न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील सख्याः–जीसीएमएस नं. 2021/199

1. महेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलादराय अग्रवाल, जाति अग्रवाल जैन महाजन निवासी प्लॉट नम्बर 16 मनवाजी का बाग मोती डूँगरी रोड़ जयपुर तहसील व जिला जयपुर।
2. श्रीमती नीलम अग्रवाल धर्मपत्नी श्री महेन्द्र कुमार अग्रवाल जाति अग्रवाल जैन महाजन निवासी प्लॉट नम्बर 16 मनवाजी का बाग मोती डूँगरी रोड़ जयपुर तहसील व जिला जयपुर।
3. नेमीचन्द जैन पुत्र श्री प्रहलादराय अग्रवाल जाति अग्रवाल जैन महाजन निवासी प्लॉट नम्बर जे–1160, खरबूजा मण्डी मोती डूँगरी रोड़ जयपुर तहसील व जिला जयपुर।
4. श्रीमी शिमला जैन धर्मपत्नी श्री नेमीचन्द जैन जाति अग्रवाल जैन महाजन निवासी प्लॉट नम्बर जे–1160, खरबूजा मण्डी मोती डूँगरी रोड़ जयपुर तहसील व जिला जयपुर।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. श्री हरिनारायण मीना पुत्र श्री रामचन्द्र मीना, जाति मीना निवासी ग्राम गुणावता तहसील आमेर जिला जयपुर।
2. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार आमेर जिला जयपुर।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये सचिव, जवाहर लाल नेहरू मार्ग जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–

1. श्री हेमन्त सोगानी एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ओर से
3. श्री अजीत सैनी एडवोकेट रेस्पोडन्ट संख्या 3 की ओर से

निर्णय

दिनांकः 22.12.2021

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एव भू अभिलेख अधिकारी आमेर जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम गुणावता तहसील आमेर जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 13/1851 रकबा 1.14 हैक्टयर श्री सत्यनारायण सांखला पुत्र श्री खेमचन्द सांखला, जाति खटीक निवासी 5039 कली का खोरा, घाटगेट जयपुर की खातेदारी एवं कब्जा काश्त की भूमि थी तथा श्री सत्यनारायण सांखला ने उपरोक्त वर्णित भूमि को राजस्थान राज्य सरकार के परिपत्र

संभागीय आयुक्त जयपुर

P.T.O.

दिनांक 24.12.2007 की अनुपालना में रिसोर्ट हेतु रूपान्तरित किया जाने हेतु विधिवत आवेदन प्रस्तुत किया जिस आवेदन को प्राधिकृत अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा स्वीकार करते हुये राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90बी के अन्तर्गत आदेश पारित फरमा दिया और उक्त आदेश के आधार पर श्री सत्यनारायण सांखला के खातेदारी अधिकारों का पर्यावसान किया जाकर उक्त भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर में निहित हो गयी और नियमानुसार दिनांक 07.03.2008 को नामान्तरकरण संख्या 205 तस्दीक किया जाकर उपरोक्त वर्णित भूमि विवादग्रस्त को जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम अंकित कर दिया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि श्री सत्यनारायण सांखला ने राज्य सरकार के पर्यटन विभाग के कार्यालय में उक्त भूमि पर पर्यटन ईकाई यथा रिसोर्ट के निमार्ण हेतु भूमि संपरिवर्तन के लिये प्रोजेक्ट प्रतिवेदन अनुमोदित करने का प्रस्तुत किया और पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार ने अपने कार्यालय आदेश क्रमांक एफ.9(148)होटल/प.क.स./2009/39888–89 दिनांक 16.03.2010 के द्वारा राजस्थान पर्यटन प्रोजेक्ट अनुमोदन गाईड लाईन 2009 के तहत प्रस्तावित पर्यटन ईकाई यथा रिसोट के निर्माण हेतु भूमि संपरिवर्तन के लिये उक्त खातेदार का प्रोजेक्ट अनुमोदित कर प्रतिवेदन पर पर्यटन ईकाई 2007 के तहत नियमानुसार यथा शीघ्र अग्रिम कार्यवाही करने के अनुरोध के साथ आयुक्त जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के कार्यालय में प्रेषित कर दी और राज्य सरकार के परिपत्र के अनुसार पर्यटन ईकाइ 2007 के नियमों के अनुसार नियमन शुल्क राशि में 100 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुये व लीज की एकमुश्त 3,26,543/–रूपये जरिये चालान संख्या 32610 दिनांक 25.03.2010 को जमा कराने का उक्त भूमि को कृषि से कृषि रिसोर्ट यथा पर्यटन ईकाई में नियमानुसार रूपान्तरित कर दी और जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा शहरी जमाबन्दी के आधार पर रिसोर्ट प्रयोजन के लिऐ भूमि पट्टा विलेख (राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के प्रावधानों के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों के उपयोग हेतु) दिनांक 29.03.2010 को आवंटन/विक्रय पत्र संख्या 32 श्री सत्यनारायण सांखला के नाम मय साईट प्लान जारी कर दिया और जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा जारी किये गये उक्त आवेदन/विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक आमेर द्वारा पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 413 पेज संख्या 11 क्रम संख्या 2010064001081 पर दिनांक 24.04.2010 को पंजीकृत कर दिया गया तत्पश्चात् श्री सत्यनारायण सांखला ने उपरेक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि दिनांक 21.04.2010 के पंजीकृत विक्रय द्वारा श्रीमती मोहनी देवी धर्मपत्नी श्री प्रहलादराय को विक्रय कर कब्जा संभला दिया जिस विक्रय पत्र को उप पंजीयक सांगानेर ने पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 654 पुष्ठ संख्या 11 क्रम संख्या 2010067003011 पर दिनांक 21.04.2010 को पंजीकृत कर दिया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन अन्तर्गत धारा 136 भू राजस्व अधिनियम का प्रस्तुत किया उसमें किसी व्यक्ति को अप्रार्थी नही बनाया गया

संभागीय आयुक्त
जयपुर

और ना ही विधि का कोई प्रावधान अंकित किया, उपखण्ड अधिकारी आमेर ने उक्त आवेदन पर दिनांक 23.12.2013 को आदेश पारित कर उक्त आवेदन को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 के अन्तर्गत दर्ज रस्टिर किया जाकर जयपुर विकास प्राधिकरण को नोटिस जारी किया जाने के आदेश पारित किये, अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष नोटिस की तामील के पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण की ओर से अभिभाषक श्री उमेश पारीक द्वारा वकालतनामा प्रस्तु किया और जवाब प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया तथा दिनांक 29.01.2014 को जवाब प्रस्तुत किया जाना अंकित करते हुये उसी दिन बहस सुना जाना अंकित करते हुये दिनांक 31.01.2014 को अपीलाधीन आदेश इस आशय का पारित फरमा दिया कि तहसीलदार आमेर का आदेश दिया जाता है कि वे ग्राम गुणावता की आराजी हाल खसरा नम्बर 13, 13/1851 व 16 मिन रकबा 2.70 हैक्टयर की खातेदारी जयपुर विकास जयपुर के स्थान पर प्रार्थी हरिनारायण मीना पुत्र रामचन्द्र मीना का नाम गैर खातेदारी के रूप में दर्ज कर जयपुर विकास प्राधिकरण का नाम लोपिक करें और उसके स्थान पर हरिनारायण मीना के नाम दर्ज कर खसरा नम्बर 9/1853 को जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के खातेदारी दर्जकर उक्त भूमि से हरिनारायण का नाम डिलिट करें जबकि उपरोक्त वर्णित भूमि विवादग्रस्त खसरा नम्बर 13/1851 कभी भी हरिनारायण की खातेदारी में नही रही और उक्त भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम अपीलार्थीगण के हकपूर्वाधिकारी द्वारा उक्त भूमि को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाये जाने के आधार पर मात्र अस्थाई रूप सें अंकित की गई और उसी का लाभ उठाते हुये हरिनारायण द्वारा उपखण्ड अधिकारी आमेर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर उक्त अपीलाधीन आदेश साजिशी पारित कराया गया और उक्त आदेश के आधार पर दिनांक 18.03.2014 को नामान्तरकरण संख्या 381 जयपुर विकास प्राधिकरण से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 हरिनारायण के नाम तस्दीक कर दिया गया जो पूर्णतः अवैध है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा आदेश दिनांक 31.01.2014 पारित करने के पश्चात् एक नजरसानी याचिका यह अंकित करते हुये प्रस्तुत की गई कि उसके द्वारा जो आवेदन न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था उसमें खसरा नम्बर 13/1851 गलती से दर्ज हुआ उसे दिनांक 10.10.2014 को वास्तविक एवं कानूनी रूप से यह आभास हुआ कि वह खसरा नम्बर 13/1851 की जगह खसरा नम्बर 17 मिन के हिस्से पर काबिज काश्त है उक्त आधार पर नजरानी याचिका प्रस्तुत कर यह अनुतोष चाहा कि दिनांक 31.01.2014 को पारित आदेश में खसरा नम्बर 13/1851 रकबा 1.14 हैक्टयर के स्थान पर खसरा नम्बर 17 का रकबा 1.14 हैक्टयर उसके नाम दर्ज किये जाने के आदेश पारित फरमाये जावें किन्तु उक्त नजरसानी याचिका पर गहनता से विचार करने के पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर ने दिनांक 09.10.2015 के आदेश द्वारा उक्त नजरसानी याचिका निरस्त फरमा दी गई। उन्होने आगे कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उपखण्ड अधिकारी आमेर के समक्ष नजरसानी याचिका तथा उसके पश्चात्

नियमित वाद प्रस्ततु कर उक्त भूमि के स्थान पर खसरा नम्बर 17 मिन की भूमि पर अपना कब्जा होना मानते हुये आवेदन तथा दावा प्रस्तुत किया गया जबकि हाल खसरा नम्बर 17 की भूमि को साबिका खसरा नम्बर 2 मिन से बनी है और रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा खसरा नम्बर 14/1 मिन रकबा 23 बीघा 3 बिस्वा भूमि में से ही उसे 10 बीघा 15 बिस्वा भूमि आवंटित किये जाने का कथन किया गया है जो परस्पर विरोधाभासी होने के साथ ही पूर्णतः आधारहीन है तथा उक्त कथन से यह संदेह से बाहर साबित होता है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से ही अवैधानिक कार्यवाहियॉ की गई है और राजस्व अधिकारियों की साजिश से अपीलाधीन आदेश पारित कराया गया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम व प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाये जावें और अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 को निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का परीक्षण करने के उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जिस तरह की सहायता अधीनस्थ न्यायालय से चाही गई वे उक्त आवेदन पत्र धारा 136 भू राजस्व अधिनियम पर नही दी सकती है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का प्रार्थना पत्र भू राजस्व अधिनियम की धारा 136 की परिभाषा में नही आता है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष खारिज योग्य था किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया है। पत्रावली का अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष एक प्रभावित पक्षकार था किन्तु उन्हे पक्षकार नही बनाया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है 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 रूख अपनाते हुऐ अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुऐ विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली

के अवलोकन से यह भी जाहिर होता है कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त आराजी के खातेदार के खातेदारी अधिकारों का पर्यासवान कर वादग्रस्त आराजी का भू–संपरिवर्तन किये जाने के पश्चात् आराजी जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हुई तथा पर्यटन विभाग द्वारा उक्त आराजी बाबत पर्यटन इकाई रिसोर्ट की अनुमति भी दी गई है किन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष बिना पक्षकार बनाये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 पारित किया गया है जिससे वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में समस्त तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपलब्ध नही हो सके है तथा भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 136 के प्रावधानों में किसी की भूमि के विनियम (Exchange) का प्रावधान नही है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 विधि विरूद्ध होने से प्रारम्भ से ही शून्य प्रभावी है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.01.2014 एवं उक्त आदेश दिनांक 31.01.2014 के अनुसरण में राजस्व रिकार्ड में किये गये इन्द्राजात को निरस्त किया जाता है तथा वादग्रस्त आराजी की पूर्व की स्थिति बहाल की जाती है।

22/12/2021

(दिनेश कुमार यादव)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 22.12.2021 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

22/12/2021

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।