न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जी.सी.एम.नम्बर 2023/205

1. नारायणी देवी पत्नी स्व0 श्री भौरालाल, आयु 82 वर्ष,
2. गोपाल पुत्र स्व0 श्री भौरालाल, आयु 66 वर्ष,
3. मुरारीलाल पुत्र स्व0 श्री भौरालाल, आयु 58 वर्ष, (मृतक दौराने अपील)
   3/1 श्रीमती सुशीला देवी पत्नी स्व0 श्री मुरारी लाल, उम्र 56 वर्ष
   3/2 गौतम बुनकर पुत्र स्व0 श्री मुरारीलाल, उम्र 36 वर्ष
   3/3 संजय कुमार वर्मा पुत्र स्व0 श्री मुरारीलाल, उम्र 29 वर्ष
4. प्रकाश पुत्र स्व0 श्री भौरालाल, आयु 52 वर्ष,
5. कमला पत्नी स्व0 श्री बनवारी लाल, आयु 50 वर्ष,
6. अशोक पुत्र स्व0 श्री बनवारी लाल, आयु 31 वर्ष,
7. पंकज पुत्र स्व0 श्री बनवारी लाल, आयु 30 वर्ष,
8. सिमरन पुत्री स्व० श्री बनवारी लाल आयु 32 वर्ष,

   समस्त निवासीयान– बुनकरों का मोहल्ला, वार्ड नंबर–2, ग्राम नींदड, तहसील आमेर जिला जयपुर (राज0) समस्त जरिये मुखत्यारआम श्री मोहन लाल जलथानिया पुत्र श्री नाथुराम, आयु 40 वर्ष, निवासी– रैगरों का मौहल्ला, नींदड़, तहसील–आगेर, जिला जयपुर ।

–अपीलाट्स

बनाम

1. राजीव वर्मा पुत्र स्व० श्री झाबर सिंह, आयु 60 वर्ष, निवासी हनुमान नगर, खातीपुरा, जयपुर।
2. सुरेश वर्मा पुत्र स्व0 श्री झाबर सिंह, आयु 56 वर्ष, प्लाट नंबर–9, संजय कॉलोनी, नेहरू नगर, पानीपेच, जयपुर।
3. सुरेन्द्र वर्मा पुत्र स्व0 श्री झाबर सिंह, आयु 54 वर्ष, निवासी प्लाट नंबर–9, संजय कॉलोनी, नेहरू नगर, पानीपेच, जयपुर।
4. कमलेश वर्मा पुत्र स्व0 श्री झाबर सिंह, आयु 51 वर्ष, निवासी हनुमान नगर, खातीपुरा, जयपुर ।
5. जयपुर विकास प्राधिकरण, जरिये प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर।

–रेस्पोडेण्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90क(9) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर आदेश दिनांक 30.10.2012

उपस्थित–

1. श्री राजेश, वकील अपीलान्ट्स।
2. श्री राजेन्द्र चौधरी वकील मुखत्यारआम।
3. श्री भगवान सहाय शर्मा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 3 की ओर से।
4. श्री सुमेर सैनी रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से।
5. श्री अरविन्द कुमावत रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–07.04.2025

1. यह अपील अन्तर्गत धारा 90 (क) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.10.2012 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा–5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.10.2012 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 30.10.2012 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गई ।

3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि वाके ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर में आराजी खसरा नम्बर 1149 रकबा 1.72 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1150 रकबा 0.25 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1155 रकबा 0.22 हैक्टेयर एवं खसरा नम्बर 1675 रकबा 2.54 हैक्टेयर, कुल किता 4 रकबा 4.74 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जो अपीलार्थीगण के पिता, पति व दादा स्व. श्री भौंरालाल उर्फ भैरू पुत्र रामदेव के नाम खातेदारी की भूमि थी। प्रत्यर्थीगण के पिता स्व0 झाबर सिंह ने खसरा नं. 1661 रकबा 1.80 है0, खसरा नं. 1662 रकबा 1.96 है0 वाके ग्राम नींदड में 1/2 हिस्सा देवबक्स रैगर से जरिये विक्रय पत्र खरीद रखा था, जिसका अमल दरामद हो गया जो अपीलांट्स की भूमि के लगवा है। अपीलांट्स की खातेदारी की भूमि के लगवा प्रत्यर्थीगण के पिता स्व0 झाबरसिंह की खरीदशुदा भूमि पर प्रत्यर्थीगण के चाचा महावीर पुत्र बलदेव बटाई पर खेती काश्त करते थे। प्रत्यर्थीगण व उसके पिता ने एक षड्यंत्र के तहत् अपीलांट के पूर्वज भौरा उर्फ भैरू के नाम उक्त खातेदारी की भूमि तथाकथित फर्जी, कूटरचित वसीयत दिनांक 17.09.1992 को तैयार कर ली गई जो कि नोटरी से प्रमाणित है तथा एक अंपजीकृत दस्तावेज है एवं तथाकथित फर्जी, कूटरचित वसीयत दिनांक 17.09.1992 के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 अपने नाम तस्दीक करवा लिया। जबकि भौंरा राम द्वारा अपने जीवनकाल में किसी प्रकार की कोई वसीयत झाबरमल के हक में निष्पादित ही नहीं की गई, क्योंकि यह स्पष्ट स्थिति है कि जब भौंरालाल के जाइन्दा विधिक उत्तराधिकारी मौजूद हैं, तो किसी अन्य अज्ञात व अपरिचित तृतीय पक्ष के व्यक्ति अर्थात् झाबरमल के हक में किसी प्रकार की कोई वसीयत करने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। इस बाबत् एक प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 451/2024 पुलिस थाना हरमाडा में दर्ज की जो जैरे अनुसंधान है। नामान्तरकरण संख्या 258 तस्दीक कराने के बाद प्रत्यर्थीगण व उनके पिता स्व0 श्री झाबर सिंह ने जयपुर विकास प्राधिकरण में भूमि रूपान्तरण 90 (क) के तहत् अपीलाधीन आदेश पारित करवा लिया जो कि निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलांट्स ने कथन किया कि उक्त अपील के अलावा एक अन्य एक अपील अतिरिक्त कलेक्टर चतुर्थ, जयपुर के यहां भी मोहनलाल (मुखत्यारआम) उनवानी नारायणी देवी व अन्य बनाम राजीव व अन्य पेश किया है, जिसे मियाद के बिन्दु पर ही खारिज करवा लिया है, जिसकी अपील भी माननीय न्यायालय के समक्ष पेश है। अपीलार्थीगण ने एक अपील न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश, कम–19, चौमू, जिला जयपुर में पेश कर रखी है, जो विचाराधीन है। मोहनलाल (मुखत्यारआम) के द्वारा अपील को प्रत्याहत/विड्रो करने का एक प्रार्थना पत्र दिनांक 16.07.2024 को पेश किया गया। जो कि दुष्प्रेरक/दुरभिसंधि की मनःस्थिति को स्पष्ट करता है, जिसका परिणाम भैरू के वारिसान को सदोष हानि व प्रत्यर्थी को सदोष लाभ पहुंचता है। भैरों उर्फ भैरा

संभागीय आयुक्त
जयपुर

के वारिसान के द्वारा प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 451/2024 अपराध अंतर्गत धारा 384, 420, 406, 463, 464, 467, 468, 471 व 120बी आई.पी.सी. एवं धारा 3 (1) (एफ) (जी) एस. टी/एस. टी. एक्ट में दर्ज हुई है, पुलिस थाना–हरमाडा, जयपुर विरूद्ध प्रत्यर्थीगण संख्या 1 ता 4 एवं प्रकाश के दर्ज करवायी गई। जो जैरे अनुसंधानरत है। तथाकथित फर्जी, कूटरचित वसीयत दिनांकित 17.09.1992 के बाबत अवैध, शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित करने एवं स्थायी निषेधाज्ञा का मय अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र उनवानी श्रीमती नारायणी देवी बनाम राजीव वर्मा व अन्य का प्रस्तुत किया गया। जो वर्तमान में न्यायालय अपर सिविल जज एवं न्यायिक मजि० चौमू, जयपुर (राज0) में विचाराधीन है प्रत्यर्थी संख्या 1 ता 4 व प्रकाश के द्वारा माननीय न्यायालय को तथ्य एवं परिस्थितियों से अनभिज्ञ रखते हुए एवं मामले को गुणावगुण पर ना सुनकर एकतरफा निस्तारित कराने का उद्देश्य है। क्योंकि क्योंकि उक्त अपील को जरिये फर्जी, कुटरचित मुत्यारनामा के मोहनलाल के द्वारा के द्वारा परिसीमा अधिनियमों के विपरीत जाकर प्रत्यर्थीयों के द्वारा मोहनलाल को दुष्प्रेरित करते हुए पेश किया गया है, जिस तथ्य की ताईद, एक अन्य अपील उनवानी श्रीमती नारायणी देवी व अन्य बनाम राजीव कुमार व अन्य न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर चतुर्थ, जयपुर के यहां से मियाद के बिन्दु पर ही खारिज करवा लिया गया है, करता है। उक्त प्रत्यर्थीगण के षडयंत्र की माननीय न्यायालय के द्वारा स्वतः ही यह उपधारणा की जा सकती है कि मोहनलाल को भैरो उर्फ भैरू के वारिसान के द्वारा विदित प्रकार के बिना मुखत्यार आम निष्पादित किये हो उक्त अपील को लगभग 11 वर्ष बाद पेश करना प्रत्यर्थीगण संख्या 1 ता 4 व प्रकाश का प्राथमिक उद्देश्य रहा है।

प्रत्यर्थीगण के द्वारा जिस प्रकार विवादित भूमि को कृषि से अकृषि बनाने हेतु प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 90ए भू–कनवर्जन हेतु उपायुक्त जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर में पेश किया गया था। जयपुर विकास प्राधिकरण ने आदेश पारित दिनांक 30.10.2012 करने से पूर्व अपीलार्थीगण को किसी प्रकार का कोई नोटिस नहीं दिया गया, न ही अपीलार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया, ना ही विवादग्रस्त भूमि का मौका निरीक्षण किया गया तथा बिना निरीक्षण के ही रिपोर्ट बनाई गई है तथा आपस में मिलीभगत कर उक्त आदेश पारित किया गया है जिससे उक्त आदेश न्याय व कानून के प्रतिपादित सिद्धान्तो के विपरीत होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है । उक्त प्रकरण के तथ्यों एवं स्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए यह प्रथम दृष्टया प्रमाणित है कि गैर अपीलार्थीगण के पिता झाबर सिंह द्वारा नामान्तरण खुलवाते समय जो तथाकथित अपंजीकृत वसीयत पेश की गई, वह झूठी व कूटरचित वसीयत बनायी गई थी । उपरोक्त समस्त तथ्यों को तहसीलदार, आमेर एवं जे.डी.ए. द्वारा नजरअंदाज करते हुए केवल मात्र कूटरचित वसीयत के आधार पर कार्यवाही करते हुए रेस्पोंडेन्ट के नाम नामांतरण खोला गया और जमाबंदी में गलत अकन के आधार पर 90 (क) की कार्यवाही अमल में लायी गई तथा जे. डी.ए. द्वारा इस तथ्य की छानबीन नहीं की गई कि उक्त भूमि रेस्पोंडेन्ट के पास कहां से और कैसे आयी, वर्तमान में किसका कब्जा है, बिना जांच किये ही जयपुर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 30.10.2012 को अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया, जो अपीलार्थीगण के विरूद्ध अवैध, शून्य एवं अपास्त किये जाने योग्य है । अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर प्राधिकृत अधिकारी जोन–12 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा जारी निर्णय दिनांक 30.10.2012 को निरस्त कर भैरू के विधिक वारिसान् को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये गुणावगुण पर पुनः निर्णय किये जाने के आदेश प्रदान करने कृपा करे।

5. रेस्पोडेन्ट्स की ओर से विद्वान अधिवक्ताओं ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि हस्तगत मामले में सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने वाले अपीलार्थीगण का लोकस देखा जाना आवश्यक है। भूमि खसरा नंबर 1149, 1150, 1155, 1675 वाके ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर की खातेदारी नामान्तरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 को प्रत्यर्थी संख्या 1 लगायत 4 के पिता स्व0 झाबर सिंह को प्राप्त हुई थी तथा झाबर सिंह द्वारा दिनांक 21.06.1993 के नामान्तरण स्वीकृत होने के पश्चात

संभागीय आयुक्त
जयपुर

लगभग 19 वर्ष पश्चात दिनांक 08.08.2012 को उपरोक्त भूमि का भू संपरिवर्तन करवाये जाने के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया था, जिस पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा बाद मौका मुआयना व मौका जांच भू संपरिवर्तन आदेश दिनांक 30.10.2012 पारित किया गया। अर्थात् झाबर सिंह के पक्ष में नामान्तरण स्वीकृत होने के 20 वर्ष पश्चात श्री झाबर सिंह द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि का भू संपरिवर्तन करवाया गया था भू संपरिवर्तन का आवेदन किये जाने की तिथि को एवं भू संपरिवर्तन आदेश पारित किये जाने की तिथि को उपरोक्त भूमि का रिकार्डेड खातेदार श्री झाबर सिंह थे। ऐसी सुरत में खातेदारी के संदर्भ में तत्समय कोई विवाद नही था। भू संपरिवर्तन के आदेश व आवेदन से 20 वर्ष पूर्व स्वीकृत किये गये नामान्तरण को अपीलार्थीगण द्वारा अपील संख्या 40/2023 नारायणी देवी बनाम राजीव वर्मा के माध्यम से चुनौतिग्रस्त किया गया था। उक्त अपील को माननीय अतिरिक्त जिला कलेक्टर चतुर्थ द्वारा दिनांक 18.03.2024 को निरस्त फरमा दिया गया है। तात्पर्य यह है कि नामान्तकरण संख्या 258 को जो प्रत्यर्थी संख्या 1 लगायत 4 के पिता झाबर सिंह के पक्ष में था को सक्षम न्यायालय द्वारा बहाल रखा गया हैं। ऐसी सुरत में भू संपरिवर्तन आदेश को चुनौतिग्रस्त करने का अपीलार्थीगण को विधि में कोई अधिकार नहीं हैं। भू रूपान्तरण आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत हस्तगत अपील में ना तो वसीयत की वैद्यता को जांचा जा सकता हैं, ना ही नामान्तरण की वैद्यता को जांचा जा सकता हैं। अभिलेख पर मौजूद दस्तावेजी साक्ष्य से यह तथ्य स्पष्ट है कि, भू संपरिवर्तन के लिये झाबर सिंह द्वारा वर्ष 2008 में किये गये आवेदन के समय झावर सिंह रिकार्डेड खातेदार था, एवं वाद संपूर्ण कार्यवाही भूमि का भू संपरिवर्तन बाद मौका जांच पारित किया गया हैं। इसलिये अपीलार्थीगण को अपील प्रस्तुत करने का कोई लोकस ही नही हैं। जिसके मध्यनजर भी अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत हस्तगत अपील पोषणीय नही होने के कारण खारिजी लायक हैं। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की अपील खारिज की जावे।

6. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड एवं दस्तावेजात् का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। न्यायहित. में अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम में अंकित कथनों पर विश्वास करते हुये अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने से नरमी का रूख अपनाते हुये अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित किये जाने की भावना से अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। न्यायहित में अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत 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 वाके ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर में स्थित भूमि खसरा नंबर 1149, 1150, 1155, 1675 की खातेदारी जरिये नामान्तरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 से रेस्पोडेण्ट्स संख्या 1 लगायत 4 के पिता स्व0 झाबर सिंह को प्राप्त हुई है। अपीलांट्स के कथनानुसार रेस्पोडेण्ट्स व उसके पिता ने अपीलांट के पूर्वज भौरा उर्फ भैरू के नाम उक्त खातेदारी की भूमि की तथाकथित फर्जी, कूटरचित वसीयत दिनांक 17.09.1992 को तैयार कर नामान्तरकरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 अपने नाम तस्दीक करवा लिया। इस संबंध में अपीलांट द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 को न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर चतुर्थ, जयपुर के समक्ष चुनौती दी गई जिस पर न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर चतुर्थ, जयपुर द्वारा अपीलांट्स को नामान्तरकरण खोले जाने की जानकारी होने के बाद भी लगभग 30 वर्ष बाद गलत तथ्यों के आधार पर अपील पेश किये जाने तथा तहसीलदार आमेर द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 258 दिनांक 21.06.1993 को विधिअनुरूप स्वीकार किये जाने

संभागीय आयुक्त
जयपुर

का अंकन करते हुये अपीलांट की अपील को खारिज करने के आदेश दिनांक 18.03.2024 को दिये गये हैं। पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड अनुसार अपीलांट्स व उनके पिता द्वारा दिनांक 21.07.1993 को निष्पादित किये गये शपथ पत्रों के अवलोकन से अपीलांट्स द्वारा झाबर सिह के पक्ष में की गई वसीयत के संबंध में सहमति दिया जाना भी प्रमाणित होता है। जहॉ तक तथाकथित वसीयत की सत्यता की जॉच/चुनौती दिये जाने का प्रश्न है तो उसका क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को ना होकर सक्षम सिविल न्यायालय का है। झाबर सिंह द्वारा दिनांक 21.06.1993 के नामान्तरण स्वीकृत होने के पश्चात उपरोक्त भूमि का भू संपरिवर्तन करवाये जाने के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिस पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन कर तथा तहसीलदार जोन द्वारा प्राप्त मौके की रिपोर्ट के परीक्षण उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। रिपोर्ट का परीक्षण एवं भूमि को गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप पाये जाने के उपरान्त ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90(क) के अंतर्गत विधिवत् अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के विवेचन के आधार पर अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 30.10.2012 उचित एवं विधिसम्मत् है। इसमें किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है किः– अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी उपायुक्त जोन–12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.10.2012 यथावत रखा जाता है।

(धूनवा)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 07.04.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर