऐसा व्यक्ति कृषि आराजी का क्रय करता है या क्रय करने का करार करता है तो ऐसा करार प्रारम्भ से ही शून्य होगा। अर्थात अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति के सदस्य के सदस्य की कृषि भूमि का क्रय या विक्रय कानूनी रूप से अनुसूचित जाति अनुसूचित जनजाति के सदस्य के अतिरिक्त किसी को नहीं किया जा सकता। ऐसा इकरारनामा जो कि सैक्शन 42 राजस्थान टेनेन्सी एक्ट के विपरीत हो प्रारम्भ से ही शून्य एवं प्रभावहीन है उसके उपरान्त भी आदेश दिनांक 28.2.2014 जो कि बिना सुनवाई किये उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित किया गया है। विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार फरमायी जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.2.2014 को अपास्त किया जावे तथा आदेश की पालना में वादग्रस्त भूमि स्थित वाके ग्राम जयसिंहपुरा बांस भांकरोटा पटवार हल्का, जयपुरसिंहपुरा, भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 778 रकबा 0.09 हैक्टर, खसरा नम्बर 779 रकबा 0.65 हैक्टर, खसरा नम्बर 779/1103 रकबा 0.14 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 780/1126 रकबा 0:18 हैक्टर जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम से रेवेन्यू रिकार्ड जमाबन्दी में दर्ज कर ली गई है को निरस्त फरमा कर वापस अपीलार्थीगण श्री भोलाराम, प्रभात, नानकराम, सीताराम पुत्रान चन्दालाल, केसर देवी बेवा चन्दालाल, गीता देवी पुत्री चन्दालाल के नाम से दर्ज की जावे।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू उपयोग आवासीय क्षेत्र में दर्शित होने एवं आवासीय उपयोग अनुज्ञेय होने से अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रकरण का पूर्ण रूप से विधिक परीक्षण करने के उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.02.2014 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावे।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 5 लगायत 8 ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा जिस भूमि के सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा

पारित निर्णय दिनांक 28.02.2014 के विरुद्ध अपील न्यायालय श्रीमान् के सम्मत् प्रस्तुत की गई है उस भूमि पर सिंहभूमि नामक आवासीय योजना बरी हुई है जिसमें रेस्पॉडेन्ट संख्या 5 लगायत 8 के साथ-साथ अन्य कई लोग आवासीय मकानात बनाकर निवास कर रहे हैं। रेस्पॉडेन्ट संख्या 5 लगायत 8 ने बहैसीयत सद्भावी क्रेता पूर्व भूखण्ड स्वामीयों से भूखण्ड क्रय किये हैं तथा बहैसीयत मालिक भूखण्डों पर विधुत कनेक्शन प्राप्त कर भूखण्डों को विक्रित करने में लाखों रूपये खर्च किये हैं तथा गत दशक से अधिक समय से भूखण्डों पर काबिज होकर उसका उपयोग-उपभोग कर करते चले आ रहे हैं तथा जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा दिनांक 29.06.2016 को रेस्पॉडेन्ट संख्या 5 लगायत 8 के पक्ष में भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है जिसकी जानकारी अपीलार्थीगण को पूर्व से ही रही है तथा अपीलार्थीगण ने दौराने नियमन विवाद में आपत्ति प्रस्तुत की जिसका निस्तारण कर रेस्पॉडेन्ट संख्या 5 लगायत 8 के पक्ष में लीजडीड जारी की गई। उन्होने आगे कथन किया है कि मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू उपयोग आवासीय क्षेत्र में दर्शित होने एवं आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग अनुज्ञेय होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का विधिक रूप से परीक्षण करने के उपरान्त ही मौका स्थिति अनुसार ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.02.2014 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई है। अतः अपील अपीलार्थीगण खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया जिससे विदित होता है कि भूमि विवादग्रस्त चन्दालाल पुत्र गंगाराम कौम बलाई राजस्व रिकार्ड में बतौर खातेदार दर्ज है जो कि अनुसूचित जाति की श्रेणी में आते हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के संलग्न इकरारनामा दिनांक 11.08.1992 की छाया प्रति के अवलोकन से उक्त भूमि विवादग्रस्त का जरिये इकरारनामा अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा अन्य जाति के व्यक्ति को किया गया है जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 बी का स्पष्ट उल्लंघन है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.02.2014 पारित किया गया है जो विधि सम्मत नहीं है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.02.2014 को निरस्त किया जाना न्यायोचित होगा।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.02.2014 को खारिज किया जाता है। चूंकि प्रकरण में अनुसूचित जाति के व्यक्ति की भूमि का बैचान जरिये इकरारनामा स्वर्ण जाति के व्यक्ति अध्यक्ष बसन्त सिंह शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि., कार्यालय ए-2, 3, 4 अल्पना कॉलोनी, विस्तार, खातीपुरा रोड, जयपुर को किये

जाने से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 बी का स्पष्ट उल्लंघन भी हुआ है। ऐसी स्थिति में तहसीलदार सांगानेर जिला जयपुर को आदेशित किया जाता है कि विवादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 778, 779 779/1103, 780/1126 के सम्बन्ध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 175 के तहत नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जाकर भूमि विवादग्रस्त को कब्जे राज लिये जाने के सम्बन्ध में अविलम्ब कार्यवाही सम्पादित करें।

(डॉ० आरूषी मलिक)  
संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 18.07.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।