न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील संख्या 229/2019 जी.सी.एम.नम्बर 2019/00140

1. भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, रजिस्ट्रेशन संख्या 3122/एल, जरिये मंत्री श्री मालीराम रैगर पुत्र श्री डूंगाराम रैगर, निवासी 197, सुभाष कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर।

—अपीलांट

बनाम

1. घासी पुत्र श्री जगन्नाथ
2. भैरू पुत्र श्री बीजा
3. नानगा पुत्र श्री बीजा
4. कल्याण पुत्र श्री बीजा
5. प्रभू पुत्र श्री बीजा
6. मालीराम पुत्र बिरदा
7. राजेन्द्र पुत्र बिरदा
8. मंगली बेवा बिरदा

   समस्त जाति बलाई, सगस्त निवासीयान ग्राम लबाना, तहसील आमेर, जिला जयपुर ।
9. अर्जुन सिंह पुत्र गोवर्धन लाल
10. जितेन्द्र पुत्र अर्जुन सिंह
11. अमित पुत्र अर्जुन सिंह
12. कमलेश पुत्री अर्जुन सिंह
13. सन्तोष पुत्री अर्जुन सिंह
14. सुनीता पुत्री अर्जुन सिंह
15. कविता पुत्री अर्जुन सिंह

    समस्त जाति खटीक, समस्त निवासीयान मकान नं. 3—च— 20 जवाहर नगर, जयपुर।
16. श्री रूपनारायण रैगर, पुत्र श्री महादेव रैगर, आयु वयरक, जाति रैगर, निवासी हरवंशपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
17. उपायुक्त जोन—13, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर, जे. एल एन मार्ग, जयपुर।
18. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील जयपुर जिला जयपुर

—रेस्पोडेंट्स

19. पर्ल सपाईटक रियलटर्स एलएलपी कार्यालय — 501 गीतांश क्लॉस ऑफ पर्ल, प्लाट नं. के 48—49 इनकम टैक्स कॉलोनी, दुर्गापुरा जरिये पार्टनर श्री आशुतोष पालीवाल पुत्र श्री सुधीर कुमार पालीवाल निवासी 404, पलंग्रीन एकड़, गोपालपुरा, जयपुर।
20. अरविन्द सिंह पुत्र श्री सुगेर सिंह, आयु वयस्क, जाति राजपूत. निवासी प्लाट नं. 9, ऑफिसर्स कैम्पस, वैशाली नगर, जयपुर ।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपील अन्तर्गत धारा 90(ए) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 अपील विरूद्ध आदेश दिनांक 17.10.2017 जो प्रकरण संख्या 203/2017 में प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम लबाना, पटवार हल्का लबाना, तहसील आमेर जिला जयपुर पर अवस्थित भूमि के संबंध में पारित किया।

उपस्थित–

1. श्री सुरेश कुमार शर्मा वकील अपीलान्ट।
2. श्री निर्मल जैन वकील रेस्पोडेन्ट 19 की ओर से।
3. श्री हीरालाल सैनी वकील रेस्पोडेन्ट 17 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–16.05.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए) के अन्तर्गत न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 17.10.2017 के खिलाफ प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम की धारा–5 के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 17.10.2017 से व्यथित होकर अपीलान्ट भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड द्वारा यह अपील मियाद अधिनियम की धारा–5 के साथ प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 17.10.2017 को अपीलांट के हद तक निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

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. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा ग्राम लबाना, आमेर जिला जयपुर की भूमि खसरा नं. 1251 रकबा 0.20 हैक्टेयर, 1252 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1253 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1254 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1257 रकबा 0.10 हैक्टेयर, 1258 रकबा 0.44 हैक्टेयर, 1259 रकबा 0.13 हैक्टेयर, 1260 रकबा 0.13 हैक्टेयर, 1261 रकबा 0.15 हैक्टेयर, 1262 रकवा 0.15 हैक्टेयर, 1265 रकबा 0.210 हैक्टेयर, 1269 रकबा 0.32 हैक्टेयर, 1270 रकबा 0.15 हैक्टर, 1274 रकबा 0.22 हैक्टेयर, 1275 रकबा 0.06 हैक्टेयर, 1277 रकबा 0.05 हैक्टेयर, कुल किता 16 कुल रकबा 2.77 हैक्टेयर के संबंध में अपीलार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर दिये बिना व अपीलार्थी की आपत्ति को अवधि बाधित मानते हुये बिना अपीलार्थी की आपत्ति पर वैधानिक तौर पर विचार किये व बिना अपीलार्थी के दस्तावेजों का अवलोकन करे सरसरी तौर पर ही अपीलार्थी की आपत्ति को मनमाने व आरबीट्री तौर पर निरस्त कर दिया। उक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का 1/4 अविभाजित हिस्सा है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 5 व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 5 की माता पांची बेवा बीजा व रेस्पोडेन्ट संख्या 6 लगायत 8 के पिता स्व0 बिरदा का 1/2 अविभाजित है जिसका इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में दर्ज है। उक्त वर्णित कृषि भूमि को क्रय करने का एक इकरारनामा अपीलार्थी समिति द्वारा उपरोक्त वर्णित व्यक्तियों से दिनांक 19.08.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

1998 को किया गया तथा पक्षकारान में इकरारशुदा भूमि की राशि का भुगतान संबंधित पक्षकारान को कर दिया तथा विक्रेताओं द्वारा इकरारशुदा भूमि का कब्जा समिति को संभला दिया गया। इसके पश्चात इकरारनामा तारीखी 19.08.1998 की अनुपालना में ही एक ओर पूरक इकरारनामा दिनांक 15.09.2003 को बिरदा के वारीसान को (विरदा के स्वर्गवास के कारण) पूरक इकरारनामें में सम्मिलित करते हुये निष्पादित किया गया। इसके पश्चात अपीलार्थी समिति के विक्रेताओं ने मूल इकरारनामा व पूरक इकरारनामा के पश्चात वर्णित भूमि के विक्रय मूल्य पेटे समय–समय पर नगद टुकडों में और राशि प्राप्त की गई, जिनकी प्राप्ती की अभिस्वीकृति संबंधित विक्रेताओं द्वारा चुकती भुगतान का इकरारनामा तारीखी 30.09. 2005 (जो चुकती इकरार मूल इकरारनामा तारीखी 19 पूरक इकरारनामा तारीखी 15.09.2003 की अनुपालना में निष्पादित किया गया था) में को वार्ड तथा इसी दिन पक्षकारान से तयशुदा विक्रय मूल्य राशि में से किया पूर्ण 33,000/–रुपये की विक्रताओं द्वारा अपीलार्थी से प्राप्त की गई तथा यह स्वीकार किया गया कि अब उन्हें विक्रय मूल्य राशि से श्री लेना शेष नहीं रहा है। इस प्रकार अपीलार्थी को स्वयं द्वारा क्रयशुदा भूमि को हर प्रकार से उपयोग व उपभोग का पूर्ण अधिकार प्राप्त रहा है। उक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 9 की पत्नी व रेस्पोडेन्ट संख्या 10 लगायत 15 की माता श्रीमती पुष्पा पत्नी श्री अर्जुनसिंह का हिस्सा 1/4 हिस्सा अविभाजित है तथा इसी प्रकार खसरा संख्या 1249 रकबा 0.03 हैक्टेयर, खसरा नं 1250 रकवा 0. 06 हैक्टेयर, खसरा नं. 1268 रकवा हैक्टेयर, खसरा नं. 1278 रकवा 0.11 हैक्टेयर, कुल किता 4 व कुल रकवा 0.25 हैक्टेयर स्थित ग्राम लबाना, पटवार हल्का लवाना, तहसील आमेर जिला जयपुर में भी श्रीमती पुष्पा देवी का 1/6 हिस्सा अविभाजित है जिसका इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। उक्त बाद संख्या 5 में वर्णित कृषि भूमि को क्रय करने का एक इकरारनामा अपीलार्थी समिति की ओर से जरिये सचिव अरविन्द सिंह चौहान (जो कि प्रकरण हाजा में वतौर परफोरमा रेस्पोडेन्ट संख्या 20 के रूप में संयोजित है) द्वारा उपरोक्त श्रीमती पुष्पा देवी पत्नी श्री अर्जुन सिंह से दिनांक 19.08.1998 को किया गया तथा पक्षकारान में इकरारशुदा भूमि की कीमत 95,000/– रूपये प्रतिबीघा पक्की के हिसाब से तय होकर अपीलार्थी समिति ने एडवांस के रूप में 11,000/– रूपये नगद राशि का भुगतान श्रीमती पुष्पा देवी को कर दिया तथा विक्रेत्री द्वारा इकरारशुदा भूमि का कब्जा समिति को संभला दिया गया। अपीलार्थी समिति के विक्रेताओं ने मूल इकरारनामा व पूरक इकरारनामा के पश्चात तथ्य की वर्णित भूमि के विक्रय मूल्य पेटे समय–समय पर नगद टुकड़ों में और राशि प्राप्त की गई।

अपीलार्थी समिती की ओर से समस्त प्रकार की कानूनी कार्यवाही उक्त श्री अरविन्द सिंह (परफोरमा रेस्पोडेन्ट संख्या 20) द्वारा ही गई थी किन्तु उक्त अरविन्द सिंह ने सम्पूर्ण वास्तविक स्थिति का ज्ञान होने के बावजूद भी अपीलार्थी सोसायटी के साथ छल व कपटपूर्ण कार्यवाही कर स्वयं का नाजायज रूप से आर्थिक फायदा प्राप्त करने की गर्ज से बिना अपीलार्थी को सूचित किये गोपनीय तरीके से उक्त विवादित कृषि भूमि के संबंध में भूमि को विकसित करने की कागजी कार्यवाही प्रारंभ की। जिसकी जानकारी मिन अपीलार्थी को दिनांक 27.07. 2017 को जारी विज्ञप्ती से हुई। इसके पश्चात अपीलार्थी सोसायटी द्वारा सम्पूर्ण वास्तविक तथ्यों की जानकारी की व रेस्पोडेन्ट संख्या 17 के यहां कार्यवाही करते हुये स्वयं की आपत्ति दर्ज करवायी । जिस आपत्ति को अधीनस्थ प्राधिकारी जो 13 द्वारा अपीलार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर दिये बिना व अपीलार्थी की आपत्ति को अवधि बाधित मानते हुये व बिना अपीलार्थी की आपत्ति पर वैधानिक तौर पर विचार किये व बिना अपीलार्थी के दस्तावेजों का अवलोकन करे सरसरी तौर पर ही अपीलार्थी की आपत्ति को मनमाने व आरबीट्री तौर पर निरस्त कर दिया।क्योंकि किसी भी कृषि भूमि का विभाजन राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 53 के प्रावधानों के तहत ही किया जा सकता है अन्यथा नहीं इसलिए प्रस्तुत प्रकरण के वास्तविक निर्धारण के लिए धारा 53 के प्रावधान सुसंगत है।किसी कृषि भूमि का विभाजन या तो खातेदारों की आपसी सहमति से आपस में इकरारनामा / समझौता करके किया जा सकता है या

न्यायालय में व्यथित खातेदार विभाजन का वाद प्रस्तुत कर भूमि का विभाजन करवा सकता है। प्रस्तुत प्रकरण में कोई वैधानिक विभाजन नहीं हुआ है और ना ही किसी सक्षम न्यायालय ने इस संबंध में कोई डिक्री ही पारित की है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि अविभाजित भूमि है एवं बिना विधिवत विभाजन के अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित चुनौतित आदेश दिनांक 17.10.2017 सरसरी तौर पर ही निरस्तनीय है।

5. रेस्पोडेण्ट संख्या 17 व 19 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपील में विवादग्रस्त भमि के संबंध में इकरारमाना अपंजीकृत इकारारनामा है जो प्रर्याप्त मुद्रांकित भी नहीं है। इकरारनामे में रूपनारायण पुत्र महादेव जाति रैगर के हस्ताक्षर भी नहीं है तथा प्रश्नगत भूमि की खातेदारी अनुसूचित जाति से संबंधित होना वर्णित की गई है। राज0 काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 के अनुसार अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा अपने से भिन्न व्यक्ति के वर्ग को किया गया विक्रय प्रतिबंधित होने से उक्त विवादग्रस्त भूमि के संबंध में अपीलाधीन आदेश विधिसम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विधिअनुरूप अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलांट खारिज की जावे।

6. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अतः न्यायहित में अपीलांट को जानकारी 03.09.2019 को प्राप्त होने से अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेण्ट संख्या 19 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90 (क) के अंतर्गत कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु आवेदन किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ग्राम लबाना, आमेर जिला जयपुर में स्थित विवादग्रस्त भूमि 1251 रकबा 0.20 हैक्टेयर, 1252 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1253 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1254 रकबा 0.19 हैक्टेयर, 1257 रकबा 0.10 हैक्टेयर, 1258 रकबा 0.44 हैक्टेयर, 1259 रकबा 0.13 हैक्टेयर, 1260 रकबा 0.13 हैक्टेयर, 1261 रकबा 0.15 हैक्टेयर, 1262 रकवा 0.15 हैक्टेयर, 1265 रकबा 0.210 हैक्टेयर, 1269 रकबा 0.32 हैक्टेयर, 1270 रकबा 0.15 हैक्टर, 1274 रकबा 0.22 हैक्टेयर, 1275 रकबा 0.06 हैक्टेयर, 1277 रकबा 0.05 हैक्टेयर, कुल किता 16 कुल रकबा 2.77 हैक्टेयर को दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया जाकर आपत्ति ली गई एवं आपत्ति प्रस्तुत होने पर आपत्तिकर्ता को सुनवाई हेतु अवसर दिया जाकर जमाबन्दी व रिकॉर्ड का अवलोकन पश्चात् ही विधिवत् 90(क) की कार्यवाही किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किया है। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि विवादग्रस्त भूमि के संबंध में प्रश्नगत इकरारनामा अपंजीकृत है। अपंजीकृत इकरारनामें के आधार पर खातेदारी अधिकार हस्तान्तरित नहीं किये जा सकते हैं। एवं उक्त विवादग्रस्त आराजी का रिकॉर्डेड खातेदार रूपनारायण पुत्र महादेव है राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण उचित एवं विधिसम्मत है। इसमें किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है कि–अपील अपीलान्ट निरस्त की जाकर अपीलाधीन निर्णय प्राधिकृत अधिकारी जोन–13, जयपुर विकास प्राधिकरण दिनांक 17.10.2017 यथावत रखा जाता है।

(डॉ.आरूषी मलिक)
सभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 16.05.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।