

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नं. 2023/135

1. हीरानन्द रावजनी पुत्र श्री भूलचन्द मोतीराम रावजनी उम्र 68 वर्ष जाति सिंधी निवासी ए-3, "रावजनी विला", साकेत कालोनी, आदर्श नगर, जयपुर राजस्थान
2. हेमा रावजनी पत्नी हीरानन्द रावजनी उम्र 61 वर्ष जाति सिंधी निवासी ए-3, "रावजनी विला", साकेत कालोनी, आदर्श नगर, जयपुर राजस्थान।

—अपीलान्ट्स

### बनाम

1. ओमशिव प्रोपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड कार्यालय चौधरी स्टील, 12 मील टोंक रोड, श्रीराम कि नांगल, जरिये निदेशक फूलचन्द पुत्र दौलतराम जाति जाट निवासी ग्राम खूसर तहसील सांगानेर, जिला जयपुर
2. फूलचन्द चौधरी पुत्र दौलतराम चौधरी जाति जाट निवासी ग्राम खूसर, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
3. लादूराम पुत्र चुन्या उर्फ चुन्नीलाल जाति जाट निवासी ग्राम रामनगरिया, तहसील सांगानेर जिला जयपुर
4. उपायुक्त जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, कार्यालय-इन्द्रा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, टोक रोड जयपुर।
5. तहसीलदार तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्ट

अपील विरुद्ध अन्तर्गत धारा 90 ए(9) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 अन्तर्गत विरुद्ध न्यायालय उपायुक्त जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर बाबत भू-रूपान्तरण खसरा संख्या 410/104 व 103 ग्राम रामनगरिया तहसील सांगानेर निर्णय दिनांक 19.04.2022

### उपस्थित-

1. श्री हनुमान प्रसाद चौधरी, वकील अपीलान्ट
2. श्री रामजीलाल चौधरी, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से
3. श्री मनोज नेहरा, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से।
4. श्री हीरालाल सैनी, वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से।
5. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से।

### निर्णय

दिनांक -27.03.2024

1. यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए (9) के अन्तर्गत उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के निर्णय दिनांक 19.04.2022 के खिलाफ प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. एवं प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम के साथ दिनांक 04.04.2023 को प्रस्तुत हुई है।
2. उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी, जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.04.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह प्रथम अपील प्रस्तुत कर स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी, जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गई।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

4. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि स्वयं रेस्पोडेन्ट 1 व 2 द्वारा साबिक खसरा संख्या 104 के भूखण्ड संख्या 1 लगायत 18 जिन विक्रेताओ से क्रय किये है। उनके रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो मे खसरा संख्या 104 में भूखण्ड संख्या 1 लगायत 18 के पूर्व दिशा में 40 फिट रोड दर्शित है जिससे स्वयं रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा खसरा संख्या 104 में 40 फिट रोड स्वीकार कर भूखण्ड क्रय किये है तथा अपीलार्थी द्वारा खसरा संख्या 104 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो से क्रय किये भूखण्ड संख्या 19 से 26 के पश्चिम दिशा में 40 फिट रोड दर्शित है जिस कारण स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा तथ्य छुपा आदेश दिनांक 19.04.2022 पारित करवाया है जो विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा खसरा संख्या 410/104 में स्थित 40 फिट रास्ता कुल रकबा 0.1969 हैक्टर को गै.मु. रास्ता दर्ज किया जाकर शेष 0.3668 हैक्टर हिस्से को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करना कानूनन आवश्यक था जबकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना मौका निरक्षिण किये रास्ते कि भूमि को भी आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कर दिया जो कि अहम कानूनी भूल है जिस कारण अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलार्थी के भूखण्ड संख्या 19 लगायत 26 जो कि वर्तमान में खसरा संख्या 409/104 है में आवागमन का रास्ता खसरा संख्या 410/104 में स्थित इसी 40 फिट सडक से है जो मूल खातेदार रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लादू द्वारा अपीलार्थी को उपलब्ध करवाया गया था, जबकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना 40 फिट सडक कुल रकबा 0.1969 हैक्टर को गै.मु. रास्ता दर्ज किये सम्पूर्ण खसरा संख्या 410/104 कि सम्पूर्ण भूमि को ही आदेश दिनांक 19.04.2022 से आवासीय में परिवर्तित कर दिया जिस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाने योग्य है। साबिक खसरा संख्या 103 गै.मु. चाह है तथा मौके पर कुआ है जिसकी जमाबन्दी/नक्शा Annexure/अनुलग्नक-12 है, जबकि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 19.04.2022 के माध्य से खसरा संख्या 103 कुए कि भूमि को भी आवासीय में रूपान्तरित कर दिया जिस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 19.04.2022 निरस्त किया जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 स्वयं द्वारा सहायक कलेक्टर जयपुर द्वितीय के समक्ष तकासमें के वाद में मौके पर रास्तो कि भूमि के आवागमन मे बाधा उत्पन्न ना करने हेतु लिखित सहमति प्रदान कि थी तथा सहायक कलेक्टर जयपुर द्वितीय द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.02.2021 में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को रास्तो कि भूमि में बाधा उत्पन्न ना करने हेतु पाबंद किया था जिसके बावजूद भी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा तथ्य छुपा 40 फिट रास्ते कि भूमि को आदेश दिनांक दिनांक 19.04.2022 के माध्यम से आवासीय में रूपान्तरित करवा लिया है तथा मौके पर 40 फिट रास्ते पर अवैध निर्माण करने पर अमादा है, जिस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 19.04.2022 निरस्त किये जाने योग्य है। खसरा संख्या 410/104 में स्थित 40 फिट सडक पर मौके पर राज्य सरकार के खर्चे से जलदाय विभाग द्वारा बीसलपुर कि पाइपलाइन डली है इस तथ्य को छुपा रेस्पोडेन्ट द्वारा खसरा संख्या 410/104 कि सम्पूर्ण भूमि को आवासीय में परिवर्तित करवा लिया है तथा अधिनस्थ न्यायालय द्वारा भी बिना मौका निरक्षिण ही सम्पूर्ण खसरा संख्या 410/104 का आवासीय में रूपान्तरण कर दिया है जबकि यदि मौके पर 40 फिट सडक कि भूमि पर आवासीय निर्माण होता है तो उक्त लाईन में खराबी आने पर रिपेयर होना मुश्किल है जिस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 19.04.2022 निरस्त किया जाने योग्य है। भूमि का पूर्व खातेदार रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लादू पुत्र चून्या था जिसके द्वारा स्वयं मौके पर 40 फिट व 30-30 फिट कि भूमि रास्ते बाबत स्वीकृति है तथा लादू पुत्र चून्या द्वारा उक्त रास्ते बता अपीलार्थी व अन्य को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाये है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को भी रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लादू से ही भूमि आई है जिससे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लादू द्वारा रास्तो कि स्वीकृति होने से रिकोर्ड व मौके पर

रास्ते कि भूमि होने के तथ्य एवं स्वीकृति से एस्टोपड है जिस कारण भूमि मौके पर वास्तविक उपयोग के अनुरूप रेस्पोडेन्ट कि खातेदारी में गैर मुमकीन रास्ता दर्ज किये जाना आवश्यक था तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के आवेदन पर भी अधिनस्थ न्यायालय को 40 फिट रास्ते कि भूमि को गे.मु. रास्ता दर्ज करना आवश्यक था तथा शेष भूमि का ही आवासीय में भू-रूपान्तरण किया जा सकता था जबकि इस तथ्य को नजर अन्दाज कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.04.2022 से सम्पूर्ण भूमि को ही आवासीय में रूपान्तरित करने में पारित करने मे अहम कानूनी भूल की है जिस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है। न्यायालय सहायक कलेक्टर जयपुर शहर द्वितीय के निर्णय दिनांक 16.02.2021 बउनवानी वाद फलचन्द व अन्य बनाम हेमा रावजानी व अन्य में अंकित किया है कि "वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बाबत कुरैजात रिपोर्ट में दर्शाये गये रास्ते स्वीकार कर वादीगण को निर्देशित किया जाता है कि नक्शा ट्रेस में जो रास्ते दर्शाये गये है उक्त रास्तो के आवागमन में उभयपक्षों के किसी प्रकार कि बाधा कारित नहीं करे।" इस तथ्य को छुपा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने आदेश दिनांक 19.04.2022 पारित करवाया है जो खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाया जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 19.04.2022 निरस्त फरमाया जावे।

5. वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अपीलान्त की अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि सर्वप्रथम तो अपीलान्त को अपील प्रस्तुत करने का कोई वैधानिक अधिकार नहीं है। क्योंकि रेस्पोडेन्ट तो अपीलाधीन भूमि का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार था। जिसने अपनी भूमि की खातेदारी अधिकारों को विधिक प्रकिया अनुसार राज. सरकार को निर्धारित शुल्क देकर 90 ए की कार्यवाही कर अपीलाधीन आदेश प्राप्त किया है। खसरा नं0 102 रकबा 0.44 है0, खसरा न0 104 रकबा 0.83 है0 वाके ग्राम रामनगरिया पटवार हल्का जयपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर अपीलार्थीगण व रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो व श्रीमती पदमा बेन धर्मपत्नी किशनचन्द राजवानी, किशनचन्द राजवानी पुत्र बुलचन्द राजवानी समस्त जाति सिंधी निवासी कॉलोनी 63, तनेजा ब्लॉक आर्दश नगर जयपुर व नाथू पुत्र हरबक्ष के नाम से राजस्व रिकार्ड में अंकित थी। सहकाश्तकार नाथू का देहान्त हो चुका है। उसकी पुत्रीयों ने अपने भाई बाबूलाल पुत्र नाथू के पक्ष में हक त्याग कर दिये जाने के कारण उक्त आराजीयात का नाथू के स्थान पर विरासत बाबूलाल पुत्र नाथू के नाम से जो कि उक्त भूमि का सहकाश्तकार रहे हैं। विवादित आराजीयात का रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने श्रीमान न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर. द्वितीय जयपुर के यहां पर दावा संख्या 80/2019 बाबत बंटवारा व स्थाई निषेधाज्ञा उनवानी फूलचन्द व अन्य बनाम श्रीमती हेमा रावजानी व अन्य का पेश किया जो ट्रांसफर होकर माननीय न्यायालय सहायक कलक्टर जयपुर द्वितीय जयपुर के यहां पर विचाराधीन रहा, मान्य न्यायालय सहायक कलक्टर जयपुर द्वितीय जयपुर ने उक्त आराजीयात के सम्बन्ध में उनवानी वाद पत्र फूलचन्द व अन्य बनाम श्रीमती हेमा रावजानी व अन्य में निर्णय पारित कर दिनांक 14.12.2020 को प्रारम्भिक डिक्री जारी कर दी गई। तत्पश्चात कुरैजात रिपोर्ट प्राप्त होने पर मान्य न्यायालय द्वारा पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को निस्तारित करते हुये दिनांक 16.02.2021 को अन्तिम डिक्री जारी कर दी गई। जिसकी पालना में श्रीमान न्यायालय तहसीलदार सांगानेर ने अलग अलग खाता विभाजन कर नामान्तरकरण संख्या 221 दिनांक 23.02.2021 खोला गया। मान्य न्यायालय सहायक कलक्टर जयपुर द्वितीय जयपुर के द्वारा उनवानी वाद पत्र फूलचन्द व अन्य बनाम श्रीमती हेमा रावजानी व अन्य की प्रारम्भिक डिक्री व अन्तिम डिक्री की मान्य न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के यहां पर अपील उनवानी हेमा रावजानी बनाम फूलचन्द व अन्य अपीलान्तस के द्वारा प्रस्तुत की गई। मान्य न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर ने अपने आदेश दिनांक 21.12.2021 को उक्त अपील संख्या 569/2021 व 570/2021 को निस्तारित करते हुये दोनों अपीलें खारिज कर दी गई। मान्य न्यायालय राजस्व अपील

प्राधिकारी जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 21.12.2021 के विरुद्ध अपीलार्थीगण ने दो द्वितीय अपीले उनवानी हेमा रावजानी बनाम फूलचन्द व अन्य मान्य न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत की गई जिसको माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 08.03.2022 को खारिज फरमाया दिया। बंटवारा के अनुसार रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो के हिस्से में उक्त आराजीयात में से खसरा नं० 410/104 रकबा 0.5637 है०, खसरा नं० 103 रकबा 0.01 है० कुल किता 2 कुल रकबा 0.5737 है व खसरा नं० 405/102 रकबा 0.0514 है०, खसरा नं० 406/102 रकबा 0.0515 है० भूमि आयी। जिनमें से खसरा नं० 410/104 रकबा 0.5637 है०, खसरा नं० 103 रकबा 0.01 है० कुल किता 2 कुल रकबा 0.5737 है० का रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के यहां से दिनांक 19.04.2022 को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु नक्शा अनुमोदित करवाकर आवासीय योजना का नक्शा पास करवा लिया है। तथा वर्तमान में प्रार्थीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो की भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम से राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो गयी है। रेस्पोडेन्ट की उक्त भूमि का भू-परिवर्तन होने के पश्चात अपीलार्थी संख्या एक के द्वारा अन्य वाद पत्र मय अस्थाई नि षेघाज्ञा प्रार्थना पत्र संख्या 201/2022 उनवानी हीरानन्द रावजानी बनाम ओमशिव प्रोपर्टीज प्रा०लि० व अन्य माननीय न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश क्रम संख्या 17 जयपुर महानगर प्रथम सांगानेर के यहां पर प्रस्तुत किया जिसमें माननीय न्यायालय ने मेरिट पर सुनकर अपीलार्थीगण का अस्थाई नि षेघाज्ञा प्रार्थना पत्र दिनांक 20.02.2023 को खारिज फरमा दिया। अपीलार्थीगण ने श्रीमान न्यायालय में तथ्य छुपाकर यह अपील प्रस्तुत की है तथा रेस्पोडेन्टस संख्या एक व दो की स्वयं की भूमि जिसको रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने जरिये विक्रय पत्र क्रय किया है तथा नियमानुसार नामान्तरकरण खुलवाकर अपना नाम राजस्व रिकार्ड में अंकित करवाया है तथा जिसका विधिवत विभाजन होकर रेस्पोडेन्टस संख्या एक व दो के नाम से राजस्व रिकार्ड में अंकित होने से जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर में कार्यवाही कर धारा 90 क भू राजस्व अधिनियम के तहत भू परिवर्तन किया है। फिर भी अपीलार्थीगण ने तथ्य छुपाकर मिन रेस्पोडेन्टस/प्रार्थीगण की भूमि में जबरन रास्ता बताते हुए झूठी मान्य न्यायालय के समक्ष बिना अधिकारिता के प्रस्तुत की है। जो प्रारम्भ से ही चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले खारिज है। अपीलान्टस मान्य न्यायालय सहायक कलक्टर जयपुर द्वितीय जयपुर के बंटवारे का स्वीकार कर अपने सम्पूर्ण हिस्से पर काबिज है तथा उनके हिस्से में आयी कृि भूमि 80 फिट चौड़ी रोड पर स्थित है जबकि प्रार्थीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने अपनी भूमि में आने जाने के लिए दो रास्ते खसरा नम्बर 405/102 व 406/102 में छोड़ रखे हैं। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थीगण/रेस्पोडेन्टस को हैरान व परेशान करने के लिए झूठी अपील पेश की गयी है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण आदेश से अपीलान्ट का कोई सम्बन्ध व सरोकार है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।

6. वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि साबिक खसरा संख्या 102 व 104 मिन रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की खातेदारी भूमि थी। जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या 3 के सगे भान्जे रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व उसके भाई श्रवण द्वारा कालोनी का नक्शा बनवा भूखण्ड काटकर विक्रय किये जाने का प्रस्ताव दिया चुंकि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 अनपढ व ग्रामीण परिवेश का व्यक्ति था जिस कारण उसके सगे भान्जों रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व उसके भाई श्रवण द्वारा ही खसरा संख्या 102 व 104 का नक्शा शिवनगर के नाम से बनवा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के माध्यम से भूखण्ड विक्रय किये। रेस्पोडेन्ट के खसरा संख्या 104 के मध्य में नक्शे के अनुसार 40 फिट रोड दी गई जिसके पश्चिम में भूखण्ड संख्या 19 से 26 व पूर्व में भूखण्ड संख्या 1 से 18 थे। मिन रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा खसरा संख्या 104 में से विक्रीत भूमि/भूखण्डों पर प्रत्येक क्रेताओं को आवागमन हेतु 40 फिट का रास्ता दिया था। जिसके पश्चात शिवनगर में साबिक खसरा संख्या 104 के सारे भूखण्ड

विक्रय होने के पश्चात रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व उसके भाई श्रवण द्वारा व 2007 में मिन रेस्पोंडेन्ट को मुगालता देकर रास्तों की भूमि का विक्रय पत्र अपने हक में करवा लिया तथा खसरा संख्या 104 में जो भूखण्ड संख्या 1 लगायत 18 उन्हें भी क्रय कर लिया तथा खसरा संख्या 104 में 40 फिट रास्ते की भूमि के साथ मिला कर खसरा संख्या 410/104 बनवा तकासमा करवा लिया तथा अब उसमें स्थित 40 फिट रास्ते को बन्द कर रास्ते कि भूमि के पट्टे काटकर विक्रय करना चाहते हैं जिस कारण समस्त विवाद उत्पन्न हुआ है। मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 को धोखे में रख खसरा संख्या 102 व 104 में रास्तों की भूमि का विक्रय पत्र जो रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अपने हक में दिनांक 12.01.2007 को करवाया है उसे निरस्त करवाने हेतु रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 द्वारा न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायधीश क्रम संख्या-10 के समक्ष वाद प्रस्तुत कर रखा है जो विचाराधीन है। भूखण्ड संख्या 19 लगायत 26 पर आवागमन हेतु अपीलार्थी को मिन रेस्पोंडेन्ट द्वारा पूर्व में 40 फिट सड़क उपलब्ध करवाई थी जो भूखण्ड संख्या 1 लगायत 18 पश्चिम में स्थित थी। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 अन्य लोगों के साथ मिलकर रास्तों को दिनांक 24.03.2023 को बन्द करने का प्रयास किया था जिस पर भूखण्डधारियों द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 को भी मौके पर बुलाया गया था, जहाँ जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 लगायत 2 व भूमाफिया किस्म के लोगो द्वारा रास्तों पर किये जा रहे अवैध निर्माण को तोडा गया था। अतः साबिक खसरा संख्या 104 कि भूमि का भू-रूपान्तरण पूर्व में भूमि में जिस प्रकार से खसरा संख्या 104 व 40 फिट का रास्ता दर्शित है रास्ता दर्शित कर ही रूपान्तरण किये जाने योग्य है यदि इसके विपरीत किसी प्रकार का भू-रूपान्तरण करवाया गया है तो वह निरस्त किये जाने योग्य है।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। अपील प्रस्तुत होने में हुये विलम्ब के सम्बन्ध में अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें हैं। जिनमें अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के संलग्न सहायक कलक्टर जयपुर शहर द्वितीय जयपुर में वाद पत्र बाबत तकासमा व स्थाई निशेधाज्ञा अन्तर्गत धारा 53 व 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 मुकदमा नम्बर 2019/80 उनवानी फूलचन्द वगै० बनाम श्रीमती हेमा रावजानी वगै० में पारित निर्णय दिनांक 16.02.2021 में आदेश पारित किया गया है कि वादीगण का वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण स्वीकार किया जाकर इस प्रकार डिक्री किया गया है कि तहसीलदार सांगानेर को निर्देशित किया जाता है कि हाल खाता संख्या 61 के खसरा नंबर 104 रकबा 0.83 है० व हाल खाता संख्या 74 के खसरा नंबर 102 रकबा 0.44 है० वाकै ग्राम रामनगरिया पटवार हल्का जयपुरा भू०अ०नि० क्षेत्र लूनियावास तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित का विधि सम्मत मुताबिक हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड बाई मीट्स एण्ड बाउण्ड्स उभयपक्षकारान की उपस्थिति में तकासमा कर अलग-अलग कायम कर कुर्रैजात रिपोर्ट मय नक्शा ट्रेस तीन प्रतियों में तैयार न्यायालय में भिजवाये। इस आशय की प्राथमिक डिक्री जारी की गई। पत्रावली का मय कुर्रैजात रिपोर्ट अवलोकन किया गया। अवलोकन उपरांत प्राथी/प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 5 व 6/5 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आपत्ति कुर्रैजात रिपोर्ट सारही ने से खारिज यिका जाता है। वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बाबत कुर्रैजात रिपोर्ट में दर्शाये गये रास्ते को स्वीकार कर वादीगण को निर्देशित किया जाता है कि नक्शा ट्रेस में जो रास्ते दर्शाये गये हैं उक्त दोनों रातों में आवागमन में उभयपक्षों के किसी प्रकार की बाधा कारित नहीं करें। अतः तहसीलदार सांगानेर द्वारा प्राप्त कुर्रैजात रिपोर्ट एवं नक्शा ट्रेस के आधार पर वाद वादीगण विरुद्ध प्रतिवादीगण डिक्री किया जाता है। तथा तहसीलदार सांगानेर को निर्देशित किया जाता है कि मुताबिक कुर्रैजात रिपोर्ट व नक्शा ट्रेस वादीगण व प्रतिवादीगण के हिस्से अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद कर पर्चा लगान जारी करें।

कुर्रेजात रिपोर्ट इस निर्णय का अभिन्न जुज रहेगा। जिसकी पालना में श्रीमान न्यायालय तहसीलदार सांगानेर ने अलग अलग खाता विभाजन कर नामान्तरकरण संख्या 221 दिनांक 23.02.2021 खोला गया। न्यायालय सहायक कलक्टर जयपुर द्वितीय जयपुर के द्वारा उनवानी वाद पत्र फूलचन्द व अन्य बनाम श्रीमती हेमा रावजानी व अन्य की प्रारम्भिक डिक्री व अन्तिम डिक्री की न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के यहां पर अपील उनवानी हेमा रावजानी बनाम फूलचन्द व अन्य अपीलान्ट्स के द्वारा प्रस्तुत की गई। न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर ने अपने आदेश दिनांक 21.12.2021 को उक्त अपील संख्या 569/2021 व 570/2021 को निस्तारित करते हुये दोनों अपीलें खारिज कर दी गई। न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 21.12.2021 के विरुद्ध अपीलार्थीगण ने दो द्वितीय अपीलें उनवानी हेमा रावजानी बनाम फूलचन्द व अन्य मान्य न्यायालय राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत की गई जिसको माननीय राजस्व मण्डल अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 08.03.2022 को खारिज फरमाया दिया। बंटवारा के अनुसार रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो के हिस्से में उक्त आराजीयात में से खसरा नं० 410/104 रकबा 0.5637 है, खसरा नं० 103 रकबा 0.01 है कुल किता 2 कुल रकबा 0.5737 है व खसरा नं० 405/102 रकबा 0.0514 है, खसरा नं० 406/102 रकबा 0.0515 है भूमि आयी। जिनमें से खसरा नं० 410/104 रकबा 0.5637 है, खसरा नं० 103 रकबा 0.01 है कुल किता 2 कुल रकबा 0.5737 है का रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के यहां से दिनांक 19.04.2022 को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन के उपयोग हेतु नक्शा अनुमोदित करवाकर आवासीय योजना का नक्शा पास करवा लिया है। तथा वर्तमान में प्रार्थीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो की भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम से राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो गयी है। रेस्पोडेन्ट की उक्त भूमि का भू-परिवर्तन होने के पश्चात अपीलार्थी संख्या एक के द्वारा अन्य वाद पत्र मय अस्थाई नि षोधाज्ञा प्रार्थना पत्र संख्या 201/2022 उनवानी हीरानन्द रावजानी बनाम ओमशिव प्रोपर्टीज प्रा०लि० व अन्य माननीय न्यायालय अपर सिविल न्यायाधीश क्रम संख्या 17 जयपुर महानगर प्रथम सांगानेर के यहां पर प्रस्तुत किया जिसमें माननीय न्यायालय ने मेरिट पर सुनकर अपीलार्थीगण का अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र दिनांक 20.02.2023 को खारिज फरमा दिया गया। जब भूमि में हीरानन्द रावजनी व हेमा रावजानी के कोई अधिकार ही शेष नहीं है तो हाल खाता संख्या 61 के खसरा नंबर 104 रकबा 0.83 है व हाल खाता संख्या 74 के खसरा नंबर 102 रकबा 0.44 है वाकै ग्राम रामनगरिया पटवार हल्का जयपुरा भू०अ०नि० क्षेत्र लूनियावास तहसील सांगानेर जिला जयपुर में अधिकार होने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि बाबत धारा 90ए के तहत पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.04.2022 में किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील अस्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन-9, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.04.2022 को यथावत रखा जाता है।

(डॉ० आरुषी मलिक)  
संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 27.03.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।