न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–146/18

1. श्री गणपति गृह निमार्ण सहकारी समिति लि. जरिये मंत्री श्री राजेन्द्र अग्रवाल पुत्र श्री सुन्दरमल केडिया, पंजिकृत कार्यालय केडिया हाउस, नाड़ी का फाटक, झोटवाडा, जयपुर तहसील व जिला जयपुर।

—–अपीलान्ट

बनाम

1. श्री रामेश्वर लाल पुत्रान स्व. श्री प्रताप यादव **(मृतक)**
   1/1. श्री सुरेश,
   1/2. श्री श्रवण,
   1/3. श्री अशोक पुत्र स्व. श्री रामेश्वर लाल यादव,
2. श्री भगवान सहाय,
3. श्री रामचन्द्र,
4. श्री गोपाल पुत्रान स्व. श्री प्रताप यादव, जाति अहीर, निवासी ग्राम गिरधारीपुरा, हीरापुरा तहसील व जिला जयपुर।
5. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी जोन–7 रामकिशोर व्यास भवन, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
6. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जयपुर तहसील व जिला जयपुर।

—– रेस्पोडेन्ट्स

निर्णय

दिनांकः 06.11.2018

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–7 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के आदेश दिनांक 24.07.2017 (प्रकरण संख्या 31/2017) से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, की धारा 90क (9) के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी जोन–7 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2017 विधि, विधान एवं न्याय प्रशासन के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरित होने के कारण निरस्तनीय है। उन्होने कथन किया कि ग्राम गिरधारीपुरा तहसील व जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 15 रकबा 12 बिस्वा, खसरा नम्बर 16 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 17 रकबा 18 बिस्वा, खसरा नम्बर 19 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 20 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा, खसरा नम्बर 21 रकबा 1 बीघा, खसरा नम्बर 22 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा, खसरा नम्बर 23 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 24 रकबा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 25 रकबा 10 बिस्वा सम्पूर्ण भूमि एवं खसरा नम्बर 26 रकबा 6 बीघा भूमि में से 3 बीघा 3 बिस्वा कुल किता 11 कुल रकबा 13 बीघा 13 बिस्वा में से 10 बीघा 16 बिस्वा भूमि को अपीलार्थी समिति द्वारा जरिये विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 25.10.1995 के खातेदार श्री

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

रामेश्वरलाल, श्री भगवान सहाय पुत्र श्री रामचन्दर व श्री गोपाल यादव पुत्रान स्व. श्री प्रताप यादव से क्रय कर भूमि का वास्तविक एवं भौतिक कब्जा प्राप्त कर उस पर अपनी अवासीय योजना के नाम से सृजित कर भूमि को छोटे–छोटे भूखण्डों में विभाजित गिधारीपुरा कर अपने सदस्यों को आवंटित कर दी तथा समिति के सदस्यों ने उपरोक्त भूमि पर आवंटन के पश्चात् से ही अपने–अपने स्वमित्व के भूखण्डों पर बाउण्ड्रीवाल एवं मुख्ता मकानात आदि बनाकर निवास कर रहे हैं।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलार्थी समिति द्वारा क्रय की गई भूमि का विक्रय प्रतिफल जैसे–जैसे सदस्यों से प्राप्त होता गया वैसे–वैसे विक्रेतागण/रेस्पोडेन्ट को अदा किया जाता रहा है लेकिन इसी दौरान जयपुर शहर के आस–पास की भूमियों की कीमतों में आये उछाल के करण अपीलार्थी समिति एवं रेस्पोडेन्ट के मध्य विक्रय प्रतिफल को लेकर विवाद उत्पन्न हो गया लेकिन कालान्तर में अपीलार्थी एवं रेस्पोडेन्ट ने आपसी वार्ता मे माध्यम से उक्त विवाद का समाधान कर लिये तथा समिति ने रेस्पोडेन्ट के अपने द्वारा क्रय की गई भूमि के सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया और उपरोक्त वर्णित भूमि पर अपीलार्थी समिति की आवासीय योजना गिरधारीपुरा का कार्य सुचारू रूप से चालू रहा है। उन्होने कथन किया है कि अपीलार्थी समिति ने उक्त भूमि को जरिये विक्रय अनुबन्ध पत्र दिनांक 25.10.1995 क्रय किया था तथा रेस्पोडेन्ट को सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि भी अदा की जा चुकी है और मौके पर समिति के सदस्यों ने अधिकांश आवासीय मकानात भी बना लिये है और अब भी निरन्तर निमार्ण कार्य चालू है लेकिन रेस्पोडेन्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विवादित भूमि को अपीलार्थी समिति को बेचान किये जाने के तथ्य को छिपाते हुये दिनांक 15.06.2017 को निजी खातेदारी में भूमि को रूपान्तरित किये जाने एवं नियमन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर लिया जिस पर अग्रिम कार्यवाही करते हुए संयुक्त मौका निरीक्षण एवं संयुक्त चैकलिस्ट की पूर्ति का आदेश कर दिया किन्तु ना तो मौका निरीक्षण हेतु संयुक्त टीम का गंठन किया गया, ना ही वास्तविकता में मौका निरीक्षण ही किया गया तथा सरसरी रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन का अपीलाधीन आदेश प्रसारित कर दिया जो विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी जोन–7 द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व तहसीलदार जयपुर से आपत्ति/सहमत्ति प्राप्त करना आवश्यक है किन्तु उक्त भूमि के मौकै की वास्तविक जॉच किये बिना तथा भूमि के सम्बन्ध में तहसीलदार जयपुर से चैकलिस्ट में वर्णित तथ्यों को ही अंतिम सत्य मानते हुये अपीलााधीन आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व चिन्हित भूमि पर उसके सदस्यों के वासतविक एवं भौतिक कब्जे के बावजूद भी उन्हे पक्ष समर्थन एवं सुनवाई हेतु व्यक्तिगत सुनवाई की सूचना या नोटिस दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है चूँकि विवादित भूमि अपीलार्थी समिति ने

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

अपने सदस्यों को आवंटित की इसलिये अपने सदस्यों के हितों की सुरक्षार्थ अपीलान्ट को न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का कानूनी अधिकार है और चूँकि अपीलाधीन आदेश से अपीलान्ट समिति एवं उसके सदस्यों के वैधानिक एवं साम्पत्तिक अधिकार गंभीर रूप से विपरित प्रभावित हो रहे है इसलिये जानकारी के दिन से अन्दर मियाद यह अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई है जिसकी अनुमति प्रदान कर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किये जाने की आज्ञा प्रदान किया जाना कानूनन आवश्यक है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलान्ट समिति की आवासीय योजना गिरधारीपुरा की सम्पत्ति होने एवं उक्त योजना के सदस्यों के वास्तविक एवं भौतिक कब्जे में होने के बावजूद भी उन्हे पक्ष समर्थन एवं सुनवाई हेतु व्यक्तिगत रूप से कोई सूचना या नोटिस दिये बिना ही एकपक्षीय अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है, रेस्पोडेन्ट द्वारा त्वरित एवं गोपनीय तरीके से प्राप्त किया उक्त आदेश की जानकारी हाल ही में पटवारी हल्का से प्राप्त होने पर जानकारी के दिन अन्दर मियाद यह अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई है, जो न्यायहित में अपील प्रस्तुत करने मे हुए विलम्ब को क्षमा किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किये जाने की आज्ञा प्रदान की जावे।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि राजस्थान राज्य सरकार के स्पष्ट दिशा–निर्देश है कि अविभाजित भूमि का विधिवत विभाजन करवाये बिना धारा 90(क) के तहत अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित नही की जा सकती है, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य सरकार के स्पष्ट दिशा–निर्देशों का उल्लंघन करते हुए अपीलाधीन निर्णय पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर ग्राम गिरधारीपुरा तहसील व जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 17 रकबा 18 बिस्वा में से 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 19 रकबा 1 बीघा 7 बिस्वा, खसरा नम्बर 20 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा में से 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 21 रकबा 1 बीघा, खसरा नम्बर 24 रकबा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 25 रकबा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 26 रकबा 6 बीघा में से 2 बीघा 10 बिस्वा भूमि के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–7 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 24.07.2017 को निरस्त फरमाया जावें

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 4 दौराने बहस कथन किया है कि अपीलान्ट के हक की हद तक 90ए की कार्यवाही को खारिज किया जाता है तो रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 4 को किसी प्रकार की आपत्ति नही है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुए विलम्ब के सम्बन्ध में अपर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुऐ विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए एवं विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है तथा अपीलान्ट को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पक्षकार नही बनाया गया है इसलिये अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. भी स्वीकार किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के संलग्न जमबन्दी सम्वत् 2071–2074 के अवलोकन से जाहिर होता है कि वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 4 के नाम दर्ज रिकार्ड है तथा रेस्पोडेन्ट द्वारा ही अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उक्त आराजी के गैर कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा आवंटन के लिऐ आवेदन किया गया है जबकि अपीलान्ट वादग्रस्त आराजी को जरिये विक्रय अनुबन्ध पत्र दिनांक 25.10.1995 से क्रय करना कथन कर आये है लेकिन अपीलान्ट द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष ऐसा कोई भी दस्तावेजात प्रस्तुत नही किया गया है जिससे वादग्रस्त आराजी पर अपीलान्ट के कोई हक, हकूक अधिकार जाहिर होते हो, यदि अपीलान्ट के वादग्रस्त आराजी में किसी प्रकार के हक, हकूक, अधिकार निहित है तो इन्हे तय कराने के लिये उन्हे सक्षम न्यायालय में चाराजोही करनी चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2017 को निरस्त करने सम्बन्धी ठोस आधार न्यायालय के समक्ष उपलब्ध नही होने से अपील अपीलान्ट खारिज योग्य प्रतीत होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन–7 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.07.2017 को यथावत रखा जाता है।

(टी0रविकान्त)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 06.11.2018 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।