

## न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2023/315

1. श्रीमति ग्यारसी देवी धर्मपत्नि हनुमान, जाति मीणा, निवासी ग्राम लोहडी, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर।

—अपीलान्ट

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये सचिव, पता जवाहर लाल नेहरू मार्ग, इंदिरा सर्किल, जयपुर।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी उपायुक्त जोन-14 पता जवाहर लाल नेहरू मार्ग, इंदिरा सर्किल जयपुर।
3. बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड जयपुर ए रजि० संख्या 2768/एल, जरिये संयोजक रघुराज सिंह पुत्र मदन सिंह राजावत निवासी ग्राम लोरडी, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर। अध्यक्ष, राधाकृष्णा एन्क्लेव विकास समिति, बीलवा टोंक रोड, जयपुर।
4. बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड जयपुर जरिये अध्यक्ष राजेन्द्र प्रसाद शर्मा पता:- 123, इनूर बिल्डिंग, एमआईरोड, जयपुर।

—रेस्पोंडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा-90ए(9) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध आदेश प्रकरण क्रमांक सुओमोटो/22022/डी-3113 दिनांक 20.09.2022 पारित द्वारा प्राधिकृत अधिकारी जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

उपस्थित-

1. श्री मनीष शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री रामप्रकाश कुमावत रेस्पोंड संख्या 1 व 2 की ओर से।
3. श्री सावंतराम गुर्जर, रामगोपाल रेस्पोंड संख्या 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक-23.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के अन्तर्गत अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 20.09.2022 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 20.09.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर दिनांक 20.09.2022 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

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. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थीया के कब्जे काश्त की भूमि ग्राम बीलवाकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1371 रकबा 0.68 हैक्टेयर, खसरा नं० 1372 रकबा 0.8750 हैक्टेयर, खसरा नं० 1373 रकबा 0.07 हैक्टेयर, खसरा नं० 1374 रकबा 2.43 हैक्टेयर कुल किता - 4 कुल रकबा 4.055 हैक्टेयर है तथा राजस्व विभाग द्वारा जारी जमाबन्दी में अपीलार्थीया का स्वामित्व दर्शाया हुआ है। उक्त कृषि भूमि अपीलार्थीया द्वारा सन 2004 व सन 2005 में क्रय की थी। सन 2004 में अपीलार्थीया द्वारा कल्याण पुत्र भागीरथ मीणा से खसरा नं० 1224 रकबा 0.39 हैक्टेयर, खसरा नं० 1371 रकबा 1.63 हैक्टेयर, खसरा नं० 1372 रकबा 0.97 हैक्टेयर, खसरा नं० 1373 रकबा 0.07 है०, खसरा नं. 1374 रकबा 2.70 है० कुल रकबा 5.76 है० का 1/2 हिस्सा 2.88 हैक्टेयर में से 2.78 हैक्टेयर बजरिये रजिस्ट्री खरीद किया था। अपीलार्थीया द्वारा सन 2005 में श्रीमति भूरी देवी पत्नि श्री सुखदेव जाति मीणा से खसरा नं० 1224 रकबा 0.39 हैक्टेयर, खसरा नं० 1371 रकबा 1.63 हैक्टेयर, खसरा नं० 1372 रकबा 0.97 हैक्टेयर, खसरा नं० 1373 रकबा 0.07 हैक्टेयर, खसरा नं० 1374 रकबा 2.70 हैक्टेयर कुल रकबा 5.76 हैक्टेयर का 1/4 चौथाई हिस्सा 1.44 हैक्टेयर बजरिये रजिस्ट्री खरीद किया था। इस प्रकार अपीलार्थीया द्वारा कुल रकबा 5 कुल किता 2.78 + 1.44 = 4.22 हैक्टेयर कृषि भूमि क्रय की गई थी, जिसमें से नेशनल हाईवे अथोरिटी ऑफ इंडिया द्वारा हाईवे के निर्माण हेतु कुल 0.165 हैक्टेयर जमीन पूर्व में अधिगृहित कर ली गई थी जिसके उपरान्त अपीलार्थीया के कब्जे काश्त की कृषि भूमि 4.055 हैक्टेयर बदस्तूर अपीलार्थीया के स्वामित्व, उपयोग व उपभोग में बदस्तूर चली आ रही है। अपीलार्थीया द्वारा आज दिनांक तक अपने स्वामित्व की उक्त कृषि भूमि का विक्रय अथवा हस्तांतरण किसी भी अन्य व्यक्ति या संस्था को नहीं किया है। अपीलार्थीया द्वारा नोटिस प्राप्त होने पर अन्दर समयावधि जवाब प्रस्तुत कर आपत्ति प्रस्तुत कर दी गई। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपीलार्थी के जवाब को दरकिनार कर अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही रेस्पोंड संख्या 3 व 4 से साज करके अपीलार्थीन आदेश पारित किया गया है। रेस्पोंड संख्या 3 व 4 द्वारा चुकती भुगतान का इकरारनामा दिनांक 26.10.2004 जो कि इकरारनामा दिनांक 25.06.2004 की अनुपालना में है, परन्तु इकरारनामा दिनांक 25.06.2004 की प्रति पेश नहीं की गई। रेस्पोंड द्वारा जिन दस्तावेजों के आधार पर अपीलार्थीया की भूमि को स्वयं की खरीदशुदा बताया है वह राज० काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 के अंतर्गत आरम्भ से शून्य है। जमाबंदी संवत् 1995 से 2005 तक पुराने काश्तकारों के नाम दर्शाई गई है तत्पश्चात् अपीलार्थीया के नाम रजिस्ट्री कराई दिखाई गई है जिससे यह साबित है कि सोसायटी का कब्जा 1995 से दर्शाया जाना फर्जी है। अपीलार्थीया द्वारा एक दावा विरुद्ध रेस्पोंड 3 व 4 सन् 2015 में एसीजेएम न्यायालय सांगानेर में किया था जिसमें स्थगन के अभाव में प्रतिवादी द्वारा पंडयत्रपूर्वक अपीलार्थीया के कब्जे काश्त की भूमि पर कुछ मकानात आदि बनाकर अवैध निर्माण करा लिया उक्त आधार पर पारित अपीलार्थीन आदेश दिनांक 20.09.2022 निरस्त किये जाने योग्य है।

5. रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ग्राम बीलवा कलां तहसील सांगानेर में स्थित भूमि खसरा नंबर 1371 रकबा 0.68 है0, खसरा नंबर 1372 रकबा 0.7750 है0, खसरा नंबर 1373 रकबा 0.07 है0., खसरा नंबर 1374 रकबा 2.43 है0 की भूमि पर कृषि से अकृषि प्रयोग में लायी जाकर आवासीय योजना बनाकर सदस्यों को आवंटित कर साईट प्लॉन व इकरारनामा से भूखण्ड विक्रय किये जाने के कारण भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क (8) सुओ मोटो प्रदत्त अधिकारों का उपयोग करते हुये उपरोक्त भूमि पर खातेदारों के अभिधृति अधिकारों के उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत रूप से पारित किया गया है जिस पर अपीलार्थीया को किसी प्रकार की आपत्ति करने का कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं होता है। अपीलार्थीया द्वारा वादग्रस्त भूमि के संबंध में एक इकरारनामा दिनांक 25.06.2004 को बुनियादी गृह विकास सहकारी समिति रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 के पक्ष में विधिवत रूप से 1,25,000/- रुपये प्रतिबीघा के हिसाब से तय कर 11,000/- रुपये एडवांस राशि प्राप्त कर गवाहों की उपस्थिति में अपनी अंगुठा निशानी कर इकरारनामा निष्पादित किया गया तत्पश्चात शेष राशि बाबत एक चूकती भुगतान का इकरारनामा भी दिनांक 26.10.2004 को रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 के पक्ष में निष्पादित किया गया। इसी प्रकार अपीलार्थीया द्वारा रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 के पक्ष में एक मुख्तयारनामा आम सर्वाधिकार पत्र भी वादग्रस्त भूमि के संबंध में दिनांक 15.04.2005 को निष्पादित किया गया है। जिससे वादग्रस्त भूमि के संबंध में अपीलार्थीया का कोई हित व अधिकार निहित नहीं रहा है। रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 व 4 की ओर वादग्रस्त भूमि में आवासीय योजना राधाकृष्ण एन्कलेव विकसित कर आवंटियों को आवंटन कर कब्जा सुपुर्द कर दिया तथा आवंटियों द्वारा मौके पर काबिज होकर निर्माण कर बिजली पानी का कनेक्शन लेकर उपयोग उपभोग करते चले आ रहे है तथा वर्तमान में उक्त भूमि किसी भी प्रकार से कृषि प्रयोजन के रूप में उपयोग में नहीं आ रही है। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त सोसायटी से सोसायटी का आउट प्लान, चूकती भुगतान का इकरारनामा, मुख्तयारनामा आम, जमाबंदी, सीटी सर्वे, जोन का गुगलमैप इमेज, सोसायटी के सदस्यों के बिजली पानी आदि के दस्तावेजात लेकर उक्त भूमि के संबंध में किसी प्रकार का कोई स्थगन किसी भी न्यायालय द्वारा पारित नहीं होने के संबंध में शपथ पत्र लेकर जेडीए द्वारा विधि प्रकोष्ठ से रिपोर्ट प्राप्त की गयी जिस पर अपीलार्थीया द्वारा रेस्पॉडेण्ट संख्या 3 व 4 के विरुद्ध एक सिविल वाद अपर सिविल न्यायाधीश कम संख्या 26 ग्यारसी देवी बनाम बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड मुकदमा नंबर 3/2015 दावा बाबत घोषणा, बेदखली व निषेधाज्ञा का प्रस्तुत किया गया था जो न्यायालय द्वारा दिनांक 13.05.2019 को खारिज फरमा दिया गया। जिसकी प्रति भी रेस्पॉडेण्ट संख्या 1 द्वारा प्राप्त की गयी तथा रेस्पॉडेण्ट संख्या 1 द्वारा अपीलार्थीया को सुनवाई हेतु नोटिस भी जारी किये गये तथा अपीलार्थीया द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष अपनी आपत्तिया भी प्रस्तुत की गयी जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीया की आपत्तियों पर पूर्ण रूप से सुनवाई करते हुये उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात व साक्ष्य सबूत का पूर्ण रूप से अवलोकन कर आदेश पारित किया गया है जिसके संबंध में अपीलार्थीया को किसी प्रकार की आपत्ति करने का कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा नवीन कुमार मीणा बनाम स्टेट आफ राजस्थान डीबी सिविल रीट पीटिशन पीआईएल

नंबर 2596/2023 में स्पष्ट रूप से यह निर्णय पारित किया गया है कि धारा 42 के तहत दिनांक 06.04.2022 से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम कृषि भूमि जो कि अकृषि के रूप में उपयोग में आ रही है तथा उक्त भूमि एससी/एसटी की भूमि है के संबंध में धारा 90 ए (8) किसी भी प्रकार से एससी/एसटी के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं डालती है। कानूनन भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए (8) के तहत रेस्पॉडेन्ट संख्या 1 व 2 को सूओ मोटो अकृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण का कानूनी अधिकार प्राप्त है। अतः अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत होने से अपील अपीलांत खारिज की जावे।

6. रेस्पॉडेन्ट संख्या 1 व 2 जे.डी.ए. के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा सोसायटी का ले-आउट प्लान, चूकती भुगतान का इकरारनामा, मुख्तारनामा आम, जमाबंदी, सीटी सर्वे, जोन का गुगलमैप इमेज, सोसायटी के सदस्यों के बिजली पानी आदि के दस्तावेजात लेकर अपीलार्थीया का पूर्ण रूप से समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये विधिवत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्मत है। जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलांत खारिज की जावे।
7. हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 5 कानून मियाद अधिनियम तथा प्रस्तुत शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुये माननीय उच्चतर न्यायालय द्वारा विलम्ब के प्रकरणों में नरमी का रूख अपनाते हुये गुणावगुण के आधार पर निर्णित करने बाबत पारित नजीरों के आलोक में प्रकरण में नरमी का रूख अपनाते हुये, अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाकर विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि:-

**प्रथमतः** राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90क(9) के अनुसार Notwithstanding anything to the contrary contained in this Act and the Rajasthan Tenancy Act] 1955(Act No- 9 of 1955) where before 17th June, 1999 any person, holding any land for agricultural purposes in an urban area or within the urbanisable limits or peripheral belt of an urban area, has used or has allowed to be used such land or part hereof for on-agricultural purposes or, has parted with possession of such land or part thereof for non-agricultural purposes or, has parted with possession of such land or part thereof for consideration by way of sale or agreement to sell and/or by executing power of attorney and/or will or in any other manner for purported non-agricultural use, the rights and interest of such person in the said land or holding or part thereof, as the case may be, shall be liable to be terminated.

अपीलार्थीया ग्यारसी देवी द्वारा प्रश्नगत आराजी के संबंध में कोई इकरारनामा किया गया है ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं है। अपीलार्थीया द्वारा एक एफ. आई आर. संख्या 0674 थाना शिवदासपुरा में दर्ज कराई गई, जो जैरे अनुसंधान है।

  
संयोजक आयुक्त  
जयपुर

**द्वितीयतः** प्रश्नगत खसरा नम्बर 1373 रकबा 0.07 है0 की किस्म राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकिन चाह दर्ज है। कानून गैर मु चाह की भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित नहीं किया जा सकता है। फिर भी अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा गैर मुमकिन चाह की भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किये जाने के विधिविरुद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं।

**तृतीयतः** जमाबंदी सम्वत् 2076 के अनुसार ग्राम बीलवाकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1371 रकबा 0.68 हैक्टेयर, खसरा नं० 1372 रकबा 0.8750 हैक्टेयर, खसरा नं० 1373 रकबा 0.07 हैक्टेयर, खसरा नं० 1374 रकबा 2.43 हैक्टेयर कुल किता 4 कुल रकबा 4.055 हैक्टेयर की खातेदारी अपीलार्थीया ग्यारसी पत्नि हनुमान के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है एवं उक्त प्रश्नगत भूमि अपीलार्थीया द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वर्ष 2004 एवं 2005 से क्रय की गई है। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपीलार्थीया को जवाब प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 29.08.2022 को नोटिस प्रेषित किया गया। जिस संबंध में अपीलार्थीया द्वारा उक्त प्रश्नगत आराजी को बुनियादी विकास समिति को बेचान/हस्तान्तरण नहीं किया जाना स्पष्ट रूप से अंकित किया है।

**चतुर्थतः** बुनियादी विकास समिति द्वारा एक चुकती भुगतान का इकरारनामा दिनांक 26.10.2004 जो कि अपीलार्थीया ग्यारसी देवी द्वारा संपादित इकरारनामा दिनांक 25.06.2004 की अनुपालना में किया जाना दर्शाया गया है। जबकि उक्त इकरारनामा दिनांक 25.06.2004 पत्रावली में उपलब्ध ही नहीं है। ऐसे में चुकती भुगतान की प्रमाणिकता का ना होना प्रतीत होता है।

**पंचमतः** अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मौके के संबंध में दिनांक 15.09.2022 को स्पष्ट रिपोर्ट करने हेतु लिखा गया था जिस पर तहसीलदार द्वारा मौके पर मकान/चारदिवारी निर्मित होकर योजना सृजित होने का अंकन किया है। उक्त रिपोर्ट पर ना तो काश्तकार ना ही कब्जेधारी का अंकन किया गया है अर्थात मौके पर कब्जे के संबंध में अस्पष्ट रिपोर्ट के आधार पर ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है तथा 31.12.2021 के पूर्व अकृषि उपयोग के संदर्भ में 90ए, 91 की कार्यवाही संलग्न नहीं है।

ऐसी स्थिति में उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है तथा प्रकरण चुकती भुगतान की प्रमाणिकता, मौके की स्पष्ट रिपोर्ट, प्रश्नगत भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग होने संबंधी दस्तावेज हेतु रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

**अतः आदेश है कि:-** अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.09.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में धारा 42 के प्रावधान एवं उपरोक्त तथ्यों के संबंध में न्यायपूर्वक विवेचन कर निर्णय पारित करें।

(पूनम)

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 23.09.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर