

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नं. 2023/146

1. पप्पू पुत्र श्री नानगराम मीना, निवासी ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. श्रीमती बाबूडी धर्मपत्नी श्री रामगोपाल मीना निवासी ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी जोन-13, जयपुर विकास प्राधिकरण, रामकिशोर व्यास भवन, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
2. श्री गणपति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. जरिये मंत्री श्री संतोष शर्मा पुत्र श्री नारायण लाल शर्मा, पंजीकृत कार्यालय केडीया हाउस ए-14, श्यामनगर, नाड़ी का फाटक, जयपुर तहसील व जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री रमेश चौधरी, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री हीरालाल सैनी, एडवोकेट रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से
2. श्री संजय शर्मा एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक: 12.12.2023

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-13, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.07.2018 से असंतुष्ट होकर राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, की धारा 90(क) के तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलार्थीगण ने अपील के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि ग्राम चकदेगडास तहसील आमेर जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 121, 122, 137 कुल किता 3 कुल रकबा 2.71 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 117/162, 119/202, 120 कुल किता 3 कुल रकबा 1.02 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 120/1 कुल किता 1 कुल रकबा 0.12 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 119, 119/163, कुल किता 2 कुल रकबा 3.50 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 120/203, 123, 133, 134 कुल किता 4 कुल रकबा 2.64 हैक्टर भूमि अपीलान्ट संख्या 1 व 2 तथा अन्य खातेदार की सह खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि है जिसमें से भूमि खसरा नम्बर 121, 122, 137, 120, 120/1 का बेचान अपीलान्ट संख्या 1 व 2 व अन्य खातेदार ने जरिये अनुबंध पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को किया जिसमें रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की आवासीय योजना बालाजी विहार-6 सृजित है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को बेचान किये गये खसरा नम्बर 121, 122, 137, 120, 120/1 के

P.T.O.

संभागीय आयुक्त  
जयपुर

(2)

साथ-साथ रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने अपीलान्ट की खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 117/162 रकबा 0.73 हैक्टर में अपीलान्ट संख्या 1 के हिस्से की भूमि 0.1825 हैक्टर भूमि, खसरा नम्बर 119/202, रकबा 0.17 हैक्टर सम्पूर्ण अपीलान्ट संख्या 1 व 2 की भूमि खसरा नम्बर 119, 119/163, में अपीलान्ट संख्या 1 व 2 के हिस्से की 1.75 हैक्टर भूमि तथा खसरा नम्बर 123, 120/203 में अपीलान्ट संख्या 1 के हिस्से की 1.54 हैक्टर भूमि को शामिल करते हुये रूपान्तरित किये जाने एवं नियमन हेतु आवेदन रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के समक्ष प्रस्तुत कर दिया जिस पर अग्रिम कार्यवाही करते हुये रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उपरोक्त वर्णित सम्पूर्ण भूमि वादग्रस्त को आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन का अपीलाधीन आदेश प्रसारित कर दिया जो आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट ने अपनी खातेदारी की भूमियों में भूमि खसरा नम्बर 117/162 रकबा 0.73 हैक्टर में अपीलान्ट संख्या 1 के हिस्से की भूमि 0.1825 हैक्टर, भूमि खसरा नम्बर 119/202 रकबा 0.17 हैक्टर सम्पूर्ण अपीलान्ट संख्या 1 व 2 की भूमि खसरा नम्बर 119, 119/163 में अपीलान्ट संख्या 1 व 2 के हिस्से की 1.75 हैक्टर भूमि तथा खसरा नम्बर 123, 120/203 में अपीलान्ट संख्या 1 के हिस्से की 1.54 हैक्टर का बेचान कभी रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को नहीं किया है किन्तु फिर भी रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से साजिश करते हुये कतई अवैध रूप से अपीलान्ट की उक्त भूमि को भी अन्य भूमियों के साथ शामिल कर संपरिवर्तन की कार्यवाही पोशीदा तौर से अपीलान्ट को पक्ष समर्थन एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही करवा ली है, परिणाम स्वरूप अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि प्राधिकृत अधिकारी जोन-13 द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व तहसीलदार आमेर से आपत्ति/सहमति प्राप्त करना आवश्यक था किन्तु उक्त भूमि के मौके की वास्तविक जाँच किये बिना तथा भूमि के सम्बन्ध में तहसीलदार आमेर से रिपोर्ट/सहमति प्राप्त किये बिना ही अपीलाधीन निर्णय केवल मात्र चेकलिस्ट में वर्णित तथ्यों को ही अंतिम सत्य मानते हुये पारित किया गया जो निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व चिन्हीत भूमि अपीलान्ट के वास्तविक एवं भौतिक कब्जे में होने के बावजूद भी उन्हे पक्ष समर्थन एवं सुनवाई हेतु व्यक्तिगत रूप से कोई सूचना या नोटिस दिये बिना ही अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जबकि विवादित भूमि अपीलान्ट की खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि है जिस पर अपीलान्ट्स ने विगत कई वर्षों से पोपलर के वृक्षों पेड़ों की खेती कर रखी है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने भी अपीलान्ट की उपरोक्त वर्णित भूमि को छोड़कर शेष भूमि पर अपनी आवासीय योजना बालाजी विहार-6 संयोजित कर अपने सदस्यों को भूखण्ड आवंटित कर रखे है। इसलिये अपीलान्ट को भूमि वादग्रस्त में निहित अपने खातेदारी अधिकारों की सुरक्षार्थ न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील प्रस्तुत करने के कानूनन अधिकारी है

P.T.O.

सिभागीय आयुक्त  
जयपुर

(3)

और अपीलाधीन आदेश से अपीलान्त के वैधानिक एवं सम्पत्तिक अधिकार गंभीर रूप से विपरित प्रभावित हो रहे हैं। इसलिये जानकारी की दिनांक अन्दर मियाद अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई जिसके लिये अपीलार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी0 एवं प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अपील के साथ अलग से प्रस्तुत किये गये हैं जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाये जावें एवं अपील के समस्त तथ्यों के मददेनजर अपील अपीलार्थीगण स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.07.2018 अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-13 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर भूमि खसरा नम्बर 117/162, रकबा 0.73 हैक्टर में अपीलान्त संख्या 1 के हिस्से की भूमि 0.1825 हैक्टर, भूमि खसरा नम्बर 119/202 रकबा 0.17 हैक्टर सम्पूर्ण अपीलान्त संख्या 1 व 2 की भूमि खसरा नम्बर 119, 119/163 में अपीलान्त संख्या 1 व 2 के हिस्से की 1.75 हैक्टर भूमि तथा खसरा नम्बर 123, 120/203 में अपीलान्त संख्या 1 के हिस्से की 1.54 हैक्टर की हद तक निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूमि विवादग्रस्त का मौका देखा गया है तथा मौके पर भूखण्डों की चारदीवारी तथा मकान निर्मित, डब्लूबीएम रोड निर्मित होने भूमि विवादग्रस्त का अकृषि उपयोग होना पाये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भू राजस्व अधिनियम के प्रावधानों के अनुसरण में विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.07.2018 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई है। अतः अपील अपीलान्त खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि अपीलान्त द्वारा की भूमि विवादग्रस्त का बेचान रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को नहीं किया गया है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा अपीलार्थीगण की भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में किसी प्रकार के पट्टे भी जारी नहीं किये गये। ऐसी स्थिति में न्यायालय श्रीमान् जो उचित समझे आदेश पारित करें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर है कि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-13 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के उक्त भूमि विवादग्रस्त के अकृषि उपयोग होने का ध्यान में लाने पर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए की कार्यवाही के सम्बन्ध में आपत्तियाँ हेतु लोक सूचना दिनांक 08.06.2018 को जारी की गई थी जो राजस्थान पत्रिका समाचार पत्र दिनांक 12.06.2018 में प्रकाशित की गई है। उक्त लोक सूचना के सम्बन्ध में अपीलार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष किसी प्रकार की आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 13.07.2018 अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश में जोन अमीन व कनिष्ठ अभियन्ता के स्तर पर मौका निरीक्षण करवाया है। उपरोक्त

P.T.O.

रामगीत आयुक्त

(4)

वर्णित कृषि भूमि पर "बालाजी विहार-6" योजना बसी हुई पायी गई जिसमें अधिकांश भूखण्डों पर चारदीवारी/मकान निर्मित है। ऐसी स्थिति में जब भूमि विवादग्रस्त का अकृषि उपयोग ही हो रहा है तो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि बाबत धारा 90क के तहत पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.07.2018 में किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-13, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 13.07.2018 यथावत रखा जाता है।

(डॉ० आरूषी मलिक)

संभागीय आयुक्त,  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 12.12.2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर।