

न्यायालय सभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2021/378

1. मांगूराम पुत्र स्व. श्री पन्नाराम, जाति-दलाई, निवासी-आसरासर, तहसील-विदासर, जिला चूरु राज । (दौराने अपील मृतक)
- 1/1 मनोहरी देवी पत्नी स्व. श्री मांगूराम, उम्र-69 वर्ष,
- 1/2 भँवराराम पुत्र स्व श्री मांगूराम, उम्र-33 वर्ष,
- 1/3 फिसलाराम उर्फ किशन पुत्र स्व. श्री मांगूराम,
- 1/4 कालूराम पुत्र स्व. श्री मांगूराम, उम्र 25 वर्ष, समस्त जाति दलाई, निवासीगण-असरासर, तहसील विदासर, जिला चूरु राजस्थान
- 1/ 5 श्रीमती मुनकी देवी पत्नी श्री रामूराम पुत्री स्व. श्री मांगूराम, उम्र- 23 वर्ष,
- 1/6 राजू देवी पत्नी श्री देवाराम पुत्री स्व. श्री मांगूराम, उम्र 25 वर्ष, तहसील जायल, जिला निवासीगण-नोसरिया पोस्ट कमरिया, तहसील नागौर -341022

-अपीलांदस

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, सांगानेर, तहसील कार्यालय सांगानेर, जयपुर
2. रेणु सिंह पत्नी श्री पृथ्वीराज सिंह, जाति-राजपूत, निवासी-सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
3. प्रध्यमन प्रताप सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, जाति-राजपूत, निवासी-सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
4. दिव्या सिंह पुत्री श्री पृथ्वीराज सिंह, जाति-राजपूत, निवासी-सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
5. केप्टन कर्णिका सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, जाति-राजपूत, निवासी सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
6. श्रीमती राजकुमारी पत्नी स्व. श्री भवानी सिंह, जाति-राजपूत, निवासी सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर
7. दिग्विजय सिंह पुत्र श्री भवानी सिंह, जाति-राजपूत, निवासी- सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर
8. सूर्यविजय सिंह पुत्र श्री भवानी सिंह, जाति- राजपूत, निवासी सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
9. अम्बिका प्रताप सिंह पुत्र श्री भवानी सिंह, जाति- राजपूत, निवासी- सुल्तान नगर गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
10. रूकमणी पुत्री भवानी सिंह, जाति-राजपूत, निवासी- सुल्तान नगर, गोपालपुरा बाईपास, गुर्जर की थडी के पास, जयपुर।
11. आयुक्त जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर, पता - जे एल. एन. मार्ग, जयपुर राज

- रेस्पोंडेन्ट्स

सभागीय आयुक्त
जयपुर

द्वितीय अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय दिनांक 23.11.2021 बउनवानी मांगूराम बनाम राजस्थान सरकार व अन्य अपील संख्या-58/2019 द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर-प्रथम जयपुर जिला जयपुर।

उपस्थित-

1. श्री कृष्ण कुमार शर्मा वकील अपीलान्त
2. श्री लालचन्द जाट वकील रेस्पोंड संख्या 8 की ओर से।
3. श्री हीरालाल सैनी वकील रेस्पोंडेन्ट नं. 11 की ओर से।

निर्णय

दिनांक - 15.05.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत अति० जिला कलेक्टर प्रथम जयपुर जिला जयपुरके निर्णय दिनांक 23.11.2021 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांत मांगूराम पुत्र स्व० श्री पन्नाराम द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अति० जिला कलेक्टर प्रथम जयपुर जिला जयपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत कर तहसीलदार सांगानेर द्वारा वाके ग्राम देवरी तहसील सांगानेर में स्थित भूमि खसरा नम्बर 203 रकबा 0.55 है० के नामान्तरकरण संख्या 104 को पुनर्वालोकन किये जाने के आदेश दिनांक 11.04.2019 को निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 23.11.2021 को अपील खारिज किये जाने के आदेश दिये गये।
3. जिला कलेक्टर प्रथम जयपुर जिला जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 23.11.2021 से व्यथित होकर अपीलान्त मांगूराम पुत्र स्व श्री पन्नारामद्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश जिला कलेक्टर प्रथम जयपुरके निर्णय दिनांक 23.11.2021 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।
4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
5. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलाधीन ने तहसीलदार सांगानेर के समक्ष एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपने पूर्वज श्री पन्ना पुत्र श्री मांग्या के कब्जे खातेदार की भूमि खसरा नम्बर 203 रकबा 0.55 हैक्टेयर ग्राम देवरी, पटवार हल्का मांग्यावास, तहसील सांगानेर, में स्थित है। श्री पन्ना पुत्र श्री मांग्या की मृत्यु हो जाने के कारण उनके एकमात्र जीवित पुत्र प्रथम श्रेणी विधिक वारिस अपीलांत/प्रार्थी है। जिस पर वारिसान की जाँच करने के पश्चात् तहसीलदार सांगानेर के द्वारा दिनांक 02.04.2019 को श्री पन्ना पुत्र श्री मांग्या की विरासत का नामांतरण अपीलांत के पक्ष में तस्दीक कर उसका इन्द्राज राजस्व रिकार्ड में भी किया गया। उक्त नामांतरण खोले जाने के उपरान्त कुछ प्रभावशाली लोगों के प्रभाव में आकर तहसीलदार सांगानेर द्वारा विधिवत रूप से भरे गये नामांतरण संख्या-104 दिनांक 02.04.2019 को अपीलांत को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही 11.04.2019 के द्वारा पुनर्विलोपित कर नामांतरण संख्या 104 को खारिज फरमा दिया गया। तहसीलदार सांगानेर ने वैधानिक

अधिकारों से बाहर जाकर प्रार्थी/अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया और नामांतरण को खारिज फरमा दिया गया, जो प्राकृतिक सिद्धान्तों के विपरीत है। विधि अनुसार नामांतरण केवल तभी खारिज किया जा सकता है जबकि हितकारी व्यक्ति मृतक काशतकार का उत्तराधिकारी ना हो या अन्य कोई व्यक्ति उसका वैध उत्तराधिकारी होने का दावा करता हो। प्रस्तुत प्रकरण में मृतक श्री पन्ना के विधिक वारिसान के संबंध में कोई विवाद नहीं है। स्वीकृत नामांतरण के विरुद्ध तथाकथित रूप से विकास समिति सुल्तान नगर द्वारा इस आधार पर आपत्ति प्रस्तुत की गई थी कि 35 वर्षों से कॉलोनी बसी हुई है और भूमि की प्रकृति वाणिज्यिक एवं आवासीय हो गयी है। जिसकी अपील अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष करने पर विना किसी ठोस सबूत के एवं विना गुणावगुण पर जाते हुये अपील खारिज करने के आदेश दिये गये। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में कही भी इस बात का कोई अंकन नहीं किया है कि विरासत के नामांतरण में कोई अभिलेखीय कमिया थी जिससे आदेश रिव्यू किया गया था। बल्कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में पश्चावर्ती दस्तावेजों के आधार पर निर्णय पारित किया है जो कि अपील का आधार हो सकता है। लेकिन पुनर्विलोकन का आधार नहीं हो सकता। तहसीलदार सांगानेर को अपने निर्णय को पुनर्विलोपित किये जाने का कोई वैधानिक अधिकार प्राप्त नहीं था। लेकिन अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने उक्त तर्कों पर विचार एवं मनन नहीं किया। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपीलीय ज्ञापन में यह स्पष्टतया उल्लेख किया था और समर्थन में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया था कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी भी पन्ना पुत्र श्री गांग्या का एकमात्र विधिक वारिस और उसके नाम विरासत का नामांतरण खोला जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर विना प्रदान किये ही नामांतरण खारिज कर आदेश पारित कर दिया। तथाकथित सुल्तान नगर कॉलोनी कॉलोनीवासियों से उक्त भूमि अपीलार्थी के पूर्वज पन्ना पुत्र श्री गांग्या द्वारा अपने मुख्यायार भवानी सिंह पुत्र त्रिगंडियर सुल्तान सिंह के शांति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, जयपुर को जरिये अनुबंध दिनांक 11.07.1981 विक्रय करना बताया है जबकि पन्ना की मृत्यु दिनांक 14.12.1978 को ही हो गई थी, ऐसे में पन्ना द्वारा निष्पादित तथाकथित मुख्तयानामा स्वतः ही प्रभावहीन हो गया और उसकी मृत्यु के पश्चात समस्त अधिकार समाप्त हो गये हैं। तथाकथित पावर ऑफ अटॉर्नी कूटरचित एवं फर्जी है जिस पर पन्ना के अंगूठा निशानी भी नहीं है। एवं पन्ना बलाई समाज से है अर्थात् अनुसूचित जाति के व्यक्ति हैं और अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा सामान्य जाति के व्यक्ति या कम्पनी/संस्था के पक्ष में किया गया बचान राजस्थान काशतकारी अधिनियम की धारा-42 का उल्लंघन है और अंतरण शून्य एवं अवैध है। मुख्यायार भवानी सिंह तथा उसके वारिसन द्वारा फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज के आधार पर उक्त कृषि भूमि की 90ए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही करने का प्रयास किया था, किन्तु अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने उक्त तथ्यों पर कोई मनन नहीं किया। जबकि ना तो उक्त अनुबंध के जरिये सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि की अदायगी की गई थी और ना ही कब्जे का अंतरण किया गया था। प्रतिफल राशि की अदायगी के दिना एवं विक्रय पत्र पंजीयन के विना सोसायटी को मात्र अनरजिस्टर्ड अनुबंध दिनांक 11.07.1981 के आधार पर कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। यहां तक की वर्ष 2009 तक उक्त भूमि का लगान खातेदार के द्वारा जमा करवाया गया है तथा वर्तमान में भी भूमि

सनातन आसुक्त
जयपुर

राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है, ऐसे में सुल्तान नगर के निवासियों द्वारा 35 वर्षों से अपना कब्जा एवं निर्माण होने का तथ्य विध्या साबित होता है।

अपीलाट ने कथन किया कि यह कि विपक्षीगण संख्या- 2 लगायत 10 द्वारा प्रार्थना पत्र के माध्यम से जेडीए तथा सरकार के पैसेकार ने मौखिक रूप से यह कथन किया है कि उपरोक्त भूमि विवादग्रस्त जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.11.1984 को सम्पूर्ण स्वत्वों सहित अवाप्त कर कब्जा प्राप्त कर लिया और कब्जा लेने की घोषणा की गई तथा जेडीए द्वारा दिनांक 16.06.1989 को अवाई पारित किया गया। इसलिए कृषि भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के हक एवं अधिकार में है। जो अपने आप में विरोधाभासी कथन है, इस संबंध में विपक्षीगण द्वारा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये। वास्तविकता में जेडीए द्वारा कोई अवाप्ति की कार्यवाही नहीं की गई और न ही कोई कब्जा प्राप्त किया गया; अवाप्ति के संबंध में पन्ना पुत्र मांग्या एवं उसके वारिसान को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया। जेडीए द्वारा केवल मात्र फौरी कामजी कार्यवाही की गई थी। माह सितम्बर 2023 तक खसरा संख्या - 203 की खातेदारी व जमावंदी में पन्ना पुत्र मांग्या का नाम अंकित है, जब भूमि अवाप्त कर ली गई थी तो खातेदारी जेडीए के नाम क्यों नहीं लगी और जेडीए के नाम नामांतरण क्यों नहीं खुला। ऐसी स्थिति जेडीए द्वारा कब्जा किससे लिया और अवाई किसको दिया गया इसके संबंध में कोई तथ्य अंकित नहीं किये गये और न ही कोई दरतावेज पक्ष समर्थन में प्रस्तुत किये गये। विपक्षीगण संख्या- 2 लगायत 10 ने वास्तविक तथ्यों को श्रीमान् न्यायालय से छिपाया है। विपक्षीगण ने एक प्रार्थना न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में यह कहते हुये प्रस्तुत किया गया कि गत खसरा नम्बर - 160 रकवा 3 बीघा 12 बिस्वा हाल खसरा नम्बर - 203 रकवा 0.55 हेक्टेयर भूमि की पूर्व के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड को दुरुस्त खालती दोगम के स्थान पर वारानी दर्ज करने का अनुतोष चाहा तथा जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि खालती दोगम दर्ज की होने से नियमन करने से इंकार किया है, इसलिए भूमि को वारानी वंजड़ दर्ज करने पर ही जेडीए द्वारा नियमन किया जाना संभव है। उक्त प्रार्थना पत्र को राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 02.02.2021 को स्वीकार किया जिसके विरुद्ध स्वर्गीय मांगूराम ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर पीठ में एक सिविल रिट पिटीशन संख्या - 9084/2021 प्रस्तुत की और वाद सुनवाई माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रथगन आदेश पारित किया गया। वाद में मांगूराम की मृत्यु हो गयी और उक्त रिट के संबंध में मांगूराम के वारिसों को जानकारी नहीं थी जो अदम हाजरी व अदम पैरवी में माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा खारिज फरमा दी गई। ऐसी स्थिति में एक तो विपक्षीगण का यह कथन है कि विवादित कृषि भूमि को जेडीए द्वारा सन् 1984 में ही अवाप्त कर लिया गया था और दूसरी तरफ विपक्षीगण संख्या-2 लगायत 10 द्वारा माननीय राजस्व मण्डल में भूमि की किस्म परिवर्तन करवाने के संबंध में कार्यवाही की जा रही है, अपने आप में विरोधाभासी एवं अवैधानिक कथन है। विपक्षीगण का कथन कि विवादित भूमि की धारा-90-क की कार्यवाही हो चुकी है और अब वह गैरकृषि कार्य में परिवर्तित हो गई है तथा अपीलार्थीगण द्वारा उक्त आदेश को चुनौती नहीं दी गई है। यहाँ यह बताना आवश्यक है कि विपक्षीगण ने धारा-90-क की कार्यवाही दौरान अपील के की है, जिस पर "Lis Penden" के सिद्धान्त लागू होता है। अपील वाद की निरंतरता है और 90 क की कार्यवाही दौरान अपील की है। ऐसी स्थिति में 90-क की कार्यवाही को निरस्त करवाये जाने के लिए अलग से कानूनी कार्यवाही करने की

आवश्यकता नहीं है। उक्त अपील के परिणाम धारा 90 के भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही पर बाध्यकारी होंगे। अतः निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी तथ्यों पर गौर किये बिना एवं बिना सुनवाई का अवसर दिये अपीलाधीन आदेश पारित किये गये जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरुद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलांत स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश अति० जिला कलक्टर प्रथम जयपुर जिला जयपुर दिनांक 23.11.2021 को निरस्त कर नामा० संख्या 104 दिनांक 02.04.2019 को बहाल रखा जावे।

6. रेस्पोंडेण्ट के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि विवादित भूमि श्री शान्ति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड द्वारा सन 1981 से पूर्व ही सुल्तान नगर के नाम से स्थापित है। विवादित भूमि की पावर ऑफ अटोनी तत्कालीन खातेदार पन्ना पिता मग्गा द्वारा श्री भवानी सिंह पुत्र विग्रेडियर सुल्तान सिंह निवासी जयपुर के हक में करा दी गयी। उनके द्वारा शान्ति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति बनाकर विवादित भूमि पर सुल्तान नगर के नाम से भूखण्ड एवं दुकाने काटकर अपने सदस्यों को भूखण्ड अलॉट कर विक्रय कर दिये गये। विवादित भूमि पूर्ण रूप आवासीय व व्यवसायिक भूमि में बदल चुकी है। वर्तमान में भवानी सिंह पुत्र सुल्तान (नसिंह व पृथ्वीराज सिंह पुत्र सुल्तान सिंह के वारिसान अपीलाधीन भूमि के मालिकाना हकधारी है। उक्त भूमि का यूडी टैक्स भी रेस्पा० द्वारा जमा कराया जा रहा है। अपीलांत के पिता खातेदार न होकर काश्तकार थे एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 की उपधारा 4 अनुसार काश्तकार के अधिकारों का अवसान होगा यदि वह अधिपत्य से वंचित कर दिया गया हो और अधिपत्य पुनः लेने का उसका अधिकार अवधि बाधित हो गयी हो। राज काश्तकार अधि. 1956 की धारा 183 अनुसार कब्जे/अधिकार के अतिक्रमों के लिए 12 वर्ष की अवधि निर्धारित है। अपीलांत के पिता के काश्तकारी अधिकार अपीलाधीन भूमि पर समाप्त हो जाने के कारण तहसीलदार सांगानेर द्वारा नियमानुसार आदेश दिनांक 11.04.2019 पारित किया गया है। अपील अपीलांत सारहीन व तथ्यहीन होने से खारिज की जावे।

रेस्पोंड संख्या 11 ने अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि उपरोक्त वर्णित भूमि खसरा नम्बर 203 ग्राम देवरी वास्तव में कृषि भूमि नहीं है, उक्त भूमि पर सुल्तान नगर आवासीय योजना ग्राम देवरी, तहसील सांगानेर आबाद हो चुकी है। उक्त आवासीय कॉलोनी विकसित कॉलोनी है जिस पर शान्ति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा वर्ष 1981 से बनी हुई कॉलोनी है। उक्त आवासीय योजना पूर्ण रूप से विकसित हो चुकी है। आवासीय योजना विकसित हो जाने के कारण जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में किये जाने के कारण उक्त भूमि की खातेदारी जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हो चुकी है। तथा वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण उक्त भूमि का खातेदार है। यह कि खसरा नम्बर 203 रकबा 0.55 हेक्टर विवादग्रस्त का जयपुर विकास प्राधिकरण खातेदार है। उपरोक्त भूमि विवादग्रस्त जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.11.1984 को सम्पूर्ण स्वत्वों सहित अवाप्त कर कब्जा प्राप्त कर लिया और कब्जा लेने की घोषणा की गई। विवादग्रस्त जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.11.1984 को सम्पूर्ण स्वत्वों सहित अवाप्त करके कब्जा प्राप्त कर कब्जा लेने की घोषणा की गई। जिसके पश्चात् उपरोक्त भूमि के सम्बन्ध में खातेदारों को दिये जाने वाले मुआवजे के सम्बन्ध में जेडीए द्वारा दिनांक 16.06.1989 को अवाई पारित किया गया। उपायुक्त जोन 5 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएँ, जयपुर से ग्राम देवरी तहसील सांगानेर में अवाप्त शुदा भूमि के सम्बन्ध में जानकारी चाही गई थी

जिसका जवाब दिनांक 22.07.2006 को भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजना, जयपुर द्वारा भेजा गया जिसमें खसरा नम्बर 160 को दिनांक 27.11.1984 को जयपुर विकास प्राधिकरण को अवाप्त करके कब्जा सम्मलाया जा चुका है, जो उपरोक्त भूमि का जेडीए द्वारा DGPS सर्वे करवाया गया जिसमें स्पष्ट है कि उपरोक्त भूमि कृषि भूमि नहीं है और उक्त भूमि, भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएँ जयपुर जेडीए भवन द्वारा अवाप्त की जा चुकी है जिसका कब्जा दिनांक 27.11.1984 को प्राप्त किया जा चुका है और जिसका अवार्ड दिनांक 16.06.1989 को जारी कर दिया गया है जिस पर योजना विकसित हो चुकी है और पट्टा धारको सम्पूर्ण हक व स्वत्व प्रदान किया जा चुका है और यह भूमि आज से 40 वर्ष पूर्व ही कृषि भूमि नहीं रही है इसलिए अवाप्त की गई भूमि के सम्बन्ध में अपील अपीलान्ट खारिज किये जाने योग्य है। हाल राजस्व रिकार्ड जमावन्दी जिसमें उक्त भूमि जेडीए के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है से स्पष्ट है कि उक्त भूमि आज से 40 वर्ष पूर्व ही जेडीए के कब्जे में आ गई है जिस पर नियमानुसार योजना बसाई जाकर विकसित की जा चुकी है जिस पर सीवर लाईन, पानी की लाईन, विजली, सड़क, आदि सम्पूर्ण सुविधाएँ प्रदान कर जेडीए ने विकास में काफी पैसा लगाया गया है जिससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि कृषि भूमि नहीं है इसलिए अपीलान्ट द्वारा कृषि भूमि बताकर प्रस्तुत की गई अपील वास्तविक तथ्यों, राजस्व रिकार्ड के विपरित होने से मेन्टेनेवल नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है। जिसके अनुसार अति० जिला कलक्टर जयपुर द्वारा सभी तथ्यों की जाँच पश्चात् ही विधिवत अपीलाधीन आदेश दिये गये हैं जो कि उचित एवं विधिसम्बन्धक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार किया। प्रकरण में मूल विवाद ग्राम देवरी तहसील सांगानेर में स्थित भूमि खसरा नम्बर 203 रकबा 0.55 है० के नामान्तकरण को लेकर है। तहरीलदार सांगानेर के द्वारा दिनांक 02.04.2019 को श्री पन्ना पुत्र श्री मांग्या की विरासत का नामांतकरण अपीलांत के पक्ष में तरदीक किया गया। उक्त नामांतकरण खोले जाने के उपरान्त विकास समिति सुल्तान नगर द्वारा आपत्ति पेश किये जाने पर नामांतकरण संख्या-104 दिनांक 02.04.2019 को पुनर्विलोपित कर आदेश दिनांक 11.04.2019 के द्वारा नामांतकरण संख्या 104 को खारिज फरमा दिया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि उक्त भूमि अपीलार्थी के पूर्वज पन्ना पुत्र श्री मांग्या द्वारा अपने मुख्तयार भवानी सिंह पुत्र त्रिगेडियर सुल्तान सिंह के शांति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, जयपुर को जरिये अनुबंध दिनांक 11.07.1981 विक्रय करना बताया है इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि तथाकथित पॉवर ऑफ एटॉनी अरजिस्टर्ड 10 रुपये के स्टाम्प पेपर पर अंकित है अरजिस्टर्ड इकरारनामों के संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है—

1- AIR 2009 SUPREME COURT 1489

Stamp Act (2 of 1899) , Sec. 35— Document not duly stamped - Effect - Unregistered Deed of sale - Adequate stamp duty not paid thereon - Not admissible in evidence in terms of S. 35 - Said document would not also be admissible for collateral purpose - Impounding of said document - Was proper.

- 2- 2019(1) RRT 332 SC— Shankar v/s surendra singh- Unregistered Document do not confer any right or Title.

ऐसी स्थिति में अनरजिस्टर्ड दस्तावेजात के आधार पर अधिकारों को निर्धारण नहीं किया जा सकता है ना ही किसी के अधिकार हस्तान्तरित किये जा सकते हैं।

पन्ना बलाई समाज से है अर्थात अनुसूचित जाति के व्यक्ति हैं और अनुसूचित जाति के व्यक्ति द्वारा सामान्य जाति के व्यक्ति या कम्पनी/संस्था के पक्ष में किया गया बेचान राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-42 का उल्लंखन है और अंतरण शून्य एवं अवैध है। विपक्षीगण द्वारा राजस्व मण्डल अजमेर में गत खसरा नम्बर 160 रकबा 3 बीघा 12 बिरवा हाल खसरा नम्बर - 203 रकबा 0.55 हैक्टेयर भूमि की पूर्व के राजस्व रिकॉर्ड अनुरार वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड को दुरुस्त खालती दायम के स्थान पर बाराणी दर्ज करने का अनुतोष चाहा। ऐसी स्थिति में एक तो विपक्षीगण का यह कथन है कि विवादित कृषि भूमि को जेडीए द्वारा सन् 1984 में ही अवाप्त कर लिया गया था और दूसरी तरफ विपक्षीगण संख्या-2 लगायत 10 द्वारा माननीय राजस्व मण्डल में भूमि की किस्म परिवर्तन करवाने के संबंध में कार्यवाही की जा रही है, अपने आप में विरोधाभासी एवं अवैधानिक कथन है तथा भूमि की किस्म गै0 मुमकिन खातली दर्ज होने से राज0 काश्तकारी अधिनियम एव माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार आवंटन/नियमन/खातेदारी अधिकार प्रदान किये जाने के अधिकार नहीं है। धारा-90-क की कार्यवाही दौराने अपील के की है, जिस पर "Lis Penden" के सिद्धान्त लागू होता है। अपील वाद की निरंतरता है और 90-क की कार्यवाही दिनांक 22.09.2023 दौराने अपील की है। ऐसी स्थिति में 90-क की कार्यवाही को निरस्त करवाये जाने के लिए अलग से कानूनी कार्यवाही करने की आवश्यकता नहीं है। उक्त अपील के परिणाम धारा 90 क भू राजस्व अधिनियम की कार्यवाही पर बाध्यकारी होंगे। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर प्रथम जयपुर जिला जयपुर का अपीलाधीन आदेश एवं जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा की गई 90-क की कार्यवाही उचित व विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांत आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-42 का उल्लंखन तथा भूमि की किस्म पूर्व में गै0 मुमकिन खातली के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर- प्रथम जयपुर जिला जयपुर का निर्णय दिनांक 23.11.2021 निरस्त किया जाता है तथा जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा की गई 90-क की कार्यवाही दिनांक 22.09.2023 को निरस्त किया जाता है। प्रकरण तहसीलदार सागानेर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-42 का उल्लंखन तथा भूमि की किस्म पूर्व में गै0 मुमकिन खातली के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-175 की कार्यवाही कर राजहित में निहित करने हेतु सक्षम न्यायालय को प्रकरण भिजवाया जाकर इस न्यायालय को अवगत करावें।

(डॉ अरुंधी मलिक)

संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 15.05.2024 को खुले न्यायालय में सुनैया गया।

संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त
जयपुर