

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।
अपील संख्या:-53/2019 (जीसीएमएस नं. 2019/00024)

1. मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 6 जी फ्लोर अपेक्स मॉल लाल कोठी टॉक रोड़, जयपुर राजस्थान जरिये अधिकृत प्रतिनिधि राजेश शर्मा पुत्र श्री गिरधारी लाल शर्मा।

—अपीलान्त

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये सचिव (जोन-11) जयपुर जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांक: 18.08.2021

अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के आदेश दिनांक 04.01.2018 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 90क के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि अपीलार्थी ने एक आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 90क भू राजस्व अधिनियम के तहत कृषि भूमि को आवासीय प्रयोजन हेतु अनुज्ञा चाहने बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 82 से 91, 100 से 104, 217 101/726, खसरा नम्बर 104/724 कुल किता 18 कुल रकबा 4.12 हैक्टर वाके ग्राम झाई तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित है जिसका अपीलार्थी एकमात्र रिकार्डेड खातेदार है तथा अपीलार्थी अब उक्त भूमि को गैर कृषि प्रयोजन अर्थात आवासीय उपयोग में लाना चाहता है उक्त आधार पर अपीलार्थी ने उक्त अनुज्ञा हेतु नियमों के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप में रेस्पोडेन्ट के यहाँ आवेदन किया तथा आवेदन के साथ सभी सम्बन्धित दस्तावेजात प्रस्तुत कर दिये जिसके पेश होने पर विपक्षी ने अपनी कार्यवाही चालू करी, अपीलान्त ने नियमानुसार निर्धारित शुल्क भी रेस्पोडेन्ट के यहाँ स्वघोषणा के आधार पर जमा करा दिये थे, तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट ने अपीलार्थी के आवेदन पर धारा 90क की कार्यवाही के लिये लोक सूचना भी राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं पंजाब केसरी में दिनांक 16.07.2017 को प्रकाशित करवा दी थी जिसका आपत्ति समय भी पूर्ण हो चुका था तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट के यहाँ से दिनांक 31.10.2017 को एक पत्र दिया गया तथा भूमि पर पहुँचने का मार्ग दर्शाते हुये पीटी सर्वे रिपोर्ट मांगी जिसका जवाब उसी दिन अपीलान्त ने प्रस्तुत कर सम्पूर्ण रिकार्ड प्रस्तुत कर दिया था इससे पूर्व रेस्पोडेन्ट ने तहसीलदार सांगानेर से भी आवश्यक सूचनाये मांगी जो सूचनाये भी तहसीलदार सांगानेर ने रेस्पोडेन्ट को उपलब्ध करवा दी थी इस प्रकार उक्त पत्रावली 90क की कार्यवाही के लिये पूर्ण तथा उपयुक्त प्रकरण था किन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने बिना रिकार्ड को देख

संभागीय आयुक्त
जयपुर

P.T.O.

(2)

सरसरी तौर पर ही दिनांक 04.01.2018 को अपना निर्णय पारित कर मौके पर 30 फीट चौड़ा पहुँच मार्ग नहीं होना बताते हुये उक्त प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया तथा पंजीकृत राशि को जब्त कर लिया जो विधि विरुद्ध है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में रेस्पोडेन्ट ने दिनांक 08.11.2017 को पत्र दिया था जिसके जवाब में अपीलार्थी ने दिनांक 13.11.2017 को जवाब प्रस्तुत कर दिया था कि प्रस्तावित योजना वर्तमान में 40 फीट उपलब्ध ग्रामीण सड़क पर स्थित है जिसे अपीलार्थी ने 100 फीट प्रस्तावित करते हुये अनुमोदन चाहा है इसके अलवा यह भी निवेदन कर दिया था कि प्रस्तावित योजना के पीछे जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना एम.जी.ए. जयपुर ग्रीन स्थित है जिस अनुमोदित योजना की 80 फीट व 40 फीट की रोड़ प्रस्तावित भूमि से लगते हुये है इतने स्पष्ट जवाब व वस्तुस्थिति के बावजूद भी उक्त आदेश परित किये जो निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण को खारिज करने के साथ-साथ अपीलार्थी द्वारा जमा करायी गयी अग्रिम रूपान्तरण राशि के छः लाख पांच हजार रुपये भी जब्त करने के आदेश पारित कर दिये जबकि उक्त आवेदन के लिये बनाये गये नियमों के तहत नियम नम्बर 7 के उपनियम 2 के अनुसार ऐसी अग्रिम राशि अपीलार्थी को वापस लौटाये जाने योग्य होती है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने कानून के विपरित जाकर कार्य किया है जो कि प्रथम दृष्टया ही निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलार्थी को उक्त आदेश की जानकारी नहीं थी फिर बाद में जानकारी होने पर लगातार पुनः विचार हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये जिस पर अधीनस्थ न्यायालय रेस्पोडेन्ट द्वारा लगातार टालमटोल की जाती रही, पुनः दिनांक 04.01.2019 को भी अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसको भी अधीनस्थ न्यायालय ने विचारण में डाल दिया और 90ए की कार्यवाही को रिव्यू करने से मना कर दिया जिसके बाद में अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय से उक्त प्रकरण की सत्य प्रतिलिपियाँ निकलवाई तथा उसके पश्चात् यह अपील अन्दर मियाद प्रस्तुत की गई है फिर भी कानूनी अड़चनों से बचने के लिये धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र पृथक से अपील के साथ प्रस्तुत किया गया है जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाया जावे एवं अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.01.2018 को अपास्त किया जावे तथा अपीलार्थी का मूल प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जावे।

151
संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि राज्य सरकार के निर्धारित मापदण्ड के अनुसार मौके पर 30 फीट चौड़ा मार्गाधिकार होना आवश्यक है तथा अपीलान्ट की उक्त भूमि के लिये पहुँच मार्ग 30 फीट उपलब्ध नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन-11 द्वारा दिनांक 04.01.2017 को अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जिसके विरुद्ध अपीलान्ट द्वारा लगभग 14 माह पश्चात्

(3)

हस्तगत अपील मियाद बाहर पेश की गई है, जो असाधारण मियाद बाहर होने से अपीलान्ट का प्रार्थनापत्र धारा 5 मियाद अधिनियम खारिज फरमाया जावे एवं अपील अपीलान्ट मियाद बाहर होने से खारिज फरमाई जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि राज्य सरकार के ओदश क्रमांक प.3(43)नविवि/3/2019 पार्ट दिनांक 12.08.2015 के प्रावधानुसार न्यूनतम 30 फीट चौड़ा मार्गाधिकार मौके पर उपलब्ध होना चाहिये जबकि पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट के अनुसार योजना ग्राम झाई से भंभोरिया जाने वाले ग्रामीण रोड़ पर स्थित है जो 30 फीट रोड़ से कही कम, कही ज्यादा है। ऐसे में प्रकरण राज्य सरकार के आदेश/परिपत्रों के अनुसरण में उपयुक्त नहीं पाये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.01.2018 पारित किया गया जिसके विरुद्ध लगभग 14 माह के विलम्ब से दिनांक 08.03.2019 को न्यायालय हाजा के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है जो मियाद बाहर होने से अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम खारिज योग्य होने से खारिज किया जाता है तथा अपील अपीलान्ट मियाद बाहर होने से खारिज की जाती है।

(दिनेश कुमार यादव)

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 18.08.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।