

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील संख्या जी.सी.एम.नम्बर 2023/151

1. बालगोपाल पुत्र स्व. श्री लक्ष्मीनारायण, जाति अग्रवाल महाजन, निवासी-44, मौजी कॉलोनी, प्रधान मार्ग, मालवीया नगर, जयपुर ।
2. गौरांग पुत्र श्री बालगोपाल, जाति अग्रवाल महाजन, निवासी - 44, मौजी कॉलोनी, प्रधान मार्ग, मालवीया नगर, जयपुर ।
3. श्रीमती मंजरी पुत्री श्री बालगोपाल धर्मपत्नी श्री संदीप सिंघल, जाति अग्रवाल महाजन, निवासी बी - 117, जनता कॉलोनी, जयपुर ।
4. श्रीमती शान्ति देवी धर्मपत्नी स्व. श्री लक्ष्मीनारायण ।
5. सत्यनारायण पुत्र स्व. श्री लक्ष्मीनारायण ।
6. श्रीमती मंजू देवी धर्मपत्नी श्री सत्यनारायण जाति अग्रवाल महाजन, निवासी- 1116, आमेरियों की गली, गोपालजी का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर ।
7. राधा मोहन पुत्र स्व. श्री लक्ष्मीनारायण, जाति अग्रवाल महाजन, निवासी-44, मौजी कॉलोनी, प्रधान मार्ग, मालवीया नगर, जयपुर ।
8. श्रीमती मधु देवी धर्मपत्नी श्री राधा मोहन, जाति अग्रवाल महाजन, निवासी - 44, मौजी कॉलोनी, प्रधान मार्ग, मालवीया नगर, जयपुर ।
9. बी. जी. होटल्स प्रा. लि. पंजीकृत कम्पनी, पंजीकृत कार्यालय मकान नम्बर 1116 आमेरियों की गली, गोपालजी का रास्ता जौहरी बाजार, जयपुर 302003 जरिये निदेशक बालगोपाल पुत्र स्व. श्री लक्ष्मीनारायण अग्रवाल ।

—अपीलार्थीगण

बनाम

1. गोविन्दराम उर्फ गोविन्दा पुत्र स्व. श्री बिरधा, जाति हरियाणा ब्राह्मण, निवासी ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
2. गोपाल लाल शर्मा पुत्र श्री गोविन्दराम उर्फ गोविन्दा, जाति हरियाणा ब्राह्मण, निवासी ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
3. योगेश कुमार पुत्र स्व. श्री रूपनारायण, जाति ब्राह्मण, निवासी हनुमान मन्दिर, मानसागर, सिद्धार्थ नगर, हवाई अड्डे के पास, जयपुर ।
4. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।
5. जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जरिये सचिव, रामकिशोर व्यास भवन, इन्द्रा सर्किल, जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर ।

—रेस्पोंडेंटस

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) जयपुर दिनांक 5-7-2022 (अपील संख्या 47/2020 उनवानी गोविन्दराम व अन्य बनाम योगेश कुमार व अन्य) जिसके द्वारा सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, तहसील सांगानेर के आदेश दिनांक 02-11-1985 को निरस्त किया गया ।

उपस्थित—

1. श्री हेमन्त सोगानी, वकील अपीलान्त ।
2. श्री योगेन्द्र सिंह राजावत वकील रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 की ओर से ।
3. श्री गोविन्द शर्मा वकील रेस्पोंडेंट संख्या 5 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक-24.07.2024

1. अपील अन्तर्गत धारा 76 भू-राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.07.2022 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है कि यह कि रेस्पोंड संख्या 1 व 2 ने सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर के निर्णय दिनांक 02.11.1985 को गलत बताते हुये इसकी अपील अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जयपुर के यहाँ प्रस्तुत की जिस पर न्यायालय द्वारा सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर के निर्णय दिनांक 02.11.1985 बाबत खसरा नं. 49 व 51 वाके ग्राम चैनपुरा तहसील सांगानेर की हद तक निरस्त किये जाने के आदेश दिनांक 05.07.2022 को दिये गये।
3. अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.07.2022 से व्यथित होकर अपीलार्थीगण द्वारा उक्त अपील को प्रस्तुत कर अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.07.2022 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 राजस्व ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 49 का रकबा राजस्व भू-अभिलेखों में 26 बीघा 2 बिस्वा तथा भूमि खसरा नम्बर 52 का रकबा 8 बीघा 12 बिस्वा दर्ज था तथा वास्तव में भूमि खसरा नम्बर 51 का रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा इसी भूमि खसरा नम्बर 49 का एक भाग था और खसरा नम्बर 52 उक्त भूमि खसरा नम्बर 49 व 51 से भिन्न रूप में राजस्व भू-अभिलेखों में दर्ज था। इस प्रकार उक्त भूमि खसरा नम्बर 49 जिसमें खसरा नम्बर 51 का 4 बीघा 3 बिस्वा रकबा भी शामिल था, उसका कुल रकबा 26 बीघा 2 बिस्वा ना होकर 30 बीघा 5 बिस्वा था और उक्त भूमि से ही नवीन खसरा नम्बर 126 रकबा 0.02 हैक्टे0 व 127 रकबा 0.88 हैक्टे0 कुल रकबा 0.90 हैक्टे0 बनाये गये। राजस्थान राज्य सरकार ने उपरोक्त वर्णित भूमि खसरा नम्बर 49 (51) की भूमि को बजाज नगर हवाई अड्डा योजना/संस्थानिक प्रयोजनार्थ अवाप्त किये जाने हेतु, भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत दिनांक 21-8-1969 को अधिसूचना प्रकाशित की और दिनांक 28-2-1973 को धारा 6 के तहत अधिसूचना प्रकाशित फरमा दी गई और दिनांक 28-2-1973 को यह अधिसूचना इस आशय की प्रकाशित फरमा दी कि उक्त भूमि अवाप्ति में है और दिनांक 17-5-1975 को अवार्ड जारी कर दिया गया और उसके आधार पर दिनांक 14-2-1983 को नामांतरकरण संख्या 90 व 102 तस्दीक कर दिये गये।

सहायक भू-प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत कर यह अनुरोध किया गया कि भूमि खसरा नम्बर 49 का रकबा राजस्व भू-अभिलेखों में 26 बीघा 2 बिस्वा दर्ज है और उक्त भूमि में खसरा नम्बर 51 का रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा भी शामिल है। इसलिये राजस्व भू-अभिलेखों में उक्त भूमि का वास्तविक रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा अंकित फरमाया जावे। उक्त आवेदन पर नियमानुसार

कार्यवाही करते हुये सहायक भू-प्रबन्ध अधिकारी, सांगानेर ने भू-मापक आदि से मौके की स्थिति की रिपोर्ट अनुसार भूमि खसरा नम्बर 49 की भूमि में खसरा नम्बर 51 की भूमि शामिल होना मानते हुये उसका रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा दर्ज किये जाने का आदेश पारित फरमा दिया। भूमि अवाप्ति की कार्यवाही विचाराधीन होने और राजस्व भू-अभिलेखों में उक्त भूमि की स्थिति अस्पष्ट होने का अनुचित लाभ उठाते हुये जब राजस्थान राज्य सरकार की ओर से हस्तक्षेप करने की कार्यवाही प्रारम्भ की गई तब श्री रूपनारायण पुत्र ब्रजमोहन वगै० ने खातेदारी अधिकारों की घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष हेतु एक दावा राज्य सरकार के विरुद्ध न्यायालय सहायक जिलाधीश, चाकसू, कैम्प सांगानेर के समक्ष प्रस्तुत किया जिसमें तहसीलदार सांगानेर को नोटिस प्राप्त होने पर राज्य सरकार की ओर से वादौत्तर प्रस्तुत किया गया। न्यायालय ने तनकीयात कायम की, जिसमें तनकी संख्या 1 इस आशय की कायम की गई कि "आया भूमि खसरा नम्बर 49, 51 ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर का रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा है ना कि 26 बीघा 2 बिस्वा" और तनकी संख्या 3 इस आशय की कायम की गई कि "आया 30 बीघा 5 बिस्वा रकबे में 26 बीघा 2 बिस्वा भूमि का कब्जा जयपुर विकास प्राधिकरण को देने के बाद बकिया 4 बीघा 3 बिस्वा भूमि पर वादीगण काबिज हैं।" दोनों पक्षों ने अपनी-अपनी ओर से साक्ष्य प्रस्तुत की और न्यायालय ने जो पृथक-पृथक तनकीयात कायम की गई थीं, उन पर पक्षकारान की साक्ष्य इत्यादि अंकित कर युक्तियुक्त निर्णय पारित कर दिनांक 4-7-1987 के निर्णय द्वारा यह स्पष्ट करते हुये कि वादी संख्या 1 श्री रूपनारायण तथा वादी संख्या 2 श्रीमती रुकमणि ने अपने हिस्से की भूमि शेष वादीगण को हस्तांतरित कर दी है, उक्त भूमि खसरा नम्बर 49 व 51 कुल रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा में से 26 बीघा 2 बिस्वा भूमि को अवाप्त कर लिया जाना स्पष्ट करते हुये शेष बची हुई भूमि खसरा नम्बर 4 बीघा 3 बिस्वा का खातेदार कृषक घोषित फरमा दिया। सहायक कलक्टर, चाकसू कैम्प सांगानेर द्वारा दिनांक 4-7-1987 को पारित उपरोक्त वर्णित निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध श्री हरिकृष्ण पुत्र कल्याण सहाय जाट ने अपील प्रस्तुत की जिस अपील संख्या 21/1988 को राजस्थान सरकार व जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के समक्ष दिनांक 29-11-1989 के निर्णय द्वारा निरस्त कर दिनांक 4-7-1987 के निर्णय को बहाल रखे जाने का निर्णय पारित किया गया। राजस्थान राजपत्र विशेषांक में राजस्थान राज्य सरकार ने गजट में दिनांक 26.09.1998 को अधिसूचना प्रकाशित कर भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 48 के तहत उक्त 4 बीघा 3 बिस्वा भूमि को अवाप्ति से मुक्त किये जाने का आदेश प्रसारित फरमा दिया, जिसे राज्य सरकार तथा जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर हमेशा सही होना स्वीकार करते रहे और उक्त 4 बीघा 3 बिस्वा भूमि पर अपीलार्थीगण निरन्तर काबिज रहकर उसका उपयोग व उपभोग करते चले आ रहे हैं।

यह कि अपीलार्थीगण ने उक्त भूमि अवाप्ति से मुक्त भूमि 4 बीघा 3 बिस्वा के संबंध में संयुक्त रूप से बी.जी. होटल्स प्रा.लि. के नाम से एक कम्पनी कायम कर ली जिस कम्पनी को रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज राजस्थान जयपुर ने पंजीयन संख्या 17-07276 वर्ष 1992-93 पर पंजीकृत किया। बी. जी. होटल्स प्रा. लि. ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी (3) के अन्तर्गत उक्त कृषि भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किये जाने हेतु नियमानुसार आवेदन जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया और प्राधिकृत अधिकारी, जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ने उक्त आवेदन पर नियमानुसार जांच कर दिनांक 05-6-2009 के अपने आदेश द्वारा ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर स्थित उक्त भूमि खसरा नम्बर 126 रकबा 0.02 हैक्टे० व 127 रकबा 0.88 हैक्टे० कुल रकबा 0.90 हैक्टे० भूमि के संदर्भ में धारा 90बी (3) के अन्तर्गत भूमि रूपान्तरण आदेश पारित फरमा दिया, जिसके फलस्वरूप उक्त भूमि पर प्रार्थीगण के खातेदारी अधिकार भूमि रूपान्तरण हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर धारा 54 के अन्तर्गत निहित हो गई और रूपान्तरण आदेश पारित किये जाने के फलस्वरूप में अपीलार्थीगण उक्त भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग व उपभोग करते चले आ रहे हैं। उक्त निर्णय के अनुरूप राजस्व भू-अभिलेखों में इन्द्राजात भी हो गये।

यह कि रेस्पॉण्डेंट संख्या 1 व 2 श्री गोविन्दराम व गोपाल लाल शर्मा के भूमि विवादग्रस्त में किसी प्रकार के कोई हित, निहित नहीं है एवं उन्हें उपरोक्त वर्णित वास्तविक तथ्यों की पूर्ण जानकारी थी परन्तु फिर भी उन्होंने सहायक भू-प्रबंध अधिकारी सांगानेर द्वारा दिनांक 2-11-1985 को पारित उपरोक्त वर्णित आदेश के विरुद्ध एक अपील योगेश कुमार पुत्र स्व. श्री रूपनारायण तथा तहसीलदार सांगानेर व जयपुर विकास प्राधिकरण को रेस्पॉण्डेंट बनाते हुये अपील अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) जयपुर के समक्ष प्रस्तुत की जिसकी अपीलार्थीगण को किसी प्रकार की कोई जानकारी नहीं दी गई। जिसमें अपीलाधीन आदेश पारित कर सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, सांगानेर का आदेश दिनांक 02-11-1985 को बाबत खसरा नम्बर 49 व 51 ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर निरस्त फरमा दिया और निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार सांगानेर को तथा एक प्रति सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को प्रेषित किये जाने का अपीलाधीन निर्णय पारित फरमा दिया, जिसकी अपीलार्थीगण को किसी प्रकार की कोई जानकारी नहीं हो सकी। यह कि दिनांक 5-6-2009 को धारा 90बी (3) के तहत आदेश अंतिम हो जाने के पश्चात् भी उक्त आदेश के तहत पट्टा दिये जाने में आनाकानी किये जाने की स्थिति में प्रार्थी संख्या 3 व बी.जी. होटल्स प्रा.लि. की ओर से माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 5797/2021 उनवानी बी. जी. होटल्स प्रा. लि. व अन्य बनाम जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर व राजस्थान राज्य सरकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है। उक्त रिट याचिका में जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की ओर से दिनांक 14-2-2023 को एक विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसके साथ अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) जयपुर द्वारा दिनांक 5-7-2022 को पारित उपरोक्त वर्णित निर्णय की एक प्रति एनेक्सचर आर/1/1 के रूप में प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीगण को किसी प्रकार का कोई नोटिस तथा पक्ष समर्थन का अवसर प्रदान किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष गोविन्दराम उर्फ गोविन्दा तथा उनके पुत्र गोपाल लाल शर्मा ने दिनांक 2-11-1985 को पारित आदेश के विरुद्ध मात्र योगेश कुमार, तहसीलदार सांगानेर एवं जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को ही रेस्पॉण्डेंट बनाते हुये साजिशी अपील प्रस्तुत की और किसी भी पक्षकार ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वास्तविक तथ्य प्रस्तुत नहीं किये और वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये तथा गलत तथ्य अंकित करते हुये साजिशी रूप से अपीलाधीन आदेश पारित करवाया गया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। गोविन्दराम उर्फ गोविन्दा पुत्र बिरधा तथा गोपाल लाल शर्मा पुत्र गोविन्दराम को सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, सांगानेर द्वारा दिनांक 2-11-1985 को पारित किये गये आदेश के विरुद्ध अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार ही नहीं था। सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, सांगानेर के समक्ष वे पक्षकार नहीं थे और यदि वे सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, सांगानेर के उक्त आदेश दिनांक 2-11-1985 से अपने अधिकार प्रभावित होना मानते थे तो उनके लिये यह आवश्यक था कि वे नियमानुसार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने की स्वीकृति प्राप्त करते। विद्वान् अधीनस्थ न्यायालय ने असंगत एवं तृतीय व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत की गई अपील को बिना कोई कारण अंकित किये स्वीकार किये जाने का अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने गम्भीर रूप से अवधि बाधित अपील को बिना कोई कारण अंकित किये गुणावगुण पर स्वीकार किये जाने का आदेश पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। सहायक भू-प्रबंध अधिकारी, सांगानेर द्वारा दिनांक 2-11-1985 को अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व ही उक्त खसरा नम्बर 49 व 51 की भूमि मौके पर इकजाही है और राजस्व भू-अभिलेखों में इकजाही भूमि के रूप में ही दर्ज थी जिसे राजस्व भू-अभिलेखों में इकजाही दर्ज करना आवश्यक था। राजस्थान राज्य सरकार ने राजस्थान गजट में दिनांक 26-9-1998 को अधिसूचना प्रकाशित कर उक्त भूमि को मौजूदा अपीलार्थीगण की खातेदारी की भूमि होना मानते हुये अवाप्ति से मुक्त किये जाने की

अधिसूचना प्रकाशित की। गोविन्दराम आदि का खसरा नं. 52 जेएलएन रोड के पूरब दिशा की तरफ है जबकि अपीलान्ट्स बालगोपाल वगै० की भूमि खसरा नं. 49, 51/292 (हाल खसरा नं. 126 व 127) जेएलएन रोड के पश्चिम दिशा में स्थित है जो कि राजस्व नक्शे के अनुसार स्पष्ट है। गोविन्दराम आदि का उक्त भूमि में कोई लोकस स्ट्रण्डाई नहीं है। यह कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नियमन कर डिमाण्ड पत्र क्रमांक/ज.वि.प्रा./उत्पा./जोन-4/2021/डी-1584 दिनांक 25.09.2021 प्रार्थी को जारी किया गया एवं डिमाण्ड राशि दिनांक 12.10.2021 को 12.03984/- रुपये राजकीय कोष राज्य सरकार में तथा दिनांक 20.10.2021 को 83.30176/- रुपये जतिप्रा कोष में जमा कराये गये। विधि विभाग एवं एडवोकेट जनरल द्वारा मामले का विधिक परीक्षण किया जाकर स्पष्ट राय भी जेडीए को भेजी जा चुकी है। प्रकरण में दिनांक 31.07.2020 को मंत्रीमण्डलीय एम्पावरड कमेटी के द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार प्रार्थी की उक्त भूमि का नियमन किये जाने की राज्य सरकार द्वारा जेडीए को स्वीकृति पत्र क्रमांक प.3(242)नविदि/3/2009 दिनांक 04.08.2020 को जारी किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने स्तर पर वास्तविक तथ्यों की जांच किये बिना अपीलार्थीन आदेश पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय है। अपीलार्थीगण ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा की धारा 90बी (3) के तहत उक्त भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित किये जाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी, जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर से दिनांक 5-6-2009 को आदेश पारित करवाया जो आदेश वर्तमान में कायम है। उक्त आदेश प्रभावी होने की अवस्था में सहायक भू-प्रबंध अधिकारी द्वारा दिनांक 2-11-1985 को पारित आदेश को निरस्त किये जाने का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी तथ्यों पर गौर किये बिना एवं बिना सुनवाई का अवसर दिये अपीलार्थीन आदेश पारित किये गये जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरुद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलार्थीन आदेश निरस्त किया जावे।

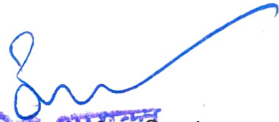
6. रेस्पोजेण्ट के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विशेष करते हुये मुख्य रूप से कथन किया किग्राम चैनपुरा तहसील सांगानेर में रेस्पोजेण्ट के पूर्वजों की खातेदारी में खसरा नंबर 52 रकबा 8 बीघा 12 बिस्वा संवत् 2015 से 2034 की मिसल बन्दोबस्त अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी। खसरा नंबर के उत्तरी व पूर्वी ओर खसरा नंबर 51 की भूमि थी जो खसरा नंबर 52 में ही शामिल थी। खसरा नंबर 52 व 51 दोनों के रकबे को संयुक्त करने पर खसरा नंबर 52 का रकबा 8 बीघा 12 बिस्वा बनता था। खसरा नंबर 51 की जमाबन्दी, मिसल बन्दोबस्त अथवा खसरा गिरदावरी में कहीं उल्लेख नहीं था किन्तु खसरा नंबर 52 के राजस्व नक्शे में खसरा नंबर 51 की भूमि को खसरा नंबर 52 में शामिल दर्शाया है। खसरा नंबर 52 व 51 के उत्तरी ओर खसरा नंबर 49 रकबा 26 बीघा 2 बिस्वा बृजमोहन पुर नारायण के नाम से दर्ज की गई। खसरा नंबर 49 का रकबा प्रारम्भ से ही 26 बीघा 2 बिस्वा था एवं मौके पर इतनी ही भूमि स्थित थी जिस पर खातेदार काबिज थे। रूपनारायण के प्रार्थना पत्र एएस.ओ. सांगानेर ने बिना कोई जांच किये बिना कोई पत्रावली तैयार किये एवं बिना प्रमावित पक्षकारों को सूचना दिये प्रार्थना पत्र को अक्षरशः स्वीकार करते हुये तत्समय के बन्दोबस्त के दौरान बने नये खसरा नंबर 126 व 127 को राजस्व रिकॉर्ड में रूपनारायण के नाम से दर्ज किये जाने का आदेश पारित कर दिया। सहायक भू प्रबंध अधिकारी ने उक्त प्रार्थना पत्र की कोई पत्रावली तैयार नहीं करवाई न ही उसका कोई मिसल नंबर डाला, न ही उसमें कोई दस्तावेज पेश किये। आदेश पारित किये जाने से पूर्व उक्त भूमि सहित बजाज नगर जयपुर से सांगानेर हवाई अड्डा जयपुर तक की समस्त भूमि राज्य सरकार द्वारा नगर विकास परिषदना हेतु अवाप्त की जा चुकी थी। इस संबंध में दिनांक 21.08.1969 को भूमि अवधि अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की जा चुकी थी। इसके बाद दिनांक 12.04.1973 को धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी की गई व उक्त दोनों अधिसूचना की कार्यवाही समाप्तिके बाद दिनांक 17.05.1976 को

अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाईड पारित किया जा चुका था। भूमि अवाप्ति की उक्त कार्यवाही के कारण उक्त भूमि के खातेदारी अधिकारी समाप्त किये जाकर भूमि राज्य सरकार में निहित हो चुकी थी। ऐसी परिस्थिति में सहायक भू प्रबन्ध को अवाप्तिशुदा भूमि के संबंध में अपीलाधीन आदेश पारित करने की अधिकारिता ही नहीं थी। भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया में खसरा 51 को 52 में शामिल मानते हुए ही अवाप्ति की प्रक्रिया की गयी है। रेस्पा० संख्या 1 के पिता रूपनारायण ने कभी भी अवाप्ति अधिकारी के समक्ष यह आपत्ति नहीं कि उक्त अधिसूचनाओं में खसरा नंबर 51 की भूमि को खसरा नंबर 52 के साथ दर्ज नहीं किया जाकर खसरा नंबर 49 के साथ दर्ज किया जावे। उक्त अवाप्ति व अवाईड जारी किये जाने की सम्पूर्ण कार्यवाही की समाप्ति के पश्चात नामान्तरण संख्या 90 दिनांक 14.02.1983 द्वारा अन्य खसरा नंबरान सहित अपीलांट की भूमि खसरा नंबर 52 का में नामान्तरण नगर विकास न्यास जयपुर के नाम खोल दिया गया। इस नामान्तरण भी खसरा नंबर 52 का रकबा अवाप्ति अधिसूचनाओं के मुताबिक खसरा नंबर 51 की भूमि को शामिल मानते हुये 8 बीघा 12 बिस्वा दर्ज किया गया। इससे स्पष्ट है कि सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी द्वारा पारित पूर्णतः गलत व अविधिक था। उपरोक्त विवेचना के आधार पर ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् सभी तथ्यों की जाँच व अवलोकन पश्चात् ही अपील अपीलांट स्वीकार कर सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर का आदेश दिनांक 02.11.1985 बाबत खसरा नंबर 49 व 51 वाके ग्राम चैनपुरा, तहसील सांगानेर निरस्त किया गया। जो कि उचित एवं विधिसम्यक 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 साक्ष्यों पर विचार किया। अतः न्यायहित में अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 24.02.2023 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। प्रभावित पक्षकार होने से प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि रेस्पा० संख्या 1 व 2 ने सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर के निर्णय दिनांक 02.11.1985 के विरुद्ध इसकी अपील अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जयपुर के यहाँ प्रस्तुत की जिस पर न्यायालय द्वारा लगभग 37 साल बाद सहायक भू प्रबन्ध अधिकारी सांगानेर के निर्णय दिनांक 02.11.1985 बाबत खसरा नं. 49 व 51 वाके ग्राम चैनपुरा तहसील सांगानेर की हद तक निरस्त किये जाने के आदेश दिनांक 05.07.2022 को दिये गये। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि सहायक भू-प्रबन्ध अधिकारी, सांगानेर के समक्ष रेस्पा० संख्या 1 व 2 पक्षकार नहीं थे उनके द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील पेश करने की अनुमति हेतु प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया एवं लगभग 37 वर्ष की अवधि बाधित अपील को बिना कोई कारण अंकित किये बिना मातहत रिकॉर्ड मंगवाये गुणावगुण पर स्वीकार किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिये गये हैं। वकील अपीलार्थी ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण ने उक्त अवाप्ति से मुक्त भूमि 4 बीघा 3 बिस्वा के संबंध में संयुक्त रूप से बी.जी. होटल्स प्रा.लि. के नाम से एक कम्पनी कायम कर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी (3) के अन्तर्गत उक्त कृषि भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किये जाने हेतु नियमानुसार जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के समक्ष आवेदन कर भूमि खसरा नम्बर 126 रकबा 0.02 हैक्टे० व 127 रकबा 0.88 हैक्टे० कुल रकबा 0.90 हैक्टे० भूमि के संदर्भ में धारा 90बी (3) के अन्तर्गत भूमि रूपान्तरण आदेश प्राप्त कर लिया है एवं रूपान्तरण आदेश पारित किये जाने के फलस्वरूप में अपीलार्थीगण उक्त भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग व उपभोग करते चले आ रहे हैं। राजस्व भू-अभिलेखों में इन्द्राजात भी हो गये हैं। यह कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा नियमन कर डिमाण्ड पत्र क्रमांक/ज.वि.प्रा./उपा./जोन-4/2021/डी-1584 दिनांक 25.09.2021 प्रार्थी को जारी किया गया एवं डिमाण्ड राशि दिनांक 12.10.

2021 को 12,03984/- रुपये राजकीय कोष राज्य सरकार में तथा दिनांक 20.10.2021 को 83,30176/- रुपये जविप्रा कोष में जमा कराये गये। गोविन्दराम आदि का खसरा नं. 52 जेएलएन रोड के पूरब दिशा की तरफ है जबकि अपीलान्ट्स बालगोपाल वगै० की भूमि खसरा नं. 49, 51/292 (हाल खसरा नं. 126 व 127) जेएलएन रोड के पश्चिम दिशा में स्थित है जो कि राजस्व नक्शे के अनुसार स्पष्ट है। गोविन्दराम आदि का उक्त भूमि में कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण को लगभग 37 साल बाद सुनवाई व साक्ष्य का समुचित अवसर दिया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण व जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को बिना सुनवाई, साक्ष्य का समुचित अवसर दिये बिना एवं अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड मंगवाये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। अपीलाधीन आदेश खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय अति० जिला कलक्टर प्रथम जयपुर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 05.07.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड मंगवाकर उभयपक्षकारान् व जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर विधिसम्मत निर्णय पारित करें।


संभा (डॉ. आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 24.07.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त,
जयपुर।